

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2457號

原告 陳奕貴
訴訟代理人 劉睿哲律師
被告 陳奕乾
陳奕鑑

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造所共有坐落於桃園市○○區○○段0000○0000○0000地號土地，及桃園市○○區○○段0000○0000地號土地合併分割，並應按如附表二編號（A）欄位所示應有部分比例，及如附圖所示之位置為單獨所有之登記。
- 二、原告、被告陳奕乾應以如附表二編號（B）欄位所示，分別補償被告陳奕乾新臺幣36萬6,700元、新臺幣5萬7,424元。
- 三、訴訟費用由原告、被告陳奕乾及被告陳奕鑑各負擔3分之1。

事實及理由

- 一、被告陳奕鑑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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：兩造共有坐落於桃園市○○區○○段0000○0000○0000地號，及桃園市○○區○○段0000○0000地號等土地（下合稱系爭土地，分稱各別地號），應有部分如附表一所示，系爭土地並無法律上、使用目的上不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之協議，是原告自得依民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟，請求合併分割系爭土地，並將系爭1176、2176、2138地號土地分別分由原告、被告陳奕乾、被告陳奕鑑單獨所有，系爭1185地號土地分由陳奕乾、陳奕鑑各取得361m²之面積，系爭1352地號土地則分別由原告、陳奕乾、陳奕鑑各取得959.97m²、375.21m²、368.82m²之面積等語。並聲明：兩造共有之系爭土地請准予合

01 併分割，並依前開方式原物分割等語(分割方案及分割位置
02 如同本院卷第246-1至246-7頁所示)。

03 三、被告部分：

04 (一)陳奕乾：伊希望能單獨取得系爭2138地號土地權利，其餘部
05 分由法院依法裁判，惟本件所分得系爭土地面積與伊另外持
06 有農地面積合計要高於2,000m²，伊才不會喪失農保權利，
07 再關於系爭土地之各別價值，伊之判斷與法院囑託鑑定之鑑
08 價報告雖略有不同，但尊重估價師之專業意見等語。

09 (二)陳奕鑑：伊希望單獨取得系爭2138地號或系爭2176地號土地
10 權利，且本件所分得系爭土地面積與伊另外持有農地面積合
11 計要高於2,000m²，伊才不會喪失農保權利等語。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
14 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
15 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
16 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
17 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
18 配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
19 請求合併分割，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項
20 及第5項分別定有明文；又農業發展條例第16條第1項但書第
21 4款規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃
22 者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：4. 本條例
23 中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割
24 為單獨所有」。查系爭土地雖未相鄰，然為共有人相同之數
25 不動產（兩造共有之應有部分比例如附表一所示，見本院卷
26 第17-25頁謄本），而共有人間並無不分割之協議，且系爭
27 土地雖為農業區之農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11
28 款所稱之耕地，而受同法第16條所定最小分割面積限制（見
29 本院卷第75-77頁桃園市中壢地政事務所函文），然系爭土
30 地均為兩造於71年8月26日所共有之耕地，揆諸前開規定，
31 應得合併分割，且得分割為單獨所有，首堪認定。

01 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
02 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
04 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
05 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
06 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
07 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
08 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
09 民法第824條第2項、第3項定有明文。又分割共有物，究以
10 原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共
11 有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形
12 而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

13 1. 經查，共有物之分割方法本以原物分割為原則，如原物分割
14 顯有困難時，始為變價分割，而系爭土地面積非微（分別為
15 1043m²、722m²、1704m²、1196m²、1190m²），原物分割並
16 無困難之處，且兩造均同意以原物分割為原則，是系爭土地
17 之分割即應以原物分割為適當。

18 2. 次查，系爭土地均為空地且不相鄰（見本院卷第203頁履勘
19 筆錄、第115-127頁現場照片），各筆土地面積廣大且形狀
20 完整（見本院卷第153-154頁地籍圖），而得各筆單獨使
21 用，為令土地所有人得完善規劃及利用土地，使經濟效益最
22 大化，故本院於參酌兩造之意願後，將系爭1176地號土地分
23 由原告單獨所有，系爭2176地號土地分由陳奕乾單獨所有，
24 系爭1185、2138地號土地分由陳奕鑑單獨所有，而將面積最
25 鉅之系爭1352地號土地，分由原告單獨取得如附圖1352

26 (0)之位置（面積947m²）、陳奕乾單獨取得如附圖1352

27 (1)之位置（面積757m²），如此之分割方式將可保留土地
28 最大完整性，避免破碎、零星之分割導致土地經濟效益下
29 降，且另兩造所有之土地實際面積相近、單獨所有土地筆數
30 相同（分割後均所有2筆土地），而系爭1352地號土地之原
31 物分割方法，得令原告及陳奕乾使用下方同段1355地號土地

01 上之66快速道路對外通行（見本院卷第203-205頁履勘筆
02 錄），以利進出，再者，被告本件所分得系爭土地之總面
03 積，再加計其等均另有101.19m²之農牧用地面積，均已逾0.
04 2公頃而符合其等欲維持參加農業保險之身份，亦屬兼顧被
05 告之利益。是本院審酌系爭土地之現況、共有人之意願、利
06 益、共有物之利用及經濟效益等一切情形，認應將系爭土地
07 以如上之方式分割，再以金錢補償之方式（詳如後述）為妥
08 適。

09 3. 再查，本院將系爭土地送請全國不動產估價師事務所鑑定，
10 系爭土地於起訴時即111年11月間之價值如附表一所示（見
11 本件卷附不動產估價報告書），是兩造於系爭土地分割前，
12 依照權利範圍比例計算所有之系爭土地總價值為新臺幣（下
13 同）8,973,026元（計算式：26,919,079元/3），然系爭土
14 地以如上方式原物分割後，陳奕鑑取得土地之總價值僅為8,
15 548,903元，尚不足424,124元，此部分應由原告及陳奕乾以
16 如附表二編號（B）欄位所示，分別補償陳奕鑑36萬6,700
17 元、5萬7,424元。

18 四、綜上所述，原告本於共有人地位請求合併分割系爭土地，並
19 無不合，本院審酌系爭土地之現況、共有人之意願、利益、
20 共有物之利用及社會經濟等一切情形，認系爭土地應以如附
21 表二編號（A）欄位所示應有部分比例，及如附圖所示之位
22 置為兩造單獨所有之登記，爰判決如主文第1項所示，並由
23 原告及陳奕乾以如附表二編號（B）欄位所示之方式補償陳
24 奕鑑為當，爰判決如主文第2項所示。又分割共有物之訴，
25 核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬
26 有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為
27 伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由共有人依其原
28 應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知本件訴訟費用負擔
29 之比例如主文第3項所示。

30 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
31 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。
 02 中華民國 114 年 3 月 11 日
 03 民事第一庭 法官 廖子涵

04 正本係照原本作成。
 05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
 06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中華民國 114 年 3 月 12 日
 08 書記官 賴棠好

09 附表一（分割前應有部分比例）：

當事人	系爭1176地號土地 (面積：1043㎡) (價值：4,737,306元)	系爭1185地號土地 (面積：722㎡) (價值：3,279,324元)	系爭1352地號土地 (面積：1704㎡) (價值：8,281,440元)	系爭2138地號土地 (面積：1196㎡) (價值：5,269,579元)	系爭2176地號土地 (面積：1190㎡) (價值：5,351,430元)	依權利範圍計算可分得 系爭土地總價值 (26,919,079元/3)
陳奕貴	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	8,973,026元
陳奕乾	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	8,973,026元
陳奕鑑	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	8,973,026元

11 附表二（分割後應有部分比例）：

	(A)					(B)	
	系爭1176地號土地 (面積：1043㎡) (價值：4,737,306元)	系爭1185地號土地 (面積：722㎡) (價值：3,279,324元)	系爭1352地號土地 (面積：1704㎡) (價值：8,281,440元)	系爭2138地號土地 (面積：1196㎡) (價值：5,269,579元)	系爭2176地號土地 (面積：1190㎡) (價值：5,351,430元)	分得土地之總價值	應受找補金額
陳奕貴 (原告)	1/1	0	單獨取得如附圖編號1352 (0)位置·947㎡	0	0	9,339,726元 (4,737,306元+8,281,440 元*947/1704)	0元 (9,339,726元-8,973,026 元=366,700元)
陳奕乾 (被告)	0	0	單獨取得如附圖編號1352 (1)位置·757㎡	0	1/1	9,030,450元 (8,281,440元*757/1704 +5,351,430元)	0元 (9,030,450元-8,973,026 元=57,424元)
陳奕鑑 (被告)	0	1/1	0	1/1	0	8,548,903元 (3,279,324元+5,269,579 元)	424,124元 (8,973,026元-8,548,903 元) ①由原告陳奕貴補償366,700元。 ②由被告陳奕乾補償57,424元