

01 臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第366號

02
03 原 告 鄭紿幃

04 訴訟代理人 徐欣愉律師

05 被 告 徐榮金

06 李淑娥

07 李玲玟

08 兼上列一人

09 訴訟代理人 李淑容

10 0000000000000000

11 兼上列三人

12 訴訟代理人 李淑眞

13 被 告 曾秀芳

14 0000000000000000

15 鄭謙富

16 兼上列一人

17 訴訟代理人 鄭謙裕

18 0000000000000000

19 被 告 鄭謙遜

20 鄭謙讓

21 王慧道

22 王嘉慶

23 兼上列二人

24 訴訟代理人 王振財

25 0000000000000000

26 被 告 鄭金發

27 鄭暉睦

28 鄭能靖

29 鄭鈺琦

30 兼上列一人

31 訴訟代理人 鄭信虔

01 受 告 知

02 訴 訟 人 鄭素蘭

03 福方貿易有限公司

04 0000000000000000
05 上 列 一 人

06 法定代理人 李月娟

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年8月1日言
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積27,676.64平方公
11 尺土地，按下列方法分割：(一)如附圖方案二所示編號168部分面
12 積981.03平方公尺分歸被告鄭謙遜取得；(二)如附圖方案二所示編
13 號168(1)部分面積981.03平方公尺分歸被告鄭謙裕取得；(三)如附
14 圖方案二所示編號168(2)部分面積981.03平方公尺分歸被告鄭謙
15 富取得；(四)如附圖方案二所示編號168(3)部分面積980.05平方公
16 尺分歸被告鄭謙讓取得；(五)如附圖方案二所示編號168(4)部分面
17 積5,523.57平方公尺分歸被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟
18 按應有部分各4分之1維持共有；(六)如附圖方案二所示編號168(5)
19 部分面積2,434.45平方公尺分歸被告鄭金發取得；(七)如附圖方案
20 二所示編號168(6)部分面積2,940.15平方公尺分歸原告取得；(八)
21 如附圖方案二所示編號168(7)部分面積1,368.15平方公尺分歸被
22 告王振財、王慧道、王嘉慶按應有部分各3分之1維持共有；(九)如
23 附圖方案二所示編號168(8)部分面積2,332.52平方公尺分歸被告
24 鄭能靖、鄭暉睦、鄭信虔、鄭鈺琦按應有部分各2380分之1080、
25 2380分之264、2380分之518及2380分之518維持共有；(十)如附圖
26 方案二所示編號168(9)部分面積4,530.78平方公尺分歸被告徐榮
27 金取得；(十一)如附圖方案二所示編號169(10)部分面積4,623.88平方
28 公尺分歸被告曾秀芳取得。

29 訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

30 事實及理由

31 一、本件被告鄭謙裕所有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地

01 應有部分1001/28240，為鄭素蘭設定有新台幣（下同）150
02 萬元之普通抵押權；被告鄭謙富所有該筆土地應有部分100
03 1/28240為福方貿易有限公司設定有最高限額200萬元之抵押
04 權，鄭素蘭及福方貿易有限公司經原告告知訴訟而未參加，
05 依民法第824條之1第2項第3款規定，其抵押權應分別移存於
06 被告鄭謙裕、鄭謙富所分得之部分（惟依被告鄭謙富所述，
07 福方貿易有限公司之最高限額抵押權設定登記業已塗銷，倘
08 然，該部分抵押權即不生移存之問題）。又被告鄭謙裕、鄭
09 謙富、王慧道、王嘉慶、王振財、鄭暉睦、鄭鈺琦、鄭信虔
10 未於言詞辯論或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
11 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
12 判決，先予敘明。

13 二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積27,676.64
14 平方公尺土地（下稱系爭土地），乃一般農業區農牧用地
15 （耕地），為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所
16 示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦
17 未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決
18 定，依民法第823條第1項及第824條第2項規定，伊得請求裁
19 判分割系爭土地。又關於系爭土地之分割方法，不論採如附
20 圖方案一或方案二所示之方法，伊均無意見，並均同意受分
21 配編號168(6)部分面積2,940.15平方公尺土地等情，並聲
22 明：兩造共有系爭土地准予分割。

23 三、被告徐榮金、李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟、曾秀芳、
24 鄭謙遜、曾謙讓、鄭金發、鄭能靖則以：被告徐榮金、曾秀
25 芳、鄭謙遜、曾謙讓、鄭能靖對於採如附圖方案一或方案二
26 之分割方法，均無意見。被告徐榮金曾向原告之祖父即被告
27 鄭金發之父鄭阿春購買寬10台尺之土地作為通路使用，但鄭
28 阿春並未將相應之應有部分移轉登記予被告徐榮金。本件系
29 爭土地之分割，被告徐榮金同意受分配如附圖方案一或方案
30 二所示編號168(9)部分面積4,530.78平方公尺土地，被告曾
31 秀芳同意受分配編號168(10)部分面積4,623.88平方公尺土

01 地，被告鄭謙遜、鄭謙讓各同意受分配編號168部分面積98
02 1.03平方公尺及編號168(3)部分面積980.05平方公尺土地，
03 被告鄭能靖願與其子即被告鄭暉睦及其姪即被告鄭信虔、鄭
04 鈺琦繼續維持共有，並同意受分配編號168(8)部分面積2,33
05 2.52平方公尺土地。被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟
06 為姊妹關係，願繼續維持共有，並希按如附圖方案二所示方
07 法分割系爭土地，將其中編號168(4)部分面積5,523.57平方
08 公尺土地分歸其等取得。被告鄭金發反對如附圖方案二所示
09 分割方法，蓋依此一方法分割系爭土地，被告鄭金發將必須
10 砍除數十棵檳榔樹，損失不輕，希採如附圖方案一所示分割
11 方法，將其中編號168(5)部分面積2,434.45平方公尺土地分
12 歸被告鄭金發取得等語，資為抗辯，並聲明：同意分割。

13 四、被告鄭謙裕、鄭謙富、王慧道、王嘉慶、王振財未於最後言
14 詞辯論期日到場，據其等前此到場陳稱略以：被告鄭謙裕、
15 鄭謙富各同意受分配如附圖方案一或方案二所示編號168(1)
16 部分面積981.03平方公尺及168(2)部分面積981.03平方公尺
17 土地。被告王慧道、王嘉慶、王振財願繼續維持共有，並同
18 意受分配如附圖方案一或方案二所示編號168(7)部分面積1,3
19 68.15平方公尺土地等語。被告鄭暉睦、鄭信虔、鄭鈺琦則
20 均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

21 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
23 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
24 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
25 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
26 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
27 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
28 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
29 金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其
30 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823
31 條第1項及第824條第2項、第4項定有明文。本件原告主張系

01 爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示，且
02 系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以
03 契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定之
04 事實，業據其提出土地登記謄本為證，並為被告（鄭暉睦、
05 鄭信虔、鄭鈺琦除外）所不爭執，且被告鄭暉睦、鄭信虔、
06 鄭鈺琦對於原告主張之此一事實，已於相當時期受合法之通
07 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依
08 民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規定，應
09 視同自認，則此部分原告之主張，自堪信為實在。從而，原
10 告請求裁判分割系爭土地，揆諸前揭法條規定，於法即無不
11 合，應予准許。

12 六、本件之爭點為：系爭土地如何分割方為公平適當？茲論述如
13 下：

14 (一)、按耕地指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山
15 坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗耕地分割後每人所有
16 面積未達0.25公頃者，不得分割，但農業發展條例中華民國
17 89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，或農業發展條例中華
18 民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所
19 有，不在此限。前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割
20 為單獨所有者，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。農
21 業發展條例第3條第11款、第16條第1項第3款、第4款及第
22 2項定有明文。查系爭土地為依區域計畫法劃定為一般農業
23 區之農牧用地（耕地），在農業發展條例89年1月4日修正施
24 行前之共有人現尚有被告徐榮金、曾秀芳2人，農業發展條
25 例89年1月4日修正施行後因繼承而取得共有權者有原告及被
26 告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟、鄭謙讓、鄭謙遜、鄭
27 謙裕、鄭謙富、王慧道、王振財、王嘉慶、鄭金發13人，有
28 土地登記謄本之記載足稽，則系爭土地分割後每人所有面積
29 未達0.25公頃，且分割後之宗數達11宗（如後所述），自無
30 不可。

31 (二)、系爭土地南臨屏東縣萬巒鄉成德村保安路（柏油道路，路寬

約3公尺，同段167地號土地以東之道路部分占用系爭土地），東邊有被告徐榮金之檳榔園及被告鄭能靖、王振財之芭樂園，其內各有建物或工寮，被告徐榮金之檳榔園有寬約3公尺之泥土路可往南通抵保安路，其西北邊則為被告曾秀芳之鳳梨園（出租他人耕作）。往西有原告之香蕉園，再往西則有原告及被告鄭金發之祖厝與增建之平房（門牌保安路10號）及庭院，庭院北邊種有果樹，房屋西南邊種有檳榔樹。再往西為被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟之鳳梨園（出租他人耕作），此部分南邊與其等所共有同段167地號土地相毗鄰，最西側現為空地，未耕作使用，其南邊與被告鄭謙讓、鄭謙遜、鄭謙裕、鄭謙富所共有同段314地號土地相毗鄰等情，經本院會同屏東縣潮州地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑。

(三)、按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，以土地登記總簿登記者為準（最高法院67年台上字第3131號判例參照）。被告徐榮金雖陳稱：伊向原告之祖父即被告鄭金發之父鄭阿春購買寬10台尺之土地作為通路使用，鄭阿春未將相應之應有部分移轉登記予伊云云，惟依上開判例意旨，系爭土地之分割，關於被告徐榮金之應有部分既仍應以登記者為準，則被告徐榮金所稱此一事實，不論是否屬實，對於本件系爭土地之分割，均不生影響。

(四)、關於系爭土地之分割方法，除被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟主張按如附圖方案二所示方法分割，被告鄭金發主張按如附圖方案一所示方法分割，有所不同外（按附圖方案一、二僅編號168(4)及編號168(5)部分不同，其餘部分均屬相同），其餘共有人對於受分配之土地均表示同意或無意見（被告鄭暉睦、鄭信虔、鄭鈺琦未明示同意，但並未表示反對）。查被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟之應有部分合計5636/28240，折算面積為5,523.57平方公尺，被告鄭金

發之應有部分為2484/28240，折算面積為2,434.45平方公尺，依如附圖方案一所示方法分割，被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟受分配之編號168(4)部分土地臨路寬度僅約7公尺，被告鄭金發受分配之編號168(5)部分土地臨路寬度則將近66公尺，兩者相差甚鉅。倘依如附圖方案二所示方法分割，被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟受分配之編號168(4)部分土地臨路寬度為20公尺，被告鄭金發受分配之編號168(5)部分土地臨路寬度亦有將近53公尺之多。依後一方法分割，被告鄭金發固須砍除其所種植之部分檳榔樹，且同段167地號土地亦為被告李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟所共有，得與編號168(4)部分土地合併使用，但就臨路寬度增加，其使用或交換價值亦隨之增加而言，依如附圖方案一所示方法分割系爭土地，對於李淑容、李淑真、李淑娥、李玲玟仍屬不公，本院因認本件系爭土地之分割，以採如附圖方案二所示之方法較為公平適當，爰依此方法分割系爭土地如主文第1項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 8 日
民事第二庭 法 官 涂春生

附表：

共有人	應有部分	折算之面積 (平方公尺)	備 考
徐榮金	4623/28240	4,530.78	小數點第2位以下四捨五入，下同。
李淑容	1409/28240	5,523.57 (含李淑真、李淑娥、李玲玟)	以下4人應有部分合計5636/28240。

李淑真	1409/28240		
李淑娥	1409/28240		
李玲玟	1409/28240		
曾秀芳	4718/28240	4,623.88	
鄭謙讓	1000/28240	980.05	
鄭謙遜	1001/28240	981.03	
鄭謙裕	1001/28240	981.03	
鄭謙富	1001/28240	981.03	
王慧道	1396/84720	1,368.15 (含王振財、王嘉慶)	以下3人應有部分合計4188/84720。
王振財	1396/84720		
王嘉慶	1396/84720		
鄭金發	2484/28240	2,434.45	
鄭紜幃	3000/28240	2,940.15	應有部分原為2484/28240，訴訟中自鄭玉鳳受讓516/28240，合計為3000/28240。
鄭暉睦	264/28240	2,332.52 (含鄭能靖、鄭信虔、鄭鈺琦)	以下4人應有部分合計2380/28240。
鄭能靖	1080/28240		
鄭信虔	518/28240		
鄭鈺琦	518/28240		

01 正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 8 月 8 日
06 書記官 鍾小屏