

02  
03 原 告 蔡坤儒  
04 蔡明秀  
05 蔡坤佑  
06 蔡明好

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 共 同

11 訴訟代理人 江銘粟律師

12 被 告 徐宇志

13 0000000000000000

14 徐文勇

15 共 同

16 訴訟代理人 陳明發律師

17 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年4月17日言詞辯  
18 論終結，判決如下：

19 主 文

20 一、兩造共有坐落臺中市○○區○○○段0000○0000○0000地號  
21 土地（面積依次為：170.33平方公尺、378.91平方公尺、23  
22 14.27平方公尺）應予合併變價分割。其中臺中市○○區○  
23 ○○段0000○0000地號土地變價所得價金按附表二所示之應  
24 有部分比例分配，同段1028地號土地變價所得價金按附表三  
25 所示之應有部分比例分配。

26 二、訴訟費用由兩造依附表四所示比例負擔。

27 事實及理由

28 壹、原告主張：

29 坐落臺中市○○區○○段○○○段0000○0000○0000地  
30 號土地（重測後依序為臺中市○○區○○○段0000○0000○  
31 0000地號土地，下合稱系爭土地，單指其一則分稱1028地號

01 土地、1027地號土地、1026地號土地) 為兩造所共有，各共  
02 有人之應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地並無不分割  
03 之約定，惟就分割方法無法達成協議。又系爭土地相毗鄰、  
04 均屬農業發展條例(下簡稱農發條例)第3條所定之耕地，  
05 其中1027地號土地及1026地號土地(下合稱1027等2筆土  
06 地)依農發條例第16條規定不得分割，而1028地號土地雖得  
07 分割，但其地形狹長、且須經由1027等2筆土地始能與臺中  
08 市新社區崑南街(即中93縣道，下稱崑南街)相通，為發揮  
09 系爭土地最大經濟效益，爰依民法第823條第1項規定，訴請  
10 將系爭土地變價分割；如認1028地號土地以原物分割為宜，  
11 應以附圖「原告方案」所示方法為分割、1027等2筆土地則  
12 以由兩造分管為宜等語。並聲明：系爭土地准予變價分割。

### 13 貳、被告抗辯：

14 被告父子係以利用土地維生之人，1028地號土地現為兩造以  
15 南北向之駁坎為界，分上、下兩部分各自使用，且1028地號  
16 土地北側現有寬約3公尺之連接道路可通行至崑南街，只需  
17 將該連接道路拓寬為4至5公尺寬，即可提高1028地號土地之  
18 利用價值，是1028地號土地原物分割並無困難，為利分割後  
19 之土地均得藉由北側既成道路通行至崑南街，應按附圖「被  
20 告方案」所示方法為分割。至依法不得原物分割之1027等2  
21 筆土地被告不同意分管，應暫予擱置等語。並聲明：原告之  
22 訴駁回。

### 23 參、得心證之理由：

- 24 一、原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有之人應有部分如  
25 附表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之約定，惟就分  
26 割方法無法達成協議等語，為被告所不爭執，且有土地登  
27 記謄本附卷可稽，堪信為真正。
- 28 二、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
29 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
30 者，不在此限。」民法第823條第1項定有明文。經查，系  
31 爭土地均經劃定為一般農業區農牧用地(見卷二第161-17

01 1頁)，屬農發條例第3條第11款所定之耕地，其分割固應  
02 受同條例第16條規定之限制，然農發條例第16條乃為防止  
03 耕地細分所設原物分割之限制，並非不許耕地共有人以原  
04 物分配以外之方法消滅共有關係，是農發條例第16條非屬  
05 民法第823條第1項所定「除法令另有規定」之法令，而僅  
06 係對於分割方法之限制。準此，1027等2筆土地雖因屬耕  
07 地，於分割後各共有人所能取得之土地面積未達0.25公  
08 頃，且共有人徐宇志係於農發條例民國89年1月4日修正施  
09 行後之103年10月27日方以贈與為原因取得應有部分（見  
10 卷二第161-167頁），不具備農發條例第16條但書規定之  
11 情形而不得為原物分割，然仍非不許以原物分配以外之方  
12 法消滅共有關係，是系爭土地並無依法令不得分割之情  
13 事，且亦無因物之使用目的不能分割之情形，而兩造就系  
14 爭土地並無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議，  
15 復為兩造所不爭執，業如前述，則原告依民法第823條第1  
16 項規定，請求分割系爭土地，於法自屬有據。被告以1027  
17 等2筆土地依農發條例第16條規定不得分割，而主張將102  
18 7等2筆土地擱置不予分割，即屬無據。

19 三、再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；共有人就  
20 共有物之分割方法不能協議決定者，法院得命為「一以原  
21 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難  
22 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難  
23 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
24 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
25 有人。」之分配，為民法第824條第1、2項所明定。經  
26 查：

27 (一)1027等2筆土地依農發條例第16條規定不得為原物分割，  
28 然仍得以原物分配以外之方法消滅共有關係，已如前述，  
29 則原告主張1027等2筆土地應予變價分割，即屬可採。

30 (二)1028地號土地（面積2314.27平方公尺）雖亦屬耕地，且  
31 於分割後各共有人所能取得之土地面積未達0.25公頃，然

01 因1028地號土地共有人即被告徐文勇係於73年9月25日因  
02 分割繼承取得應有部分，原告則係於108年9月24日因繼承  
03 取得應有部分，依農發條例第16條第1項第3、4款「本條  
04 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  
05 為單獨所有。」、「本條例中華民國89年1月4日修正施行  
06 前之共有耕地，得分割為單獨所有。」之規定，固得為原  
07 物分割。然審酌1028地號土地並未面臨崑南街，目前係賴  
08 系爭土地北側寬約3公尺之私設道路通行至崑南街以對外  
09 聯絡，如按附圖「被告方案」所示方法為分割，在1028地  
10 號土地與崑南街之間隔有1027等2筆土地之情形下，倘系  
11 爭土地未合併分割，而1027等2筆土地如因變價分割由訴  
12 外人取得，則兩造於分割後取得之土地，日後均有滋生通  
13 行糾紛之虞，將使法律關係益形複雜；且1028地號土地本  
14 身即為呈西側較高、東側較低之之山坡地，其上原有鐵皮  
15 建物，該鐵皮建物雖經拆除西側屋頂與牆壁，但東側屋頂  
16 與牆壁仍完好，建物東側下方基地與無建物之土地間設有  
17 高約1.5公尺之水泥駁坎及土石堆砌之駁坎，業經會同兩  
18 造及臺中市東勢地政事務所人員勘驗現場，分別製有勘驗  
19 筆錄及土地複丈成果圖在卷可按（見卷二第67-75頁），  
20 則於分割後取得附圖「被告方案」所示1028地號土地者，  
21 其取得之土地將為寬度約僅14.5公尺，卻於土地中心偏東  
22 位置有約1.5公尺之高度落差，顯不利於日後土地之利用  
23 及土地之經濟價值，故難認附圖「被告方案」所示之分割  
24 方法為允洽。至原告主張將1028地號土地按附圖「原告方  
25 案」所示之方法為分割，則依該方法為分割後，取得附圖  
26 「原告方案」編號1028地號土地之共有人日後仍有孳生通  
27 行糾紛之虞，而編號1028(1)土地更屬無對外通行道路之袋  
28 地，取得該部分土地之共有人將陷於無路對外通行之窘  
29 境，原告雖主張可就1027等2筆土地為分管之方式，處理  
30 編號1028(1)土地對外通行問題，然被告已明示不同意依附  
31 圖「原告方案」所示方法為分割，並參之於本件訴訟進行

01 中，兩造各提出多種分割、和解、分管等方案，均因兩造  
02 多年來紛爭不斷，致互信不足、各持已見而無法達成，顯  
03 無法以就1027等2筆土地為分管之方式，解決編號1028(1)  
04 土地對外通行問題，是原告主張之上揭分割方法，亦不可  
05 採。本院衡酌1028地號土地因其所處位置、地形、地貌及  
06 現今農業使用土地之對外通行需求條件等原因，認如以原  
07 物為分割，將損害共有人之土地利益；而1028地號土地如  
08 以變價方式為分割，並與1027等2筆土地一併變價，可使  
09 系爭土地歸同一所有權人，不但符合本件繫屬之初兩造希  
10 望系爭土地合併分割之意願，且不致發生兩造所主張之分  
11 割方案所可能孳生之前開弊端，並使系爭土地日後得以合  
12 併使用收益，可避免1027等2筆土地因面積過於狹小、細  
13 長而難於耕作使用，致生浪費有限土地資源之害，最有利  
14 於系爭土地日後使用收益及社會整體土地資源之發揮，故  
15 認1028地號土地以與1027等2筆土地一併變價分割為宜。

16 四、綜合上開各情，本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用  
17 之效益、各共有人之利益、兩造所提如附圖所示分割方案  
18 之優劣及兩造之意願等情，認系爭土地以合併變價分割為  
19 宜，爰分割為如主文第一項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與  
21 判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

22 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，  
23 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情  
24 形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1  
25 定有明文。分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本  
26 可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，是  
27 本件原告請求分割雖有理由，但如由被告負擔全部費用，  
28 顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由兩  
29 造依應有部分比例分擔，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

民事第二庭 法官 呂麗玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 5 月 20 日

書記官 許靜茹

附表一：共有人暨應有部分

共有人	土地坐落			
	重測前：臺中市新社區 七分段七分小段	312-3地號	312-6地號	312-7地號
	重測後：臺中市新社區 新七分段	1028地號	1027地號	1026地號
蔡坤儒		1/8	1/8	1/8
蔡坤佑		1/8	1/8	1/8
蔡明秀		1/8	1/8	1/8
蔡明好		1/8	1/8	1/8
徐文勇		1500/3000		
徐宇志			1/2	1/2

附表二：臺中市○○區○○○段0000○0000地號土地變價所得價金之分配比例

共有人	價金分配之比例
蔡坤儒	1/8
蔡坤佑	1/8
蔡明秀	1/8
蔡明好	1/8
徐宇志	1/2

附表三：臺中市○○區○○○段0000地號土地變價所得價金之分配比例

共有人	價金分配之比例
-----	---------

(續上頁)

01

蔡坤儒	1/8
蔡坤佑	1/8
蔡明秀	1/8
蔡明好	1/8
徐文勇	1500/3000

02

附表四：訴訟費用負擔之比例

03

共有人	應負擔之訴訟費用比例
蔡坤儒	125/1000
蔡坤佑	125/1000
蔡明秀	125/1000
蔡明好	125/1000
徐文勇	404/1000
徐宇志	96/1000