

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2202號

原告 林敏弘
訴訟代理人 林佳穎律師
王銘助律師

複代理人 蔡碩毅

被告 林啓揚
林啓源
王金川

上 一 人

訴訟代理人 王文達

被告 林成忠
林武雄
林煒苓
林宜貞
王志誠
王志宏
王志豐

江秋鎮

上 一 人

訴訟代理人 王叔榮律師

被告 何應田
何傳池
何傳旺
何源東即何傳順

洪來好

上 一 人

訴訟代理人 何應義

01 被 告 王鴻盛
02 林英雄
03 林益章

04 上二人共同

05 訴訟代理人 張秀美

06 被 告 陳慧鈴
07 陳雅惠
08 陳雅琳

09 0000000000000000

10 陳韡方
11 江春池
12 梁淑卿

13 上二人共同

14 訴訟代理人 江秋鎮

住○○市○○區○○路00巷0號（未見
委任狀？）

15
16 被 告 林振瑋
17 賴書耕
18 陳淑華
19 何奕賢
20 何亞庭
21 王江秀香
22 王碧蓮
23 王美雲
24 王美麗
25 王美琪

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 王淑貞

31 0000000000000000

王淑玲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告林啓揚、林啓源、王金川、林成忠、林英雄、林武雄、林煒苓、林宜貞、王志誠、王志宏、王志豐、江春池、何應田、何傳池、何源東即何傳順、王鴻盛、林益章、陳慧鈴、陳雅惠、陳雅琳、陳韡方、梁淑卿、林振瑋、陳淑華、何奕賢、何亞庭、王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美麗、王美琪、王淑貞、王淑玲經合法通知，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、兩造主張：

一、原告主張：

(一)本件坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000地號等3筆土地（下稱系爭土地）由原告分別與被告以如附表一所示之應有部分比例共有。惟系爭土地之共有人眾多且分屬不同宗親血緣，不易協商聯繫，致土地無法有效利用；復據土地謄本所載，被告陳淑華、何奕賢、何亞庭（即附表一編號29至31），以及被告王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美麗、王美琪、王淑貞、王淑玲（即附表一編號32至38）等人，因繼承關係而取得系爭土地，但迄今僅辦理公同共有繼承登記，尚未完成遺產分割之協議，或按法定繼承比例辦理變更登記，是為避免影響其等間繼承權益，並恐因逕按現登記為數眾多之共有人數逐筆分割後，將導致系爭土地地貌破碎，日後難以有效利用等情，原告主張依民法第823條第1項、第824條

規定請求裁判分割。

(二)原告希望本件能以如附表二所示分割方案為原物分割，若鈞院認為不適宜，亦同意變價分割等語。並聲明：原告與附表一所示之被告所共有坐落臺中市北屯區仁美段第1030、1052、1063地號之土地，分割為如附圖所示，並按照附表二所示位置編號取得面積，分歸單獨所有或維持共有。

二、被告抗辯稱：

(一)被告王金川未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述及書狀略以：中正地政事務所109年10月19日複丈成果圖（見本院卷一第339頁）上編號E（現場招牌為「長興科技有限公司」）、G（現場招牌為「鈺世國際有限公司」）、H（現場招牌為「一貫作業招牌量販」）之建物及本院卷一第327頁下方照片之廠房，均是王金川所蓋，目前出租與他人當廠房或倉庫，另編號F之圍籬，亦是王金川所搭設，目前出租予他人堆放雜物。同意原告之分割方案等語。

(二)被告林成忠未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：希望本件以變價分割。如採原告之分割方案，關於1030、1052地號部分，認為以抽籤方式較公平，至於1063地號部分則無意見等語。

(三)被告林英雄、林益章未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：同意分割，但原告分割方案中，關於林英雄、林益章於1030、1052地號分得部分，位置都比較小，且狹長，沒有經濟效益，至於1063地號部分，附圖中編號D3-1及B3-1都是雙面路，為何伊等分到的C3-1沒有雙邊路等語。

(四)被告林武雄未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：可接受變價分割等語。

(五)被告王志誠未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：同意分割，並同意原告之分割方案等語。

(六)被告王志豐未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述略以：中正地政事務所109年10月19日複丈成果圖上編號D之建物（現場招牌為「丹比家具行」）未辦保存登記，是由伊

01 父親出租土地予他人興建廠房，出租很多年後，該廠房即歸
02 出租人所有，而出租人已改為王志豐與王志宏。伊願意購買
03 該建物坐落之土地，若無法購買，希望變價分割，再以共有
04 人身份優先承買等語。

05 (七)被告江秋鎮陳述略以：

- 06 1. 因本件有農舍套繪的問題，農舍套繪若沒有解除就無法分
07 割，故分割系爭土地是否有違法律規定，尚有疑義。另依農
08 業發展條例第16條第1項規定，每宗耕地分割後，每人所有
09 面積未達0.25公頃者，不得分割，原告所提方案與上開規定
10 有抵觸。
- 11 2. 如認本件得予分割，亦不同意原告之分割方案。關於1063地
12 號部分，因江秋鎮與江春池、梁淑卿共有之地上物，坐落於
13 該土地的左下角，約附圖編號A3-1、C3-1、D3-1、K3-1一
14 帶，希望分割後維持共有，若持分不足，江秋鎮願向共有人
15 王江秀香家族購買；至於1030、1052地號部分，希望分割取
16 得部分，仍維持江秋鎮與江春池、梁淑卿共有。
- 17 3. 中正地政事務所109年10月19日複丈成果圖上編號A之建物
18 （現場招牌為「原木的家」）是江秋鎮、江春池、梁淑卿三
19 人所有，因該建物面積稍大於江秋鎮、江春池、梁淑卿三人
20 之應有部分，江秋鎮願意向其他共有人購買應有部分等語。

21 (八)被告何傳池未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述
22 略以：原則上同意原告分割方案，但附圖編號H1、D1接近產
23 業道路的開口比較小，希望進行調整，讓比例上不會這麼懸
24 殊，其餘沒有意見等語。

25 (九)被告何傳旺到庭陳述略以：因為是祖產，不希望賣掉。原則
26 上同意原告分割方案，但附圖編號H1、D1接近產業道路的開
27 口比較小，希望進行調整，讓比例上不會這麼懸殊，其餘沒
28 有意見等語。

29 (十)被告洪來好到庭陳述略以：同意分割，但擔心分到的位置在
30 道路上，希望本件就1063地號部分，採由左而右分割，即本
31 院卷二第171頁附圖標示G3、E3、D3由上而下部分，變更為

01 左右方向分割，至於原告就1030、1052地號土地部分之分割
02 方案，則無意見等語。

03 (二)被告王鴻盛未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述
04 略以：中正地政事務所109年10月19日複丈成果圖上編號B
05 （現場為倉庫）及C（現場招牌為「永發車業」）之建物，
06 均是伊父親王炳煌興建，門牌號碼為長生巷16之12及16之9
07 號，王炳煌過世後由伊取得所有權，伊亦是稅籍義務人，編
08 號B部分目前出租當倉庫。伊願意購買上開建物坐落之土
09 地，若無法購買，希望變價分割，再以共有人身份優先承
10 買。對於原告之分割方案，沒有意見等語。

11 (三)被告賴書耕到庭陳述略以：同意分割，也同意原告所提分割
12 方案，但伊在1063地號部分，分成編號A3、A3-1兩塊，不好
13 利用，希望湊成單獨一塊等語。

14 (四)被告王美麗、王美琪、王淑貞未於最後言詞辯論期日到場，
15 惟據其前到庭陳述略以：系爭三筆土地是其等父親王登來之
16 遺產，目前登記為共同共有，王登來之繼承人正在進行分割
17 遺產之訴訟，希望變價分割，不同意原告分割方案等語。

18 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀到院陳述
19 意見。

20 參、本院判斷：

21 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項規定可稽，所謂依法令或因使用
24 目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人及價
25 格補償）與變價分割在內（最高法院109年度台上字第2485
26 號民事判決意旨參照）。又按「已申請興建農舍之農業用
27 地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將
28 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
29 繪管制不得辦理分割」，農業用地興建農舍辦法（下稱農舍
30 辦法）第12條第2項亦有明文。又農舍辦法第12條第2項後段
31 「未經解除套繪管制不得辦理分割」規定，乃於102年7月3

01 日修正時所增列，該條項規定已申請興建農舍之農業用地，
02 未經申請解除套繪管制不得辦理分割，係針對已興建農舍之
03 農業用地所為之管制事項，不論於89年農發條例修正前或修
04 正後取得農業用地，或申請興建農舍時點在該辦法102年7月
05 3日修正生效前、後均同有適用（內政部102年10月30日內授
06 中辦地字第1026652059號令函釋意旨參照）。又農舍起造人
07 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
08 移轉或併同設定抵押權，農發條例第18條第4項前段規定甚
09 明。是已申請興建農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得
10 辦理分割，及農舍應與其坐落用地併同移轉規定，乃為民法
11 第823條第1項關於「除法令另有規定」之分割限制規定。是
12 已申請興建農舍之共有農業用地，於未經解除套繪管制前，
13 其共有人不得請求分割；且倘因法令限制無法分割，法院即
14 不得准許分割，亦無定分割方法之餘地（最高法院111年度
15 台上字第1147號、110年台上第2780號、109年度台上字第24
16 85號，最高行政法院109年度上字第286號判決意旨參照）。

17 二、經查：

18 (一)系爭1030、1052及1063地號土地（重測前為水汴頭段23、2
19 7、27-1地號）為兩造所共有，各土地應有部分比例如附表
20 所示，其中1030地號土地，被告王金川名下6分之1之應有部
21 分，已於本件訴訟繫屬後之112年3月14日分別移轉登記予訴
22 外人王文達、王秉介、王政皓所有（登記原因均為贈與，權
23 利範圍各為18分之1）。（見本院卷一第109頁，卷二第425
24 頁）

25 (二)依據臺中市政府都市發展局109年8月17日中都訴字第109817
26 0047號函所載，系爭三筆土地之使用分區均為農業區，位於
27 臺中市第二、三、四期擴大都市計畫區（見本院卷一第269
28 頁，卷二第19頁）。又依據臺中市中正地政事務所109年11
29 月2日中正地所二字第1090011519號函，說明二載：「…已
30 申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應
31 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

01 色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。為農業用地興建
02 農舍辦法第12條所明定，查旨揭地號土地（即系爭三筆土
03 地）經臺中市政府都市發展局函復屬69年中工建建字第006
04 號建築執照農舍建築物之法定空地範圍，是本案如需辦理分
05 割複丈，應依前揭規定辦理。」；另臺中市政府都市發展局
06 109年10月14日中市都建字第1090198345號函覆臺中市中正
07 地政事務所說明二記載：「…；北屯區仁美段1030、1052、
08 1063等3筆地號土地屬69年中工建建字第006號建築執照農舍
09 建築物之法定空地範圍，惟實際範圍應以地政機關鑑界測量
10 為準。」（見本院卷一第335、337頁）。可見系爭土地受套
11 繪管制，迄今尚未解除，依農舍辦法第12條第2項後段規
12 定，即不得分割。系爭土地有法令上不能分割之情事已如上
13 述，自無從為原物分割與變價分割。

14 三、綜上所述，系爭土地為系爭農舍配合之法定空地，經套繪管
15 制，且迄未解除，自應受法令規定不能分割之限制，無從為
16 裁判分割。從而，原告依民法第823、824、825條之規定，
17 訴請裁判分割共有物為無理由，不應准許。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列。另農舍辦法第12條已訂有於符合一定條件下，得
21 解除套繪管制之規定（如同條第3項、第4項），原告應循上
22 開規定，以變更使用執照或申請解除系爭土地之套繪管制之
23 方式處理後，再訴請法院裁判分割，方符合權力分立原則及
24 國家有關農業用地及農舍套繪管制之立法目的，附此敘明。

25 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
27 民事第二庭 法 官 李悌愷

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

附表一：（依據102年4月11日列印之土地登記第一類謄本記載）

編號	共有人姓名	應有部分比例			備註
		1030地號	1052地號	1063地號	
1	林敏弘	90分之2	90分之2	90分之2	
2	林啓揚	90分之1	90分之1	90分之1	
3	林啟源(林啓源)	90分之1	90分之1	90分之1	
4	王金川	0	0	6分之1	
5	林成忠	54分之1	54分之1	54分之1	
6	林英雄	54分之1	54分之1	54分之1	
7	林武雄	54分之1	54分之1	54分之1	
8	林煒苓	144分之1	144分之1	144分之1	
9	林宜貞	144分之1	144分之1	144分之1	
10	王志誠	24分之1	24分之1	24分之1	
11	王志宏	48分之1	48分之1	48分之1	
12	王志豐	48分之1	48分之1	48分之1	
13	江春池	24分之1	24分之1	180分之10	
14	江秋鎮	12分之1	12分之1	180分之10	
15	何應田	18分之1	18分之1	18分之1	
16	何傳池	36分之1	36分之1	36分之1	
17	何傳旺	36分之1	36分之1	36分之1	
18	何源東即何傳順	18分之1	18分之1	18分之1	
19	洪來好	18分之1	18分之1	18分之1	
20	王鴻盛	24分之1	24分之1	24分之1	
21	林益章	90分之1	90分之1	90分之1	
22	陳慧鈴	18分之1	18分之1	0000000之	

				113812	
23	陳雅惠	0	18分之1	0	
24	陳雅琳	0	18分之1	0	
25	陳韡方	0	18分之1	0	
26	梁淑卿	24分之1	24分之1	180分之10	
27	林振瑋	144分之3	144分之3	00000000 分之213743	
28	賴書耕	144分之3	144分之3	00000000 分之213743	
29	陳淑華	共同共有 18分之1	共同共有 18分之1	共同共有 18分之1	
30	何奕賢				
31	何亞庭				
32	王江秀香	共同共有 24分之1	共同共有 24分之1	共同共有 24分之1	
33	王碧蓮				
34	王美雲				
35	王美麗				
36	王美琪				
37	王淑貞				
38	王淑玲				
39	王文達	18分之1	0	0	受讓自 王金川
40	王秉介	18分之1	0	0	同上
41	王政皓	18分之1	0	0	同上

附表二：（原告分割方案）

地號	符號	面積(平方公尺)	分配方法
1030	A1	628.4	江春池、江秋鎮、梁淑卿共有
	B1	209.5	洪來好單獨所有
	C1	419.0	陳慧鈴、陳淑華、何奕賢、何亞庭共有

	D1	628.2	何應田、何傳池、何傳旺、何源東 即何傳順共有
	E1	157.1	王志誠單獨所有
	F1	157.1	王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美 麗、王美琪、王淑貞、王淑玲共有
	G1	314.1	王志宏、王志豐、王鴻盛共有
	H1	628.3	王金川單獨所有
	I1	298.5	林敏弘、林啓揚、林啓源、林煒 苓、林宜貞、林振瑋共有
	J1	251.3	林成忠、林英雄、林武雄、林益章 共有
	K1	78.5	賴書耕單獨所有
合計		3770.0	
1052	A2	20.5	賴書耕單獨所有
	B2	54.5	陳雅惠單獨所有
	C2	54.5	陳雅琳單獨所有
	D2	54.5	陳韡方單獨所有
	E2	163.6	江春池、江秋鎮、梁淑卿共有
	F2	40.9	王志誠單獨所有
	G2	40.9	王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美 麗、王美琪、王淑貞、王淑玲共有
	H2	81.9	王志宏、王志豐、王鴻盛共有
	I2	77.7	林敏弘、林啓揚、林啓源、林煒 苓、林宜貞、林振瑋共有
	J2	65.5	林成忠、林英雄、林武雄、林益章 共有
	K2	54.5	洪來好單獨所有
	L2	109.2	陳慧鈴、陳淑華、何奕賢、何亞庭 共有
	M2	163.8	何應田、何傳池、何傳旺、何源東

			即何傳順共有
合計		982.0	
1063	A3	72.7	賴書耕單獨所有
	A3-1	88.8	賴書耕單獨所有
	B3	603.2	江春池、江秋鎮、梁淑卿共有
	B3-1	736.3	江春池、江秋鎮、梁淑卿共有
	C3	241.4	林成忠、林英雄、林武雄、林益章共有
	C3-1	294.6	林成忠、林英雄、林武雄、林益章共有
	D3	283.9	林敏弘、林啓揚、林啓源、林煒苓、林宜貞、林振瑋共有
	D3-1	346.5	林敏弘、林啓揚、林啓源、林煒苓、林宜貞、林振瑋共有
	E3	201.1	洪來好單獨所有
	E3-1	245.4	洪來好單獨所有
	F3	407.6	陳慧鈴、陳淑華、何奕賢、何亞庭共有
	F3-1	497.5	陳慧鈴、陳淑華、何奕賢、何亞庭共有
	G3	603.3	何應田、何傳池、何傳旺、何源東 即何傳順共有
	G3-1	736.3	何應田、何傳池、何傳旺、何源東 即何傳順共有
	H3	301.6	王志宏、王志豐、王鴻盛共有
	H3-1	368.2	王志宏、王志豐、王鴻盛共有
	I3	150.9	王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美麗、王美琪、王淑貞、王淑玲共有
	I3-1	184.1	王江秀香、王碧蓮、王美雲、王美麗、王美琪、王淑貞、王淑玲共有

(續上頁)

01

	J3	150.9	王志誠單獨所有
	J3-1	184.1	王志誠單獨所有
	K3	603.3	王金川單獨所有
	K3-1	736.3	王金川單獨所有
	L	829.0	無
合計		8867.0	