

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第24號

原告 曾文政  
訴訟代理人 陳怡融律師  
吳軒宇律師  
被告 陳清時  
訴訟代理人 陳威廷律師  
被告 陳俊誠

居高雄市○鎮區○○路000巷0號

兼上列一人

訴訟代理人 陳文朝

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月15日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積7,363.72平方公  
尺土地，依下列方法分割：(一)如附圖所示編號A部分面積1,094.6  
5平方公尺分歸被告陳俊誠取得；(二)如附圖所示編號B部分面積1,  
094.65平方公尺分歸被告陳文朝取得；(三)如附圖所示編號C部分  
面積2,614.30平方公尺分歸被告陳清時取得；(四)如附圖所示編號  
D部分面積2,560.12平方公尺分歸原告取得。

前項分割結果，被告陳俊誠、陳文朝、陳清時各應補償原告新台幣  
1萬9,356元、3萬7,965元及263萬2,826元。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積7,363.72  
平方公尺土地（下稱系爭土地），為一般農業區農牧用地  
（農業發展條例中華民國89年1月4日修正施行前共有之耕  
地），乃兩造所共有，伊之應有部分為4280/7560，被告陳  
清時之應有部分為1093/7560，被告陳俊誠、陳文朝之應有  
部分各為2187/15120。系爭土地依其使用目的並無不能分割  
之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割

01 之方法不能協議決定，依民法第823條第1項及第824條第2項  
02 規定，伊得請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地分割之方  
03 法，伊主張將如附圖所示編號A部分面積1,094.65平方公尺  
04 分歸被告陳俊誠取得；編號B部分面積1,094.65平方公尺分  
05 歸被告陳文朝取得；編號C部分面積2,614.30平方公尺分歸  
06 被告陳清時取得；編號D部分面積2,560.12平方公尺分歸伊  
07 取得。至於兩造間因未能按應有部分受分配，而應以金錢補  
08 償之數額，伊同意按「上詣不動產估價師事務所」鑑定結  
09 果，由被告陳清時補償伊新台幣（下同）263萬2,826元，由  
10 被告陳俊誠、陳文朝各補償伊1萬9,356元及3萬7,965元等  
11 情，並聲明：兩造共有系爭土地准予分割。

12 二、被告則陳稱：其等均同意分割系爭土地，亦同意原告所主張  
13 之分割方法，由被告陳俊誠受分配如附圖所示編號A部分面  
14 積1,094.65平方公尺土地，由被告陳文朝受分配如附圖所示  
15 編號B部分面積1,094.65平方公尺土地，由被告陳清時受分  
16 配如附圖所示編號C部分面積2,614.30平方公尺土地，並將  
17 如附圖所示編號D部分面積2,560.12平方公尺土地分歸原告  
18 取得。關於兩造間應互相補償之金額，其等亦同意按「上詣  
19 不動產估價師事務所」鑑定結果，由被告陳清時補償原告26  
20 3萬2,826元，由被告陳俊誠、陳文朝各補償原告1萬9,356元  
21 及3萬7,965元等語，並聲明：同意分割。

22 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
23 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  
24 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
25 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
26 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受  
27 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、  
28 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
29 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價  
30 金分配於各共有人。民法第823條第1項及第824條第2項定有  
31 明文。又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不

01 得分割，但本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之  
02 耕地及修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項第  
03 3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取  
04 得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超  
05 過共有人人數。農業發展條例第16條第1項第3款、第4款及  
06 第2項亦設有明文。經查：系爭土地為依區域計畫法劃定為  
07 一般農業區之農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11款所  
08 定之耕地，並係中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕  
09 地，原共有人為曾景燦、陳新輝及被告陳清時3人。曾景燦  
10 於105年2月22日死亡，其所遺應有部分由原告因分割繼承而  
11 取得；陳新輝於107年11月21日死亡，其所遺應有部分由被  
12 告陳俊誠、陳文朝因分割繼承而取得，目前系爭土地之共有  
13 人為兩造共4人，原告之應有部分為4280/7560，被告陳清時  
14 之應有部分為1093/7560，被告陳俊誠、陳文朝之應有部分  
15 各為2187/15120，得分割為4筆，不受最小面積0.25公頃之  
16 限制。又系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有  
17 人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法不能協  
18 議決定各事實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍  
19 異動索引、戶籍謄本及屏東縣東港地政事務所113年6月27日  
20 屏港地二字第1130501834號函等件在卷可稽，則原告請求裁  
21 判分割系爭土地，揆諸前揭規定，於法自屬有據，應予准  
22 許。

23 四、查系爭土地位於屏東縣○○鄉近○○鄉處，其東側及南側有  
24 寬約2.5公尺之鋼筋混凝土造灌溉溝渠，部分占用系爭土  
25 地；如附圖所示編號A、B、C部分土地與同段734地號及編號  
26 D部分土地間，則有寬約4公尺之柏油道路。又如附圖所示編  
27 號A、B部分土地上，有被告陳文朝、陳俊誠兄弟之檳榔園  
28 （種植檳榔樹及荖葉）；如附圖所示編號C部分土地東邊有  
29 原告之蓮霧園（面積1,624.25平方公尺，占地約3/5），西  
30 邊有被告陳清時之果園（種植山竹、榴槤及檳榔等樹木），  
31 並有水泥磚造工寮1間；如附圖所示編號D部分土地上，亦有

01 原告之蓮霧園等情，為兩造所不爭執，並有照片附卷可稽，  
02 復經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘測屬實，  
03 製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑。關於系爭土  
04 地分割之方法，兩造一致同意按如附圖所示方法，將編號A  
05 部分面積1,094.65平方公尺分歸被告陳俊誠取得，編號B部  
06 分面積1,094.65平方公尺分歸被告陳文朝取得，編號C部分  
07 面積2,614.30平方公尺分歸被告陳清時取得，編號D部分面  
08 積2,560.12平方公尺分歸原告取得。本院斟酌系爭土地之使  
09 用現況，認兩造一致同意之分割方法尚屬適當，爰依此方法  
10 分割系爭土地如主文第1項所示。

11 五、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
12 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有  
13 明文。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關  
14 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人  
15 中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金  
16 錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參  
17 照）。查系爭土地依如主文第1項所示方法分割之結果，被  
18 告陳俊誠、陳文朝、陳清時受分配之土地，其面積均較各自  
19 應有部分比例折算之面積為多，且價值亦有所增加，原告則  
20 相對不足及減少，經本院囑託屏東縣屏東市「上詣不動產估  
21 價師事務所」鑑定結果，被告陳俊誠、陳文朝、陳清時各應  
22 補償原告1萬9,356元、3萬7,965元及263萬2,826元，有不動  
23 產估價報告書附卷可考，兩造對此鑑定結果復均表示無意  
24 見，爰依此諭知被告陳俊誠、陳文朝、陳清時應補償原告之  
25 金額各如主文第2項所示。

26 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
27 第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
29 民事第二庭 法官 涂春生

30 正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

05 書記官 黃佳惠