

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第764號

原告 莊玉慧

訴訟代理人 涂逸凡

潘惠香

被告 潘綉芳

0000000000000000

潘盛得

潘昱璋

潘昱達

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○段000地號土地（面積3,407平方公尺）及同小段177-2地號土地（面積2,164平方公尺）應依附圖所示之分割方法予以合併分割：

(一)編號177部分（面積3,134平方公尺），分歸被告潘昱達、潘昱璋共有，應有部分各2分之1。

(三)編號177(1)、177-2(1)部分（面積各273、1,120平方公尺），分歸被告潘盛得獨所有。

(四)編號177-2部分（面積696平方公尺），分歸原告單獨所有。

(五)編號177-2(2)部分（面積348平方公尺），分歸被告潘綉芳單獨所有。

二、訴訟費用由兩造依附表三「訴訟費用比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：坐落萬巒鄉赤山段一小段177、177-2地號土
02 地（下合稱系爭土地；如單指其一，則以其地號稱之）為兩
03 造共有，應有部分比例、面積各如附表一所示。因系爭土地
04 共有人相同得為合併分割，且均為特定農業區農牧用地，依
05 其使用目的或法令應無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不
06 分割之約定，惟分割之方法迄不能協議決定。依系爭土地現
07 況，其上有1間地上物及農作物等，為兩造各自所有使用。
08 爰依民法第823條第1項、第824條規定，提起本件訴訟，訴
09 請被系爭土地應合併分割如屏東縣潮州地政事務所民國114
10 年2月8日屏潮地二字第1140000547號函檢附土地複丈成果圖
11 （下稱附圖）等語。並聲明：如主文第1項所示。

12 二、被告部分：

- 13 (一)被告潘綉芳則以：同意如附圖所示之分割方案等語。
14 (二)被告潘盛得則以：同意如附圖所示之分割方案等語。
15 (三)被告潘昱璋、潘昱達則以：系爭土地沒有定有分管契約或不
16 分割之約定，且同意如附圖所示之分割方案等語。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
20 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按耕地，指依區域
21 計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森
22 林區之農牧用地；每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公
23 頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本
24 條例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所
25 有。四、本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割
26 為單獨所有；前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為
27 單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分
28 割後之宗數，不得超過共有人人數，農業發展條例（下稱農
29 發條例）第3條第11款、第16條第1項第3款、第4款及第2項
30 亦有明文。又按依本條例第16條第1項第4款規定申辦分割之
31 共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其

01 共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共
02 有人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人
03 數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過
04 申請分割時共有人人數，內政部訂定發布之耕地分割執行要
05 點第11條所明定。查，系爭土地為兩造所共有，各共有人、
06 面積及應有部分比例如附表一所示。依系爭土地登記謄本所
07 示，系爭土地之使用分區及使用地類別均為特定農業區、農
08 牧用地，有土地登記公務用謄本在卷可按（見本院卷第433
09 至435、451至453頁），核屬農發條例第3條第11款所規定耕
10 地。系爭土地係農發條例89年1月4日修正前已共有之耕地，
11 而潘昱璋、潘昱達均係分別於103、104年間因贈與取得系爭
12 土地應有部分，有系爭土地異動索引可據（見本院卷第446
13 至447、466至467頁）。且依原告提出如附圖所示之分割方
14 案，係將系爭土地分割為4筆土地，且潘昱璋、潘昱達共有1
15 筆，應合於農發條例第16條規定，有屏東縣潮州地政事務所
16 112年9月12日屏潮地二字第11230722200號函、113年12月24
17 日屏潮地二字第1130505272號函可稽（見本院卷第129至
18 130、329至331頁）。是系爭土地自無因物之使用目的有不
19 能分割情形，兩造間亦無不分割之協議，且被告同意將系爭
20 土地合併分割（見本院卷第257至258、429、477至479
21 頁），另兩造迄今不能協議決定分割之方法，原告依上開民
22 法規定訴請合併分割系爭土地，自屬有據。

23 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
24 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
25 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
26 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
27 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
28 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
29 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
30 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
31 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，

01 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
02 持共有；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
03 得請求合併分割，民法第824條第1項至第5項分別定有明
04 文。且按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條命為
05 適當之分配，不受當事人主張之拘束，至於究以原物分割，
06 或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用
07 情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分
08 割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台
09 上字第1402號判決意旨參照）。經查，系爭土地共有人均相
10 同，此觀卷附系爭土地地籍圖謄本、土地登記公務用謄本即
11 明（見本院卷第433至435、451至453頁）。又系爭土地應分
12 歸何人所有或共有，又分割面積若干，是本院即應審酌分割
13 方案之優劣、系爭土地之性質、目前使用現況、經濟效用、
14 共有人之意願及公平原則作為比較。經查：

- 15 1. 系爭土地地勢平坦，以沿山路2段（即沿山公路，同段177-1
16 地號土地）相隔。177-2地號東邊與沿山公路相臨，由北到
17 南依序有莊玉慧、潘綉芳種植之檳榔、潘盛得所有之未辦理
18 建物所有權第一次登記之鐵皮1樓建物1間（門牌號碼同鄉東
19 山路20號）、潘昱璋及潘昱達出租予第三人種植之鳳梨；
20 177地號西邊與沿山公路相臨，由北到南依序為莊玉慧及潘
21 綉芳種植之檳榔、潘盛得所占有使用之空地、潘昱璋及潘昱
22 達出租予第三人種植之鳳梨；周遭地上物多為磚造平房及農
23 地，交通便利及繁榮程度普通乙情，有本院履勘測量筆錄、
24 現場照片、空照圖等件可佐（見本院卷第165至170、195至
25 199、469至471頁），復經本院會同屏東縣潮州地政事務所
26 到場履勘測量屬實，且有屏東縣潮州地政事務所114年2月8
27 日屏潮地二字第1140000547號函檢附土地複丈成果圖佐卷可
28 考（即附圖，見本院卷第481至483頁）。
- 29 2. 審酌原告提出如附圖所示之分割方案，為被告同意之方案
30 （見本院卷第257至258、429、477至479頁）；該分割方案
31 各宗土地形狀堪稱方整，且均與沿山公路相臨，對外交通均

01 無不便等節。綜合考量上情，原告提出如附圖所示之分割方
02 案，為全體共有人所同意，使具有一定親誼關係者均分配至
03 相鄰位置或維持共有關係，各分配形狀儘量方整，避免過於
04 曲折，兼顧共有人間公平、系爭土地分割後之整體利用價
05 值、經濟效益、共有人對共有物感情上之依存關係及兩造利
06 益等因素，認附圖所示之分割方法應屬妥適、公平。又上開
07 分割方案既已使兩造按應有部分取得原物，且兩造同意此情
08 況下互不找補（見本院卷第257至258、429、477至479、576
09 頁），是兩造間無庸再以金錢補償。

10 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定，請
11 求合併分割系爭土地，於法有據。本院斟酌共有人分割意
12 願、土地現況、整體土地經濟效用、全體共有人利益及避免
13 法律關係複雜化等具體情狀，認系爭土地應予分割，如附圖
14 所示之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

15 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
16 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
17 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
18 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
19 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
20 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換
21 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
22 得不然，兩造均因本件裁判分割而均蒙其利。是由兩造依附
23 表三所示「訴訟費用比例」欄分擔訴訟費用，始為公平，爰
24 諭知如主文第2項所示。

25 六、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
26 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
27 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
28 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
29 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
30 參加，民法第824條之1第1項、第2項分別定有明文。經查，
31 原共有人潘盛堂前將其對177-2地號應有部分4分之1設定抵

01 押權予受告知人劉美玲，有177-2地號公務用謄本在卷可考
02 （見本院卷第453頁）。經本院依職權對劉美玲為訴訟告
03 知，該通知業於112年9月6日送達劉美玲，有本院送達證書
04 在卷可查（見本院卷第127頁），惟劉美玲迄本件言詞辯論
05 終結前並未聲明參加訴訟，揆諸前開規定，劉美玲就177-2
06 地號之抵押權，於本件分割共有物判決確定後，應移存於抵
07 押人所分得之部分，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第
09 85條第1項後段，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
11 民事第一庭 法 官 沈蓉佳

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
16 書記官 鄒秀珍

17 附表一：坐落屏東縣○○鄉○○段○○段000○○0000地號土地

土 地 地 號		177		177-2	
面 積 (平 方 公 尺)		3,407		2,164	
編號	共 有 人	權利範圍	權利範圍面 積 (平 方 公 尺)	權利範圍	權利範圍面 積 (平 方 公 尺)
1	原告莊玉慧	16分之2	425.9	16分之2	270.5
2	被告潘綉芳	16分之1	212.9	16分之1	135.3
3	被告潘盛得	4分之1	851.8	4分之1	541
4	被告潘昱璋	32分之9	958.2	32分之9	608.6
5	被告潘昱達	32分之9	958.2	32分之9	608.6
合 計		1	3,407	1	2,164

01

附表二：共有人分割前後面積增減表（即附圖之分割方案）						
編號	共 有 人	分割前持 分總面積 （平方公 尺）	附圖之分配 位 置	分 割 後 應 有 分 比 例	分割後各 區土地面 積 （平方公 尺）	面積增 減（平 方公 尺）
1	原告莊玉慧	696.4	177-2	全部	696	-0.4
2	被告潘綉芳	348.2	177-2(2)	全部	348	-0.2
3	被告潘盛得	1,392.8	177-2(1)	全部	1,393	+0.2
			177(1)	全部		
4	被告潘昱璋	1,566.8	177	各2分	3,134	+0.4
5	被告潘昱達	1,566.8		之1		

02

附表三：訴訟費用負擔			
編號	所有權人	應有部分比例	訴訟費用比例
1	原告莊玉慧	16分之2	16分之2
2	被告潘綉芳	16分之1	16分之1
3	被告潘盛得	4分之1	4分之1
4	被告潘昱璋	32分之9	32分之9
5	被告潘昱達	32分之9	32分之9
合計		1	1

03

附圖（即屏東縣潮州地政事務所114年2月8日屏潮地二字第
1140000547號函檢附土地複丈成果圖）：

04