

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第14號

上訴人 薛麗娟
視同上訴人 潘宥丞
黃嘉琳
魏上明

兼上二人

訴訟代理人 陳金柱
視同上訴人 薛秀鳳

訴訟代理人 薛麗卿
被上訴人 詹益稔
訴訟代理人 胡淑芬

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年10月16日臺灣南投地方法院113年度訴字第262號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按共有物之分割，訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，本件被上訴人詹益稔起訴請求分割南投縣○里鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），經原審判決後，上訴人薛麗娟不服提起上訴，形式上有利於其餘同造當事人即潘宥丞、黃嘉琳、魏上明、陳金柱、薛秀鳳，爰併列其為視同上訴人，合先敘明。

二、視同上訴人潘宥丞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、被上訴人起訴主張：兩造為系爭土地之共有人，應有部分比
02 例如原判決附表一(下稱附表一)所示。系爭土地無因物之使
03 用目的不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之期限，惟兩
04 造未能達成分割之合意，爰依民法第823條、第824條第4項
05 規定訴請裁判分割系爭土地，並採原判決附圖(下稱附圖)即
06 南投縣埔里地政事務所複丈日期民國114年7月21日土地複丈
07 成果圖及原判決附表二(下稱附表二)所示之分割方案(下稱
08 系爭分割方案)等語。

09 二、被上訴人及視同上訴人方面：

10 (一)薛麗娟、薛秀鳳主張：系爭土地為農業發展條例(下稱農發
11 條例)所稱之耕地，潘宥丞、黃嘉琳、魏上明、陳金柱取得
12 系爭土地應有部分之原因為買賣，非屬農發條例第16條第1
13 項第3款規定例外得分割為單獨所有之情形，故應受到農發
14 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0.2
15 5公頃不得分割規定之限制，是系爭分割方案違反農發條例
16 第16條規定。又詹益稔等人所採系爭分割方案，將既有道路
17 刪除，另私設道路供魏上明所營民宿人車出入，企圖違反農
18 業用地農業設施容許使用之規定，並使不特定人士得出入系
19 爭土地，增加安全疑慮，故系爭分割方案實不可採。系爭土
20 地因分割條件尚不成熟，故不應分割，而應以分管方式使用
21 系爭土地等語。

22 (二)潘宥丞、黃嘉琳、魏上明、陳金柱主張：同意依系爭分割方
23 案分割系爭土地。

24 三、原審判決依系爭分割方案分割系爭土地，薛麗娟不服，提起
25 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴
26 駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 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
30 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
31 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當

01 之分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段定
02 有明文。又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，
03 不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例89
04 年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
05 四、本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單
06 獨所有。農發條例第16條第1項第3款、第4款定有明文。再
07 按依本條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部
08 分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾
09 終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得
10 申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例
11 修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共
12 有人人數。耕地分割執行要點第11點定有明文。次查，系爭
13 土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，共
14 有人及應有部分比例如附表一所示，系爭土地查無套繪管制
15 資料。陳金柱於74年間即因繼承之原因登記為系爭土地之共
16 有人，89年1月4日前之共有人為詹味綢、薛味阿邁、味阿
17 春、陳順清、陳金環、陳金煉、陳金柱、陳萬寶；被上訴人
18 於105年8月29日因繼承取得系爭土地應有部分；潘宥丞、黃
19 嘉琳、魏上明於110年12月27日因買賣為登記原因，登記為
20 所有權人等情，有土地登記第一類謄本、南投縣政府113年4
21 月17日府建管字第1130097073號函、登記簿、異動索引可佐
22 （見原審卷第175頁、第179頁至第182頁、第289頁至第321
23 頁）。是系爭土地屬農業發展條例89年1月4日修正施行前之
24 共有耕地，部分共有人雖於農業發展條例修正後移轉應有部
25 分，惟其共有關係未曾終止或消滅，自仍得以分割，僅分割
26 後之宗數不得超過農業發展條例修正前共有人數或申請分割
27 時共有人人數而已。亦即，系爭土地原共有人之一陳金柱仍
28 持有土地，而現共有人除於農業發展條例89年1月4日修正前
29 之原共有人及修正後之繼承取得外，另潘宥丞、黃嘉琳、魏
30 上明等3名共有人為110年後買賣取得，故系爭土地至多得分
31 割成5筆土地，且因買賣登記取得之3名共有人不得為單獨所

01 有，此有南投縣埔里地政事務所114年5月19日埔地二字第11
02 40004850號函（見原審卷第467、468頁）可佐，益徵系爭土
03 地並無因農業發展條例而不得分割。從而，系爭土地既無不
04 能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，惟不能以協議定
05 分割方法，故被上訴人請求分割系爭土地，自無不合，應予
06 准許。薛麗娟、薛秀鳳辯稱系爭土地依法不得分割，僅能以
07 分管方式使用云云，並不可採。

08 (二)按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，
09 以原物分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益
10 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第
11 824條第2項第1款本文、第4項分別定有明文。當事人同意維
12 持共有者，宜尊重當事人意願分歸共有。法院裁判分割共有
13 物，不受當事人聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、
14 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共
15 利益、全體或多數共有人利益等因素，兼顧各取得部分之裏
16 地通路問題、分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比
17 值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分
18 割。經查：1.系爭土地北側、西側地籍線筆直，南側則為不
19 規則，土地北側為七賢一街，系爭土地上有門牌號碼南投縣
20 ○里鎮○○路00號房屋（下稱38號房屋），為薛秀鳳與薛麗
21 娟因繼承取得共有；南投縣○里鎮○○路00號房屋（下稱39
22 號房屋）為被上訴人繼承取得；南投縣○里鎮○○路00號房
23 屋（下稱40號房屋）為潘宥丞、黃嘉琳、魏上明共有，應有
24 部分各3分之1等情，業據兩造陳述在卷（見原審卷第265
25 頁），復經原法院會同兩造履勘現場查明屬實，製有勘驗測
26 量筆錄、現場照片在卷可參（見原審卷第413頁至第433
27 頁），並有附圖足憑（見原審卷第493頁），上開事實堪予
28 認定。2.裁判分割共有物，係以原物分配於全體共有人為原
29 則。本院審酌系爭土地以原物分配並無困難，而被上訴人所
30 提出之系爭分割方案，兩造就系爭土地均依其等應有部分比
31 例受原物分配，分割線筆直、平整，分割出之土地形狀均方

01 正、完整，且如附圖編號A之建物即38號房屋坐落之編號乙
02 土地，分配予薛麗娟、薛秀鳳2人分別共有、編號B之建物即
03 39號房屋坐落之編號丙土地分歸與被上訴人單獨所有、編號
04 D之建物即40號房屋坐落之編號丁部分土地分歸與潘宥丞、
05 黃嘉琳、魏上明分別共有，均合於各共有人向來實際占用、
06 使用之習慣，且符合陳金柱、潘宥丞、黃嘉琳、魏上明等多
07 數共有人之意願。又潘宥丞、黃嘉琳、魏上明以同意書表明
08 願維持共有（見原審卷第115頁）；薛麗娟、薛秀鳳亦陳明
09 願意維持共有（見原審卷第356頁）。又依系爭分割方案，
10 附圖甲、乙土地可由北臨之七賢一街對外通行，至於南側之
11 附圖丙、丁土地雖有成為袋地之虞，然分得附圖甲土地之陳
12 金柱表示其與被上訴人、潘宥丞、黃嘉琳、魏上明已協議提
13 供土地設置道路以供共有人通行（見原審卷第480頁），並
14 有切結暨協議書可佐（見原審卷第487頁），是依系爭分割
15 方案，尚不致使分得附圖丙、丁土地之共有人無道路可通
16 行。又系爭土地無論分割前後，其使用均不得違反農地農用
17 相關行政管制規定，若有違反情形，人人皆得隨時向主管機
18 關舉發查處，以茲救濟，故薛麗娟、薛秀鳳質疑其他共有人
19 恐有違反農地農用管制規定一節，核與系爭土地分割方案之
20 決定無涉，此部分所辯，尚無可採。3.本院斟酌當事人之意
21 見、共有物之性質、經濟價值及效用、分得之土地面積能完
22 整利用、土地及地上物使用現況、全體共有人之利益等情
23 形，認依系爭分割方案符合大多數共有人意願，更可發揮土
24 地最大利用價值及平衡共有人間之利益，應屬妥適。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法823條第1項、第824條規定，請
26 求依系爭分割方案分割系爭土地，為有理由，應予准許。原
27 審同此判斷，核無不當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
28 棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
30 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
31 附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。
02 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日
03 民事第八庭 審判長法官 黃 裕 仁
04 法官 林 秉 暉
05 法官 蔡 建 興

06 正本係照原本作成。
07 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
08 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
09 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。
10 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
11 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
12 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
13 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 書記官 詹 雅 婷

15 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日