# 臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2025號

原　　告　石慧昭
訴訟代理人　賈俊益律師
複　代理人　劉孜育律師
　　曾玲玲律師（於民國114年8月8日陳報終止委任）
被　　告　張欣芸
000000000000000000
　　張欽淵
000000000000000000
000000000000000000
　　魏張淑卿
000000000000000000
　　王張淑珍
000000000000000000
000000000000000000
　　陳保源律師即陳張碧之遺產管理人
000000000000000000
　　林光亨
000000000000000000
　　林祐良
000000000000000000
　　林良珍
000000000000000000
　　林良玲
000000000000000000
　　黃惠美
000000000000000000
　　張文雄
000000000000000000
　　張文貴

張秀娥

張金娘

張寶琪

張森林

張素珍

張旺財

禚鳳玉

禚凰玉

禚永富

張淑惠

張玉華

張銀珠

張三賢

林祖平

鄭英明

李元銳

林國材

林飛騰

林亮音

張登嘉

林育瑲

林琪霈

林筠頷

張安隆

張文豪

張文耀

張文榮

張文賓

沈張惠熹

劉怡成

黃建彰

黃文英

劉怡秀

林昱廷

林希宸

莊乃濱

李煥湘

張清娘

張妙如

張芸禎

張宏銘

許惠美

許志彰

許哲維

許君穗

吳宗慶

吳至欽

許貴幸

朱水泉

朱順益

朱順柱

朱順宏

廖祉安

受　告　知

訴　訟　人　張世東

張金盾

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有如附表一編號1至編號4所示土地均准予變價分割，所得價金由兩造各按如附表二「權利範圍比例欄」所示之比例分配。

二、兩造共有如附表一編號5所示土地土地准予變價分割，所得價金由兩造按如附表三「權利範圍比例欄」所示之比例分配。

三、兩造分割如附表一編號1至編號4所示土地之訴訟費用由兩造按如附表二「權利範圍比例欄」所示之比例負擔；兩造分割如附表一編號5所示土地之訴訟費用則由兩造按如附表三「權利範圍比例欄」所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，除被告陳保源律師即陳張碧之遺產管理人、張登嘉、張文耀、朱水泉、朱順益外，其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。經查，原告起訴請求所共有如附表一編號1至編號5所示土地（下稱系爭土地）均應予分割，惟系爭土地之共有人李玉菱、陳張碧分別於起訴前之民國113年7月26日、113年9月29日死亡，原告乃於114年7月25日具狀追加李玉菱之繼承人廖祉安（已就系爭土地辦畢繼承登記）為被告，另於114年12月15日以民事準備㈠狀追加陳保源律師即陳張碧之遺產

管理人為被告，此有李玉菱之戶籍謄本（除戶部分）、廖祈安之戶籍勝本、陳張碧之戶籍謄本（除戶部分）、繼承系統表、家事公告查詢系統、本院114年度司繼字第3438號民事裁定影本、民事準備㈠狀等件（見本院卷㈠第373頁、第469頁、第471至499頁、第643至646頁、第664至665頁）在卷可按，核原告前開所為，係對訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加原非當事人之人為當事人，與首揭規定相符，均應予准許。

三、復按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第3人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴訟程度提出於法院，由法院送達於第3人；訴訟之結果，於第3人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第3人，民事訴訟法第65條第1項、第66條第1項及第67條之1第1項分別定有明文。第查，本件訴外人張世東（下稱張世東）在如附表一編號2所示（即第647地號）土地上有三七五租約（烏尾字第73號）、訴外人張金盾（下稱張金盾）在如附表一編號1、3、4所示（即第643、652、665地號）土地上亦有三七五租約（烏尾字第72號），另共有人朱水泉、朱順柱、朱順益、朱順宏則在如附表一編號5所示（即第673地號）土地上也有三七五租約（烏尾字第76號），此有臺灣省臺中縣私耕地租約書在卷可憑（見本院卷㈠第535至545頁），是朱水泉、朱順柱、朱順益、朱順宏、張世東、張金盾就本件分割共有物之裁判結果，均有法律上利害關係，除朱順益、朱順宏、張世東、張金盾同時為如附表一編號5所示土地之共同人且為本件被告外，另經原告聲請對承租人張世東、張金盾為訴訟告知（見本院卷㈠第527至531頁），而受告知訴訟人張世東、張金盾均未聲請參加訴訟，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、坐落臺中市○○區○○○段○000○000○000○000地號土地（即如附表一編號1至編號4所示土地），為原告與如附表二編號1至編號50、編號52至編號62所示之被告共有（各共有人權利範圍詳如附表二「權利範圍比例欄」所示），又坐落臺中市○○區○○○段○000地號土地（即如附表一編號5所示土地）則為原告與如附表三編號1至編號56、編號58至編號65所示被告共有（各共有人權利範圍詳如附表三「權利範圍比例欄」所示）；而系爭土地上分別有耕地三七五租約（詳如附表一備註欄所示），且系爭土地之使用分區及使用地類均編定為「特定農業區」、「農牧用地」、而系爭土地上雖有耕地三七五租約，然耕地三七五租約並非法令限制分割之情事，無礙原告請求分割共有物。

㈡、系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款之「耕地」，面積分別為：第643地號土地2,155.41平方公尺(約652.01坪)、第647地號土地2,398.62平方公尺(約725.58坪)、第652地號土地4,461.09平方公尺(約1,349.47坪)、第665地號土地1,055.36平方公尺(約319.24坪)、第673地號土地1,085.66平方公尺(約328.41坪)，因農業發展條例第16條規定分割後每人分得面積須達0.25公頃(即2,500平方公尺)之限制，則系爭土地顯無法原物分割，且以變價分割得兼顧系爭土地之經濟價值及利用價值，並保障共有人間優先承買權利，不致損及各共有人之利益，原告爰依民法第824條第2項第2款規定，分別請求以變賣共有物方式分割，並將價金各按其應有部分比例分配予各共有人。

㈢、並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告部分：

㈠、陳保源律師即陳張碧之遺產管理人略以：同意變價分割。

１、系爭土地均為「農牧用地」，且均有「三七五租約」，如採原物分割方式需受農業發展條例第16條和農業用地興建農舍辦法第12條等限制，如採變價分割方式，拍賣整筆土地分配價金且所有權移轉予他人，則不受農業發展條例之限制。是

系爭土地採變價分割應屬適法可行。

２、朱水泉、朱順益表達希望留下水路之問題，對變價分割應不生影響，其等四人亦可依耕地三七五減租條例第15條規定，就系爭土地主張優先購買權。

㈡、張登嘉、張文耀則以：同意變價分割。

㈢、朱水泉、朱順益略以：不同意變價分割，如果土地賣掉了，就沒有路和水溝可用，希望留水路給渠等，且另外兩位兄弟朱順宏和朱順柱之意見也一樣。

㈣、其餘被告均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。」、「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：１、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。２、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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」，民法第823條第1項、第824條第1項至第5項分別定有明文。

㈡、原告主張系爭土地分別為如附表二、三所示之共有人共有，各共有人權利範圍則分別如附表二、三「權利範圍比例欄」所示；又系爭土地之使用分區及使用地類別均編定為「特定農業區」、「農牧用地」，且均無不能分割之情形（另詳後述），兩造間亦未有不分割之約定，惟就分割方法無法達成

協議等情，業據原告提出土地登記第一、三類謄本、系爭土地照片、地籍圖謄本等件（見本院卷㈠第113頁、第447至450頁、本院卷㈡第229至403頁）為證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈢、民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。經查，系爭土地均為「農牧用地」，且其上均有「三七五租約」等情，除為兩造均不爭執外，另經本院多次函詢臺中市大里地政事務所系爭土地是否有法令不得分割之限制，經該所分別以114年7月14日里地二字第1140008069號函及114年8月25日里地二字第1140009754號函回覆略以：「經查溪尾北段第643、647、652、665地號等5筆土地係為特定農業區農牧用地且均有三七五租約：１、依農業發展條例第16條第1項規定：每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公煩者，不得分割。２、爰此，溪尾北段第643、647、652、665地號等5筆土地，依上開規定不能分割為單獨所有。」、「烏日區溪尾北段第643、647、652、665地號等5筆土地均係為農牧用地，土地標示部亦均登載有375租約註記，故強制執行程序中之拍賣係屬買賣之一種，其移轉應有前揭規定之適用。」；再於114年12月2日以里地一字第1140013579號函覆謂：「．．．二、本案標的：大里區溪毛北段643、647、652、665、673地號等5筆耕地。三、查民法第823條雖然規定共有人得隨時請求分割共有物，然而，法令有另外禁止或限制分割的規定時，不同的分割方式，則會受到不同法令的限制。經查本所地籍資料，前開5筆土地均為農牧用地，如採原物分割方式則須受到農業發展條例第16條和農業用地興建農舍辦法第12條等限制；如採變價分割方式，拍賣整筆土地皆配價金且所有權移轉他人，則不受農業發展條例之限制。．．．。」等語，有前開函文在卷可憑(見本院卷㈠第125頁、第609至611頁、第647至648頁)，顯見系爭土地之分割僅受限於最小分割面積之限制，依法尚非不能分割，而分

割方法之限制仍非屬系爭土地不能分割之法律上原因，是朱水泉、朱順益執前開理由而不同意原告請求分割本件之共同土地，依法難認有理由，是原告依據前揭法律規定訴請裁判分割系爭土地，於法即屬有據。

㈣、次按分割共有物，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。如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年度台上字第271號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

１、原告主張系爭土地均應以變價分割方式分割，陳保源律師即陳張秀碧之遺產管理人、張登嘉、張文耀亦均表示同意變價分割，僅朱水泉、朱順益、朱順宏、朱順柱以前開「水路」問題表示反對分割共有土地外，其餘被告則未到庭或未具狀表示意見。本院審酌原告訴請裁判分割之系爭土地均為「農牧用地」且分別存有三七五租約，且依前開說明，亦受農業發展條例第16條第1項規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃規定之限制，而系爭土地之共有人高達65人，若將土地原物分割予全體共有人，則該等共有人所可分得之面積甚微，更無法有效單獨使用，亦不符前揭法規之規定，益徵本件確有難以為原物分割之情形存在。

２、次查，系爭土地上雖均有「三七五租約」，仍屬得加以變賣之不動產，透過拍賣程序，可分別由單獨一人或少數人取得，保持系爭土地之完整性、併發揮最大經濟效益。此外，耕地三七五減租條例第15條前段規定：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，．．．．。」、民法第824條第7項亦訂有：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」之明文，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人能繼續其投資規劃，

維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此以言，系爭土地之承租人或朱水泉、朱順益、朱順宏、朱順柱若認有「預留水路」之需要，或有繼續維持系爭土地所有權之必要，除得於變價分配程序中自行投標應買外，並得依前開規定行使依相同條件優先承買之權利，其權利均仍同獲保障；復審酌系爭土地均無從採取824條第2項第1款前段之分割方法，已詳如前述，且若將原物全部分配於部分共有人，就未受分配系爭土地不能按應有部分受分配之其他共有人，以金錢補償之，雖一方面受分配系爭土地之共有人所分得之系爭土地得受有相當之經濟價值，然對其餘之共有人而言，則未必公平，況兩造對金錢補償之金額並無任何共識或意願，更無人表明有意對系爭土地實施鑑價並負擔鑑價所需費用；參以兩造已因系爭土地無法達成分割協議而衍生本件訴訟，為免日後再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。

3、本院斟酌系爭土地之大小、型態、使用情形、經濟效用、兩造利益等一切情形，暨考量共有人所提出分割方法後，認為系爭土地之分割方法，應以變賣共有物後，以價金按各共有人所有權之權利範圍比例分配於各共有人之方式較為適當，並得獲取系爭土地之最大經濟效用、全體共有人及利害關係人之利益，又部分共有人或承租人若希望維持系爭土地之所有權，仍得於拍賣程序中自行出價應買以取得所有權。從而，原告依民法第824條第2項之規定，起訴分別請求分割兩造共有之系爭土地為有理由，均應准予分割，其分割方法則均以變價分割之方式，並分別將變賣系爭土地後所得價金，由兩造各按附表二、三「權利範圍比例欄」所示之比例分配，較符合共有人之最大利益，且符合公平，爰分別判決如主文第1項及第2項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論

述，附此敘明。

五、復按因共有物分割、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。又割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可；故本件原告之請求雖有理由，但如由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認兩造分割如附表一編號1至編號4所示土地之訴訟費用由兩造按如附表二「權利範圍比例欄」所示之比例負擔；而兩造分割如附表一編號5所示土地之訴訟費用，則由兩造按如附表三「權利範圍比例欄」所示之比例負擔，併此說明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　16　　日

民事第六庭　　法　官　林士傑

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　　115　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　曾育婷

附表一：分割不動產一覽表：

| 編號 | 不動產之地號 | 面積(平方公尺) | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | 臺中市○○區○○○段○000地號土地 | 2,155.41 | 有三七五租約（烏尾字第72號，承租人：張金盾） |
| 2 | 臺中市○○區○○○段○000地號土地 | 2,398.62 | 有三七五租約（烏尾字第73號，承租人：張世東） |
| 3 | 臺中市○○區○○○段○000地號土地 | 4,461.09 | 有三七五租約（烏尾字第72號，承租人：張金盾） |
| 4 | 臺中市○○區○○○段○000地號土地 | 1,055.36 | |
| 5 | 臺中市○○區○○○段○000地號土地 | 1,085.66 | 有三七五租約（烏尾字第76號，承租人：朱水泉、朱順柱、朱順益、朱順宏） |

附表二：附表一編號1至編號4所示土地共有人權利範圍比例一覽表：

| 臺中市○○區○○○段○000○000○000○000地號 | | |
|---|---|---|
| 編號 | 共有人姓名 | 權利範圍比例 |
| 1 | 張欣芸 | 1/98 |
| 2 | 張欽淵 | 2/105 |
| 3 | 魏張淑卿 | 2/105 |
| 4 | 王張淑珍 | 2/105 |
| 5 | 陳保源律師即陳張碧之遺產管理人 | 1/630 |
| 6 | 林光亨 | 1/84 |
| 7 | 林祐良 | 1/84 |
| 8 | 林良珍 | 1/42 |
| 9 | 林良玲 | 1/84 |
| 10 | 黃惠美 | 1/14 |
| 11 | 張文雄 | 1/98 |
| 12 | 張文貴 | 1/98 |
| 13 | 張秀娥 | 1/98 |
| 14 | 張金娘 | 1/98 |
| 15 | 張寶琪 | 1/630 |
| 16 | 張森林 | 1/630 |
| 17 | 張素珍 | 1/630 |
| 18 | 張旺財 | 1/630 |
| 19 | 禚鳳玉 | 1/1890 |
| 20 | 禚凰玉 | 1/1890 |
| 21 | 禚永富 | 1/1890 |

| | | |
|---|---|---|
| 22 | 張淑惠 | 2/105 |
| 23 | 張玉華 | 2/105 |
| 24 | 張銀珠 | 1/98 |
| 25 | 張三賢 | 1/98 |
| 26 | 林祖平 | 1/49 |
| 27 | 鄭英明 | 1/252 |
| 28 | 李元銳 | 1/189 |
| 29 | 廖祉安 | 2/189 |
| 30 | 林國材 | 2/315 |
| 31 | 林飛騰 | 2/315 |
| 32 | 林亮音 | 2/315 |
| 33 | 張登嘉 | 1/42 |
| 34 | 林育瑲 | 1/84 |
| 35 | 林琪霈 | 1/168 |
| 36 | 林筠頷 | 1/168 |
| 37 | 張安隆 | 1/42 |
| 38 | 張文豪 | 1/35 |
| 39 | 張文耀 | 1/35 |
| 40 | 張文榮 | 1/35 |
| 41 | 張文賓 | 1/35 |
| 42 | 沈張惠熹 | 1/35 |
| 43 | 劉怡成 | 1/56 |
| 44 | 黃建彰 | 1/56 |
| 45 | 黃文英 | 1/56 |
| 46 | 劉怡秀 | 1/56 |
| 47 | 林昱廷 | 1/168 |

| | | |
|---|---|---|
| 48 | 林希宸 | 1/168 |
| 49 | 莊乃濱 | 137995/882000 |
| 50 | 李煥湘 | 63230/882000 |
| 51 | 石慧昭 | 35230/882000 |
| 52 | 張清娘 | 10615/882000 |
| 53 | 張妙如 | 17615/882000 |
| 54 | 張芸禎 | 3523/352800 |
| 55 | 張宏銘 | 3523/352800 |
| 56 | 許惠美 | 公同共有1/63 |
| 57 | 許志彰 | |
| 58 | 許哲維 | |
| 59 | 許君穗 | |
| 60 | 吳宗慶 | |
| 61 | 吳至欽 | |
| 62 | 許貴幸 | |

附表三：表一編號5所示土地共有人權利範圍比例一覽表：

| 臺中市○○區○○○段○000地號 | | |
|---|---|---|
| 編號 | 共有人姓名 | 權利範圍比例 |
| 1 | 張安隆 | 1/42 |
| 2 | 張登嘉 | 1/42 |
| 3 | 林琪霈 | 1/168 |
| 4 | 林筠頷 | 1/168 |
| 5 | 林育琦 | 1/84 |
| 6 | 林光亨 | 1/84 |
| 7 | 林祐良 | 1/84 |

| | | |
|---|---|---|
| 8 | 林昱廷 | 1/168 |
| 9 | 林希宸 | 1/168 |
| 10 | 林良珍 | 1/42 |
| 11 | 林良玲 | 1/84 |
| 12 | 張欽淵 | 2/105 |
| 13 | 林國材 | 2/315 |
| 14 | 林飛騰 | 2/315 |
| 15 | 林亮音 | 2/315 |
| 16 | 魏張淑卿 | 2/105 |
| 17 | 王張淑珍 | 2/105 |
| 18 | 張淑惠 | 2/105 |
| 19 | 張玉華 | 2/105 |
| 20 | 張森林 | 1/630 |
| 21 | 張旺財 | 1/630 |
| 22 | 陳保源律師即陳張碧之遺產管理人 | 1/630 |
| 23 | 禚永富 | 1/1890 |
| 24 | 禚鳳玉 | 1/1890 |
| 25 | 禚凰玉 | 1/1890 |
| 26 | 張寶琪 | 1/630 |
| 27 | 張素珍 | 1/630 |
| 28 | 張文耀 | 1/35 |
| 29 | 張文榮 | 1/35 |
| 30 | 張文賓 | 1/35 |
| 31 | 沈張惠熹 | 1/35 |
| 32 | 鄭英明 | 1/252 |

| | | |
|---|---|---|
| 33 | 許志彰 | 公同共有1/63 |
| 34 | 許哲維 | |
| 35 | 許君穗 | |
| 36 | 吳宗慶 | |
| 37 | 吳至欽 | |
| 38 | 許貴幸 | |
| 39 | 許惠美 | |
| 40 | 李元銳 | 1/189 |
| 41 | 廖祉安 | 2/189 |
| 42 | 黃惠美 | 1/14 |
| 43 | 劉怡成 | 1/56 |
| 44 | 黃建彰 | 1/56 |
| 45 | 黃文英 | 1/56 |
| 46 | 劉怡秀 | 1/56 |
| 47 | 林祖平 | 1/49 |
| 48 | 張文雄 | 1/98 |
| 49 | 張文貴 | 1/98 |
| 50 | 張三賢 | 1/98 |
| 51 | 張秀娥 | 1/98 |
| 52 | 張金娘 | 1/98 |
| 53 | 張銀珠 | 1/98 |
| 54 | 張欣芸 | 1/98 |
| 55 | 莊乃濱 | 31845/882000 |
| 56 | 李煥湘 | 63230/882000 |
| 57 | 石慧昭 | 35230/882000 |
| 58 | 張清娘 | 10615/882000 |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 59 | 張妙如 | 17615/882000 |
| 60 | 張芸禎 | 3523/352800 |
| 61 | 張宏銘 | 3523/352800 |
| 62 | 朱水泉 | 2123/70560 |
| 63 | 朱順益 | 4139/70560 |
| 64 | 朱順柱 | 2123/70560 |
| 65 | 朱順宏 | 2123/70560 |