

01 臺灣屏東地方法院民事判決

02 112年度訴字第276號

03 原告 大原烈子

04 訴訟代理人 石佩宜律師

05 複代理人 謝泓哲律師

06 被告 葉永進

07 葉彩雲

08 葉永福

09 潘俊雄

10 潘世雄

11 李克枝

12 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

13 主文

14 (一)、兩造所共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(面積651.43平方公尺)准予變賣，所得價金由原告取得4分之1，被告葉永進取得00000000分之0000000、被告葉彩雲取得00000000分之0000000、被告葉永福取得00000000分之0000000、被告潘俊雄取得00000000分之0000000、被告潘世雄取得0000000分之0000000及被告李克枝取得4分之1。

15 (二)、兩造所共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(面積168.07平方公尺)准予變賣，所得價金由原告取得4分之1，被告葉永進取得00000000分之0000000、被告葉彩雲取得00000000分之0000000、被告葉永福取得00000000分之0000000、被告潘俊雄取得00000000分之0000000、被告潘世雄取得0000000分之0000000及被告李克枝取得4分之1。

16 (三)、兩造所共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(面積586.247平方公尺)土地准予變賣，所得價金由原告取得33172分

01 之1432、被告葉永福取得16586之3070、被告葉永進取得165
02 86分之1535、被告葉彩雲取得16586分之1535、被告潘俊雄
03 取得33172分之9013、被告潘世雄取得16586分之1077及被告
04 李克枝取得4分之1。

05 (四)、訴訟費用兩造依附表所示比例分擔之。

06 事實及理由

07 一、被告葉彩雲、葉永福、李克枝經合法通知（有送達證書在卷
08 可查，見本院卷第343至345頁及第349頁），無正當理由，
09 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
10 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

11 二、原告主張：

12 (一)、兩造共有坐落於屏東縣○○鄉○○段000○000○000地號
13 土地（下合稱系爭土地）面積分別為651.43、1688.07、5
14 862.47平方公尺，系爭土地並無法令限制或其他不能分割
15 情事，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第824條
16 第5項規定，請求合併分割。

17 (二)、系爭土地依區域計畫法劃定為一般農業區之農牧用地，屬於農業發展條例第3條第1款所定之耕地，須符合農業發展條例第16條第1項所規定分割面積限制之例外規定始得分割，然姑且不論系爭土地狀況是否符合此例外規定，因系爭土地合併分割後總面積雖達8,201.97平方公尺，但由於共有人有7人，若採原物分割方式，縱使持分最多者如被告李克枝按期應有部分比例所分得之土地亦小於0.25公頃，更遑論擁有持分更少之其他共有人，如此將土地細分、破碎零散，實無法使充分發揮耕地之經濟效用，甚至因為小面積耕地轉手困難而喪失其經濟價值，勘認有無法以原物分割與各共有人之情形。

28 (三)、反之，若將系爭土地改以變價分割方式予以分割，則由公
29 開拍賣方式，透過自由市場引入不特定之投標人參與競
30 標，不僅可使系爭土地之市場價值極大化，令各共有人按
31 其所有權應有部分比例分配合理之價金，且避免耕地細

分，亦與農發條例之立法目的相符；至假若其他共有人有意願繼續所有系爭土地，依民法第824條第7項規定，該共有人於變價分配之強制執行程序中，自可依相同條件優先承買，即可遂其繼續持有系爭土地之意思，故採變價分割方式，不僅能以市場機制量化共有物之經濟效益，並兼顧耕地完整性、公平良性競爭與特定共有人對共有物之使用情形。綜上，原告主張系爭土地之分割方法採合併變價分割，所得價金按應有不分比例分配，較符合全體共有人之利益等語。

(四)、並聲明：准兩造共有屏東縣○○鄉○○段000○000○000地號土地予以合併變價分割，所得價金依附表所示應有部分比例分配。

三、被告則以：

(一)、被告潘俊雄、潘世雄：共有土地分割法律規定及實務上判例均採可「部分原物分割」及「部分變價拍賣」併行之方案，而被告潘俊雄、潘世雄等2人所提主張單獨將三民段563地號土地A區塊分割出來後所於共有土地之地形甚至更為方正，絕無減損土地價值之疑慮。A區塊土地自既成事實發生前即由被告潘俊雄、潘世雄之父親種植檳榔樹，迄今已達四十餘年，潘家在這塊土地上是有產也有業，辛苦耕種二代人，況且三民段563地號土地A區塊分割後面機上有2,192.74平方公尺，何來土地細分後面積過小不利耕作之情事。倘本案最終採全部土地變價拍賣方案行之，則日後拍賣公告上勢必會載明「地上建物不再本案拍賣範圍內，相關土地佔用問題由拍定人於拍定後自行釐清」，如此拍賣條件豈會有利於本案土地已合理市價拍定。本件如採部分原物分割及部分變價拍賣併行之方案，並不影響其他共有人持分土地變價拍賣之權益，且免除拍定人日後尚須處理地上物佔有之法律問題，因此被告潘俊雄、潘世雄所提分割方案：「現況做為道路部分（保安路）即屏東縣○○鄉○○段000地號土地應依現況繼續供公眾通行，但

01 被告潘俊雄、潘世雄主張其路地持分繼續保持共有不列入
02 變價拍賣範圍，其餘共有人依原權利範圍比例繼續保持共
03 有並以變價拍賣方式分割之，所得價金依應有部分比例分
04 配。」，應屬合理。

05 (二)、被告李克枝：同意原告主張採變價分割之分割方法，透過
06 市場機制認定標的價值，若有共有人有意繼續持有，亦有
07 優先購買權足以讓其以市場交易價值買受，如此應為對全
08 部共有人最公平之分割方式，且讓無意耕作之共有人得以
09 脫離共有農地及換價之機會。又有被告稱願意取得土地，
10 如原告與有意持有之被告能協議出找補金額，若找補金額
11 公允，則被告李克之同意逕以其等協議之金額進行找補，
12 如未能達成找補金額協議，則透過估價師進行鑑價。

13 (三)、被告葉永進到庭並未表示意見；其餘被告均經合法通知，
14 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

15 四、得心證之理由：

16 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
17 物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，
18 不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
19 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人
20 之請求，命為下列分配：一以原物分配於各共有人。但各
21 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
22 共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
23 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
24 部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如
25 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
26 以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他
27 必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823
28 條第1項、第824條第2項、第3項、第4項分別定有明
29 文。經查：系爭不動產為兩造所共有，且依系爭不動產之
30 使用目的，並無不能分割之情形。從而，揆諸前揭規定及
31 說明，原告請求被告裁判分割系爭不動產尚無不合，應予

准許。

(二)、本件應審究者為如附表所示之以何方法分割較為公平適當，茲論述如下，經查：如本件之土地均為一般農業區之農牧用地，而依該等土地之面積總和，合併分割後實無法使各共有人各筆土地於分割後均大於0.25公頃，而無從符合農業發展條例第16條但書及耕地分割執行要點第11點之規定。從而，本件於法令限制下無從進行原物分割，亦不宜以原物分配於部分共有人，如將該等土地均予以變價，由拍定人取得整片完整之土地，而由共有人按各該應有部分比例分配價金，應最能發揮其經濟效用，以期能使系爭不動產更盡其利，且符合法令限制，爰准將如本件土地均予以變賣，所得價金按如各土地之兩造應有部分比例分配之。

五、綜上所述，附表所示土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之資格，依民法第823條第1項規定，請求就系爭不動產予以分割，為有理由，應予准許。本院審酌法令規定、該等土地之性質、經濟效用及共有人之意願等情，認該等土地均應以變價分割分配，為適當、公允之分割方法，是故，原告起訴請求被告分割如訴之聲明所示之土地，均屬有據，應予准許，並判決如主文所示。

六、未按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用本應由兩造參考其等依本件所有土地之應有部分之比例分擔，始為公允。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌與本院前揭判斷不生影響，爰不一一論述審究，併此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

02 民事第三庭 法 官 薛侑倫

03 正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
05 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
06 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

09 書記官 沈詩雅

10 附表：訴訟費用分擔比例

編 號	姓 名	訴訟費用分擔比例
1	葉永進	9.25%
2	葉彩雲	9.25%
3	葉永福	18.5%
4	潘俊雄	21.3%
5	潘世雄	6.5%
6	李克枝	25%
7	大原烈子	10.2%