臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1785號

原　　告　劉永誌
兼訴訟
代理人　劉永彬
被　　告　劉澤前
　　劉澤宏
訴訟代理人　劉栓嘉
被　　告　劉景陽
　　王田
訴訟代理人　蔡其展律師
被　　告　劉姿伶
　　劉年來
法定代理人　劉秋漢
上二被告
共　　同
訴訟代理人　蔡芳宜律師
　　劉進卿

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示土地准予合併分割，分割方法如附表二及甲方案附圖所示之分配位置及面積、權利範圍。

訴訟費用由兩造依如附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告劉澤前、劉澤宏、劉景陽（下兩造均逕以姓名稱之）均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。

二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地（下分別稱24地號、74地號，合稱系爭土地），權利範圍

詳如附表一所示，經臺中市政府建設處、臺中市大甲區公所函復系爭土地並無法律上、使用目的上不能分割之情形，亦無建築套繪管制不得分割之限制，全體共有人間復未定有不分割之契約。且系爭土地雖未相鄰，然土地共有人相同，為訴訟經濟、簡化共有關係及促進土地利用，聲請合併分割。另24地號土地上有未辦保存登記建物現由原告及其家屬居住使用中，有未辦保存登記建物現由劉澤宏及其家屬居住使用中；74地號土地部分數10年來均由被告王田耕作使用中，部分旁有未辦保存登記建物歷來由被告劉年來、劉姿伶及其家屬耕作使用中。爰請求分割共有物。並聲明：

㈠24地號土地分歸由劉永誌、劉永彬、劉澤前、劉澤宏、劉景陽共同取得，維持共有（本院卷三第421頁）。

㈡74地號土地不主張分割方案（本院卷三第168頁）。

二、被告方面：

㈠劉澤前未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

㈡劉澤宏則以：24地號土地上有其與家屬居住使用之未辦保存登記建物，而劉澤前、劉景陽已將24地號土地權利範圍轉讓予劉澤宏，同意原告所提分割方案（本院卷一第21、134頁）。

㈢劉景陽則以：同意王田於民國110年10月18日答辯一狀所載分割方案，並不聲請鑑價（本院卷一第217、219、283、284頁）。

㈣王田則以：同意分割，惟其購買74地號土地時，前手告知之分管範圍如起訴狀附圖74地號土地編號C部分即其現在耕作範圍，希望分得該部分，以利收成及耕作，除同意24地號土地由劉永誌、劉永彬、劉澤前、劉澤宏、劉景陽維持共有外外，並請求：就74地號土地，分割如臺中市大甲地政事務所114年1月23日甲地二字第1140000658號函檢送之土地複丈成果圖（複丈日期113年12月26日）甲方案所示編號C1、C2、C3面積合計232.74平方公尺由兩造取得，按劉永彬1/357、劉

永誌39/238、劉澤1/24、劉澤宏1/12、劉景陽1/24、王田1/3、劉姿伶2/9、劉年來1/9比例維持共有，編號D1、D2、D3面積合計3,489.55平方公尺分歸王田、劉永彬、劉永誌、劉澤前、劉澤宏、劉景陽按2182/10000、9999/0000000、585396/0000000、909/40000、909/20000、909/40000比例維持共有，編號E面積2,878.43平方公尺分歸劉姿伶、劉年來按2/3、1/3比例維持共有，並不聲請鑑價（本院卷二第284頁、卷四第10、28、30、34、102頁）。

㈤劉姿伶、劉年來則以：除同意24地號土地由劉永誌、劉永彬、劉澤前、劉澤宏、劉景陽維持共有外，就74地號土地北面有既成道路，74地號土地上如起訴狀附圖編號D部分旁有未辦保存登記建物歷來由劉年來、劉姿伶及其家屬耕作使用中，系爭土地分割後如未鄰路，恐無法通行，亦應預留耕作需求之灌溉水路，並考量與鄰地同段75地號土地高低差，及公平性，暨受限分割後土地每塊均不得小於0.25公頃。惟不同意74地號土地以溝渠為分割線，分南北2部分，南邊由劉姿伶、劉年來分得，北邊由原告與其餘被告分得，面積不足以金錢找補劉姿伶、劉年來之分割方案。又鄰75地號部分寬度2.5公尺道路為共有部分，因該道路非區公所鋪設，乃自行鋪設水泥通道，屬私設道路，況74地號土地往昔均自西側通行，王田擅在東側開挖水井，超額使用約400坪面積，甚致原西側通道毀壞，原通道無法使用達30餘年，認應依兩造權利範圍予以分割。並請求：如本院卷三第487頁所示，將24地號土地面積2,267.82平方方公尺分歸劉永誌、劉永彬及劉澤宏按131501/226782、2482/226782、92799/226782比例維持共有；如臺中市大甲地政事務所114年1月23日甲地二字第1140000658號函檢送之土地複丈成果圖（複丈日期113年12月26日）乙方案附圖所示，將74地號土地分割為2，編號C面積2,956.01平方公尺分歸劉年來及劉姿伶按98534/295601、197067/295601比例維持共有，編號B面積3,644.19平方公尺（包含編號B2面積82.57平方公尺道路及編號B1面積11.

25平方公尺）分歸劉永誌、王田、劉澤前、劉景陽按13816/364419、295601/364419、27501/364419、27501/364419比例維持共有，則劉年來及劉姿伶同意不送鑑價找補。如採甲方案，請准予送請鑑定（本院卷三第487、489頁、卷四第36、64、72、88、96頁）。

三、得心證之理由：

㈠按各共有人，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。次按耕地指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。農業發展條例第16條第1項第3款、第4款、第2項分別定有明文。經查，系爭土地登記為附表一所示之共有人共有，權利範圍為附表一持分欄所示，2筆土地之共有人均相同之情，有原告提出之土地登記第一、三類謄本及地籍圖、空照圖在卷可稽（本院卷一第23至38、85至95、卷二第167頁至175頁、卷三第243至251頁），堪認兩造確為系爭土地之共有人，系爭土地核屬農業發展條例第3條第11款所定義之耕地，其分割原則上應受該條例第16條第1項規定分割後每人所有土地面積不得少於0.25公頃之限制。惟劉永誌及劉年來、劉澤前、劉澤宏、劉澤陽、王田固係於89年1月4日農業發展條例修正實施前，為系爭土地之共有人，惟劉姿伶、劉永彬，則係於農業發展條例89年1月4日修正施行後，因贈與原因而取得系爭土地之應有部分，是以系爭土地原共有關係並未曾終止或消滅，若分割後之土地宗數，未超過修正前共有人數時，依耕地分割執行要點第11點第1項規定，

仍符農業發展條例上開可分割之規定。又兩造並無協議不為分割，且系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造未能就分割方法達成協議，是原告請求裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。民法第824條第2項第1款定有明文。又法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。經查：

1.如附圖一所示之暫編地號24面積1,351.89平方公尺、24⑴面積690.6平方公尺現況均為農田，暫編地號24上原有未辦保存登記建物由劉永彬及其家屬居住使用中；暫編地號24⑵未辦保存登記建物現由劉澤宏及其家屬居住使用中；暫編地號24⑶面積101.47平方公尺為2.5公尺通道。暫編地號74面積4,350.4平方公尺為耕地10年來均由王田耕作使用中；暫編地號E面積49.41平方公尺為水溝；暫編地號74⑴面積2,200.39平方公尺為雜林，旁有未辦保存登記建物，歷來由劉年來、劉姿伶及其家屬耕作使用中等情，為除劉澤前、劉景陽因未到庭外之其餘被告所不爭執，並據本院於112年2月22日會同兩造及臺中市大甲地政事務所測量人員前往現場履勘及測量，此有本院勘驗筆錄、現場照片、臺中市大甲地政事務所112年3月24日甲地二字第1120002227號函檢送之土地複丈成果圖在卷為憑（本院卷二第269至397頁、第161至163頁、卷三第21、23頁）。

2.本院斟酌系爭土地屬非都市土地，使用分區及編定為特定農業區農牧用地，係屬耕地，仍應依農業發展條例第16條相關規定辦理分割乙節，有臺中市大甲地政事務所112年12月18日甲地二字第1120010440號函在卷可據（本院卷三第307頁）。再24地號土地上如附圖一所示B2區域為劉澤宏使用之

未辦保存登記建物，圍牆為劉永彬興建，74地號土地上如附圖一所示D區域現由王田種植芋頭，E區域為水溝，相鄰同段89地號土地上有無人使用、無屋頂之三合院等情，有112年2月22日勘驗筆錄、現場照片，及臺中市大甲地政事務所112年3月21日土地複丈成果圖在卷可按（本院卷二第271至283頁、卷三第23頁）。劉澤前、劉景陽固於起訴後將其等所有24地號土地權利範圍轉讓予劉澤宏之情，有土地登記第一類謄本在卷可佐（本院卷三第243頁），惟基於起訴恆定原則，系爭土地共有人於起訴時全體共有人均相同，固非屬相鄰土地，仍得合併分割。又兩造共有系爭土地，2筆土地之共有人均同為兩造，權利範圍如附表所示，使用現狀如前，復受農業發展條例上開規定限制，劉永誌、劉永彬請求將24地號土地分歸劉永誌、劉永彬、劉澤前、劉澤宏、劉澤陽共有，並經王田、劉年來、劉姿伶同意（本院卷三第421頁），且劉澤前、劉景陽業將其等於24地號權利範圍贈與劉澤宏，是將24地號土地分歸劉永誌、劉永彬、劉澤宏按49%、1%、1/2比例維持共有，符合各共有人之意願，簡化土地共有人數狀態，亦對共有人權益尚屬公允。

3.又74地號土地僅北面有既成道路，為免分割後南面土地成為袋地，仍有設置道路之需求，惟考量系爭土地整體土地之利益暨分割後每一筆土地面積不得小於0.25公頃之限制，無法具體現實分割將寬2.5公尺道路面積部分登記為全體共有人按權利範圍維持共有，劉永誌、劉永彬、劉年來、劉姿伶、王田復同意願意負擔在分得南面土地東側劃設所需道路面積供共有人使用（本院卷三第168頁），惟不登記為全體共有人維持共有，同意該道路面積計入登記由分得南面土地之人所有，故兼顧多數共有人即劉永誌、劉永彬同意（本院卷三第468頁），劉澤宏、劉景陽固未到庭或具狀表示意見，惟據劉澤宏前同意原告所提分割方案及劉景陽亦同意王田110年10月18日答辯一狀所載分割方案（本院卷一第134、283頁）等意願，並減化維持共有人數及合於使用意願（本院卷

三第468頁、卷四第10、14頁），與系爭土地既為非都市土地，編定為特定農業區農牧用地，受有農業發展條例限制，土地現實利用上復存有必要農作灌溉使用之溝渠等情形，且溝渠尚屬耕作及排水所必要，認應將74地號土地分割如甲方案附圖及附表二所示之方法分割，為合於法律規定，促進系爭土地分割後發揮最大效用及尊重上開共有人之意願，並考量各共有人之利益，及未來之使用、發展，提升土地利用之經濟效益，暨最小變動現實狀態原則，應屬適當。至劉年來、劉姿伶固認乙方案可免留設道路，有利全體共有人云云，然74地號土地右上東側原即存有道路可供通行，沿續該道路於74地號土地上東側沿土地界限興築道路使用非屬難事，亦屬開發利用土地不得不之設置，原即由全體共有人按比例分擔，始為公允，非得逕認得以為免分得南側土地為袋地而另留西側自北至南長條土地方案替代較穩妥。況甲、乙方案均將74地號土地為南北劃分，僅乙方案將74地號土地另留有自北至南長條狀分得部分面積，致分得由北至南之乙方案編號C土地形狀成長條之倒「F」狀，更不為方正，應較不利土地（農耕）使用，難認符合共有人客觀上對土地利用之意願與權益暨經濟價值，非為妥適。

㈢另共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決先例看法相同）。惟本件系爭土地分割後因除未到庭對送請鑑價表示意見之劉澤前、劉澤宏外之多數共有人均同意不鑑價金錢找補（本院卷一第284頁、卷三第305、306頁），劉年來、劉姿伶後對甲方案請求送鑑定（本院卷四第64頁），嗣不再主張

有鑑價必要，亦不願墊付鑑定費用（本院卷四第88頁），並經鑑定機關覆函不執行鑑價等情，有理德不動產估價師聯合事務所114年7月10日理估字第1121105003號函及114年9月5日理估字0000000000號函在卷可稽（本院卷四第82、100頁），是本件無由再送請鑑定之必要，故無鑑價金錢找補餘地，並予澄明。

四、綜上所述，本院認就系爭土地採取附表二及甲方案附圖之方式為原物分割，係基於合於法規限制、共有物性質、經濟效用，及全體共有人利益，並公平性考量，俱屬允當，故判決如主文第1項所示。

五、末按因共有物分割、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

民事第五庭　　法　官　林秀菊

上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　簡芳敏

附表一：臺中市○○區○○段00○00地號土地（特定農業區）

共有人	24地號土地 2,267.82㎡		74地號土地 6,600.20㎡		訴訟費用負擔
	起訴時持分	114.12.24持分	起訴時持分	114.12.24持分	
劉年來	2/18	2/18	2/18	2/18	111‰
劉澤前	3/72	0	3/72	3/72	42‰
劉澤宏	6/72	12/72	6/72	6/72	83‰
劉景陽	3/72	0	3/72	3/72	42‰
劉永誌	29/180	29/180	89/540	89/540	164‰
王田	6/18	6/18	6/18	6/18	333‰
劉姿伶	4/18	4/18	4/18	4/18	222‰
劉永彬	1/180	1/180	1/540	1/540	3‰

附表二：臺中市○○區○○段00○00地號土地之分割方案

分割編號	分歸 取得人	取得位置地號	所在位置、面積及計算方法	實際分得面積㎡	分歸取得人取得情形（權利範圍）
	劉永誌 劉永彬 劉澤宏	24	全部	2,267.82	按劉永誌49%、劉永彬1%、劉澤宏50%（含起訴時劉澤宏、劉澤前及劉景陽部分）比例維持共有
C	劉永誌 劉永彬劉澤前 劉澤宏劉景陽 王田 劉年來劉姿伶	74	1.74地號土地東側	232.74	按劉永彬1/357、劉永誌39/238、劉澤前1/24、劉澤宏1/12、劉景陽1/24、王田1/3、劉姿伶2/

					9、劉年來1/9比例維持共有（含編號C1、C2、C3部分）
D	劉永誌 劉永彬劉澤前 劉澤宏劉景陽 王田	74	1.74地號土地北側	3,489.03	按劉永誌585396/0000000、劉永彬9999/0000000、劉澤前 909/40000、劉澤宏909/20000、劉景陽909/40000、王田8182/10000比例維持共有（含編號D1、D2、D3部分）。
E	劉年來劉姿伶	74	1.74地號土地南側。 2.其中在東邊預留寬2.5公尺之道路，由各共有人依下列分擔比例維持共有： ⑴劉永誌164‰ ⑵劉永彬3‰ ⑶劉年來111‰ ⑷劉澤前42‰ ⑸劉澤宏83‰ ⑹劉景陽42‰ ⑺王田333‰ ⑻劉姿伶222‰	2,878.43	按劉年來1/3、劉姿伶2/3比例維持共有。