# 臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第636號

原　　告　郭美鳳
被　　告　廖光相
　　廖淑芬
訴訟代理人　黃德旺
前2 人共同
訴訟代理人　常照倫律師
被　　告　廖光啓

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段0000000地號、面積27,392平方公尺土地，應依如附圖所示方法分割，其中編號甲部分（面積7,781平方公尺）分歸被告廖光啓取得、編號乙部分（面積9,806平方公尺）分歸被告廖光相取得、編號丙部分（面積9,805平方公尺）分歸被告廖淑芬取得。

被告廖光相應分別補償被告廖光啓新臺幣11,068元、原告新臺幣32,391元，被告廖淑芬應分別補償被告廖光啓新臺幣203,239元、原告新臺幣594,768元。

訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。本件原告於民國113年5月30日當庭以民事撤回聲請狀撤回本件訴訟（見本院卷第69至71頁），惟已為言詞辯論之被告廖光相、廖淑芬共同訴訟代理人表示不同意原告撤回訴訟（見本院卷第69頁），是原告上開撤回自不生撤回之效力。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決。前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1項、第2項定有明文。本件被告廖光啓經合法通知未於言詞辯論期日到場，經再次通知仍未於最後言詞辯論期日到場，爰由本院依職權由一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○段○00000000地號土地（面積27,392平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表所示。系爭土地無不能分割情事，兩造間亦無不能分割之約定，惟兩造無法達成分割協議。伊目前有在系爭土地上耕種，且系爭土地與伊配偶所有之萬斗六段985-296地號土地相連，又伊在系爭土地旁有土地及房屋，需經由系爭土地的道路出入，分割主要的目的，是讓分割後每筆土地都有出入口，被告廖光相、廖淑芬主張之分割方案無預留道路供通行，系爭土地應分割如伊114年9月30日民事答辯狀附圖。伊認為華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）之鑑價金額太便宜，應參考114年實價登錄資料，及測量等高線與現況才會公平，萬斗六段114年公告地價已提高為每平方公尺450元，況伊購買系爭土地應有部分之總價為81萬，現在的行情比較高。且估價報告書有誤，與系爭土地現況有出入，鑑定價格須再評估。爰依民法第823條第1項及第824條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭土地准予分割。分割方案為如114年9月30日民事答辯狀附圖所示將系爭土地分割為6塊，甲部分面積8,289平方公尺分歸被告廖淑芬，乙部分面積8,289平方公尺分歸被告廖光相，丙、丁部分面積6,098平方公尺分歸被告廖光啓，戊部分面積1,350平方公尺分歸原告，己部分面積3,366平方公尺由兩造依應有部分比例維持共有。

二、被告則以：

㈠被告廖光相、廖淑芬以：系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款規定之耕地，其分割方式應受同條例第16條第1項本文之限制，即土地分割後每人所有土地面積不得小於0.25公頃（即2,500平方公尺）。被告3人雖於農發條例89年1月4日修正後繼承系爭土地所有權，然原告係於111年8月31日以買賣方式向被告廖光啓取得系爭土地應有部分，故無農發條例第16條第1項第3、4款規定之適用。系爭土地面積為27,392平方公尺，若採原物分割方式，依原告之應有部分比例27392分之1350計算，原告分得之土地面積為1,350平方公尺，不足0.25公頃，是系爭土地不得採原物分割之方式分割，應以原物分配兼金錢補償之分割方式為當，即被告廖光啓依其應有部分比例計算分得土地面積，其餘平均分配予伊2人取得，再由伊2人以金錢補償原告。至系爭土地南側供道路使用之部分，伊同意繼續供道路使用，原告若有疑義，伊願與原告簽定協議書等語，資為抗辯，並聲明：兩造共有系爭土地准予分割如臺中市○里地○○○○○○○○○○號113年6月5日里土測字第123200號土地複丈成果圖（見本院卷第143頁，即本判決附圖，下稱附圖）所示，編號甲由被告廖光啓單獨取得，編號乙由被告廖光相單獨取得，編號丙由被告廖淑芬單獨取得，並由被告廖光相分別補償被告廖光啓、原告新臺幣（下同）11,068元、32,391元，由被告廖淑芬分別補償被告廖光啓、原告203,239元、594,768元。

㈡被告廖光啓未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

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。次按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求

分割共有物為有理由，即應依民法第824條規定酌定分割方法，毋庸為准予分割之諭知（最高法院111年度台上字第1749號判決意旨參照）。查原告主張系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分比例如附表所示，且兩造間並無不分割之約定，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等情，業據提出土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、現況照片為憑（見本院卷第19至24、41至頁），且為被告所不爭執，是原告請求分割系爭土地於法有據，應予准許。

㈡系爭土地之分割方法：

1.按共有物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，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。次按定共有物分割之方法，立法授權由法院裁量，法院裁量權之行使，除須符合法律規定（例如民法第824條，建築法第44條，農業發展條例第16條等）外，亦須符合適當性原則。故法院為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度或生活上有密不可分之依存關係等，而定適當、公平之分割方法。於原物分配時，共有人有不能按其應有部分受分配，或縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，為兼顧經濟上之價值與維持公平，即應以金錢補償之。如不顧價值差異，僅依所配受面積為原物分配，對應否折計價值相互補償恝置不論，即有失公平適當。至價格是否相當，應以經採用之方案分割後，各共有人實際

分得土地之價格作為比較基礎（最高法院112年度台上字第24號、111年度台上字第2702號判決意旨參照）。

2.按農發條例之耕地：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。但農發條例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。農發條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。耕地之分割，除有本條例第16條第1項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積應在0.25公頃以上。農發條例第3條第11款、第16條第1項第3、4款、耕地分割執行要點第4點分別定有明文。查系爭土地之使用分區及使用地類別為山坡地保育區之農牧用地，而被告3人係於109年間繼承系爭土地，原告再於111年間以買賣為原因取得系爭土地應有部分27392分之1350等情，有系爭土地登記謄本可稽（見本院卷第19至21頁），是系爭土地為農發條例所稱之耕地，被告固係於農發條例89年1月4日修正施行後繼承系爭土地，惟原告係於農發條例89年1月4日修正施行後始買受系爭土地應有部分，並不符合農發條例第16條第1項各款情形，依前開規定，系爭土地分割後每人所有每宗耕地面積應在0.25公頃以上。

3.查系爭土地為山坡地，地勢為北側高、南側低之斜坡，自土地最東側有水泥道路往西側進入系爭土地，土地西北側有一高壓電塔，南側則有1鐵皮搭建之住宅，東側多為龍眼林及少部分香蕉，西側多為雜樹林，土地上另有一處有人使用之工寮，高壓電塔旁亦有1藍色工寮，兩造表示上開工寮均非其等所有，亦不認識住宅居住者等情，有本院勘驗筆錄、現場照片為憑（見本院卷第111至123頁），可見兩造在系爭土地上均無建物存在，就系爭土地並無特殊利用。

4.本件兩造就系爭土地之應有部分比例如附表所示，若依各人之應有部分比例為分配，原告可分得之土地面積僅1,350平方公尺（計算式：27392×1350/27392=1350），因分割後土

地面積不足0.25公頃，不符農發條例第16條第1項規定，是系爭土地無法以原物分配於各共有人。本院審酌被告廖光相、廖淑芬提出之分割方案係將系爭土地由西往東分割為3宗，依序分歸被告廖光啓、廖光相、廖淑芬單獨所有，被告廖光啓分得之土地面積按其應有部分比例計算為7,781平方公尺（計算式：27392×23342/82176=7781，小數點以下四捨五入），其餘土地則由被告廖光相、廖淑芬均分，分別取得9,806平方公尺、9,805平方公尺之土地，再由被告廖光相、廖淑芬以金錢補償未受原物分配之原告，依此分割分案，各宗土地間之分割線均與系爭土地西側地籍線平行，土地形狀完整，尚適於農業使用，且分割後各宗土地面積均大於0.25公頃，符合農發條例第16條第1項規定，應屬可採。惟因被告3人分別取得之土地位置各有不同，價值自有差異，亦應互為找補。經本院囑託華聲事務所鑑定若將系爭土地以如附圖所示方式分割，編號甲部分分歸被告廖光啓所有、編號乙部分分歸被告廖光相所有、編號丙部分分歸被告廖淑芬所有，依其等分割所得之土地價值，各共有人間應互為找補之金額，經該事務所分析一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素（含土地個別條件、土地使用分區管制規定或其他管制事項、土地利用情況、公共設施便利性）、最有效使用，先選定如附圖所示編號丙部分土地為基準地，採用比較法進行價格評估，評估結果認定基準地（即如附圖編號丙部分）土地單價為每平方公尺514元。再以基準地之價格為基準，考量各分割土地個別因素（宗地條件、道路條件、公共設施接近條件、週邊環境條件等）差異進行調整，評定如附圖編號甲、乙所示土地單價均為每平方公尺437元，則被告廖光啓、廖光相、廖淑芬分別取得之附圖編號甲、乙、丙所示土地價值分別為3,400,297元、4,285,222元、5,039,770元，共計12,725,289元，被告廖光相應分別補償被告廖光啓11,068元、原告32,391元，被告廖淑芬應分別補償被告廖光啓203,239元、594,768元，有華聲事務所114年7月24日函

送之估價報告書附卷可佐（見本院卷第205頁及估價報告書，下稱系爭估價報告）。參以華聲事務所之估價人員領有不動產估價師證照，具不動產鑑價之專業，與兩造亦無利害關係，其鑑定方法客觀公正，就影響價格因素之擇定及加權調整幅度，亦無違反經驗法則或顯然錯誤之情事，足認上開鑑價結果應堪作為計算本件共有人間金錢補償之基準。

5.原告雖以伊在系爭土地旁有土地及房屋，需經由系爭土地的道路出入為由，請求將系爭土地依其114年9月30日民事答辯狀附圖所示分割為6塊，甲部分面積8,289平方公尺分歸被告廖淑芬，乙部分面積8,289平方公尺分歸被告廖光相，丙、丁部分面積6,098平方公尺分歸被告廖光啓，戊部分面積1,350平方公尺分歸原告，己部分面積3,366平方公尺由兩造依應有部分比例維持共有。惟依原告上開分割方案，其單獨分得之土地面積為1,350平方公尺，不足0.25公頃，顯然不符農發條例第16條第1項規定。且系爭土地係屬農牧用地，土地上原本即有水泥舖設之私設通路可供農業使用通行，被告廖光相、廖淑芬亦表示就系爭土地南側通路部分，同意繼續供道路使用等語（見本院卷第182頁），並無劃設大面積道路之必要，原告為供自己位在鄰近土地上之房屋通行之便，請求在系爭土地上設置面積多達3,366平方公尺之道路由兩造維持共有，因而減少其他共有人可供農作使用之土地面積，顯然不符合系爭土地全體共有人之最大利益。是原告上開分割方案不僅違反農發條例第16條第1項之限制，亦不符全體共有人之最大利益，並非妥適，無從予以採用。

6.原告雖另抗辯本件分割應測量等高線與現況才會公平，系爭土地有3處被占用蓋鐵皮屋，系爭估價報告卻未記載該土地利用現況，報告所附6-13、6-14照片非系爭土地照片，報告內容與現況有出入，且系爭土地114年之公告現值已提高為每平方公尺450元，系爭估價報告鑑定之土地單價較公告現值低，亦未參考114年之實價登錄資料等語。惟系爭估價報告附件6-11至6-16等照片均已註明係比較標的之現況照片，

並非系爭土地（勘估標的）照片，且系爭估價報告已分析系爭土地之地形、地勢，並於估價條件中說明，因本案屬分割事件，故評估過程中並未考慮地上物對地價之影響，係以獨立估價方式對土地進行評估等語（見系爭估價報告第8頁），是系爭土地上有無遭地上物占用之情形，並不影響系爭估價報告之鑑定結果；況參諸本院勘驗筆錄及現場照片，系爭土地上之工寮或鐵皮屋均非位於被告廖光啓分得之土地部分，亦不致因地上物之存在減損被告廖光啓分得土地之價值，而被告廖光相、廖淑芬均已同意系爭估價報告之鑑定結果，是原告以前詞質疑系爭估價報告之正確性，要無足採。又系爭估價報告以比較法進行估價，係依其專業知識選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的，已對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整（見系爭估價報告第16至17、21至27頁），並就不動產市場概況分析認為，本區域環境內不動產市場屬山坡地類型，區域內可供開發建築之土地較為缺乏，不動產市場需求趨勢尚稱平穩，根據該事務所調查資料顯示，區域環境內市場需求與供給尚屬平穩，不動產市場價格預期近一年內價位仍維持穩定等語（見系爭估價報告第12頁），且依系爭估價報告之鑑定結果，系爭土地分割後之總價值為12,725,289元，依此計算系爭土地之每平方公尺價值為465元（計算式：00000000÷27392=465，元以下四捨五入），並無原告所指低於系爭土地114年土地公告現值之情形，是原告以系爭估價報告未選擇114年間實價登錄資料為比較標的，質疑系爭估價報告之鑑價結果，亦無足採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許；而系爭土地之分割方案，經審酌法令限制、系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、全體共有人之利益及公平性等一切情形，本院認為系爭土地應依如附圖所示方法分割，其中編號甲部分（面積7,781平方公尺）分歸被告廖光啓取得、編號乙部分（面積9,806平方公尺）分歸被告廖光相取得、編號丙部分（面積

9,805平方公尺）分歸被告廖淑芬取得，並由被告廖光相分別補償被告廖光啓11,068元、原告32,391元，被告廖淑芬分別補償被告廖光啓203,239元、原告594,768元，核屬適當，爰判決如主文第1、2項所示。

五、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負擔，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬公允。爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　8　　日

民事第二庭　　法　官　李宜娟

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　　8　　日

書記官　李曖靜

附表：

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例 | 訴訟費用負擔比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 廖光相 | 3分之1 | 3分之1 |
| 2 | 廖光啓 | 82176分之23342 | 82176分之23342 |
| 3 | 廖淑芬 | 3分之1 | 3分之1 |
| 4 | 郭美鳳 | 27392分之1350 | 27392分之1350 |