

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第197號

原告 成合開發有限公司

法定代理人 陳景隆

訴訟代理人 張文森

被告 蔡永昌

蔡永輝

蔡永明

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由原告、被告蔡永昌、蔡永輝、蔡永明各分得四分之一。

訴訟費用由被告蔡永昌、蔡永輝、蔡永明各負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，農業發展條例第18條第4項定有明文。另按共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。本件如附表所示之臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），除兩造外，固尚有其他共有人，惟因其上之臺中

市○○區○○段00○號，即門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷00號之建物，依原告所提系爭建物第一類登記謄本，其主要用途已記載為農舍，揆諸前揭法條及最高法院判決意旨說明，原告應請求與系爭土地合併分割，不得單獨就其中之一請求分割，則原告就系爭土地，以部分共有人即被告加以起訴請求，當事人適格即無欠缺，尚無庸以系爭土地之其他全體共有人為被告，先予敘明。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：如附表所示之系爭土地應有部分207/4000、其上之臺中市○○區○○段00○號，即門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷00號之建物及其增建物（下合稱系爭建物）應有部分1/4，均為原告於本院109年度司執字第25130號強制執行事件，經過拍賣程序而取得，目前系爭建物是由被告蔡永昌及其母親在使用，增建物部分因本院民事執行處曾囑託臺中市清水地政事務所測量如附圖所示，於該案強制執行後迄今並無其他增建。系爭建物是在最邊間，雖有後房，但後面有圍牆圍起來，所以沒有辦法直接從後門出入，只有單一前門可供出入，因原告無法聯絡上被告，無法協商，故請求法院以變價分割方式，將賣得價金分配予所有共何人。並聲明：如附表所示不動產應予變價分割。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按除法令另有規定、因物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限者外，共有人得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。另按申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不

得辦理分割，亦為農業用地興建農舍辦法第12條第2項所明
定。惟按農業用地興建農舍辦法第12條第2項之規定，乃內
政部對已建築農舍用地之法定空地所為之管制，立法目的在
於貫徹農發條例所揭示農地實際供農作、森林、養殖、畜
牧、保育之農業使用，避免農業用地流為建築用途。故依據
農業發展條例第18條第5項授權之農業用地興建農舍辦法第9
條第2項第3款規定：申請興建農舍之農業用地，其農舍用地
面積不得超過該農業用地面積10%，扣除農舍用地面積後，
供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面
積不得低於該農業用地面積90%，可見農舍及其坐落基地之
「建物建蔽率」、「空地使用方式」確受管制，而農舍坐落
基地之範圍、面積、使用方式為何，揆諸上開規定，應由主
管機關套繪管理，以避免同一坐落基地重複申請建築農舍，
或農舍坐落基地之農業用地面積不足，使農舍建蔽率僅為農
業用地面積10%，其餘90%土地仍應為農業使用之立法目的喪
失。基此，考量上開立法目的，如未變動農舍坐落基地之農
業用地面積與範圍，而僅將原屬共有性質之坐落基地所有權
歸屬簡化，此雖亦屬土地分割性質，然該分割結果並未造成
農舍坐落基地細分以致已存在農舍之建蔽率不足之結果，應
非法令所禁止。參諸農業發展條例第30條（現為第16條）規
定，每宗耕地不得分割或移轉為共有，旨在防止農地細分，
倘共有人所共有之多筆耕地，經分割合併之結果，耕地之筆
數及共有人數均未增加，與該條規定並不違背（最高法院86
年台上字第1706號判決意旨參照），依據相同法理，農業用
地興建農舍辦法第12條第2項所訂「已申請興建農舍之農業
用地，……未經解除套繪管制不得辦理分割」，係為防止農
地細分使農舍建蔽率之管制成為具文，而非一律限制農地共
有人消滅共有關係，如分割後仍能維持農舍坐落基地應受管
制之建蔽率、農業使用用地面積等事項，自難認有何禁止分
割之理。並參建築基地法定空地分割辦法第6條第1、2項明
定：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法

01 院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理；依
02 前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請
03 建築者，應符合第三條或第四條規定。」故已興建建物之建
04 築基地之土地仍可透過法院裁判分割之方式辦理地籍分割，
05 惟原有之法定空地管制仍屬存在，共有人雖取得分割後之土
06 地所有權，然日後土地如欲申請建築時，仍須依同辦法第3
07 條或第4條之規定為之，而非一律禁止為分割登記。故農業
08 用地興建農舍辦法第12條第2項規定，係內政部對已建築農
09 舍用地之法定空地所為之管制，於分割時考量上開套繪管制
10 之面積與範圍，不應予以細分時，即無違土地管制之意旨。

11 (二)查系爭土地台中港特定區計畫之農業區，有原告所提臺中市
12 沙鹿區都市計畫土地使用分區證明書附卷為憑（見本院卷第
13 49頁），且其上有系爭建物之農舍，亦如前認定，依農業發
14 展條例第3條第10款規定，係屬農業用地。經本院函詢臺中
15 市政府都市發展局回覆稱：「本區建築套繪資料自69年開始
16 陸續套繪，經111年3月23日查閱本局建物套繪圖及建造執照
17 內容，旨揭地號土地係本局70年3327號建築執照套繪在案，
18 為農舍坐落基地，申請規模為2層1棟1戶…建號登記為西勢
19 段64及65地號」等語（見本院卷第117頁），足認系爭土地
20 已申請興建農舍而受套繪管制，應屬信實。惟本院依上述說
21 明，認分割後如能維持農舍坐落基地應受管制之建蔽率、農
22 業使用用地面積等事項，自非一律禁止為分割登記，況且，
23 本件就系爭土地及系爭建物，本院係判決為變價分割（詳後
24 述），套繪管制仍屬有效存在，並不會產生農地建築套繪管
25 制形同具文之情事。本件原告請求分割附表所示不動產共有
26 物，本件原告主張為系爭土地及系爭建物之共有人，各共有
27 人應有部分如附表所示，業據原告提出系爭土地、系爭建物
28 之登記謄本為憑，並經本院調閱本院109年度司執字第25130
29 號強制執行事件卷宗查核無誤，本件既無因使用目的不能分
30 割情形，而兩造亦未訂有不為分割之協議等情，原告起訴請
31 求分割共有物，自屬於法有據，所訴應予准許。

01 (三)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
02 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
03 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
04 一、以原告分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
05 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
06 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
07 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
08 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
09 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
10 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
11 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
12 （最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

13 (四)經查，附表之臺中市○○區○○段00○號建物，雖為登記2
14 層加強磚造之建物，有原告所提建物登記第一類謄本可憑，
15 惟該建物確有加蓋第3層之增建，亦經本院調閱上開號強制
16 執行事件，囑託臺中市清水地政事務所製作之建物測量成果
17 圖（如附圖）可憑，核與原告所提系爭建物之現況照片（見
18 本院卷第51-61頁）相符。而系爭建物前方臨臺中市中航路
19 一段550巷，建物後方確有圍牆加蓋，目前為被告蔡永昌及
20 其母親居住等情，亦據原告陳明及前述照片可憑，被告經本
21 院合法通知，均未到庭表示意見，自均堪信為真正。本院審
22 酌系爭建物目前均由被告蔡永昌及其母親使用，建物對外僅
23 有前方一個獨立出入口出入，後方則被圍牆擋住，無法出
24 入，如將系爭建物依兩造應有部分比例原物分割為四等份，
25 將有損系爭建物之完整性，抑且原物分割後，兩造均將無各
26 自獨立之門戶可對外出入，致無法發揮該建物經濟上之利用
27 價值，是系爭建物實有難以原物分割之情形。而採行變價分
28 割，則共有人可透過出賣方式將系爭房地出售，俾以提高系
29 爭土地、建物之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配
30 價金，較能維護系爭建物之完整，增進系爭土地、建物之使
31 用利益，而符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有

01 利。故斟酌系爭土地，建物之型態、使用情形、經濟價值、
02 兩造之利益等一切情狀，認系爭房地應採行變價分割之方式
03 分割，並將價金按兩造應有部分之比例各4分之1予以分配為
04 適當，爰判決如主文第1項所示。末按民法第824條第7項已
05 增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權，準
06 此，倘兩造仍欲取得系爭房地繼續利用，或認其對系爭房地
07 係有特殊情感等情，均得於變價程序時，行使依相同條件優
08 先承買之權利，併此敘明。

09 四、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
10 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
11 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。
12 查，分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件
13 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
14 然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，若由敗訴之被告負
15 擔，顯失公允。是斟酌兩造因分割系爭共有物所受之利益，
16 認本件兩造依應有部分比例負擔訴訟費用，核屬公允，爰諭
17 知如主文第2項所示。

18 五、本件事證已臻明確，兩造之其他攻防方法及未經援用之證
19 據，核與判決結果不生影響，毋庸再予審酌，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

22 沙鹿簡易庭 法 官 黃建都

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

29 書記官

30 附表：

31 土地或建物	臺中市○○區○	臺中市○○區○	臺中市○○區○
----------	---------	---------	---------

		○段000地號， 面積625.58平方 公尺土地	○段00○號	○段00○號增建 (如附圖)
編號	共有人	應有部分	應有部分	應有部分
1	原告	207/4000	1/4	1/4
2	蔡永昌	同上	同上	同上
3	蔡永輝	同上	同上	同上
4	蔡永明	同上	同上	同上