

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第564號

上訴人 林黃教
林猷棕
林猷圖
林猷源

共同

訴訟代理人 李良忠律師
李科綦律師

被上訴人 黃明忠
訴訟代理人 彭亭燕律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年3月16日臺灣新竹地方法院107年度訴字第982號第一審判決提起上訴，本院於110年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○地號、面積一二九五平方公尺之土地，應予變價分割由兩造依附表所示應有部分比例分配價金。

第一、二審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、被上訴人主張：坐落新竹縣○○鄉○○段0000○0地號土地（面積1295平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表所示；兩造並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，然迭經磋商，仍無法達成協議，伊自得請求裁判分割系爭土地；又因系爭土地為一狹長袋地，對外需藉由與該土地毗鄰、現由伊經營之億升工業股份有限公司（下稱億升公司）持有之同區段0000地號土地（下稱0000號土地）進出，故由伊單獨取得系爭土地將可與毗鄰之0000號土地共同規劃，擴大土地使用效益；反觀上訴人多年均未使用系爭土地，且按其等應有部分比例計算，其等原物分配

01 可分得之土地面積狹小又為袋地，顯不符經濟效益，故自不
02 宜按兩造應有部分比例予以原物分割，若由伊取得系爭土地
03 全部，再以價金補償上訴人，較有利於系爭土地之利用及經
04 濟效益，應屬適當之分割方案等情。爰依民法第823條第1
05 項、第824條第2項、第3項規定訴請裁判分割系爭土地，求
06 為命將系爭土地全部分歸被上訴人單獨取得，並由被上訴人
07 補償上訴人每人各新臺幣（下同）21萬990元之判決（原審
08 依被上訴人主張分割方法分割系爭土地，上訴人不服，提起
09 上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：系爭土地原物分割並無困難，應以原物分割為
11 原則；且系爭土地仍得藉由相鄰之0000號土地以對外通行，
12 又系爭土地為特定農業區農牧用地，0000號土地則為特定農
13 業區丁種建築用地，為不同使用地類別，被上訴人自無從主
14 張取得系爭土地後，將0000號土地與系爭土地合併使用；另
15 系爭土地前遭被上訴人及億升公司違法占用鋪設水泥及興建
16 地上物，違背土地使用目的，經本院108年度上字第1405號
17 確定判決被上訴人應將系爭土地上之地上物拆除，其顯不適
18 宜取得系爭土地；而系爭土地為伊等先人所遺，並由伊等實
19 際從事農耕，故由伊等取得，較符合系爭土地之使用效益，
20 考量耕作方便及袋地通行問題，系爭土地應按附圖一所示方
21 式分割，並將編號B部分分歸被上訴人取得，編號A部分分歸
22 伊等取得，按伊等應有部分比例保持共有，或由伊等取得系
23 爭土地後，補償上訴人共253萬1078元，較為適當等語，資
24 為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系
25 爭土地應分割如附圖一所示，其中編號A部分(面積324平方
26 公尺)由上訴人取得，並按應有部分各4分之1比例維持共
27 有；編號B部分(面積971平方公尺)由被上訴人取得。

28 三、查，系爭土地現為兩造所共有，應有部分如附表應有部分比
29 例欄所示；系爭土地上現有林獻棕、林獻圖、林獻源於民國
30 108年7月2日設定予受告知人林素珍之新臺幣(下同)405萬元
31 之最高限額抵押權存在等情，有卷附系爭土地登記謄本可稽

01 (見原審卷二第21至25頁)，並為兩造所不爭執，堪信為真。

02 四、本件應審究者為系爭土地之分割方法，以何為當？茲論述如
03 下：

04 (一)、按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分
05 割或契約定有不可分割之期限者，不在此限，民法第823條
06 第1項定有明文。次按分割之方法不能協議決定，或於協議
07 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
08 共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
09 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
10 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
11 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
12 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如
13 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
14 金錢補償之。民法第824條第2、3項分別定有明文。

15 (二)、經查：

16 1.系爭土地使用分區編定為特定農業區，使用地類別為農牧用
17 地，依其使用目的並非不能分割，且查無兩造間有不分割之
18 約定；是以，被上訴人請求分割系爭土地，核與前開民法第
19 823條第1項規定相符，應有理由。

20 2.惟按農業發展條例第16條第1項前段規定，每宗耕地分割後
21 每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割；而同條例第3條
22 第11款規定，耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一
23 般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。上開規定之
24 目的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬
25 複雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整
26 筆耕地出售（89年1月26日農業發展條例第16條修法理由參
27 照）。於例外符合同條例第16條第1項但書之各款規定，方
28 得為分割，以避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並
29 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，
30 非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規定」之法
31 令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以

01 價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開
02 法條限制之列（最高法院97年度台上字第1816號民事判決意
03 旨參照）。而查系爭土地使用分區編定為「特定農業區」，
04 使用地類別為「農牧用地」（見原審卷二第21頁土地登記謄
05 本），符合上開農業發展條例第3條第11款所稱之「耕
06 地」，即應受前述同條例第16條有關防止耕地細分之規定。

07 3.而上訴人係於72年2月24日因繼承取得系爭土地應有部分，
08 並於88年10月19日已辦理登記，原尚有其他共有人，被上訴
09 人則係於103、108年間陸續購買系爭土地應有部分而成為系
10 爭土地共有人（見原審調字卷第11至12頁、原審卷二第21至
11 23頁土地登記謄本），可知系爭土地於農業發展條例89年1
12 月4日修正施行前即存在共有關係，符合農業發展條例第16
13 條第1項但書第4款「本條例中華民國89年1月4日修正施行前
14 之共有耕地，得分割為單獨所有」之規定，依法尚非不得將
15 系爭土地予以細分。

16 4.然依上訴人所主張之原物分割分案（見本院卷第451頁言詞
17 辯論筆錄），即附圖一所示，編號A部分由上訴人取得，並
18 按應有部分各4分之1比例維持共有，編號B部分由被上訴人
19 取得，則此原物分配方案，不僅使上訴人取得僅324平方公
20 尺之農地，即0.0324公頃，且形狀為一近乎細長之直角三角
21 形，顯難發揮農地之經濟效用；又依被上訴人所主張之原物
22 分割方案（見本院卷第431至435頁民事辯論意旨續(二)狀），
23 即附圖二所示，編號B1、B2部分由被上訴人取得，編號A部
24 分由上訴人取得，並按應有部分各4分之1比例維持共有，而
25 此原物分配方案，將使系爭土地一分為三，各部分土地面積
26 更為零碎、狹小，B1、B2部分土地形狀甚且為不規則，亦顯
27 難發揮農地之經濟效用；再者，本院審酌系爭土地以特定農
28 業區之農牧用地之目的而言，面積本已較小，僅1295平方公
29 尺，即僅0.1295公頃，屬極為零星之耕地，加之其形狀呈現
30 南北狹長，形狀不規則，無論如何為原物分割，均勢必將使
31 系爭土地更為畸零、細碎，不易使用，影響農地利用，無法

發揮其經濟效用；依上說明，本院衡酌系爭土地之性質、經濟效益及上開農業發展條例第16條避免耕地細分之立法精神，認系爭土地尚不宜依民法第824條第2項第1款前段以原物分配於各共有人。

- 5.再按法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償，此觀民法第824條第2項第1款、第3項規定即明。且共有物之分割，應斟酌共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（最高法院109年度台上字第1073號民事判決意旨參照）。查，本件被上訴人主張系爭土地最佳之分割方案應為將系爭土地全部分歸被上訴人單獨取得，並由被上訴人補償上訴人云云（見本院卷第322頁民事辯論意旨狀）；上訴人則主張若無法原物分割分配與各共有人，亦得將系爭土地全部分歸上訴人，並由上訴人補償被上訴人云云（見本院卷第361頁民事綜合辯論意旨狀）。本院審酌上訴人應有部分雖較被上訴人小，惟上訴人係早於72年間即因繼承取得系爭土地應有部分，且系爭土地原亦為其家族祖傳所共有之土地，被上訴人則係遲至103、108年間方陸續購買系爭土地應有部分而成為系爭土地共有人（見原審調字卷第11至12頁、原審卷二第21至23頁土地登記謄本），且甚至有將依法應屬農用之系爭土地擅自加蓋變電箱、鋪設柏油、水泥等挪作非農用之情（見本院卷第47至61頁臺灣新竹地方法院107年度訴字第1025號民事判決，第437頁土地複丈成果圖），自不宜僅因被上訴人持分大於上訴人，即不顧上訴人早已繼承其等祖產之情感，及被上訴人有將系爭土地挪作非農用之不當行為，而將系爭土地全部分配與被上訴人單獨所有；然若依上訴人主張將系爭土地全部分配與上訴人所有，顯然亦忽略被上訴人持有系爭土地4分之3之較大部分所有權利；是以，本院認若依民法第824條第2項第1款後段、第3項規定，將系爭土地原物分配於兩造任何一

01 造，再由受原物分配者以金錢補償另一造，均有獨厚一造而
02 有失公允之虞，而無法符合全體共有人之利益。

03 6.綜合上述，本件系爭土地雖非不得為原物分配，然依系爭土
04 地之性質、經濟效益及上開農業發展條例第16條避免耕地細
05 分之立法精神，系爭土地尚不宜依民法第824條第2項第1款
06 前段以原物分配於各共有人；且將系爭土地原物分配與兩造
07 任何一造，尚難兼顧系爭土地共有人全體之利益及實質公平，
08 即依民法第824條第2項第1款後段規定，將系爭土地原物分
09 配於部分共有人，亦屬不當；再者，若採變價分割時，兩造
10 自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上
11 是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以
12 決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有
13 物之所有權。衡諸上開各情，佐以系爭土地如以變價方式分
14 配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額
15 可以增加，對於共有人而言，顯較有利；是以，系爭土地應
16 依民法第824條第2項第2款規定，變賣共有物，由兩造依附
17 表所示應有部分比例分配價金，以消滅共有關係為當。

18 五、從而，本件被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定訴
19 請裁判分割系爭土地，為有理由。本院綜合斟酌當事人意
20 願、考量系爭土地利用之經濟效益、面積、使用現況，顧全
21 兩造全體共有人之利益，及審酌原物分割顯有困難，應以變
22 價分割為適當。原審所為將系爭土地全部分歸被上訴人單獨
23 取得，並由被上訴人補償上訴人每人各21萬990元之判決，
24 尚有未洽；且原審所為之分割方法既與本院不同，原判決即
25 屬無可維持，應認上訴為有理由，爰廢棄原判決，並改判如
26 主文第2項所示。又裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定
27 共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物
28 之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，
29 不受起訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，則依民事
30 訴訟法第80條之1、第85條第1項後段規定，由兩造依原應有
31 部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第3項所

示。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 張宇葭

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1.	黃明忠	12/16
2.	林黃教	1/16
3.	林獻棕	1/16
4.	林獻圖	1/16
5.	林獻源	1/16

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 5 月 27 日
書記官 李佳姿