

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1414號

原告 王丕元

訴訟代理人 張慶達律師

被告 王丕樹

訴訟代理人 王基政

複代理人 楊家林

上列當事人間請求不動產所有權移轉事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段000地號、面積69.27平方公尺土地，及其上同段279建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路000號）應予合併變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例各二分之一分配之。

原告其餘之訴駁回。

主文第1項之訴訟費用由被告負擔二分之一，其餘均由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條定有明文。原告起訴聲明：「(一)被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地①）權利範圍144分之10，及其上同段80建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路000○00號，嗣增建臺中市○○區○○路000○00號、566之18號，以下合稱系爭房屋①，與系爭土地①合稱系爭不動產①）所有權移轉

01 登記予原告。(二)請求將坐落臺中市○○區○○○段000地號
02 土地（下稱系爭土地②）及其上同段279建號建物（門牌號
03 碼為臺中市○○區○○路000號，下稱系爭房屋②，與系爭
04 土地②合稱系爭不動產②）變價分割。」惟就聲明第(一)項所
05 請求被告應移轉持分則均記載「嗣實測後補正」（本院卷一
06 第11頁、第15頁）；其後於本院民國112年7月31日言詞辯論
07 中補充更正聲明第(一)項為：「被告應將系爭土地①應有部分
08 288分之10、系爭房屋①應有部分3分之1移轉登記予原
09 告。」（本院卷一第112頁），係屬補充事實上之陳述，非
10 為訴之變更或追加。另於本院113年10月7日言詞辯論時變更
11 聲明第(一)項為：「被告應將系爭土地①所有權應有部分（14
12 4分之10）之3分之1、系爭房屋①及臺中市○○區○○段000
13 地號土地（下稱198地號土地）之所有權應有部分各3分之1
14 均移轉登記予原告。」（本院卷二第11頁），經核原告所為
15 變更及追加之訴與原訴均本於所主張系爭不動產①為兩造所
16 共有而僅部分借名登記於被告名下之同一事實，揆諸前開規
17 定，應予准許。

18 二、次按起訴，應以訴狀表明應受判決事項之聲明，民事訴訟法
19 第244條第1項第3款定有明文。該款所稱之「應受判決事項
20 之聲明」乃請求判決之結論，亦係請求法院應為如何判決之
21 聲明，如當事人獲勝訴之判決，該聲明即成為判決之主文，
22 並為將來據以強制執行之依據及範圍。是以原告提起給付之
23 訴，依上揭起訴必備程式之規定，所表明訴之聲明（給付內
24 容及範圍）與法院所為之判決主文，均必須明確一定、具體
25 合法、適於強制執行（最高法院98年度台上字第599號判決
26 意旨參照）。原告於113年3月29日具狀追加備位聲明為：
27 「被告應於農業發展條例第18條第4項其中『農舍應與其坐
28 落用地併同移轉』之限制解除同時將系爭不動產①所有權移
29 轉登記予原告。」（本院卷一第444頁），惟按農舍應與其
30 坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，農業發展條例第18條
31 第4項中段定有明文，此限制乃現行法律明文規定，非修法

01 無從解除，而修法與否係屬將來不確定是否發生之事實，則
02 原告追加之備位聲明並非明確一定、具體合法，且不適於強
03 制執行，依上開規定及說明，於法不合，不應准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：系爭不動產①為兩造所共有，原告就系爭土地①
06 應有部分為144分之10的3分之1，就系爭房屋①應有部分為3
07 分之1，因均未能分割，兩造協議借名登記為被告所有，並
08 於93年10月14日簽訂承諾書（下稱系爭承諾書）釐清上情，
09 為免日後紛爭，原告以起訴狀繕本送達被告為終止系爭不動
10 產①之借名登記契約之意思表示；又系爭房屋①係坐落系爭
11 土地①及198地號土地上，依農業發展條例第18條第4項中段
12 規定，系爭房屋①之移轉應與其坐落土地併同移轉，故依民
13 法第179條、第451條第2項、第767條第1項規定，請求法院
14 擇一判決被告應將系爭土地①應有部分144分之10的3分之
15 1、系爭房屋①及198地號土地應有部分各3分之1移轉登記予
16 原告。又系爭土地②及系爭房屋②均為兩造所共有，應有部
17 分各2分之1，依民法第823條規定，優先請求變價分割，如
18 為原物分割，請求將原物分配予原告，再依鑑價找補被告等
19 語。並聲明：(一)被告應將系爭土地①所有權應有部分（144
20 分之10）之3分之1、系爭房屋①及臺中市○○區○○段000
21 地號土地（下稱198地號土地）之所有權應有部分各3分之1
22 均移轉登記予原告。(二)請求本院將系爭不動產②予以變價分
23 割。

24 二、被告則以：兩造為兄弟，系爭房屋①係由兩造共同出資改建
25 訴外人即兩造之父王建嘉所有之舊農舍，門牌有臺中市○○
26 區○○路000○○號、566之17號、566之18號，其中566之16
27 號、566之17號由被告使用，566之18號由原告使用，兩造之
28 水電瓦斯管線均各自獨立，費用各自繳納，三棟建物各有獨
29 立出入口；系爭土地①原亦為王建嘉所有，因被告具自耕農
30 身份方約定借名登記於被告名下，兩造為免糾紛，遂簽訂系
31 爭承諾書。惟因農業發展條例第18條第4項規定「農舍應與

其坐落用地併同移轉」之限制，無法將系爭不動產①之應有部分移轉登記予原告，且系爭房屋①係坐落於系爭土地①及198地號土地上，而198地號土地為被告單獨所有，被告並無義務移轉198地號土地之應有部分予原告，是系爭不動產①無從移轉所有權之應有部分予原告。另就系爭不動產②部分請求原物分割而歸被告所有，被告再依鑑價找補原告，但也可以變價分割等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告聲明(一)請求被告應將系爭土地①所有權應有部分(144分之10)之3分之1、系爭房屋①及臺中市○○區○○段000地號土地(下稱198地號土地)之所有權應有部分各3分之1均移轉登記予原告部分：

1.按「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」「前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。」「第一項及前項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。」89年1月4日修正、同年月26日公布之農業發展條例第18條第1、2、3、4項各定有明文，而該條規定嗣僅於91年1月8日修正第5項之用語(即配合行政程序法之用語，於第5項所定「許可之撤銷」之後，修正為「許可之撤銷或廢止」)，至於該條第1至4項規定迄今均未修正。

2.經查，系爭土地①位屬都市計畫內農業區，其應有部分144分之10原為訴外人即兩造之父王建嘉所有，嗣王建嘉與原告、被告、訴外人即兩造兄弟王丕烈、王丕寅於76年7月6日簽分立書，約定原告、被告、王丕烈、王丕寅各取得系爭土地①應有部分288分之5，其後原告、被告又各向王丕烈、王丕寅分別購得系爭土地①應有部分288分之5，故現原告、被告就系爭土地①各有應有部分288分之10；惟因被告為長子且具有自耕農身分，故系爭土地①應有部分144分之10於78年10月19日以贈與為原因登記被告為所有權人，迄今均無更易。另系爭房屋①為兩造共同出資興建，以被告為起造人，於80年間以清水鎮三塊厝段菁埔小段41地號、清水鎮三塊厝段三塊厝小段345-2地號(重測後各為清水區菁埔北段1210地號【即系爭土地①】、清水區臨海段198地號)土地為基地申請建造執照，用途為農舍，基地面積為系爭土地①14121平方公尺應有部分144分之10(即980.63平方公尺)加上198地號土地900平方公尺，合計為1880.63平方公尺，而一樓面積為164.85平方公尺，故建蔽率為10分之0.88；嗣於83年8月5日辦理建物第一次保存登記被告為所有權人，迄今系爭房屋①之所有權與用途登記均無更易，且系爭土地①及198地號土地均未解除套繪管制。上揭事實為兩造所不爭執(本院卷一第114、376至379、457至459頁)，並有系爭承諾書影本、清水區菁埔北段1210地號土地、同段80建號建物之登記第一類謄本、上開分立書影本、臺中市○○區○○000○○0○○○○區○○○○0000000000號函、臺中市政府都市發展局112年9月13日中市都管字第1120205482號函、上開建造執照審核請領資料影本、臺中市清水地政事務所112年10月4日、113年7月22日清地一字第1120010451、1130008035號函各1份在卷可稽(本院卷一第21至23、61、63、235至243、245、293至295、333至337、403至405、467至476頁)，並經本院調取系爭房屋①之80年工建使字第4345號使用執造(含該房屋建造執照)案卷全卷原本核閱屬實。據此，被告如將係屬農舍之系

爭房屋①或其坐落用地即系爭土地①、198地號土地之所有權移轉予他人，依農業發展條例第18條第4項中段規定，應併同移轉，該規定係屬民法第71條前段所稱之強制規定，且未將修法前已興建之農舍排除在外。至原告雖執行行政院農業委員會104年5月13日農水保字第1030244431號函文內容，主張系爭房屋①於農業發展條例第18條於89年1月26日修正公布前即已興建完成，系爭房屋①及系爭土地①之移轉不受該規定之限制云云（本院卷二第12頁）。惟查，該函文所稱不受限制者，僅限上開規定修正施行前已興建完成之農舍與農地已分屬不同人之情形（本院卷一第470至471頁），而原告既然主張兩造就系爭房屋①及系爭土地①均為共有，顯與上開函文排除農業發展條例第18條第4項適用之情形不同。況且，按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，於出名人依此債權契約移轉借名不動產所有權予借名人之前，借名人尚非該不動產之所有權人，無從行使民法第767條第1項之物上請求權。又借名人既非不動產所有權人，自不得以其所有物遭無權占有，向無權占有人請求返還應歸屬於所有權人之不當得利（最高法院111年度台上字第897號、109年度台上字第89號、102年度台上字第243號、100年度台上字第2101號判決均同此見解）。原告主張系爭房屋①及系爭土地①均有特定比例之應有部分借名登記於被告名下，固為被告所不爭執，惟於被告移轉系爭房屋①及系爭土地①之特定比例應有部分與原告之前，原告尚非系爭房屋①或系爭土地①之所有權人，自難認本案屬前開函文所排除「上開規定修正施行前已興建完成之農舍與農地已分屬不同人」之情形。

3. 被告辯稱因農業發展條例第18條第4項中段規定農舍應與其坐落用地併同移轉，而系爭房屋①之坐落用地除系爭土地①以外，尚有臨海段198地號土地，故依上開規定，系爭土地①應有部分144分之10、系爭房屋①、198地號土地均應併同移轉始為適法，惟被告並無移轉198地號土地與原告之義

務，故被告依法無法移轉系爭土地①、系爭房屋①予原告等語（本院卷二第12頁）。而查，依農業發展條例第18條第4項規定農地與農舍併同移轉之原則下，共有人間持有農舍與農業用地之比例應相同，始符合該條項規定意旨，農舍與其坐落用地併同移轉登記時，應審核該農舍及其農地之移轉持分比例是否相同，系爭房屋①使用執照記載提供興建之地號尚有臨海段198地號，依上開農舍與其坐落基地需併同移轉之規定，倘該筆地號尚未向臺中市政府都市發展局申請解除套繪管制，仍需併同移轉等節，有臺中市清水地政事務所112年10月4日、113年7月22日清地一字第1120010451、1130008035號函各1份在卷可參（本院卷一第403至405、467至476頁）。據此，雖被告就系爭土地①應有部分144分之10其中3分之1、系爭房屋①之3分之1均由原告借名登記於被告名下等情固不爭執（本院卷一第114、458頁），惟原告並未舉證證明兩造間就198地號土地有借名登記契約關係並經終止，或有其他可請求被告移轉198地號土地所有權之權利，則被告抗辯其無移轉198地號土地予原告之義務，即屬可採；又依農業發展條例第18條第4項中段規定，被告無法僅移轉系爭房屋①及系爭土地①而不將198地號土地併同移轉，是原告聲明(一)之請求，並無理由，應予駁回。

(二)原告聲明(二)請求變價分割系爭不動產②部分：

- 1.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。經查，兩造就系爭土地②及系爭房屋②之應有部分各為2分之1，此有系爭土地②及系爭房屋②之登記第一類謄本在卷可查（本院卷一第65、67頁）；又系爭土地②之使用分區為第四種住宅區，係屬都市土地，非屬耕地或農業用地，並無設定他項權利，系爭房屋②之主要用途為住商用，有上開謄本、臺中市○○區○○○○○○○○○○區○○○○○○○○○○號函、臺中市清水地政事務所112年8月10日、112年8月14日清地一字第11200082

80、清地二字第1120008344號函各1份在卷可考（本院卷一第247、251至252、257頁），均無因物之使用目的不能分割之情事，亦查無兩造就系爭不動產②有以契約訂立不分割之期限，且兩造就系爭不動產②未能達成協議分割之共識，有本院113年10月7日言詞辯論筆錄在卷可憑（本院卷二第12頁），揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

2.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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，命為下列之分配：

一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2項、第4項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。本院考量系爭土地②面積僅69.27平方公尺，系爭房屋②為2層，含騎樓總面積僅111.58平方公尺（見本院卷一第65、67頁），僅有一個出入口，目前全部出租予他人使用（見本院卷一第201至233頁）等情，如將系爭土地②或系爭房屋②細分，不但難以分割，且勢必將造成每人分得部分面積狹小零碎並難以出入，貶低土地及房屋之經濟利用價值，足見原物分配顯有困難；參以分割共有物，性質上為處分行為，自應尊重當事人意願，審酌原告及被告均同意將系爭不動產②變價分割（見本院卷二第12頁），而變價分割之方式，係由需用土地與建物者取得所有權，基於市場之自由競爭，可使系爭不動產②之市場價值極

大化，有助提昇系爭不動產②之利用價值及經濟效益，若共
有人即兩造嗣後有意願取得系爭不動產②所有權，亦均得以
參與競標或行使優先承買權之方式達其目的，對於共有人而
言，自屬有利。據此，本院認為兼顧系爭土地②及系爭房屋
②之性質及價值、經濟效用、公平經濟原則等情事，系爭土
地②及系爭房屋②應合併變價分割歸於一人，並依兩造應有
部分比例分配變價所得之價金，應屬適當之分割方法，且符
合公平原則，爰判決如主文第1項所示。

(三)本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉
證，經審酌核與判決結果無影響，爰不逐一予以論列，併此
敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：原告訴之聲明(二)部分係分割共有物之
訴，具非訟事件之性質，而分割共有物之方法，應由法院斟酌
何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利
益，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；又原告訴之聲明
(一)全部敗訴，爰依民事訴訟法第80條之1、第78條規定，諭
知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
民事第三庭 法 官 林秉賢

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 113 年 11 月 27 日
書記官 張雅慧