

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第109號

原告即

反訴被告 萬子義

訴訟代理人 陳居亮律師

被告即

反訴原告 萬勝枝

被告即

反訴被告 萬勝樟

上二人共同

訴訟代理人 張馨月律師

被告即

反訴被告 李桂蘭

訴訟代理人 萬玟昀

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本訴部分

一、兩造共有之下列土地應予分割，分割方法如下：

(一)、兩造共有之坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地（面積四二六點六五平方公尺），應予變價分割。所得價金由兩造按照應有部分各四分之一比例分配。

(二)、兩造共有之坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地（面積二三九點九七平方公尺），應予變價分割。所得價金由兩造按照應有部分各四分之一比例分配。

二、原告萬子義其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告萬子義負擔三十二分之一、被告李桂蘭負擔

01 三十二分之一、被告萬勝樟負擔三十二分之一，其餘三十二
02 分之二十九由被告萬勝枝負擔。

03 反訴部分

04 一、反訴原告萬勝枝所為反訴駁回。

05 二、反訴訴訟費用由反訴原告萬勝枝負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序事項

08 按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
09 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」「反訴之標
10 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
11 牽連者，不得提起。」民事訴訟法第259條、第260條第1項
12 定有明文。原告萬子義主張兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○
13 段000○○000○○000地號土地，應有部分各1/4，請求分割。被
14 告萬勝枝則辯稱相毗鄰之另筆新竹縣○○鄉○○段000地號
15 土地亦為兩造共有，應有部分亦各1/4，應合併考量合併分
16 割，否則719地號將成袋地等語。核被告萬勝枝所為反訴與
17 本訴之標的及其防禦方法相牽連，應予准許。本件兼有本
18 訴、反訴，為避免稱謂混淆，各共有人均逕以姓名稱之。

19 貳、實體事項

20 甲、本訴部分

21 一、萬子義起訴主張：

22 (一)、兩造為坐落新竹縣○○鄉○○段000○○000○○000地號等3筆土
23 地（下合稱725等3筆土地或分稱地號）之全體共有人，應有
24 部分均各為1/4。725等3筆土地本係萬子義之祖父萬進業所
25 有，祖父萬進業於民國97年6月24日死亡，由4名子女萬勝
26 欽、萬勝樟、萬勝枝、萬勝林於97年8月19日辦理分割繼
27 承，應有部分各1/4。嗣萬勝林於103年10月19日死亡，由配
28 偶即被告李桂蘭於104年3月23日辦理繼承。再嗣萬勝欽於10
29 7年4月5日死亡，由萬子義於107年5月23日辦理繼承。

30 (二)、725等3筆土地均為特定農業區之農牧用地，其中725地號土

01 地上有萬勝枝所有之鋼造農舍一間（芎林鄉富林段46建號，
02 下稱46建號農舍），農舍面積僅為142.94平方公尺，然萬勝
03 枝、萬勝樟長期占用725地號大部分面積及724、727地號全
04 部面積作為渠2人經營工廠之廠房、倉庫、停車場等營利之
05 用，僅留一片綠地及一條私設道路（編為富林路三段106巷7
06 弄，下稱系爭私設道路）通往富林路。

07 (三)、萬子義長期無法使用土地，卻須繳納地價稅，與萬勝枝、萬
08 勝樟協商解決方式未果。725等3筆土地並無不能分割之情
09 形，亦無不為分割之約定，但無法達成分割協議。為此，爰
10 依民法第823條第1項、第824條第2項第1、2款、第5項，提
11 起本件訴訟。並聲明：請求將725等3筆土地均變價分割（卷
12 第397頁）

13 二、被告則答辯以：

14 (一)、萬勝枝、萬勝樟部分：

15 1.不爭執兩造因繼承及再轉繼承而共有725等3筆土地且應有部
16 分各1/4。然本件應該無法分割共有物，萬勝枝願意價購萬
17 子義應有部分，或以金錢補償萬子義。

18 2.父親萬進業生前於83年間即同意萬勝枝使用725地號土地興
19 建農舍，有46建號農舍之建物謄本可稽（卷第147頁）；且
20 萬進業另於84年11月1日出具切結書，同意萬勝枝所有之723
21 地號土地得無條件使用725地號土地及719地號土地之既成道
22 路作為聯外道路使用（卷第191頁）；及同意萬勝枝、萬勝
23 樟使用725等3筆土地擴建工廠。萬勝枝、萬勝樟因此每年支
24 付租金予萬進業，並負擔土地稅捐，且於父親過世後仍每年
25 給付租金予萬子義。

26 3.有聽聞新竹縣政府在辦理徵收程序，將來按應有部分比例收
27 取補償金即可，沒有必要現在分割。並答辯聲明：(1)原告之
28 訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

29 (二)、李桂蘭部分：不同意變價分割，如此等於是被迫出賣土地。
30 李桂蘭完全沒有使用本件訴訟的4筆土地，沒有占用任何位
31 置，希望若分割能單獨分得完整一塊，有機會恢復為農用。

01 4筆土地地勢低於富林路三段路面，若依照萬子義曾經提出
02 之原物分割方案（卷第353-355頁）則是路衝，萬勝枝工廠
03 之員工、客戶、大貨車進出富林路三段至系爭私設道路時，
04 對於系爭私設道路對面之一整排住宅及家人非常危險。未為
05 答辯聲明。

06 乙、反訴部分

07 一、萬勝枝反訴主張：

08 719地號土地與725等3筆土地原均係萬進業所有，嗣因繼承
09 而由兩造共有，應有部分亦各1/4。719地號、725地號土地
10 相毗鄰，719地號土地為袋地，無法與聯外道路相通，須經
11 由725地號土地始能通達富林路，且兩造4人在另外4筆建地
12 （720、721、722、723地號）均各自有建物1棟，兩造均依
13 賴設在725、719地號土地上之系爭私設道路出入，故719地
14 號土地有與725等3筆土地合併分割必要。反訴聲明：(1)兩造
15 共有之719地號土地准與725等3筆土地合併分割。(2)訴訟費
16 用由被告負擔（卷第203頁）。

17 二、萬子義、李桂蘭、萬勝樟則答辯以：

18 均同意萬勝枝提起反訴將719地號土地納入合併分割（卷第1
19 76頁）。但就分割方式，萬子義：將719地號土地亦變價分
20 割。李桂蘭：不同意變價分割、不想被強迫賣地，希望等將
21 來政府徵收。萬勝樟：未表示意見。

22 丙、本院之判斷：

23 一、本訴部分：

24 (一)、萬子義起訴主張兩造為725等3筆土地之全體共有人，應有部
25 分均各為1/4；725等3筆土地本係萬進業所有，萬進業於97
26 年6月24日死亡後由4名子女萬勝欽、萬勝樟、萬勝枝、萬勝
27 林於97年8月19日辦理分割繼承，應有部分各1/4；嗣萬勝林
28 於103年10月19日死亡，由配偶李桂蘭於104年3月23日辦理
29 繼承；再嗣萬勝欽於107年4月5日死亡，由萬子義於107年5
30 月23日繼承；725等3筆土地均為特定農業區之農牧用地；72
31 5地號土地上蓋有萬勝枝所有之46建號農舍（鋼造）1間，農

01 舍面積142.94平方公尺等情，為兩造所不爭執，並有725等3
02 筆土地第一類土地謄本及異動索引，46建號農舍之建物謄
03 本，萬勝枝、萬勝樟、李桂蘭3人戶籍謄本等在卷可稽（卷
04 第123-155頁），故此部分事實應堪先予認定。

05 (二)、萬子義主張萬勝枝、萬勝樟長期占用725地號大部分面積及7
06 24、727地號全部面積作為渠2人經營工廠之廠房、倉庫、停
07 車場等營利，僅留一片綠地及系爭私設道路等語，固為萬勝
08 枝、萬勝樟所不否認，惟以渠2人業經原地主萬進業生前同
09 意，而不同意變價分割，及725地號因有46建號農舍存在而
10 受套繪管制，無法分割等語置辯。經查：

11 1.724、725、727、719地號土地（下合稱系爭土地）之面積、
12 使用分區/使用地類別、111年公告現值、有無興建農舍、重
13 測前地號、農舍概況等資訊，詳如【附表一】及【附表二】
14 所示。

15 2.系爭土地之使用現況，經本院會同兩造及新竹縣竹東地政事
16 務所履勘測繪，現況即如竹東地政複丈日期112年9月21日土
17 地複丈成果圖（卷第277頁，下稱【附圖】）所示。

18 3.綜合系爭土地地籍圖（卷第29頁）及【附表一】、【附表
19 二】及【附圖】情形，簡言之：

20 (1)系爭土地僅其中725地號可通達富林路三段，其餘724、72
21 7、719地號均為袋地，萬進業生前即留設系爭私設道路作為
22 系爭土地人、車出入使用。系爭私設道路形狀即如【附圖】
23 編號A、H1、D下方、H2、H3、H4、H5所示，系爭私設道路蜿
24 蜒圍繞著一大塊綠地即【附圖】編號I1、I2，作為緩降坡、
25 緩衝綠帶，以免衝擊下方一整排房屋及廠房。719地號土地
26 面積僅911.40平方公尺，但其上已經蓋有2間農舍，即編號
27 E、F，編號E起造人為萬勝樟、編號F起造人為萬勝欽
28 （歿），現為萬子義之母親所使用，719地號土地扣除編號E
29 （及附屬於編號E之編號D雨棚）、F農舍後，所餘空間大部
30 分為編號H2道路及編號I1綠地；725地號土地面積雖廣達3,0
31 38.08平方公尺，但扣除編號H3水泥路面及編號I2綠地後，

01 幾乎全部空間均遭萬勝枝、萬勝樟之廠房占滿，姑不論萬勝
02 枝、萬勝樟擴建之廠房是否屬於合法建物，然萬勝枝在725
03 地號土地上確實建有合法鋼造農舍1間，登記面積142.94平
04 方公尺。

05 (2)關於719地號及725地號土地上共3間農舍之概況如【附表
06 二】所示。經本院依萬子義之聲請調取3間農舍之建造執
07 照、使用執照卷宗，①關於46建號農舍，建造執照卷宗內之
08 面積計算表、地籍套繪圖，顯示46建號農舍蓋在725地號土
09 地正中間，套繪範圍為725地號土地全部，如【附件】所
10 示。②關於萬勝樟起造之81建號農舍，及萬勝欽起造之農舍
11 (未辦保存登記)，卷宗內均無地籍套繪圖，故套繪管制之
12 範圍應及於719地號土地全部面積。

13 (三)、承上(一)(二)審認結果，724、727地號土地應准予變價分割。緣
14 以：

15 1.按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。」民法第823條第1項定有明文。又「分割之
18 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列
19 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
20 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
21 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
22 人。」民法第824條第2項第1、2款亦規定甚明。

23 2.724、727地號土地上並未興建農舍，亦不屬於系爭私設道路
24 必要範圍，萬勝枝、萬勝樟未經共有人過半數及其應有部分
25 合計過半數之同意管理使用，即占有724地號全部作為廠房
26 及倉庫，占有727地號全部作為停車場，自不得以渠2人無權
27 占有之事實作為不能分割之理由。萬勝枝、萬勝樟雖辯稱有
28 經過萬進業同意擴建廠房等語，並未舉證以實，至於84年11
29 月1日切結書，萬進業僅係同意萬勝枝得通行725、719地號
30 「如附圖著色部分」之既成道路作為對外聯絡道路（卷第19
31 1頁），萬勝枝故意漏未提出著色部分之附圖，顯然萬進業

01 此份切結書並無同意萬勝枝使用724、727地號土地作為廠
02 房，停車場。準此，724、727地號土地並無因物之使用目的
03 不能分割問題。

04 3.724、727地號土地為受農業發展條例限制之耕地，兩造係於
05 農發條例89年1月4日修正施行後繼承，依農發條例第16條第
06 1項但書第3款、第2項規定，雖得按共有人人數分割為4宗，
07 而不受最小面積0.25公頃限制，然本院審酌724地號面積僅4
08 26.65平方公尺、727地號面積僅239.97平方公尺，過於細分
09 不利於土地利用。上開土地既無法通達道路，現況又為萬勝
10 枝、萬勝樟占有使用，由渠2人向萬子義、李桂蘭以合理市
11 價購買應有部分應屬妥當，惟經兩造多次協商仍未能就買賣
12 價格達成合意。依前引法律規定，萬子義聲請變價分割為有
13 理由，應予准許。

14 4.變價分割，乃經由競標，由需用土地者取得土地，再由土地
15 共有人依應有部分比例分配價金，一則得使土地以與市價相
16 當之交易價值予共有人公平分配，一則得使需用土地之人取
17 得產權單純之土地，而利於整體規劃使用，以展現土地之使
18 用價值，若萬勝枝、萬勝樟有意願取得土地，亦得透過參與
19 投標或優先承買，而得保有724、727地號土地原物，應可認
20 已兼顧共有物利用價值及經濟效益，並對於共有人均為公平
21 之分割方法（註：變賣共有物時，除買受人為共有人外，共
22 有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買
23 者，以抽籤定之，民法第824條第7項參照）。是本院認採變
24 價分割之方法，並以變賣所得價金按兩造應有部分各1/4比
25 例分配，應屬適當，爰判決如主文本訴部分第一項所示。

26 (四)、關於725地號土地，駁回原告之訴部分：

27 1.按依現行有效之「農業用地興建農舍辦法」（下稱農舍辦
28 法）第2條第3款本文「申請興建農舍之該筆農業土地面積不
29 得小於0.25公頃。」；第8條第1項「起造人申請興建農舍，
30 除應依建築法規定辦理外，應備具下列書圖文件，向直轄
31 市、縣（市）主管建築機關申請建造執照：一、申請書：應

01 載明申請人之姓名、年齡、住址、申請地號、申請興建農舍
02 之農業用地面積、農舍用地面積、農舍建築面積、樓層數及
03 建築物高度、總樓地板面積、建築物用途、建築期限、工程
04 概算等。…」；第9條第2項第3款本文「申請興建農舍之農
05 業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之
06 十，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營
07 用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積百分
08 之九十。」；第12條第2項「已申請興建農舍之農業用地，
09 直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興
10 建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管
11 制不得辦理分割。」

- 12 2. 依前引農舍辦法規定，簡言之，725地號土地因興建46建號
13 農舍（詳如【附表二】編號1所示），興建時已將整筆土地
14 著色標示，故整筆土地受套繪管制，在未經解除套繪管制前
15 不得辦理分割。
- 16 3. 縱使萬勝枝願依農舍辦法第12條第4項規定，循變更使用執
17 照程序將超過0.25公頃（即2,500平方公尺）之其餘面積（5
18 38.08平方公尺）解除套繪管制，然觀之【附圖】所示廠房
19 現況及系爭私設道路現況，萬勝枝之廠房即編號K2面積1,23
20 7.85平方公尺，尚不足46建號農舍142.94平方公尺之十倍
21 （即農舍面積不得超過農業用地面積10%），則編號K2廠房
22 全部仍在套繪管制範圍內，是以，所解除套繪管制之538.08
23 平方公尺全部落在系爭私設道路及綠地，仍不足以供任何共
24 有人按應有部分原物分配，且有害及全體共有人之通行。
- 25 4. 萬子義固主張將725地號變價分割，惟變價分割仍屬分割方
26 法之一種，同受農舍辦法第12條第2項「未經解除套繪管制
27 前不得辦理分割」之限制。民法第823條第1項所謂依法令
28 或因使用目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸
29 一人及價格補償）與變價分割在內。而農舍辦法第12條第2
30 項明定已申請興建農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得
31 辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分割之限

01 制。又農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行政院農業
02 委員會依農發條例第18條第5項所會銜訂定之行政命令，其
03 目的除在落實農發條例第18條第4項規定，確保農舍與其坐
04 落農地面積、比例符合法令（即農舍用地面積不得超過農地
05 面積10%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極
06 農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，避免
07 農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供農業經營
08 利用、過度細分問題，達成農發條例第1條所定確保農業生
09 產環境及農村發展之立法目的。…為避免發生以分割或買賣
10 方式造成農地無法農用、細分等有違國策之情形，則依不真
11 正溯及既往原則，關於修正施行前已興建農舍之農業用地，
12 仍有該項規範之適用（最高法院109年度台上字第2485號判
13 決意旨參照）。

14 5. 綜上，725地號土地乃已申請興建農舍之農業用地，依農舍
15 辦法第12條第2項規定未經解除套繪管制不得辦理分割，屬
16 於民法第823條第1項所稱因法令不得分割之情形，不論原物
17 分割（含分歸一人及價格補償）或變價分割，均無從准許，
18 萬子義之請求自應予駁回，爰判決如主文本訴部分第二項所
19 示。

20 6. 萬勝枝、萬勝樟於其答辯狀自陳：經萬進業同意使用725等3
21 筆土地興建工廠，因此每年支付租金予萬進業，並負擔土地
22 稅捐等語（卷第179-180頁），故萬勝枝、萬勝樟似在表明
23 渠2人係向萬進業承租土地而非無償借用。若果如此，萬子
24 義、李桂蘭因繼承取得725等3筆土地應有部分，亦當繼承租
25 賃契約，自得請求渠2人給付占有使用期間之租金。而不定
26 期限之租賃，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人
27 得聲請法院增減其租金，附此敘明。

28 (五)、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第80條之1。
29 本院准許變價分割之724、727地號土地之訴訟標的價額5,46
30 6,284元，不准許分割之725地號土地之訴訟標的價額37,21
31 6,480元，訴訟標的價額總計42,682,764元，准許分割者占

01 約1/8，由兩造各負擔1/4即1/32，不准許分割者占約7/8，
02 不准許分割原因為萬勝枝在725地號土地上興建46建號農
03 舍，故此部分裁判費用應由萬勝枝負擔始為公允，故萬勝枝
04 應負擔訴訟費用29/32（1/32+7/8）。

05 二、反訴部分：

06 (一)、719地號固為兩造所共有，應有部分亦各為1/4，然719地號
07 上現有2間農舍，即如【附表二】編號2、3所示。同於本訴
08 部分所引農舍辦法規定，未經解除套繪管制不得辦理分割。
09 況者，719地號面積僅911.40平方公尺，然2間農舍面積合計
10 168.00平方公尺，農舍用地面積已超過農地面積10%以上，
11 更無解除套繪之可能。是以，萬勝枝提起反訴請求合併分
12 割，於法有違，應予駁回。

13 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 三、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
15 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 民事第一庭 法 官 陳麗芬

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
22 書記官 涂庭姍

23 【附圖】新竹縣竹東地政事務所複丈日期112年9月21日土地複
24 丈成果圖（即卷第277頁）

25 【附件】46建號農舍之面積計算表、地籍套繪圖（即卷第403、
26 405頁）

27 【附表一】

28

編號	地號 新竹縣 芎林鄉 富林段	面積（平方 公尺）	使用分區/ 使用地類別）	111年公告 現值/每平 公尺	農舍	重測前地 號
1	724地號	426.65	特定農業區/	8,200元	無	崁下段

(續上頁)

01

			農牧用地			54-43地號
2	725地號	3,038.08	同上	12,250元	有1間： 富林段46建號	崁下段 54-24地號
3	727地號	239.97	同上	8,200元	無	崁下段 54-8地號
4	719地號	911.40	同上	8,200元	有2間： ①富林段81建號。 ②有使用執照，但未辦保存登記。	崁下段 54-9地號

02

【附表二】農舍概況

03

編號	所有權人	建號	使用執照	建造執照	構造/面積	農舍座落土地	參考卷頁
1	萬勝枝	富林段46建號 門牌：崁下路6之9號	83建都芎使執字第310號	83年芎建執字第335號	鋼造農舍，一層。 面積142.94平方公尺。	725地號	第147、387頁
2	萬勝樟	富林段81建號 門牌：富林路三段106巷7弄10號	76芎使執字第62號	75年芎建執字第49號	加強磚造農舍，二層。 一層：88.74平方公尺。 二層：88.74平方公尺。	719地號	第57、387頁
3	起造人 萬勝欽 (萬子義之父)	無建號 門牌：富林路三段106巷7弄12號	75芎使執字第41號	74年芎建執字第20號	加強磚造農舍，二層。 一層：79.26平方公尺。 二層：79.26平方公尺。	719地號 (即重測前崁下段54-9地號)	第69、227、387頁