

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1589號

原告 簡祥紋

訴訟代理人 許宜嫻律師

被告 吳鴻騰

吳鴻銘

吳鴻川

吳欣紘

林明賢

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○○段0000地號土地（面積4,789.46平方公尺）准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告吳欣紘、林明賢經合法通知，無正當理由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0000地號土地（面積4,789.46平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分分別如附表所示；系爭土地並無法律上及使用目的上不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟兩造就分割方法不能達成協議。又系爭土地目前為空地，無人使用，且系爭土地

01 為耕地，倘採原物分割，各共有人按其應有部分取得之土地
02 面積均未達0.25公頃，有違農業發展條例第16條規定，故系
03 爭土地無法原物分割，僅得以變價分割消滅共有關係，且採
04 變價分割有利於系爭土地之完整運用，較能發揮經濟效益，
05 而共有人若有意願購買，亦得行使優先承買權，可兼顧全體
06 共有人之利益，是應本件以變價分割為適當。爰依民法第82
07 3條、第824條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1
08 項所示。

09 三、被告則以：

10 (一)被告吳鴻騰、吳鴻銘、吳鴻川：同意變價分割等語。

11 (二)被告吳欣紘、林明賢均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任
12 何書狀對分割方法表示意見。

13 四、得心證之理由：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。又耕地係指依區域計
17 畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林
18 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
19 者，不得分割，農業發展條例第3條第11款、第16條第1項本
20 文亦定有明文，前開農業發展條例所定耕地不得分割，係為
21 防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分配以外之
22 方法以消滅其共有關係；而共有耕地整筆變賣，以價金分配
23 共有人，並不發生農地細分情形，應不在農業發展條例限制
24 之列，共有耕地之共有人請求採變賣共有物分配價金之分割
25 方法，並非不得准許（最高法院97年度台上字第1816號、64
26 年台上字第420號判決意旨參照）。查系爭土地為兩造所共
27 有，各共有人應有部分如附表所示，面積為4,789.46平方公
28 尺，使用分區為一般農業區農牧用地，性質上屬農業發展條
29 例第3條第11款規定之耕地，系爭土地不符合農業發展條例
30 第16條但書例外得細分之規定，是系爭土地若採原物分割，
31 分割後每人所有面積應達0.25公頃始為適法，有土地登記謄

01 本、臺南市歸仁地政事務所113年9月13日所測量字第113008
02 4351號函在卷可稽（本院卷第27、28、41頁）。又系爭土地
03 雖為耕地，然依前揭說明，並非全然不許分割，僅分割方法
04 有所限制，是本件無因物之使用目的不能分割情形，共有人
05 自得訴請分割，而兩造亦未定有不分割之約定，惟迄未能達
06 成分割協議，則原告請求裁判分割系爭土地，於法有據。

07 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
08 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
09 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

10 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
11 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
12 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
13 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
14 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又定共有
15 物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
16 之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分
17 之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最
18 高法院94年度台上字第1149號判決意旨參照）。經查：

19 1.系爭土地北側臨中生街，現況為空地，僅立有一出售廣告招
20 牌等情，有現場照片在卷可稽（本院卷第63-65頁），且為
21 原告及到庭被告吳鴻騰、吳鴻銘、吳鴻川所不爭執（本院卷
22 第102頁），堪可認定。

23 2.本院審酌原告與被告吳鴻騰、吳鴻銘、吳鴻川均表示同意變
24 價分割；其餘被告則均未提出分割方案。兼衡系爭土地既受
25 農業發展條例第16條之限制，無法依各共有人之應有部分比
26 例原物分割予各共有人，且兩造均未表明願意將系爭土地全
27 部分歸其中一人或數人取得，或分割後繼續維持共有，若將
28 系爭土地原物分配於部分共有人，則受分配者對於未受分配
29 或不能按其應有部分受分配者，依民法第824條第3項規定必
30 須以金錢補償，惟各共有人對於金錢補償之標準不易取得共
31 識，且受分配者未必有資力以金錢補償其他共有人，是為符

01 合法令規定、尊重共有人之意願及避免再生金錢補償糾紛，
02 亦不宜採將系爭土地原物分配予部分共有人、其餘共有人以
03 金錢補償之方式為分割，足認本件顯有原物分割困難之情
04 事。

05 3. 而若將系爭土地予以變價分割，可由兩造及有意願之第三人
06 自由競價、公開競標，不僅可保持系爭土地之完整利用及經
07 濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土地之市場價
08 值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以依民法第82
09 4條第7項規定，變價分割如買受人為共有人以外之人，共有
10 人仍有依相同條件優先承買之權，兩造得依其對共有物之利
11 用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可分之依存關
12 係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標或行
13 使優先承買權利，以單獨取得系爭土地之所有權。則變價方
14 式分割，無違農業發展條例第16條規定，且無損各共有人之
15 承買權利，各共有人亦得視變賣時之市場行情及自身之經濟
16 能力等情，選擇是否參加競標，以取得系爭土地之整體利
17 用，或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條
18 第7項行使優先承買權。是系爭土地採變價分割，所得價金
19 按兩造所有權應有部分比例分配，不僅有利於發揮消滅共有
20 關係，增進共有物之融通及經濟效用之規範功能，亦可兼顧
21 系爭土地之整體利用，係符合全體共有人利益之分割方案，
22 應屬適當之分割方法。

23 五、綜上所述，原告本於共有人地位，依民法第823條第1項規
24 定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌共
25 有人之意願、共有物之性質、利用價值、位置現況及經濟效
26 益等情事後，認採用變價分割，所得價金由兩造依附表所示
27 之應有部分比例分配，應屬適當、公允，爰判決如主文第1
28 項所示。

29 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
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明

01 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
02 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用
03 之負擔如主文第2項所示。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

08 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

09 法官 陳紆伊

10 法官 陳永佳

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
14 審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

16 書記官 陳玉芬

17 附表：

18

編號	所有權人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)
1	被告吳鴻騰	4分之1
2	被告吳鴻銘	4分之1
3	被告吳鴻川	4分之1
4	被告吳欣紘	12分之1
5	被告林明賢	12分之1
7	原告簡祥紋	12分之1