

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1488號

原告 陳月嬌
訴訟代理人 陳衍仲律師
複代理人 廖煜堯律師
王一翰律師

被告 陳栗妙

陳玉紫

陳唯瑄

共同
訴訟代理人 黃秀惠律師
複代理人 廖偉辰律師
葉日謙律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月27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

一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積4367.54平方公尺土地（下稱系爭土地），應有部分為原告陳月嬌、被告陳栗妙、陳玉紫各5分之1，被告陳唯瑄5分之2。系爭土地上坐落同段152建號建物（面積321.17平方公尺，下稱152建號建物）及其他未保存登記建物即門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號房屋（包括152建號建物及未保存登記建物，合計面積1,333.27平方公尺，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）。系爭房屋為原告配偶于兆龍

01 出資興建，現均由于兆龍經營之凱宜企業有限公司（下稱凱
02 宜公司）所使用，于兆龍為系爭房屋之所有權人及事實上處
03 分權人。關於系爭房地分割方法，原告主張之分割方案一：
04 應將附圖即臺中市豐原地政事務所（下稱豐原地政事務所）
05 複丈日期民國110年11月2日土地複丈成果圖（下稱附圖）暫
06 編地號870(2)、面積1,333.27平方公尺及暫編地號870(3)、
07 面積1.95平方公尺土地分歸原告取得；暫編地號870、面積9
08 81.19平方公尺土地分歸兩造依原應有部分比例維持共有，
09 作為通行道路使用；暫編地號870(1)、面積2,051.13平方公
10 尺土地分歸被告共同取得，並按被告各3分之1之應有部分比
11 例維持共有；系爭房屋全部分歸原告單獨取得（下稱原告分
12 割方案一）。分割方案二：系爭土地全部分歸原告單獨取
13 得，並由原告依應有部分比例補償被告；系爭房屋全部分歸
14 原告單獨取得（下稱原告分割方案二）。因系爭土地實為袋
15 地，原告另有購置同段875地號土地始能對外通行。為免土
16 地細分、另起糾紛及另外拆遷建物之不利益，應以原告之分
17 割方案較為妥適。而系爭房屋為于兆龍出資興建，自應分配
18 予原告。爰依民法第823條、第824條規定，訴請分割等語。
19 並聲明：先位聲明如原告分割方案一所示；備位聲明則如原
20 告分割方案二所示。

21 二、被告抗辯：系爭土地為已申請興建農舍之農業用地，依農業
22 用地興建農舍辦法第12條第2項規定，未經解除套繪管制不
23 得辦理分割，且本件農舍已實際興建並存在至今，地目也沒
24 有改變，因此無法解除套繪管制，故原告之分割方案均無理
25 由。如認可以分割，則因原告與陳栗妙、陳玉紫三姊妹均為
26 女性，並無兄弟，陳唯瑄為陳玉紫之次子，早年即過繼陳
27 姓，安排未來延續陳家香火，因陳唯瑄就系爭房屋無持分，
28 故先由陳玉紫分得系爭房地，以利將來陳唯瑄繼承。是被告
29 之分割方案為：由陳玉紫單獨取得系爭房地，其餘共有人依
30 鑑價金額找補等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執、爭執之事項如下（見本院卷第360頁）：

01 (一) 兩造不爭執事項：

- 02 1. 系爭土地（重測前為同區下溪洲段后寮小段545地號）
03 為兩造所共有，應有部分為原告、陳栗妙、陳玉紫各5
04 分之1，陳唯瑄5分之2。
05 2. 系爭土地上建有農舍即152建號建物。依照152建號建物
06 登記謄本記載，152建號建物之應有部分為原告、陳栗
07 妙及陳玉紫各3分之1。
08 3. 經本院會同兩造及豐原地政事務所測量人員到場勘測結
09 果，系爭房地使用狀況如附圖所示（見本院卷第79
10 頁）。其中，編號870(2)建物目前由凱宜公司占有使用
11 中。

12 (二) 兩造爭執之事項：

- 13 1. 系爭房地依法是否可以分割？
14 2. 系爭房地應如何分割始為妥適？

15 四、得心證之理由：

- 16 (一) 按提起分割共有物之訴，參與分割土地之當事人以全體共
17 有人為限，共有人之應有部分以土地登記簿登記者為準。
18 共有人或第三人縱對土地登記簿登載之共有人或應有部分
19 有所爭執，應另以訴訟處理。惟該訴訟之法律關係尚非分
20 割共有物訴訟所據之先決問題（最高法院103年度台抗字
21 第96號裁定參照）。查系爭土地為兩造所共有，應有部分
22 為原告、陳栗妙、陳玉紫各5分之1、陳唯瑄5分之2；依照
23 152建號建物登記謄本記載，152建號建物應有部分為原
24 告、陳栗妙及陳玉紫各3分之1，此為兩造不爭執之事實。
25 又系爭房屋包括152建號建物及未保存登記建物，其位置
26 如附圖暫編號地號870(2)所示、面積1,333.27平方公尺，
27 此經本院會同兩造及豐原地政事務所測量人員到場勘測屬
28 實，有勘驗筆錄、照片及豐原地政事務所110年11月3日函
29 文暨檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑（見本院
30 卷第63至65、77、79、177至189頁）。參諸系爭房屋之稅
31 籍紀錄表、持分人表及平面圖（見本院卷第201至205

頁），系爭房屋之持分人為原告、陳栗妙及陳玉紫，各持分3分之1，堪認系爭房屋確為原告、陳栗妙及陳玉紫所共有。是原告以共有人之身分，將系爭房地之其餘共有人列為被告，提起本件分割共有物之訴，並無當事人不適格之問題。原告雖主張：系爭房屋為于兆龍出資興建，現均由于兆龍經營之凱宜公司所使用，于兆龍為系爭房屋之所有權人及事實上處分權人云云。然此為被告所否認。原告雖提出于兆龍於本院110年度訴字第1089號還讓房屋等事件（下稱另案）提出之答辯狀、另案言詞辯論筆錄及另案判決為證（見本院卷第125至146、301至304、337至345頁），然另案判決認定：系爭房屋雖為于兆龍出資興建，實際上其已與原告及陳栗妙、陳玉紫之父陳俊達約定租期屆滿時系爭房屋歸陳俊達所有，嗣陳俊達於102年10月1日過世後，系爭房屋已由原告、陳栗妙及陳玉紫以遺囑繼承為原因，登記取得系爭房屋所有權，系爭房屋已歸原告、陳栗妙及陳玉紫所有，于兆龍、凱宜公司無權占用系爭房屋，應遷讓返還全體共有人等。是原告此部分主張，尚非可採。

（二）系爭房地依法是否可以分割？

1. 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。所謂依法令或因使用目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人及價格補償）與變價分割在內。而農業用地興建農舍辦法第12條第2項明定：「已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。」，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分割之限制。又農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行政院農業委員會依農業發展條例第18條第5項所會銜訂定之行

政命令，其目的除在落實農業發展條例第18條第4項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法令（即農舍用地面積不得超過農地面積10%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，避免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利用、過度細分問題，達成農業發展條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母法之授權範圍。另農業用地興建農舍辦法第12條第2項後段「未經解除套繪管制不得辦理分割」之規定，雖係102年7月3日修正時增訂，但該項規定並無類如同辦法第16條規定：101年12月14日前取得直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關依同辦法第2條或第3條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用102年7月1日修正施行前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等語。且依89年1月修正施行之農業發展條例第18條第4項規定，限定農舍應與其坐落之農地併同移轉或抵押，既係因農舍與農業經營有不可分離之關係（農業發展條例第3條第1項第10款規定參照），甚且在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分（實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項規定參照），避免發生以分割或買賣方式造成農地無法農用、細分等有違國策之情形，則依不真正溯及既往原則，關於修正施行前已興建農舍之農業用地，自仍有該項規範之適用。至內政部103年4月29日台內營字第1030804511號函釋，已據該部以105年4月27日台內營字第1050804906號函釋公告停止適用；且行政機關就法規適用所為之函文釋示，法院裁判不受拘束（最高法院111年度台上字第1147號判決參照）。

2. 系爭土地屬於都市土地，使用分區為農業區，依農業發

01 展條例第3條第10項規定，係屬於農業用地範圍，系爭
02 土地上領有91工建使字第1224號使用執照即152建號建
03 物，152建號建物屬於農舍，故系爭土地上已興建有農
04 舍，應受農業用地興建農舍辦法之限制，且須受農業發
05 展條例第18條第4項規定限制，即已向建築管理單位申
06 請建築農舍並領有使用執照者，受農舍與坐落農地須併
07 同移轉之限制，如農舍所有權人為土地共有人，分割後
08 農舍應與坐落之土地同一人，分割後之面積並不得少於
09 分割前持分面積；系爭土地領有（91）工建建字第1224
10 號建築執照套繪在案等情，此有豐原地政事務所111年1
11 1月1日、111年12月8日函文、系爭房地登記謄本、系爭
12 土地使用分區證明書及臺中市都市發展局111年11月24
13 日函文暨檢附之竣工圖在卷可稽（見本院卷第251、25
14 2、261至265、271、283至285、307、308頁）。準此，
15 系爭土地因建有152建號建物之農舍，依農業用地興建
16 農舍辦法第12條第2項前段規定，受套繪管制在案，迄
17 未解除，依農業用地興建農舍辦法12條第2項後段規
18 定，即不得分割。又152建號農舍須與系爭土地併同移
19 轉等，系爭土地既不得分割，152建號建物暨其增建後
20 之系爭房屋，亦不得分割。所謂不得分割，包括原物分
21 割（含分歸一人及價格補償）與變價分割在內，業如前
22 述，是原告訴請依原告分割方案一、二分割系爭房地，
23 均難認有據，無法准許。

24 （三）系爭房地應如何分割始為妥適？

25 系爭房地依法既不得分割，即無須再論述如何分割始為妥
26 適。

27 五、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，訴請裁判分
28 割系爭房地，為無理由，應予駁回。

29 六、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
03 民事第七庭 法 官 黃渙文
04 正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
08 書記官 楊玉華