

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第583號

原告 黃立越

訴訟代理人 黃小舫律師

被告 林麗華

訴訟代理人 楊靖儀律師

複代理人 吳佩珊律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月6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000地號面積412.7平方公尺及同段778地號面積597.8平方公尺土地，依下列方法合併分割：同段777、778地號土地合為一筆，如附圖所示編號777(1)面積505.25平方公尺分歸原告取得，如附圖所示編號777部分面積505.25平方公尺分歸被告取得。

二、訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第2項定有明文。查兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積412.7平方公尺、同段778地號面積597.8平方公尺土地（下分稱系爭777、778地號土地，合稱系爭2筆土地），應有部分各如附表所示，原告及被告就系爭2筆土地之所有權應有部分，分別為合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫公司）設定擔保債權總金額新臺幣（下同）600萬元及600萬元之最高限額抵押權（土地他項權利部登記次序分別為1、2，合稱系爭2最高限額抵押權）等情，有土地登記謄本及地籍異動索引（見本院卷第59至65頁、第8

3至123頁)。又兩造對於系爭2最高限額抵押權所擔保之債權，均已清償之事實，不予爭執(見本院卷第274頁)。原告主張設定於其所有系爭2筆土地應有部分之最高限額抵押權，業經塗銷；被告則主張其所有系爭2筆土地應有部分之最高限額抵押權，即將塗銷等語。觀之原告提出系爭2筆土地之最新土地登記謄本(見本院卷第279、281頁)，僅係原告所有權個人部分，未包含他項權利部之記載，尚無從證明系爭2最高限額抵押權業已塗銷或即將塗銷，惟合作金庫公司經本院依職權告知訴訟而未參加(見本院卷第75頁、第77頁)，如系爭2最高限額抵押權最終並未塗銷，依民法第824條之1第2項第3款規定，前開2最高限額抵押權，亦應分別移存於抵押人即原告及被告分得之部分，先予敘明。

二、原告主張：兩造共有系爭2筆土地，均為一般農業區農牧用地，應有部分各如附表所示。又系爭2筆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，惟分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項規定，請求裁判合併分割系爭2筆土地。關於系爭2筆土地之合併分割方法，伊主張將系爭2筆土地合為1筆，按如附圖所示方法分割，將編號777(1)面積505.25平方公尺分歸伊取得，編號777部分面積505.25平方公尺分歸被告取得等情，並聲明：兩造共有系爭2筆土地，准予合併分割。

三、被告則以：同意按原告主張之分割方法，合併分割系爭2筆土地等語，並聲明：同意合併分割。

四、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、

01 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
02 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
03 金分配於各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規
04 定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824
05 條第2項及第5項分別定有明文。次按每宗耕地分割後每人所
06 有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，
07 不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分
08 割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增
09 加者，得為分割合併；四、本條例89年1月4日修正施行前之
10 共有耕地，得分割為單獨所有。前項第4款所定共有耕地，
11 辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定
12 判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。依本條例第
13 16條第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本
14 條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，
15 且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。農
16 業發展條例第16條第1項第1款、第4款、第2項及耕地分割執
17 行要點第11點第1項分別設有明文。

18 (二)經查，系爭2筆土地為兩造共有且相鄰之一般農業區農牧用
19 地，應有部分各如附表所示，乃屬農業發展條例所規定之耕
20 地，如按兩造應有部分比例，分別原物分配，其結果將造成
21 兩造受分配部分均不足0.25公頃。惟系爭土地於89年1月4日
22 農業發展條例修正施行前，均屬原告及訴外人黃德福2人共
23 有之土地，被告於前開條例施行後因拍賣而取得系爭2筆土
24 地之應有部分，土地之共有關係未曾終止或消滅等情，有地
25 籍圖謄本、土地登記謄本、地籍異動索引、本院不動產權利
26 移轉證書及屏東縣屏東地政事務所113年3月26日函在卷可考
27 (見本院卷第23至28頁、第59至65頁、第81至123頁、第141
28 頁)，則依農業發展條例第16條第1項但書、第2項及耕地分
29 割執行要點第11點規定，系爭2筆土地分別分割後各筆土地
30 面積雖均不足0.25公頃，仍各得分割為2筆土地。又兩造均
31 同意將系爭2筆土地合為一筆後再分割為二筆，即均主張以

01 分割合併之方式為合併分割，此分割方式，與農業發展條例
02 第16條第1項第1款規定，尚無不合，則系爭2筆土地依上述
03 方式為合併分割，分割後之二筆土地，亦不受面積0.25公頃
04 之限制。是以，系爭2筆土地依使用目的並無不能分割之情
05 形，兩造亦未以契約訂有不分割之期限，則原告提起本件訴
06 訟，請求裁判合併分割系爭2筆土地，於法即無不合，應予
07 准許。

08 (三)按法院裁判分割共有物，定其分配，應斟酌各共有人之利害
09 關係、使用情形，及共有物之性質、價格、利用價值及經濟
10 效用決之。查系爭2筆土地附近300公尺內，有教堂、商店及
11 加油站，西邊依序為同段779-2、779-1地號土地，其中779-
12 1地號土地為屏東縣長治鄉中興路490巷之巷道，該巷道可
13 南、北聯外通行，往北部分可銜接同鄉中興路；同段779-2
14 地號土地，為國有土地，係由原告向財政部國有財產署承租
15 使用，同段779-1、779-2地號土地間，設有圍牆，該圍牆上
16 懸掛「屏東縣○○鄉○○村○○路000巷0號」門牌，其南側
17 並有橫向移動式柵欄鐵門；系爭2筆土地上，東側有兩造等
18 人共同使用之祖先祠堂，該祠堂之南、北邊，各有原告及被
19 告使用之磚造鐵皮屋頂平房(均與前開祠堂外牆相連)，前開
20 原告使用平房之北邊，另有被告所有之二層樓磚造加蓋鐵皮
21 三層樓房屋(二屋間有些許間隔)；系爭778地號土地之北
22 側，有部分經原告放置雜物使用等情，有地籍圖謄本、門牌
23 證明書、屏東縣政府財稅局房屋稅籍證明書、國土測繪圖資
24 服務雲網站航照地籍圖、屏東縣屏東地政事務所建物測量成
25 果圖及現場照片卷可參(見本院卷第23頁、第29頁、第31
26 頁、第35至47頁、第139頁、第143至151頁、第189至200
27 頁)，復經本院會同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘驗
28 屬實，製有勘驗測量筆錄、土地複丈成果圖，並屏東縣屏東
29 地政事務所114年1月14日函暨附件附卷可稽(見本院卷第185
30 至187頁、第207頁、第263至268頁)，堪信為實在。

31 (四)按民法第824條第5項所定「合併分割」，僅為分割方法，非

不同土地實際合併為一宗土地，共有物如為數宗不同地號之土地，其共有人如非以成立一共有關係之意思而共有數宗土地時，應認其共有關係分別存在於每宗土地之上，除經全體共有人同意外，法院為分割時，尚不能任意予以合併為一共有物，視作一所有權而予分割，此乃一物一權原則之當然解釋(最高法院113年度台上字第698號裁定、90年度台上字第1594號判決意旨參照)。是以，如共有人全體同意將相鄰之數筆土地先合併而視為一土地，再予以分割，尚非法所不許。本件兩造均主張按如附圖所示方法合併分割系爭2筆土地，將系爭2筆土地合為1筆，並將編號777(1)面積505.25平方公尺分歸原告取得，編號777部分面積505.25平方公尺分歸被告取得，既經系爭2筆土地共有人全體同意，於法尚無不合，本院自得依此方法裁判合併分割。本院審酌按前開分割方法合併分割系爭2筆土地，兩造均得依原應有部分比例受分配土地，其等各自使用平房所坐落之土地，均分歸房屋使用人所有，且分割後2筆土地之形狀均屬完整，並各自與同段779-2地號國有土地相鄰，可經由該土地銜接屏東縣長治鄉中興路490巷，以聯外通行。又前開祠堂北側之被告使用平房，依前開土地複丈成果圖及現場照片所示，固有部分可能坐落在如附圖所示編號777(1)部分(垂直距離約35公分)，惟兩造對此均無意見(見本院卷第232頁)，則本院據此裁判合併分割系爭2筆土地如主文第一項所示，應屬公平適當。此外，本件合併分割結果，兩造受分配面積並無增減，且兩造均陳稱毋庸互為金錢補償，爰不另為補償之諭知，併此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
民事第二庭 法 官 薛全晉

正本係照原本作成。

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

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 3 月 27 日
書記官 蔡語珊

附表：

土地均坐落屏東縣長治鄉復興段；面積單位：m ²										
編號	共有人	777地號（412.7）		778地號（597.8）		合併後換算 面積①	實際受分配		面積增減 ②－①	訴訟費用 負擔比例
		應有部分	換算面積	應有部分	換算面積		附圖位置	面積②		
1	黃立越	1/2	206.35	1/2	298.9	505.25	777(1)	505.25	0	1/2
2	林麗華	1/2	206.35	1/2	298.9	505.25	777	505.25	0	1/2
合計		1/1	412.7	1/1	597.8	1,010.5	無	1,010.5	0	