

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2059號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 劉福財  
訴訟代理人 李佳玟律師  
被 告 賴順忠  
賴盈賓  
陳黃勸  
劉賴專米  
藍慧珠  
賴阿秀  
賴林寶珠  
賴孟欣  
賴承志  
賴國榮  
賴春宏  
0000000000000000  
賴人溱  
賴錡葳  
兼以上十人  
訴訟代理人 胡承祐  
被 告 張素芬  
賴司絃  
賴宗騰  
陳佩辰  
陳德潤  
陳德蓓  
賴春源  
賴春生  
賴明慧  
賴文發  
吳志明

01 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113 年12月20日言詞  
02 辯論終結，本院判決如下：

03 主 文

04 兩造共有如附表一之土地，應依臺南市白河地政事務所民國113  
05 年10月4 日法囑土地字第037100號土地複丈成果圖分割為附表二  
06 附圖之區塊編號A、B、C土地。

07 就前項分割後編號A、B、C土地，應依附表二之「取得人與取  
08 得權利範圍」欄所載之分配方式，由各該人所有與變價分配。

09 訴訟費用由兩造按附表一所示「本件訴訟費用負擔比例」之比例  
10 負擔。

11 事實及理由

12 一、程序部分

13 (一)訴訟繫屬後之持分變動

14 原告起訴時被告賴順忠、賴盈賓、賴阿秀為附表土地之共有  
15 人，嗣其等於訴訟繫屬中分別將其持分售與被告賴文發、胡  
16 承祐並登記完畢（各該原因發生與登記完成日期參見附表，  
17 民國年月日均以「00.00.00」格式表示），查屬民事訴訟法  
18 第254 條第1 項所稱之訴訟標的之法律關係移轉於第三人之  
19 情形，經賴文發、胡承祐於言詞辯論期日陳報本院由其等就  
20 受讓持分部分進行本件分割且原告同意由其等進行訴訟，爰  
21 依同條第2 項規定，由被告賴文發、胡承祐為該部分持分當  
22 事人進行訴訟，原被告賴順忠、賴盈賓、賴阿秀脫離本件訴  
23 訟。

24 (二)被告賴順忠、賴盈賓、陳黃勸、張素芬、賴司絃、賴宗騰、  
25 陳颯辰、陳德潤、陳德蓓、賴春源、賴春生、賴明慧、吳志  
26 明經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
27 法第386 條所列各款情形，爰依同法第385 條第1 項前段規  
28 定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 二、原告主張：

30 兩造為附表一之臺南市○○區○○段000 地號土地（下稱  
31 【系爭土地】）共有人，系爭土地並無民法第823 條規定之

01 因法令、物之使用目的、契約訂定不分割期限之不得分割共  
02 有物事由，前因共有人對系爭土地分割方式無法達成協議，  
03 原告起訴後，兩造就依臺南市白河地政事務所民國113年11  
04 月6日（日期下以「00.00.00」格式）所測字第1130102369  
05 號函檢附土地複丈成果圖（下稱【本件複丈成果圖】，參見  
06 附件）所示方案分割為附表二附圖之區塊編號A、B、C土  
07 地並由原告取得編號A土地，被告賴文發取得編號C土地，  
08 其餘被告取得B土地，雙方已無爭執，爰依民法第824條第  
09 2項規定請求：兩造共有系爭土地依該分割方式准予分割。

### 10 三、被告答辯

11 (一)被告賴文發、胡承祐於最後言詞辯論期日到場，同意以本件  
12 複丈成果圖所示之方案分割系爭土地，惟被告胡承祐表示渠  
13 等希望准予變賣分得之編號B土地

14 (二)被告陳德潤於113.02.16具狀表示不同意原告之分割方法；  
15 同意原物變價分割，不同意部份分割部份變價。

16 (三)被告賴順忠、賴盈賓、陳黃勸、張素芬、賴司絃、賴宗騰、  
17 陳颯辰、陳德蓓、賴春源、賴春生、賴明慧、吳志明經合法  
18 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或  
19 陳述。

### 20 四、本院判斷

21 (一)原告主張之事實，經原告提出地籍圖謄本、土地第一類登記  
22 謄本、戶籍謄本、繼承系統表、所有權狀等為證，是原告主  
23 張之共有關係為真正。

24 (二)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

25 1.按分割共有物之訴，法院就民法第824條第2至4項規定之  
26 分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符  
27 合實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故  
28 法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用  
29 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情  
30 或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之  
31 分割方法。

01 2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因  
02 共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有  
03 人得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活  
04 等），與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金  
05 方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定：應以原物  
06 分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有  
07 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物  
08 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償  
09 （原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後  
10 各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部  
11 分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值  
12 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或  
13 其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價  
14 金分配）為劣後之選擇（最高法院111 年度台上字第1353號  
15 判決要旨參照）。

16 3.於以原物分配（含兼以金錢為補償）擇定分割方案時，另應  
17 注意以下事項：

18 (1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之  
19 分割限制。

20 (2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割  
21 共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使  
22 對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

23 (3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土  
24 地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之  
25 共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限  
26 度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達  
27 成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達  
28 成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方  
29 式為分割。

30 (三)本件採取本件複丈成果圖分割方案之理由

31 1.系爭土地屬一般農業區農牧用地，面積9743.17平方公尺，

01 系爭土地於農業發展條例89.01.04修正實施前之所有權人為  
02 被繼承人賴居（原共有人，24.10.16歿），於本條例實施  
03 後，始由現所有權人於111年辦理繼承登記取得，依上開條  
04 例第16條第1項第4款、同條第2項、耕地分割執行要點第  
05 11條規定，仍得申請耕地分割，有臺南市白河地政事務所11  
06 3.11.06所測字第1130102369號函可查。

07 2.本件複丈成果圖所示之分割方案，係以系爭土地東西側經界  
08 線為基準線按持分比例為與經界線平行之分割線為分割，分  
09 割後之各編號土地均臨路而不致變為袋地之情形，是本院綜  
10 合斟酌兩造使用系爭土地之現況及位置、兩造應有部分比例  
11 所占面積與其等各自意願、分割後各土地均屬方正完整、分  
12 割後之經濟效用及公共利益等因素，認以本件複丈成果圖及  
13 附表二所示分割方案，並為同表所載之分配（B部分變賣理  
14 由參見後述），符合系爭土地分割之整體效益及兼顧共有人  
15 全體之利益，尚稱公平允適，因此採為本件之分割方法。

### 16 3.編號B土地變賣以價金分配之理由

17 除農業發展條例第16條第1項規定之例外情形外，每宗耕地  
18 分割後每人所有面積未達0.25公頃（2500m<sup>2</sup>）者不得分割。  
19 系爭土地就除原告劉福財、被告賴文發持分外之合計持分與  
20 面積係如附表二所載，雖系爭土地符合第16條第1項第4款  
21 之不受最小分割面積限制之要件，惟依此部分共有人人數、  
22 如欲再按持分再為分割，在不使共有人分得土地形成袋地情  
23 形下，土地形成極細長難以利用之狀況，對共有人利用與土  
24 地價值均屬不利，就此部分土地，認應變賣後價金依共有人  
25 依持分比例分配。

26 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規  
27 定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，經斟酌系爭土地性  
28 質及分割後經濟效用等情形，命為主文所示之分割方式。

### 29 六、訴訟費用

30 (一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分  
31 割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無

01 敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就  
02 訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥  
03 適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下（例如特  
04 定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸  
05 責於該特定當事人），應依共有人持分定訴訟費用負擔。

06 (二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平  
07 之情形，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條規定，命兩造  
08 按其潛在應繼分比例負擔訴訟費用。

09 七、結論，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項，判決如主  
10 文。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
12 民事第五庭 法 官 陳世旻  
13

附表一：系爭土地						
·地號：臺南市○○區○○段000000000 地號						
·使用分區：一般農業區 ·使用地類別：農牧用地						
	所有權人	最後登記日期	原因發生日	最後登記原因	權利範圍	訴訟費用負擔比例
原	劉福財	109.06.05	109.05.05	配偶贈與	2/5	2/5
	陳黃勸	104.03.09	104.02.27	分割繼承	1/10	1/10
	劉賴專米	111.01.12	24.10.16	繼承	1/72	1/72
	藍慧珠	111.01.12	24.10.16	繼承	1/72	1/72
	賴林寶珠	111.01.12	24.10.16	繼承	1/504	1/504
	賴孟欣	111.01.12	24.10.16	繼承	1/504	1/504
	賴承志	111.01.12	24.10.16	繼承	1/504	1/504
	賴國榮	111.01.12	24.10.16	繼承	1/504	1/504
	賴春宏	111.01.12	24.10.16	繼承	5/378	5/378
	賴人溱	111.01.12	24.10.16	繼承	5/1512	5/1512
	賴綺葳	111.01.12	24.10.16	繼承	5/1512	5/1512
	胡承祐	113.02.21	112.12.02	贈與	5/144	5/144
	張素芬	111.01.12	24.10.16	繼承	1/1512	1/1512
	賴司絃	111.01.12	24.10.16	繼承	1/1512	1/1512
	賴宗騰	111.01.12	24.10.16	繼承	1/1512	1/1512
	陳佩辰	113.02.29	112.09.23	繼承	5/1512	5/1512
	陳德潤	113.02.29	112.09.23	繼承	5/1512	5/1512
	陳德蓓	113.02.29	112.09.23	繼承	5/1512	5/1512
	賴春源	111.01.12	24.10.16	繼承	5/378	5/378
	賴春生	111.01.12	24.10.16	繼承	5/378	5/378
	賴明慧	111.01.12	24.10.16	繼承	5/1512	5/1512
	賴文發	113.10.30	113.10.22	買賣	1/3	1/3
	吳志明 胡承祐	113.07.29	112.08.28	繼承	5/144	5/144(連帶負擔)

(續上頁)

01

(共同共有)					
賴順忠	113.10.30	113.10.22	售與賴文發	0	0
賴盈賓	113.10.30	113.10.22	售與賴文發	0	0
賴阿秀	113.02.21	112.12.02	贈與胡承祐	0	0

02

附表二：臺南市白河地政事務所民國113.10.04法囑土地字第037100號土地複丈成果圖（附圖）				
地號	分割編號	分割面積(m <sup>2</sup> ) (占原物面積)	取得人與取得權利範圍(單獨或維持共有)	
臺南市○○區 ○○段0000000 00地號	A	3897.27 (2/5)	原告劉福財取得(1/1)	
	B	2598.18 (4/15)	· 出售後價金由除劉福財、賴文發外之其餘共有人依持分比例分配。 · 分配計算式： <div style="text-align: right;">           共有人甲持分            共有人甲分得款項 = 賣得價金 × <math>\frac{\quad}{4/15}</math> </div>	
	C	3247.72 (1/3)	被告賴文發取得(1/1)	

03

上為正本係照原本作成。

04

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

06

07

08

中華民國 114 年 1 月 17 日

09

書記官 林怡芳

10

附錄
<p>民法</p> <p>第 823 條文（同民國 98 年 01 月 23 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。</li> <li>前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。</li> </ul> <p>第 824 條（同民國 98 年 01 月 23 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>共有物之分割，依共有人協議之方法行之。</li> <li>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：           <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。</li> <li>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，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</li> </ul> <p>第 824-1 條（同民國 98 年 01 月 23 日）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。</li> <li>· 應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：             <ul style="list-style-type: none"> <li>一、權利人同意分割。</li> <li>二、權利人已參加共有物分割訴訟。</li> <li>三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。</li> </ul> </li> <li>· 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。</li> <li>· 前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。</li> <li>· 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。</li> </ul>
	<p>農業發展條例（民國 105 年 11 月 30 日）</p> <p>第 16 條（同民國 92 年 02 月 07 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：             <ul style="list-style-type: none"> <li>一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。</li> <li>二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。</li> <li>三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。</li> <li>四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。</li> <li>五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。</li> <li>六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。</li> <li>七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。</li> </ul> </li> <li>· 前項第三款及第四款所定共有耕地，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。</li> </ul>
	<p>耕地分割執行要點（修正日期：民國 105 年 05 月 06 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、為登記機關執行耕地分割事宜，特訂定本要點。</li> <li>二、依農業發展條例（以下簡稱本條例）第十六條規定辦理耕地分割，除依本條例、本條例施行細則、土地登記規則及地籍測量實施規則之規定外，應依本要點規定辦理。</li> <li>三、依本條例第十六條第一項第四款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數。</li> </ul>
	<p>民事訴訟法</p> <p>第 80-1 條（同民國 92 年 02 月 07 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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。</li> </ul> <p>第 85 條（同民國 57 年 02 月 01 日）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。</li> <li>· 共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。</li> <li>· 共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生之費用，應由該當事人負擔。</li> </ul>