

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第655號

原告 洪文淇

訴訟代理人 洪主雯律師

被告 彭清女

洪錦才

洪甲穎

兼上一人

訴訟代理人 洪舜獻

受告知訴訟

人 南投縣草屯鎮農會

法定代理人 林昆熠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地面積144.95平方公尺、同段963地號土地面積24.88平方公尺、同段966地號土地面積256.43平方公尺，按附圖所示合併分割，即：

- (一) 如附圖所示編號957部分面積109.64平方公尺，分歸被告彭清女取得；
- (二) 如附圖所示編號957(1)部分面積131.19平方公尺，分歸原告取得；
- (三) 如附圖所示編號957(2)部分面積185.43平方公尺，分歸被告洪舜獻、洪錦才、洪甲穎共同取得，並按應有部分各三分之一之比例維持共有；
- (四) 被告彭清女、原告應補償被告洪舜獻、洪甲穎、洪錦才如附表一所示金額。

01 二、兩造共有坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地面積
02 823.87平方公尺、同段1227地號土地面積688.74平方公尺，
03 按附圖所示合併分割，即：

04 (一) 如附圖所示編號1225部分面積164.77平方公尺、編號1227
05 部分面積137.75平方公尺，分歸被告洪甲穎取得；

06 (二) 如附圖所示編號1225(1)部分面積164.77平方公尺、編號
07 1227(1)部分面積137.75平方公尺，分歸原告取得；

08 (三) 如附圖所示編號1225(2)部分面積164.78平方公尺、編號
09 1227(2)部分面積137.74平方公尺，分歸被告洪舜猷取
10 得；

11 (四) 如附圖所示編號1225(3)部分面積164.77平方公尺、編號
12 1227(3)部分面積137.75平方公尺，分歸被告彭清女取
13 得；

14 (五) 如附圖所示編號1225(4)部分面積164.78平方公尺、編
15 號1227(4)部分面積137.75平方公尺，分歸被告洪錦才取
16 得；

17 (六) 原告、被告洪舜猷應補償被告彭清女、洪甲穎、洪錦才如
18 附表二所示金額。

19 三、訴訟費用由被告負擔各五分之一，餘由原告負擔。

20 事實及理由

21 一、被告彭清女未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
22 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○○段000地號土
24 地面積144.95平方公尺（下稱957地號土地）、963地號土地
25 面積24.88平方公尺（下稱963地號土地）、966地號土地面
26 積256.43平方公尺（下稱966地號土地）、1225地號土地面
27 積823.87平方公尺（下稱1225地號土地）、1227地號土地面
28 積688.74平方公尺（下稱1227地號土地），均為特定農業區
29 之農牧用地，共有人均相同，應有部分各五分之一；且其中
30 957、963、966地號土地相鄰，與之相鄰的同段961地號土地
31 （下稱961地號土地）為被告彭清女單獨所有、同段961-1地

01 號土地（下稱961-1地號土地）為原告單獨所有、同段961-2
02 地號土地（下稱961-2地號土地）為被告洪舜猷、洪錦才、
03 洪甲穎共有，應有部分各三分之一。爰依民法第824條第5項
04 規定，請求合併分割，分割方案如主文所示，對於鑑價找補
05 金額沒有意見等語。並聲明：（一）准合併分割957、963、
06 966地號土地；（二）准分割1225地號土地；（三）准分割
07 1227地號土地。

08 三、被告洪舜猷、洪錦才、洪甲穎則聲明：對於1225、1227地號
09 土地分割及找補沒有意見；不同意957、963、966地號土地
10 合併分割，原本同意，因為另案拆屋還地發生糾紛，現在改
11 為不同意，應就各筆土地分別分割等語置辯。

12 四、被告彭清女未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
13 或陳述。

14 五、民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定外，
15 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
16 訂有不分割之期限者，不在此限。」第824條第2項第1款前
17 段規定：「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
18 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
19 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。……」
20 第824條第3項規定：「以原物為分配時，如共有人中有未受
21 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」
22 第824條第4項規定：「以原物為分配時，因共有人之利益或
23 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」第824
24 條第5項規定：「共有人相同之數不動產，除法令另有規定
25 外，共有人得請求合併分割。」農業發展條例第16條第1項
26 第3款及第4款，暨第2項規定：「每宗耕地分割後每人所有
27 面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不
28 在此限：……三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所
29 繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年
30 1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。」「前
31 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

01 先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不
02 得超過共有人人數。」同條例第3條第11款規定：「耕地：
03 指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保
04 育區及森林區之農牧用地。」經查：

05 (一) 957、963、966、1225、1227地號土地，均為特定農業區
06 之農牧用地，屬於耕地，均為兩造共有，應有部分各五分
07 之一，業據原告提出各該土地登記謄本附卷可稽，互核其
08 登記日期、原因發生日期，原告符合農業發展條例第16條
09 第1項第4款規定之情形，被告則均符合同條例第3款規定
10 之情形，非不得分割為未達0.25公頃者，僅就其分割後之
11 土地宗數各不超過5宗即可。復查無因物之使用目的不能
12 分割或契約訂有不分割之期限者，茲分割之方法不能協議
13 決定，原告請求法院合併分割957、963、966地號土地，
14 及分割1225、1227地號土地，即有理由。至被告洪舜猷、
15 洪錦才、洪甲穎改稱不同意957、963、966地號土地合併
16 分割云云，惟原告之請求已符合民法第824條第5項規定，
17 無庸被告同意，即得為合併分割，附此敘明。

18 (二) 957、963、966地號土地相鄰，與之相鄰的961地號土地為
19 被告彭清女單獨所有、961-1地號土地為原告單獨所有、
20 961-2地號土地則為被告洪舜猷、洪錦才、洪甲穎共有，
21 應有部分各三分之一，亦業據原告提出各該土地登記謄本
22 附卷可稽，互核附圖即明。957、963、966地號土地合併
23 分割為3宗，如附圖所示編號957部分面積109.64平方公尺
24 分歸被告彭清女取得，以便於與被告彭清女原有961地號
25 土地合併；又如附圖所示編號957(1)部分面積131.19平方
26 公尺分歸原告取得，以便於與原告原有961-1地號土地合
27 併；又如附圖所示編號957(2)部分面積185.43平方公尺分
28 歸被告洪舜猷、洪錦才、洪甲穎共同取得，並按應有部分
29 各三分之一之比例維持共有，因後述利益有必要就此部分
30 維持共有，以便於與渠等原共有961-2地號土地合併，可
31 促進土地利用，且對於各共有人均有利，亦無不利，自應

01 採此以原物分配之分割方法。就其中不能按其應有部分受
02 分配者，以金錢補償之，其金額經本院囑託石亦隆不動產
03 估價師事務所鑑定，其鑑定結果如附表一所示，有不動產
04 估價報告書附卷可參，兩造均未爭執及此，自堪採憑，爰
05 判決如主文第一項所示。

06 (三) 1225、1227地號土地形狀較不規則，經本院綜合考慮土地
07 利用價值、兩造之意願及當庭抽籤結果，而為原物分配。
08 分割後各宗土地面積相同（除小數點尾數誤差分配外），
09 但因位置及形狀各異，就經濟價值上，仍有不能按其應有
10 部分受分配者，以金錢補償之，其金額經本院囑託石亦隆
11 不動產估價師事務所鑑定，其鑑定結果如附表二所示，有
12 不動產估價報告書附卷可參，兩造均未爭執，自堪採憑，
13 爰判決如主文第二項所示。

14 六、「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
15 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
16 人所分得之部分：……三、權利人經共有人告知訴訟而未參
17 加。」民法第824條之1第2項第3款定有明文。原告將其所有
18 957、963、966地號土地之應有部分各五分之一，共同設定
19 最高限額抵押權予南投縣草屯鎮農會，有前揭土地登記謄本
20 可考，南投縣草屯鎮農會經原告告知訴訟而未參加，有本院
21 送達證書可憑，故上開抵押權，應移存於原告所分得如附圖
22 所示編號957(1)部分面積131.19平方公尺土地，附此敘明。

23 七、綜上所述，原告依民法第824條第5項等規定，訴請合併分割
24 957、963、966地號土地，分割1225、1227地號土地，均有
25 理由，應予准許，並分別定其分割方法。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第
27 85條第1項前段。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
29 民事第三庭 法官 蔡嘉裕

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
03 書記官 童秉三

04 附表一

05

應補償人 受補償人	彭清女	洪文淇	受補償金合計
洪舜猷	33,062	62,277	95,339
洪甲穎	33,062	62,277	95,339
洪錦才	33,063	62,276	95,339
應補償金合計	99,187	186,830	286,017

06 附表二

07

應補償人 受補償人	洪文淇	洪舜猷	受補償金合計
彭清女	665	719	1,384
洪甲穎	19,686	21,282	40,968
洪錦才	15,541	16,802	32,343
應補償金合計	35,892	38,803	74,695