

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第507號

01
02
03 原 告 李桂稜
04 訴訟代理人 張仁龍律師
05 古意慈律師
06 複 代 理 人 孫善豪
07 被 告 林家堂
08 林家守
09 0000000000000000
10 林世宏
11 林美圓
12 0000000000000000

13 上 一 人

14 訴訟代理人 邱凱隆

15 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月17日言詞
16 辯論終結，判決如下：

17 主 文

- 18 一、兩造共有之坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○地號土地（面
19 積3,270平方公尺），應予變價分割。所得價金由兩造按照
20 應有部分比例各五分之一分配。
- 21 二、兩造共有之坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○地號土地（面
22 積1,300平方公尺），應予變價分割。所得價金由兩造按照
23 應有部分比例各五分之一分配。
- 24 三、訴訟費用由被告林家堂、林家守、林世宏、林美圓各負擔五
25 分之一，原告負擔五分之一。

26 事實及理由

27 壹、程序事項

28 除被告林家守到庭外，其餘被告均經合法通知，未於最後言
29 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
30 爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體事項

- 01 一、原告起訴主張：
- 02 (一)、兩造為坐落新竹縣○○鄉○○段0000地號土地（面積3,270
- 03 平方公尺）、1587地號土地（面積1,300平方公尺）（下合
- 04 稱系爭土地）之全體共有人，兩造5人應有部分各1/5。系爭
- 05 土地均為特定農業區之農牧用地，彼此間並不毗鄰，惟相距
- 06 不遠，此有地籍圖、土地登記第三類謄本可憑（卷第15-1
- 07 頁、第17-23頁）。
- 08 (二)、被告林家堂、林家守、林世宏、林美圓（下稱被告4人）皆
- 09 係於民國103年2月11日因繼承而取得系爭土地，原告則因已
- 10 屆退休之齡，希冀在退休後過鄉居生活，故於110年8月31日
- 11 因買賣而取得系爭土地應有部分，於110年9月27日登記，與
- 12 被告4人成為共有人。原告本欲與被告4人協議分割系爭土
- 13 地，曾委請地政士發函通知被告4人於112年4月20日至地政
- 14 士事務所進行協議，然被告4人均未到場，致無法協議分
- 15 割，爰訴請合併分割系爭土地。
- 16 (三)、系爭土地為農地，為免分割致破碎而不利耕種，提出分割方
- 17 案如下：
- 18 1.1587地號分歸原告單獨所有；1561地號分歸被告4人仍維持
- 19 分別共有，應有部分各1/4。
- 20 2.原告願以金錢補償被告4人各新臺幣（下同）310,734元：經
- 21 本院囑託力行不動產估價師事務所鑑定系爭土地於113年5月
- 22 31日之市價，鑑定結果為1561地號每平方公尺3,636元（總
- 23 價11,889,720元）、1587地號每平方公尺3,447元（總價4,4
- 24 81,100元），則系爭土地價值共計16,370,820元，兩造每人
- 25 應獲分配之價值為3,274,164元【計算式：（11,889,720元+
- 26 4,481,100元）÷5人=3,274,164元】。而原告單獨取得1587
- 27 地號之價值，比應獲分配之價值多1,206,936元，則原告應
- 28 補償被告4人各301,734元【計算式：（4,481,100元-3,274,
- 29 164元）÷4人=301,734元】。
- 30 (四)、爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項規定提起本
- 31 件訴訟，最終聲明為：(1)請求判決兩造所共有之系爭土地依

01 【附件】所示分割方案分割。(2)訴訟費用由兩造共同負擔
02 (卷第121、151頁)。

03 二、被告則答辯以：

04 (一)、被告林家守：系爭土地為祖傳土地，土地上無建物，當初是
05 我們兄妹中一人把其應有部分拿去抵押，原告才輾轉取得系
06 爭土地應有部分。分割方案我沒有辦法作主，要看大哥林家
07 堂的意思，補償金至少要提高至1坪2萬元等語。

08 (二)、被告林美圓：不同意力行不動產估價師事務所鑑定之價格，
09 此與原告先前同意補償之價格僅增加2%，顯係低估，系爭土
10 地為桃園石門水利會光復圳系統經過之良田，供水正常，價
11 值應該更高。對於分割方案無想法，就繼續維持共有等語。

12 (三)、被告林家堂、林世宏經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
13 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)、原告主張系爭土地為兩造所共有，1561地號面積3,270平方
16 公尺、1587地號面積1,300平方公尺，兩造應有部分各1/5，
17 系爭土地均為特定農業區之農牧用地，彼此間並不毗鄰，為
18 被告所不爭執，並有地籍圖、土地登記公務用謄本可憑（卷
19 第15-1頁、第127-133頁），故此部分事實應堪先予認定。

20 (二)、系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬於農業發展條例（下
21 稱農發條例）第3條定義之「耕地」，故其分割應受農發條
22 例限制。農發條例第16條規定「（第一項）每宗耕地分割後
23 每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情
24 形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併
25 者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土
26 地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕
27 地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為
28 分割。三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所
29 繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十
30 九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
31 五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約

01 者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變
02 更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或
03 配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核
04 准者，得為分割。（第二項）前項第3款及第4款所定共有耕
05 地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院
06 確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」上開
07 農發條例規定應優先於民法第823條、第824條之適用。

08 (三)、經查：

- 09 1.1561地號面積3,270平方公尺、1587地號面積1,300平方公
10 尺，若按兩造應有部分各1/5分割，則每宗耕地分割後每人
11 所有面積均未達0.25公頃，自不得原物分割。
- 12 2.1561地號、1587地號土地並不毗鄰，不屬於得合併分割之毗
13 鄰耕地，故不屬於前引農發條例第16條第1項但書第一款例
14 外。系爭土地亦無同條項但書第二、五、六、七款例外情
15 形。
- 16 3.被告4人雖係於農發條例89年1月4日修正施行後繼承系爭土
17 地，然原告本身係於110年8月31日因買賣而取得系爭土地應
18 有部分，於110年9月27日登記，始與被告4人成為共有人，
19 原告並非繼承取得，不得援引同條項但書第三款例外規定請
20 求分割。
- 21 4.被告4人與原告之前手乃於103年2月11日繼承自渠等之被繼
22 承人，因分割繼承而登記為應有部分各1/5，可見渠等之被
23 繼承人於103年2月11日前之應有部分為「全部」，故原本並
24 非共有耕地，故亦不屬於前引同條項但書第四款例外情形。
- 25 5.綜上，系爭土地因受農發條例第16條第1項本文之限制，每
26 宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃，故無從原物分
27 割。是以，原告聲明由其單獨分得1587地號（面積僅1,300
28 平方公尺）、被告4人分別共有1561地號（總面積3,270平方
29 公尺，每人平均僅817.50平方公尺），於法有違，並不可
30 採。

31 (四)、再查，分割之方法不能協議決定，法院得命為下列之分配：

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，民法第824條第2項第2款前段定有明文。經查：

03 1.本件於調解程序時，原告曾表明願補償每一位被告各29萬
04 元，以取得1587地號單獨所有，為到庭被告所拒。雖經本院
05 囑託力行不動產估價師事務所鑑定系爭土地於113年5月31日
06 之市價，原告最終聲明亦表明願補償每一位被告各301,734
07 元，以取得1587地號單獨所有，金額相距不大，亦為到庭被
08 告所拒。是以，本件已無以買賣方式達成實質上分割協議之
09 可能。

10 2.本件在無法按原物分割情況下，本院審酌系爭土地上並無建
11 築物，被告4人亦未在系爭土地上耕作，1587地號、1561地
12 號各自變價分割應屬適當。由需用土地之原告聲請執行變價
13 分割，經由競標取得土地，再由土地共有人依應有部分比例
14 分配價金，一則得使土地以與市價相當之交易價值予共有人
15 公平分配，一則得使需用土地之人取得產權單純之土地，而
16 利於整體規劃使用，以展現土地之使用價值，又不致於使農
17 地細分，爰定分割方法如主文第1、2項所示。（註：變賣共
18 有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承
19 買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第82
20 4條第7項參照）。

21 (五)、末因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
22 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
23 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
24 經查，共有人就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原
25 告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
26 考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告
27 請求分割共有物為有理由，並依其所述方式定分割方法，亦
28 屬共有人共蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
29 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。關於訴訟費用負
30 擔，參酌前揭說明，以共有人全體各按其應有部分比例負
31 擔，方屬事理之平。是以，訴訟費用應由兩造每人各負擔1/

01 5。

02 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決結果不生影響，爰不一一論列。

04 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

06 民事第一庭 法官 陳麗芬

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

11 書記官 涂庭姍

12 【附件】即原告所製作之「附表二分配方案」，即卷第121頁