臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第949號

原　　告　林建隆

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　陳羽城

000000000000000000

000000000000000000

陳紫言

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○段0000地號、面積2,167平方公尺土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告陳紫言經合法通知，無正當理由，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，爰依原告林建隆之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○○段0000地號土地(下稱系爭土地)為兩造分別共有，而系爭土地為農業發展條例(下稱農發條例)第3條第11款規定之耕地，依同條例第16條規定之分割限制，系爭土地顯無法原物分割，爰依民法第824條第2項規定，請求變價分割系爭土地等語。並聲明：請求變賣系爭土地，賣得價金依應有部分比例分配予各共有人。

三、被告則以：

(一)被告陳羽城部分：不同意變價分割，希望可以保留其對系爭土地應有部分，不要被拍賣等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告陳紫言未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

或陳述

四、得心證之理由：

(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；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，命為原物分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823條第1項、第824條第2項規定自明。次按耕地，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，但有下列情形之一者，不在此限：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。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。三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、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。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。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。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，農發條例第3條第11款、第16條第1項分別定有明文。上開規定之目的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆耕地出售（89年1月26日農發條例第16條修法理由參照）。又農發條例第16條所規定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係（最高法院97年度台上字第1816號、68年台上字第3247號民事判決意旨參照）；亦即，農發條例第16條所規定土地不得分割，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規

定」之法令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列；是以，共有耕地之共有人請求採變賣共有物分配價金之分割方法，並非不得准許（臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民事類提案第8號研討結果意旨、最高法院90年度台上字第685號、64年台上字第420號民事判決意旨參照）。

(二)查兩造共有系爭土地，應有部分均如附表所示；兩造就系爭土地無不分割之契約，而系爭土地之使用分區及使用地類別為一般農業區農牧用地，屬農發條例第3條第11款所定之耕地，有土地登記謄本可憑(調字卷第37頁)，依前揭說明，除有農發條例第16條第1項但書各款規定之例外事由之外，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，僅分割方法受有限制，不得為原物分配，該土地並無因物之使用目的致不能分割之情形，是原告依民法第823條第1項前段規定訴請分割系爭土地，應屬有據。

(三)又系爭土地面積為2,167平方公尺（即0.2167公頃），如依附表所示應有部分比例進行原物分割，每人分割所有之土地面積均未達0.25公頃，屬農發條例第16條第1項前段規定不得分割情形，另系爭土地僅被告陳紫言於農發條例89年1月4日修正施行後即106年8月21日繼承系爭土地應有部分，其餘共有人即原告、被告陳羽城於114年12月12日、103年10月31日，分別因配偶贈與登記取得系爭土地應有部分，有前揭土地登記謄本可憑，故系爭土地之現在共有人非均由繼承關係而取得該土地應有部分，自不得適用農發條例第16條第1項第3款之例外規定，足徵系爭土地顯無法以原物分割。本院審酌系爭土地無從以原物分割，並斟酌系爭土地面積及使用分區、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認系爭土地之分割方法，應以變賣共有物後以價金按兩造之應有部分比例分配較為適當，亦符合公平分配之原則。

五、綜上，原告本於共有人之地位，依民法第823條第1項、第82

4條第2項第2款規定，訴請分割系爭土地，本院審酌系爭土地無從以原物分割，並斟酌系爭土地面積及使用分區、經濟效用、兩造之利益及意願等情，認原告主張之變價分割方式，應屬可採，爰判決如主文第一項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

七、末按因分割共有物而涉訟，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。兩造係因系爭土地之分割方式無法達成協議而涉訟，並各自為維護自身權益之行為，依上揭規定，訴訟費用自應由兩造依附表所示之應有部分比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第二項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　姚亞儒

以上正本證明與原本無異。

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　林幸萱

附表

地號	面積	共有人	應有部分比例
臺南市○○區○○段○○○○段0000地號	2,167平方公尺	原告林建隆	4分之1
		被告陳羽城	2分之1
		被告陳紫言	4分之1