

# 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1861號

原告 李聖儒

訴訟代理人 李福川

李品薇

被告 李鄭月雲

訴訟代理人 蕭銘賢

被告 鄭聰明

鄭銀墜

王同和

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國113年9月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

## 主 文

一、兩造共有坐落臺南市龍崎區崎頂段246-1地號、面積14,389平方公尺土地，及同段246-2地號、面積703平方公尺土地，及同段246-3地號、面積296平方公尺土地，應合併分割如附圖即臺南市歸仁地政事務所收件日期文號民國113年6月17日歸法土字第295號複丈日期113年6月17日土地複丈成果圖所示：(一)編號A、面積7,694平方公尺土地，分歸被告李鄭月雲取得；(二)編號B、面積1,923.5平方公尺土地，分歸原告取得；(三)編號C、面積5,770.5平方公尺土地，分歸被告鄭聰明、鄭銀墜、王同和共同取得，並按原應有部分比例保持共有。

二、訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

## 事實及理由

### 一、程序事項：

(一)按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全

體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，惟並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院101年度台上字第931號裁定意旨參照)，是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。查，原告起訴時原請求變價分割兩造共有之臺南市龍崎區崎頂段246-1地號、246-2地號、246-3地號3筆土地（各筆土地以下各以地號稱之，合稱為系爭土地），由兩造按應有部分比例分配所得價金，嗣於本院審理中更正分割方法為依如附圖即臺南市歸仁地政事務所收件日期文號113年6月17日歸法土字第297號複丈日期113年6月17日土地複丈成果圖所示(下稱附圖，本院卷第319頁)，依上開說明，非為訴訟標的之變更。

(二)被告王同和經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於112年6月17日拍賣取得系爭土地應有部分，系爭土地全體共有人及權利範圍如附表一所示。系爭土地相鄰，使用分區均為山坡地保育區之農牧用地，依法令及土地使用目的並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，惟無法就分割方法達成協議。依原告主張如附圖所示方法合併分割，各區塊對外通行均無困難，且可顧及被告鄭聰明、鄭銀墜、王同和（下稱被告鄭聰明等3人）表明分割後繼續維持共有之意願，應為可採行之分割方案，爰依民法第823條第1項、第824條第2項及第5項之規定，請求依附圖所示方案裁判合併分割系爭土地。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告方面：

(一)被告李鄭月雲：不同意如附圖所示方案，應依臺南市歸仁地政事務所收件日期文號113年6月17日歸法土字第297號複丈日期113年6月17日土地複丈成果圖（下稱被告李鄭月雲方

案，本院卷第321頁）合併分割系爭土地，依此方案各區塊均臨道路通行無礙，被告李鄭月雲取得編號A部分，符合被告李鄭月雲長久以來使用位置，且得以與被告李鄭月雲所有同段246地號、248地號2筆土地集中使用，避免土地浪費等語。

(二)被告鄭聰明：分割後願與鄭銀墜、王同和繼續保持共有，且同意原告主張之分割方案。

(三)被告鄭銀墜：附圖及被告李鄭月雲分割方案我都看不懂，但同意原告主張之分割方案，且分割後願與被告鄭聰明、王同和繼續保持共有等語。

(四)被告王同和未於最後言詞辯論期日到庭，惟據其先前到庭陳述：同意原告主張之分割方案。

#### 四、本院判斷之理由：

(一)系爭土地得裁判合併分割：

1.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。又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。民法第823條第1項、第824條第5項、分別定有明文。次按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為耕地，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89年1月4日修正施行後所繼承之耕地、89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，不受限制；依上開規定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，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3款、第4款、第2項亦有明文。依上開條例第16條第1項第4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數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數，為耕地分割執行要

點第11點所明定。準此，於89年1月4日農業發展條例修正施行前已存在共有狀態之耕地，於修正後縱使共有人或共有持分雖發生變動，然其共有關係未曾終止或消滅，只要分割宗數「維持」或「少於」修正前之共有人數者，基於農地產權單純化之立法意旨及不影響原共有人權益之原則，應認得依該條例規定辦理分割，以解除該條例修法前已存在於耕地上之共有關係，避免共有耕地因長期無法分割，致產權關係越顯複雜，反不利管理、處分，同時保障各共有人得有主張分割之權益。

2.系爭土地共有人及權利範圍如附表一所示，系爭土地相鄰，使用分區及使用地類別均編定為山坡地保育區之農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11款所規定之「耕地」等情，有地籍圖謄本、系爭土地建物查詢資料在卷可佐(本院卷第39-43、341-346頁)，並有臺南市歸仁地政事務所111年2月1日所測量字第1130011053號函在卷可參(本院卷第91頁)，是以，系爭土地之分割，應受農業發展條例規定之限制。又系爭土地於89年1月4日農業發展條例修正施行前均為鄭進福、李鄭月雲2人共有，嗣鄭進福應有部分由被告鄭聰明、鄭銀墜及訴外人鄭聰貴、鄭銀漲等4人於95年11月24日分割繼承取得，訴外人鄭聰貴於108年間將其應有部分買賣移轉予訴外人林昭泰，自此即不得適用農業發展條例第16條第1項第3款之例外規定辦理分割，僅得依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理每筆土地至多分割為2筆，其中李鄭月雲為單獨所有，其他共有人仍維持所有；另因系爭土地之使用分區、使用地類別及共有人均相同，亦得依農業發展條例第16條第1項第1款規定辦理合併分割成3筆土地，此有臺南市歸仁地政事務所111年3月5日所測量字第1130018631號函文在卷可按(本院卷第107-108頁)。再就農業用地分割，如已提供興建農舍，則應受農業用地興建農舍辦法第12條之規定解除套繪管制，惟系爭土地並未有建築申請建築執照紀錄，此有本院職權查詢之臺南市建築執照資訊查詢系統列印資料附

卷可參(本院卷第73-77頁)，足見系爭土地並無未經解除套繪管制不得辦理分割之限制。據此，堪認系爭土地並無依其使用目的或法令限制而不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟兩造於本院審理中對於分割方法仍不能協議，是以，原告訴請裁判合併分割系爭土地，應予准許。

(二)系爭土地使用現況：

1.系爭土地位在龍崎區之山坡地，面積廣達15,388平方公尺，3筆土地均為不規則形，其中246-2地號、246-3地號2筆土地為246-1地號所包覆，246-2地號土地位在系爭土地北側，246-3地號土地位在246-2地號土地東南側等情，此有地籍圖謄本在卷可參(本院卷第39-43頁)。

2.系爭土地北側及西側有溪流沿界址流經，中間有東北—西南向之水泥通道貫穿其間(照片編號①、②)，水泥道路之南側地勢較高(照片編號③)，北側地勢較低(照片編號④)。被告鄭聰明、王同和稱：其等在246-2地號土地南端平坦處(照片編號⑤)及系爭土地西南側地勢較為平坦處有種植綠竹筍(照片編號⑥)；被告李鄭月雲稱：其在系爭土地水泥通道北側種植桃花心木及樟樹(照片編號⑦、⑧)。系爭土地水泥通道之北側中段部分土地地勢平坦(照片編號⑨、⑩)，系爭土地大致上有雜草、桃花心木、樟樹、樹林(照片編號⑪、⑫、⑬、⑭)等情，業經本院會同兩造及臺南市歸仁地政事務所人員到場勘測屬實，並有勘驗測量筆錄、現場照片及現場略圖在卷可稽(本院卷第277-315頁)，是系爭土地之地形不規則狀，為北低南高之山坡地形，有水泥通道貫穿供對外聯絡，土地平坦處有種植綠竹筍，地勢較低處有種植桃花心木、樟樹，其餘地勢較高處則為樹林及雜草等情，堪可認定。

(三)按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束(最高法院102年度台上字第1774號判決意旨參照)。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，亦

為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種情形，此觀立法理由至明。分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當(最高法院109年度台上字第272號、110年度台上字第1641號判決意旨參照)。關於系爭土地合併分割之方式，本院依共有人意願及各自主張分割方案，囑託臺南市歸仁地政事務所繪製原告主張如附圖所示分割方案，及被告李鄭月雲主張如本院卷第321頁所示被告李鄭月雲分割方案，被告鄭聰明等3人均表示同意原告所提之分割方案(本院卷第163-164、352頁)，足見全體共有人均主張採用原物合併分割土地，將系爭土地分割成3區塊，被告鄭聰明等3人同意分割後繼續維持共有，分割後由原告、被告李鄭月雲、被告鄭聰明等3人各分得1個區塊，然共有人間主張之分割方法則有不一。

(四)應採用如附圖所示之分割方案：

- 1.按分割共有物目的在於促進土地利用，發展國家經濟，所著重者為土地本身經濟效益之發揮（民法第823條立法理由參照），是系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，其分割方法自應著重土地分割後，取得人能否繼續依其目的之性質供從事農業等使用，以發揮經濟效益。附圖所示方案係以西北、東南走向之分割線將系爭土地分為東西2部分，東側(即編號A)分歸由被告李鄭月雲取得，西側沿水泥通道再劃分南北2區塊，依原告及被告鄭聰明等3人原應有部分比例予以推算應分歸面積，並依被告鄭聰明、鄭銀墜目前使用現狀，北側

(即編號C)分歸由被告鄭聰明等3人共同取得，南側(即編號B)分歸由原告單獨取得，依此方案分割，各共有人分得土地均面臨系爭土地中間之水泥通道，分割後之通行無礙。又被告李鄭月雲分得編號A地形方正，雖南側地勢較高，惟北側地勢較低；原告分得編號B地形方正，惟地勢較高；被告鄭聰明等3人分得編號C，地勢雖較低，但地形甚不規則，此方案各共有人分得位置及地形，各自有優有劣，各區塊之土地價值於共有人間應屬相當，且兩造所分配土地面積與應有部分比例核計之面積相符，被告鄭聰明等3人於本院審理時均一致明示同意此分割方案，是依附圖方案為分割，除可兼顧多數共有人之意願，且符合公平原則。

2.被告李鄭月雲方案係沿水泥通道將系爭土地劃分為南北兩部分，北側地勢較低處均分歸由被告李鄭月雲單獨取得，藉以與自己所有之同段246地號、248地號2筆土地合併利用，而水泥通道以南地勢較高，分為東西2個區塊，東側(即編號B)分歸由原告取得，西側(即編號C)分歸由被告鄭聰明等3人共同取得。而臺南市○○○○○段000地號、248地號2筆土地均為被告李鄭月雲所有，此有土地建物查詢資料在卷可稽(本院卷第187-188頁)，依被告李鄭月雲方案，被告李鄭月雲分得地勢均為較為平坦之土地，且為便於通往其所有248地號土地，其分得編號A部分土地西側呈棒形；而原告分得土地全為南側地勢較高位置，被告鄭聰明等3人共同取得編號C之地形本即甚為不規則，又因被告李鄭月雲分得編號A之土地西側呈棒形，致其等分得土地呈現更加不規則狀，難以有效利用耕作，被告李鄭明雲方案明顯不利益於原告及被告鄭聰明等3人，而獨厚於被告李鄭月雲，全體共有人間利益失衡，難認妥適。

3.綜上，本院基於平均分配各共有人就系爭土地之利益，及符合共有物分割應達到土地使用經濟效用目的，認依附圖方案予以分割，兩造分歸之土地均有道路可對外聯絡，出入方便，且符合目前共有人間之使用現況及多數共有人之意願，

應屬較為適當公平之分割方法，爰定系爭土地之分割方法為附圖方案。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，提起本件訴訟訴請裁判合併分割，即屬正當。本院審酌系爭土地之現狀、各共有人之利益、意願及所提方案之優劣，兼顧兩造利益，併共有物之性質、經濟效用、分得土地之利用價值等情，以附圖方案合併分割系爭土地，應為合理、適當、公平之分割方法。

六、分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，系爭土地分割方法係考量全體共有人利益，兩造均同受其利，爰依民事訴訟法第80條之1規定，認本件請求分割共有物訴訟費用，應由兩造各以其就系爭土地之應有部分比例分擔，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

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（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 113 年 10 月 7 日  
書記官 林彥丞

附表一：臺南市龍崎區崎頂段土地

土地地號	246-1地號	246-2地號	246-3地號
------	---------	---------	---------



(續上頁)

01

面積(m <sup>2</sup> )		14,389m <sup>2</sup>	703m <sup>2</sup>	296m <sup>2</sup>
編號	共有人	權利範圍	權利範圍	權利範圍
1	李鄭月雲	2分之1	2分之1	2分之1
2	鄭聰明	8分之1	8分之1	8分之1
3	鄭銀墜	8分之1	8分之1	8分之1
4	王同和	8分之1	8分之1	8分之1
5	李聖儒	8分之1	8分之1	8分之1

02

附表二：訴訟費用		
編號	共有人	負擔比例
1	李鄭月雲	2分之1
2	鄭聰明	8分之1
3	鄭銀墜	8分之1
4	王同和	8分之1
5	李聖儒	8分之1