

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第204號

上訴人

即原告 邱麗卿

訴訟代理人 林佑襄律師

上訴人

即被告 許鴻霖(兼許何招之承受訴訟人)

許乃昱(兼許何招之承受訴訟人)

許堃廩(兼許何招之承受訴訟人)

許堃雄(兼許何招之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 林春發律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年5月17日臺灣嘉義地方法院第一審判決(109年度訴字第541號)提起上訴，本院於113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

上訴人邱麗卿在第一審之訴駁回。

上訴人邱麗卿之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由兩造負擔如附表所示。

事實及理由

一、本件上訴人許何招於本院審理中之110年12月2日死亡，由其繼承人許鴻霖、許堃雄、許乃昱、許堃廩(下稱許鴻霖4人)繼承，並辦妥繼承登記(詳如附表)，有個人基本資料查詢表、土地登記謄本在卷可按(見本院卷一第262頁，第284-286頁)，其等聲明受訴訟，經核並無不合，附此敘明。

二、上訴人邱麗卿主張：

坐落嘉義縣○○鄉○○段○○0000地號、面積572.39平方公尺土地，及同段第0000地號、面積546.7平方公尺土地(下分別稱系爭0000、0000地號土地，合稱系爭二筆土地)，使用

分區均屬都市計畫農業區土地，為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造間並無不分割之協議，法律上亦無不能分割之原因，惟因分割方法無法達成協議，爰依民法第823條規定提起本件訴訟，請求系爭土地合併分割如原判決附圖一所示之分割方法；若系爭0000地號土地不能分割，則請求將系爭0000地號土地變價分割；若系爭0000地號土地亦不宜變價分割，請求將原判決附圖一A部分分歸邱麗卿所有。

三、上訴人許鴻霖4人抗辯：

系爭0000地號土地上有合法之建物(建號000)，即門牌嘉義縣○○鄉○○村000○○0號三層鋼筋混凝土加強磚造建物，主要用途：農舍，未經解除農舍套繪管制，依法不得分割。系爭0000地號土地上A部分建物有使用照，存在法定空地，若能分割，應按附圖所示分割方法為分割。

四、兩造不爭執事實：

(一)系爭0000、0000地號土地為兩造所共有，各共有人應有部分之比例如附表所示。

(二)兩造就系爭0000、0000地號土地並無不分割之約定，且均同意分割，但無法達成協議分割。

(三)依嘉義縣民雄鄉公所110年1月27日、112年11月9日函覆所示，系爭0000、0000土地屬民雄鄉民雄都市計畫區內農業區，並無另訂使用類別(原審卷第199頁、本院卷二第99頁)。

(四)上訴人邱麗卿自臺灣嘉義地方法院(下稱原審法院)102年度司執字第29644號強制執行事件拍定取得系爭0000、0000地號土地應有部分各6分之1後，曾對上訴人許鴻霖等人提起拆屋還地訴訟，訴請拆除如原判決附圖三代號A、B(係住宅，誤載為農舍)、C、D(係農舍誤載為住宅)、E所示地上物，而經原審法院於109年2月21日以108年度訴字第715號判決「原告之訴駁回」而確定在案。

五、兩造爭執事項：系爭二筆土地能否分割？能否變價分割？或以何分割方法較為適當？

六、本院之判斷：

01 (一)關於系爭0000地號土地部分：

02 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

03 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
04 在此限，民法第823條第1項規定可稽，所謂依法令或因使用
05 目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人及價
06 格補償）與變價分割在內。而農業用地興建農舍辦法（下稱
07 農舍辦法）第12條第2項明定已申請興建農舍之農業用地，
08 直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興
09 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
10 制不得辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分
11 割之限制。又農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行政
12 院農業委員會依農業發展條例（下稱農發條例第18條第5項
13 所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例第18條第
14 4項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法令（即
15 農舍用地面積不得超過農地面積10%）外，亦在使已興建農
16 舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經
17 營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，
18 造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，達成農
19 發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目
20 的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母法
21 之授權範圍。另農舍辦法第12條第2項後段「未解除套繪管
22 制不得辦理分割」之規定，雖係102年7月3日修正時所增
23 訂，但該項規定並無類如同辦法第16條規定：101年12月14
24 日前取得直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關依同辦
25 法第2條或第3條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄
26 市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用102年7
27 月1日修正施行前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等
28 語，且依89年1月修正施行之農發條例第18條第4項規定，限
29 定農舍應與其坐落之農地併同移轉或抵押，既係因農舍與農
30 業經營有不可分離之關係（農發條例第3條第1項第10款規定
31 參照），甚且在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分

（實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項規定參照），避免發生以分割或買賣方式造成農地無法農用、細分等有違國策之情形，則依不真正溯及既往原則，關於修正施行前已興建農舍之農業用地，自仍有該項規範之適用，最高法院著有109年度台上字第2485號民事判決供參。

2.經查系爭0000地號土地係屬農業區土地(原地目養)，其上因前於83年12月29日供許堃雄申請興建系爭農舍，經主管建築機關，依農舍辦法第12條第2項規定予以套繪管制(另含重測前000地號土地)，有嘉義縣民雄鄉公所110年8月27日函檢附使用執照、配置圖在卷可稽(本院卷一第149-151頁)，且嘉義縣大林地政事務所於109年7月22日函檢附系爭0000、0000地號土地分割方案回覆原審時，於說明二載明：有關已興建農舍之農業用地辦理分割及解除套繪管制事宜，請依內政部105年4月27日內營字第1050804906號函「應依農業用地興建農舍辦法第12條第2項至第4項規定辦理」(見原審卷第77頁)。依農舍辦法第12條第2項後段規定，系爭土地於解除套繪管制前即不得辦理分割，此屬民法第823條第1項所稱「除法令另有規定」之分割限制。民法第824條第2項之變價分割，係法院透過形成判決處分共有物，將共有物變賣後，以價金分配於共有人，該裁判分割方法，勢必造成農舍及其所坐落農業用地所有權分離，或農地細分、農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定之結果，與上揭規定有違，是已經申請興建農舍之農業用地，不僅限制原物分割、併價格補償，亦包括變價分割，且依內政部105年4月27日台內營字第1050804906號函，縱經法院裁判分割，亦無從據以向地政機關辦理分割登記。至農舍辦法第12條第2項後段規定，雖係於102年7月3日修正時所增列，惟此係針對已興建農舍之農業用地所為管制事項，不論於89年農發條例修正前、後取得農業用地，申請興建農舍時點在該辦法102年7月3日修正生效前、後，均同有適用(內政部102年10月30日內授中辦地字第部102年10月30日內授中辦地字第1026652059號函釋參

01 照)。本件系爭0000地號土地既因供興建系爭農舍，現仍受
02 套繪管制在案，上訴人邱麗卿於套繪管制未經解除前，已無
03 從訴請分割系爭0000地號土地，其此部分之請求，應予駁
04 回。

05 (二)關於系爭0000地號土地部分：

06 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
08 者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。又「本法所
09 稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之
10 法定空地」、「應留設之法定空地，非依規定不得分割、
11 移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事
12 項之辦法，由中央主管建築機關定之」，亦經建築法第11
13 條第1項前段、第3項分別定有明文。而內政部依建築法第
14 11條第3項訂定之建築基地法定空地分割辦法第3條第1
15 款、第4條分別規定：「建築基地之『法定空地』併同建
16 築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。
17 一、每一建築基地之『法定空地』與建築物所占地面應相
18 連接，連接部分寬度不得小於二公尺」、「建築基地空地
19 面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之
20 分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調
21 整地形或合併建築使用者為限」。準此，法定空地之分
22 割，必須符合建築基地法定空地分割辦法規定之情形，即
23 併同建築物分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法
24 定空地面積者，始得為之。倘因上開法令限制無法分割，
25 法院即不得准許分割，自無定分割方法之餘地(最高法院1
26 12年度台上字第387號、106年台上字第467號民事判決供
27 參)。

28 2.經查，系爭0000地號(重測前為000地號)土地雖位屬民雄
29 鄉民雄都市計畫區內農業區，其原地目為建，而系爭0000
30 地號土地如原判決附圖三所示A 部分之磚造平房建物(面
31 積237.62平方公尺，下稱系爭建物)，為上訴人許鴻霖4人

之祖父許亮所興建，現由許鴻霖4人及許弘昌因繼承取得等情，而該建物係於64年11月5日取得使用執照之合法建物(申請面積為160.38平方公尺)，於74年間申請編釘門牌，門牌號碼為民雄鄉東湖村東勢湖111之40號房屋，有編釘門牌申請書、縣政府建設局使用執照(見本院調閱原審108年度訴字第715號卷第 155-160頁，本院卷一第145-147頁)附卷可證。系爭建物係坐落於重測前000地號土地外，基地則含重測前000-0及000地號土地，法定空地面積226平方公尺(見本院卷一第145-147頁)。而重測前000-0(重測後之系爭0000地號土地)及000地號土地，於83年12月29日供許堃雄申請興建系爭農舍，經主管建築機關依農舍辦法第12條第2項規定予以套繪管制，已如前述，自不屬系爭建物之基地面積。又依都市計畫法臺灣省施行細則第30條第1款規定，農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物簷高不得超過14公尺，並以4層為限，建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之180。系爭0000地號土地，面積572.39平方公尺，則依上開規定，依法應保留之法定空地(即40%)面積應為228.95平方公尺。然查，系爭0000地號土地，除系爭建物外，許鴻霖於91年間經當時土地共有人之同意，興建RC造三層樓房住宅(即原判決附圖B 部分)，此為兩造間另案即原審法院108年度訴字第715號確定判決所認定，並經本院調閱上開卷證查明屬實。以系爭0000地號土地面積572.39平方公尺，扣除其上建物之基地面積(即原判決附圖A、B 部分，237.62平方公尺及127.53平方公尺)後，僅餘207.24平方公尺空地(且散於西北側及南側)，顯不足依法應保留之法定空地面積228.95平方公尺，自不符合建築基地法定空地分割辦法規定之情形，因上開法令限制自無法分割，法院即不得准許分割，自無定分割方法之餘地。

七、綜上所述，系爭二筆土地，既因法令之限制而無法分割，上訴人邱麗卿請求分割系爭二筆土地，即屬無據，而應予駁回。從而原審准上訴人邱麗卿之分割請求，尚有未洽，上訴人許鴻霖4人上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本件將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。上訴人邱麗卿上訴主張原判決分割方案不當，即無理由，應予駁回。

八、本件係因分割共有物而涉訟，而分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。上訴人邱麗卿請求裁判分割共有物雖因法令限制而無理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔之。

九、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件許鴻霖4人之上訴為有理由，上訴人邱麗卿之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、449條第1項、第78條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 余玟慧

法 官 李素靖

上為正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

書記官 李鎧安

01 附表
02

編號	共有人	0000 地 號 土 地持分比例	0000 地 號 土 地持分比例	訴訟費用分擔比例	
1	邱麗卿	1/6	1/6	1/6	
2	許鴻霖	5/24	1/6	1/6	
3	許乃昱	5/24	1/3	2/6	
4	許堃雄	5/24	1/6	1/6	
5	許堃廩	5/24	1/6	1/6	