

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第716號

原告 郭仲芫

被告 郭焜沐

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月4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地號土地、面積5,140.2平方公尺，應依下列方法分割：如附圖一所示編號A、面積2,570.1平方公尺土地，由原告取得；如附圖一所示編號B、面積2,570.1平方公尺土地，由被告取得。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積為5,140.2平方公尺，使用分區為一般農業區農牧用地，應有部分各2分之1。系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，兩造間亦無不能分割之約定，惟其分割方法迄不能協議決定，爰提起本件分割共有物之訴，依民法第823條、第824條規定，請求裁判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，主張如附圖一即屏東縣東港地政事務所（下稱東港地政）113年12月20日東丈法字第92300號土地複丈成果圖所示之分割方案（下稱方案一），東方即附圖一A部分由原告取得，西方B部分由被告取得，且無庸找補等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：同意分割，但不同意原告方案。系爭土地由其祖母分產超過55年以上，並分區使用，屬於耕地三七五減租用地，目前出租給承租人使用。希望採用附圖二即東港地政113年12月4日東丈法字第88900號土地複丈成果圖所示之分割方案（下稱方案二），即依系爭土地使用現況分割，可避免

01 地上物補償糾紛。附圖二所示A1現況歸屬於被告分區所有，
02 目前由訴外人郭同正承租；B1現況由原告分區所有，目前由
03 訴外人郭訓宗承租種植檳榔，有崁頂鄉公所租賃契約可證。
04 且依被告方案，兩造之土地寬度才足夠大型農業機具的迴旋
05 空間，以利整地平整，以利耕作。若依原告方案，會造成地
06 形狹長、寬度不足、整地不平整，造成土地利用價值低、土
07 地價格降低等語。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為
12 兩造所共有，應有部分各2分之1，而系爭土地未有約定不分
13 割之協議，兩造無法達成協議分割登記，已據提出系爭土地
14 登記第一、三類謄本、調解不成立證明書、系爭土地之土地
15 所有權狀、地籍圖謄本附卷可憑（見本院卷第23至31頁），
16 堪以採信。又系爭土地之使用分區為一般農業區及使用地類
17 別為農牧用地，有前述土地登記謄本可憑，是系爭土地應屬
18 農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」。系爭土地雖屬
19 耕地，惟系爭土地至多可分割為2筆土地等節，有東港地政1
20 13年8月13日屏港地二字第1130502635號函存卷可查（見本
21 院卷第71頁）。本件原告請求裁判分割系爭土地，分割後筆
22 數未逾2筆，於法自無不合，應予准許。至於系爭土地有耕
23 地三七五租約之註記，然該租約之存在並不影響共有土地之
24 分割，系爭土地並無不能分割之情事，兩造亦未定有不分割
25 之約定，且無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間就分
26 割方法又無法達成協議，原告本於系爭土地共有人地位，訴
27 請裁判分割，核與前述規定相符，自屬有據。

28 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
29 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
30 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.
31 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困

01 難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難
02 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
03 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
04 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
05 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
06 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
07 共有。民法第824條第1至4項分別規定。而法院裁判分割共
08 有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土
09 地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共
10 有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符
11 合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為
12 分割。經查：

13 1.系爭土地之使用現況為：系爭土地北臨415地號土地，為聯
14 外道路，北方部分原種植稻米，現未種植；南方部分現種植
15 檳榔，並有一鐵皮工具間坐落其上。被告稱其出租北方土地
16 給郭同正種植稻米，南方土地是原告出租給郭訓宗種植檳榔
17 收取租金；北方土地有一狹長道路可通向南方土地等語。原
18 告則稱：我是104年繼承的，我並未出租土地，但因為是共
19 有土地，故我有收到土地租金等語。經本院會同東港地政人
20 員至現場勘驗測量無誤，有勘驗筆錄及繪有複丈成果圖附卷
21 可憑（見本院卷第117、123至125頁）。

22 2.關於系爭土地之耕地三七五租約，依被告所提屏東縣崁頂鄉
23 公所耕地租佃爭議調解會議紀錄所示，原告即出租人申請調
24 解，認為承租人有違反耕地三七五減租條例第16條第1項規
25 定未自任耕作等情，而調解決議為不成立，續行調處作業，
26 理由為原告未提出相關具體事證證明承租人有轉租事實（見
27 本院卷第95至102頁）。原告雖稱耕地三七五租約於115年12
28 月31日終止等語，然系爭土地目前仍有三七五租約應可認
29 定。至於被告稱系爭土地北方部分租給郭同正種植稻米，南
30 方土地由原告出租給郭訓宗種植檳榔等情，原告則否認由其
31 將南方土地出租給郭訓宗，而主張係因繼承共有土地而收取

01 租金等語。然而，系爭土地於履勘時現況為南方土地目前由
02 承租人種植檳榔應可認定，至系爭土地之耕地三七五租約之
03 實質內容為何，並不影響本件之分割，先予敘明。

04 3.本院審酌系爭土地屬長條形狀，僅有面415地號土地部分臨
05 道路，原告所提方案一係將系爭土地以各有臨路分為東、西
06 方面積相等之兩塊土地，原告稱兩塊臨路面積各為10幾公尺
07 (米)寬度，不會造成寬度不足等語，依被告所提其所繪製
08 之分割方案圖，系爭土地臨路寬度約為36.5公尺(米)(見
09 本院卷第182頁)，再依現場照片所示(見本院卷第103、10
10 7頁)，原告所稱分割後兩塊土地臨路寬度10幾公尺

11 (米)，不會造成寬度不足，應堪採信。又依原告所提方案
12 一，兩造所分得土地均與415地號土地即聯外道路相鄰，且
13 相鄰之範圍均分，兩造均得透過415地號土地對外通行，使
14 兩造各自取得之上揭土地均不致於成為袋地，尚無不公平情
15 事。至被告抗辯系爭土地現況為北方土地分租給郭同正種植
16 稻米，南方土地出租給郭訓宗種植檳榔，依原告所提方案一
17 會產生地上物補償糾紛等語，然依所有權移轉不破除租賃權
18 之原則，分割共有物之結果，並不影響租賃權，系爭土地分
19 割後，耕地三七五租約若未終止，原租約仍存於分割後之各
20 該土地上，對於承租人之使用收益不生影響。且原告對系爭
21 土地之耕地三七五租約仍主張租約應終止，倘日後承租人與
22 分割後所有權人間就耕作事宜有所爭執，仍得依耕地三七五
23 租約之約定及相關法律規定主張權利，與系爭土地如何分割
24 無涉，自無從將之作為採取何分割方案之判斷因素。另被告
25 稱方案一會造成大型農業機具使用迴旋空間不足，產生整地
26 困難等，然依方案一分割後土地均分面臨415地號土地，臨
27 路寬度有10幾公尺(米)寬度，並非狹窄，被告亦未證明有
28 何大型農業機具會造成迴旋空間不足，不足採信；且分割後
29 土地均為臨路，有利於未來使用發展及提升經濟價值；方案
30 一之土地面積相等、臨路寬度均分，兩造亦認為毋庸找補，
31 爰採取附圖一原告所提方案一為本件系爭土地之分割方法。

01 4.被告抗辯應依附圖二被告所提方案二等語。然若依被告所提
02 方案二，係單純以土地使用現況及承租情況，將附圖二之A1
03 分歸被告所有，B1分歸原告所有，並留3公尺（米）寬道路
04 讓分得B1土地可連接415地號土地聯外通行。然而，原告對
05 於系爭土地之耕地三七五租約之租賃關係已有爭執，則系爭
06 土地之耕地租賃關係亦可能再為變動，自無從將之作為採為
07 何方案之判斷因素。又如單純僅以系爭土地之使用現況及承
08 租情況來作為判斷，雖可節省系爭土地承租人之農業成本，
09 暫時避免租賃爭議，然此係無視系爭土地共有人將來於租約
10 終止後仍可使用系爭土地之效用及未來發展。被告雖稱系爭
11 土地現況有分管協議，然為原告所否認，被告亦僅稱有口頭
12 約定而無其他證明，已難採信。再被告所提方案二留一條3
13 公尺（米）寬道路讓分得附圖二B1土地可對外通行，然3公
14 尺（米）寬道路是否可讓大型農業機具通過已有疑問，且3
15 公尺（米）寬道路僅為利於附圖二B1土地通行，實有浪費耕
16 地使用面積。再者，原告抗辯若分得附圖二B1部分土地價值
17 有所減損，應金錢找補等語，被告則認為面積相等無須找補
18 等語，然附圖二B1土地並非直接臨路，須藉由3公尺（米）
19 寬道路通行，確與附圖二A1土地有所差異，被告亦未提出找
20 補金額而難謂公平，而為本院所不採。

21 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段請求分割系爭土
22 地，於法有據。本院斟酌共有人分割意願、土地現況、對外
23 通行利益、整體土地經濟效用及全體共有人利益等具體情
24 狀，認系爭土地依如附圖一原告所提方案一而為分割，實屬
25 適當，爰判決如主文第1項所示。

26 五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用
27 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
28 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。共有物分割事件，應
29 由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方
30 法，不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費
31 用，顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依應有部分比例各2

01 分之1負擔訴訟費用。

02 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
03 本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論
04 駁之必要，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

07 民事第一庭 法官 劉佳燕

08 以上正本係照原本作成。

09 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。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

12 書記官 戴仲敏