

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1034號

原告 江昌才
被告 江昌蘊
江昌豪

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有之新竹縣寶山鄉寶斗段二六四五、二六四六、二六五一、二六五二、二六五三、二六五五、二六五六地號土地，應予合併分割。分割方法為：

(一)、如附圖所示位置A（面積728.68平方公尺），分歸被告江昌蘊所有。

(二)、如附圖所示位置B（面積728.68平方公尺），分歸原告江昌才所有。

(三)、如附圖所示位置C（面積728.68平方公尺）及位置D（面積94.01平方公尺），分歸被告江昌豪所有。

(四)、被告江昌豪應補償原告江昌才、被告江昌蘊各新臺幣（下同）肆萬柒佰參拾捌元。

二、兩造共有之新竹縣○○鄉○○段○○○○地號土地，應予分割。分割方法為：

(一)、如附圖所示位置E（面積518.35平方公尺），分歸原告江昌才所有。

(二)、如附圖所示位置F（面積518.35平方公尺），分歸被告江昌豪所有。

(三)、如附圖所示位置G（面積518.35平方公尺），分歸被告江昌蘊所有。

三、訴訟費用由原告、被告江昌蘊、江昌豪各負擔三分之一。
事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、兩造三人為親兄弟，因繼承而取得新竹縣寶山鄉寶斗段264

01 5、2646、2651、2652、2653、2655、2656地號土地（下合
02 稱2645等七筆土地），應有部分各1/3，2645等七筆土地相
03 互毗鄰，應可合併分割；兩造亦因繼承而取得新竹縣○○鄉
04 ○○段0000地號土地，應有部分亦各1/3（以上八筆土地合
05 稱系爭土地）。

06 (二)、系爭土地無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定。囿
07 於如新竹縣竹東地政事務所複丈日期民國113年9月5日土地
08 複丈成果圖（下稱附圖）所示位置D，現遭公路機關未經地
09 主同意而鋪設柏油路面成為寶新路至民德橋道路之一部分，
10 供不特定人通行使用，兩造均無法使用，且各欲分得之位置
11 便利性稍有不同，故兩造對於分割方法於起訴前無法達成協
12 議。惟起訴後，業經兩造同意以抽籤決定各自分得位置。原
13 告在附圖位置A有種植果樹、青菜，若未抽得位置A，原告願
14 自行移栽。

15 (三)、爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款原物分割、第5
16 項合併分割規定，提起本件訴訟。

17 二、被告則答辯以：

18 (一)、不同意按照原告起訴時所提方案分割。同意抽籤，對於在法
19 庭公開抽籤之結果沒有意見。

20 (二)、被告江昌蘊現為系爭土地之抵押權人，於113年11月12日設
21 定最高限額抵押權，擔保債權總金額1,500萬元，債務人為
22 被告江昌豪，設定權利範圍即被告江昌豪之應有部分1/3。

23 三、本院之判斷：

24 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求
26 合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項分有明文。經
27 查，系爭土地之共有人完全相同，應有部分均為1/3，且264
28 5等七筆土地相鄰，僅2678地號土地不相鄰，業據原告提出
29 系爭土地第一類登記謄本及地籍圖謄本為證（卷第21-53
30 頁）。又系爭土地無不能分割之情事，兩造間亦無不能分割
31 之特約，兩造既因分配位置無法達致合意，原告訴請裁判分

01 割，自屬有據，應予准許。

02 (二)、再按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
03 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
04 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。…」「以原
05 物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
06 受分配者，得以金錢補償之。」民法第824條第2項第1款前
07 段、第3項規定甚明。經查：

08 1.2645等七筆土地均屬特定農業區之農牧用地，屬於農業發展
09 條例（下稱農發條例）規定之耕地，依農發條例第16條規
10 定，每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五公頃者（即
11 2,500平方公尺），不得分割。但本條例89年1月4日修正施
12 行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。辦理分割為單獨所
13 有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之
14 宗數，不得超過共有人人數。準此，兩造共有之2645等七筆
15 土地，雖合併分割後之每人所有面積未達2,500平方公尺，
16 仍得以判決分割，但分割後之宗數，不得超過共有人人數，
17 意即不得超過3筆。

18 2.本院審酌附圖所示位置D，現經公路機關鋪設柏油路面作為
19 寶新路至明德橋道路之一部分，供不特定人通行使用，兩造
20 均無法作為農耕使用，故兩造均不欲分得位置D。然囿於農
21 發條例規定，2645等七筆土地合併分割後之宗數不得超過共
22 有人人數即3筆，故無從將位置D單獨分割為1筆仍由兩造維
23 持共有。而位置D與位置C相鄰，C、D可合為1筆，位置D將來
24 仍有受徵收補償之可能，故位置D由抽籤取得位置C者一併取
25 得，但應按目前土地公告現值以金錢補償其餘共有人。位置
26 D將來若市價上漲、或受徵收補償、或有其他利益，則由抽
27 籤取得位置C者一併取得。

28 3.兩造核對附圖各位置及面積無誤後，對於2645等七筆土地，
29 經兩造於113年12月10日言詞辯論期日在庭公開抽籤，結果
30 即如主文第一項(一)(二)(三)所示。另者，2645等七筆土地之113
31 年公告現值均為每平方公尺1,300元，位置D面積94.01平方

公尺，換算價值為122,213元，應有部分1/3價值為40,738元。是以，抽籤取得位置D之被告江昌豪應以現金補償原告江昌才、被告江昌蘊各40,738元，如主文第一項(四)所示。

(三)、同上民法第824條第2項第1款前段規定，即以原物分配於各共有人，2678地號土地經公開抽籤結果，分割方法即如主文第二項(一)(二)(三)所示。

(四)、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：…二、權利人已參加共有物分割訴訟。」民法第824條之1第2項但書第2款規定甚明。經查，被告江昌蘊現登記為系爭土地之抵押權人，於113年11月12日設定最高限額抵押權，擔保債權總金額1,500萬元，債務人為被告江昌豪，設定權利範圍即被告江昌豪之應有部分1/3，有本院職權調閱土地建物查詢資料可參（卷第127-142頁）。被告江昌蘊既為本件分割共有物訴訟之當事人，已參與訴訟程序，權利已受保障，揆諸前引規定意旨，舉輕以明重，抵押權人江昌蘊之最高限額抵押權即應移存於抵押人即被告江昌豪分得之部分即附圖位置C、D、F。

四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割結果，共有人均蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，是關於訴訟費用之負擔，應以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，故諭知如主文第三項所示。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

民事第一庭 法 官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 涂庭姍

05 【附圖】新竹縣竹東地政事務所複丈日期113年9月5日土地複
06 丈 成果圖（即卷第117頁）