臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第175號

原　　告　張金旺
輔 佐 人　江輝榮
被　　告　張金龍
　　張文治
訴訟代理人　張明達
被　　告　姜禎煬
訴訟代理人　張碧芳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地應按下列方法分割：附圖編號155部分面積1857.07平方公尺土地分歸被告姜禎煬取得；附圖編號155⑴部分面積928.55平方公尺土地分歸被告張文治取得；附圖編號155⑵部分面積1823.85平方公尺土地分歸被告張金龍取得；附圖編號155⑶部分面積1823.85平方公尺土地分歸原告取得。

訴訟費用由兩造按附表應有部分欄所示比例負擔。

事實及理由

一、被告張金龍經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面積6,433.32平方公尺，下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各如附表所示，系爭土地並無不得分割之協議，依其性質亦無不能分割之情形，爰起訴請求將系爭土地依如附圖所示之方法分割。並聲明：如主文第一項所示。

三、被告則以：

(一)被告張文治、姜禎煬：同意原告提出之分割分案。

(二)被告張金龍未於最後言詞辯論期日到庭，惟據其先前到庭

陳稱：同意原告提出之分割分案。

四、原告請求分割系爭土地，於法有據：

(一)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。另按農業發展條例所稱之耕地，係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。但本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，不受上開規定之限制。前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。農業發展條例第3條第11款、第16條第1項第4款、同條第2項分別定有明文。查系爭土地現為兩造共有，應有部分各如附表所示；另系爭土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，核屬農業發展條例所稱之耕地；此有系爭土地登記第三類謄本在卷可參（見本院調字卷第19至21頁）。又系爭土地於89年1月14日農業發展條例修正施行前即屬共有之耕地，當時之共有人即為原告、被告張金龍、張文治、姜禎煒等4人，此有系爭土地登記之異動索引在卷可按（見本院卷第15至17頁）；系爭土地既為農業發展條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，依該條例第16條第1項第4款之規定，不受農業發展條例第16條第1項本文關於分割面積之限制，僅分割後之宗數，不得超過原共有人人數（4人）。

(二)農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」。經查，查系爭土地上興建有自用農舍，且經工務局授權臺南市鹽水區公所核發（83）南工局塩建自用農舍使字第13號使用執照

（下稱系爭執照），然未經套繪管制乙情，有臺南市○○區○○000○0○00○○○○○0000000000號函、臺南市○○區○○000○0○00○○○○○0000000000號函、臺南市政府工務局110年4月28日南市工管二字第1100534034號函在卷可考（見本院卷第161、163、179、180、197、198頁），是系爭土地當屬已興建農舍而未套繪管制之農業用地。又經本院就系爭農地雖存有農舍但未經套繪是否得辦理分割乙節函詢臺南市鹽水地政事務所，經該所覆稱：「查臺南市○○區○○000○0○00○○○○○0000000000號函附之使用執照，應屬『申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法』第3條所農業設施（畜牧設施，豬舍），不受農舍興建辦法第12條第2項後段『未經解除套繪管制不得辦理分割』之限制，因此亦無於土地登記簿標示部之其他登記事項欄登載套繪管制註記，目前法令僅管制農舍興建（人居住地）而無管制農業設施……」等語，有臺南市鹽水地政事務所110年4月28日所測字第1100036925號函在卷可按（見本院卷第179頁）。是以，系爭土地應無農業用地興建農舍辦法第12條第2項所定不得分割之情形。

(三)承上，兩造就系爭土地未訂有不分割之協議，亦查無依法令或因物之使用目的不能分割之情形，且前經調解，就分割之方法不能為一致之協議，則原告依上開法條規定，請求分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

五、次應審究者，為分割方法之問題：

(一)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，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。民法第824條第1至4項定有明文。又分割共有物，除應謀共有人間之公平外，並應斟酌各共有人之利害關係，並共有物之性質、價格、利用價值、經濟效益及實際使用情形決之，以維持全體共有人之公平為標準，為適當之分配。

(二)查系爭土地為一東西長、南北短之梯形土地，除西側地界略有曲折外，東、北、南側地界均屬平直，系爭土地未直接臨路，與其東側之道路間隔有一塊狹長之同段148地號土地，該148地號土地上設有水溝，系爭土地得經由架設於水溝上之板橋與道路聯絡；系爭土地北側搭建有豬舍、鐵皮屋、棚架等地上物，上開地上物坐落位置集中於系爭土地北半側，其餘部分則為空地等情，業經本院會同臺南市鹽水地政事務所人員履勘現場查明，並有系爭土地地籍圖謄本、勘驗測量筆錄、現場簡圖、現場照片在卷可稽（見營調字卷第23頁、本院卷第143至153頁）。本院審酌原告主張如附圖所示方案，並未違反農業發展條例第16條第2項所定之可分割土地宗數之限制，並可使各共有人分得面積與應有部分比例相當之土地，分割後之各宗土地均鄰同段148地號土地，仍能藉由148地號土地聯絡道路，且兩造亦均同意按如附圖所示方案分割系爭土地等節，認原告主張如附圖所示之分割方案符合全體共有人之經濟利益，應屬公平適宜，爰採為本件之分割方法，並判決如主文第一項所示。

六、末按因共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按其應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第

二項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　鄭伊汝

附表

編號	姓 名	應有部分
1	張金旺	2000分之567
2	張金龍	2000分之567
3	張文治	3000分之433
4	姜禎焴	3000分之866