

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2133號

原告 高守正
被告 曾素琴
林詩騰
曾柏翔
曾冠生

兼 上二人

訴訟代理人 曾冠樁

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，均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。

貳、實體方面

一、原告主張：如附表二所示2筆土地（下合稱系爭土地，若指各別土地則以地號稱之）為兩造所共有，兩造之應有部分比例如附表二所示。兩造就系爭土地約定共同出售之協議業於民國113年12月31日屆滿，而未經出售，現已無不分割協議存在，原告為結束系爭土地之共有狀態，請求裁判分割系爭土地。又系爭土地為特定農業區農牧用地，原物分割需符合農業發展條例第16條之規定，即每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割之限制。系爭土地以變價分

01 割，可增進物之利用及市場價值，無損共有人權益，且共有
02 人亦可於系爭土地變價拍賣時參予投標，將土地價值交由市
03 場決定，共有人較無爭執。若他人標購買受時享有優先承買
04 權利，共有人間同霑利益，原告認將系爭土地變價分割，並
05 將所得價金按兩造應有部分比例分配為宜。爰依民法第823
06 條、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所
07 示。

08 二、被告方面：

09 (一)林詩騰：希望能以原物分割，請將系爭土地各別分割成4
10 份，其中1364地號土地經分割成4份後，每份面積為116.072
11 5平方公尺，由共有人平均分配；1368地號土地平均分割為4
12 份，每份面積為664.5925平方公尺，由共有人平均分配。

13 (二)曾柏翔、曾冠生、曾冠椿：同意林詩騰之原物分割方案，並
14 補充分割位置示意圖，曾冠椿、曾柏翔並同意分割後之土地
15 仍維持共有關係。

16 (三)曾素琴：同意林詩騰、曾柏翔、曾冠生、曾冠椿所提出之原
17 物分割方案。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張系爭
22 土地為兩造共有，應有部分比例如附表二所示，業據其提出
23 土地登記第三類謄本為證（見壙司調卷第12至18頁），且系
24 爭土地並無因法令規定或物之使用目的不能分割之情形。又
25 兩造前於113年5月3日共同簽立協議書，協議以每坪新臺幣
26 （下同）3萬1000元對外開價，委託仲介公司銷售及進行刊
27 登廣告，協議期間至113年12月31日止，惟到期後系爭土地
28 仍未銷售，協議內容自動失效已無不分割協議，兩造迄未就
29 分割方法達成協議等情，有土地共有人協議書、授權書影本
30 各1紙在卷可參（見本院卷第72至73頁），則原告請求分割系
31 爭土地，應屬有據。

(二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項所明定。又「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、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十九年一月四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」，農業發展條例第16條第1項定有明文。

查：

- 1.系爭土地使用分區及使用地類別均為特定農業區、農牧用地，核屬農業發展條例第3條第11款所定義之耕地，若按應有部分分割，每宗耕地分割後每人所有面積均未達2,500平方公尺，未分割前即未達前開農業發展條例第16條第1項本文所規定分割後每人所有土地面積最小限制，其分割自尚開條文之限制。又其中1364地號土地前於98年間由訴外人即被繼承人曾兆錦繼承移轉予繼承人曾素霞、曾耀政、曾耀東、曾素琴等4人。嗣後曾素霞於99年間將其繼承持分贈與曾冠椿、曾柏翔2人；曾耀政於109年間將其繼承持分贈與曾冠生

01 1人；高守正於112年間拍賣取得曾耀東之繼承持分。另一方面，1368地號土地前於98年間由訴外人即被繼承人曾兆錦繼承移轉予繼承人曾素霞、曾耀政、曾耀東、曾素琴等4人。
02
03 嗣後曾素霞於99年間將其繼承持分贈與曾冠椿、曾柏翔2
04 人；曾素琴於106年間將其繼承持分贈與林詩騰1人；曾耀政
05 於109年間將其繼承持分贈與曾冠生1人；高守正於112年間
06 拍賣取得曾耀東之繼承持分。準此，系爭土地迄今之權屬狀
07 態，係基於98年間繼承之共有關係復加諸其他非因繼承行為
08 介入所致，尚無農業發展條例第16條第3款例外規定之適
09 用，有楊梅地政事務所113年11月13日回函在卷可憑（見本
10 院卷第168至170頁），復查無同條但書他款之事由存在，是
11 以系爭土地尚不符合農業發展條例第16條但書所定例外之情
12 形，應不得為原物分割。
13

14 2.而上開規定之目的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，
15 簡化耕地權屬複雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準
16 者，必須將其整筆耕地出售，實務上並不致產生問題。（89
17 年1月26日農業發展條例第16條修法理由參照）。按首開法
18 條（即農業發展條例第16條）所定耕地不得分割，係為防止
19 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
20 以消滅其共有關係（最高法院97年度台上字第1816號判決意
21 旨參照）。按農業發展條例第16條所定耕地不得分割，係為
22 防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分割以外之
23 方法消滅共有關係，故將共有耕地整筆變賣，以價金分配於
24 共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之
25 列（臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民事類提案
26 第8號審查意見及研討結果參考）。依此，農業發展條例第1
27 6條之立法目的係為避免耕地分割過於零散，影響農業經
28 營；然並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其
29 共有關係，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規定」
30 之法令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變
31 賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不

01 在上開法條限制之列。

02 3.審酌系爭土地不符合農業發展條例第16條第1項但書各款情
03 形，顯無法以原物分割方式為之，再以兩造前於113年5月3
04 日共同簽立協議書，協議以每坪3萬1000元對外開價，委託
05 仲介公司銷售及進行刊登廣告，已如前述，參以協議書第6
06 條約定土地銷售所得價金依各共有人所持有土地面積比例分
07 配予各共有人(見本院卷第72頁)，益見兩造亦同意以出售系
08 爭土地方式消滅共有狀態以換取價金。基此，本件若採變價
09 分割方式，既不違背於共有人主觀意願，兩造得依其對系爭
10 土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不
11 可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參
12 與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有
13 權，佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，較符合市場行
14 情，並得兼顧共有人之經濟利益，屬妥適、合理、公平之分
15 割方案。爰採變價分割方式，判決如主文第1項所示。

16 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
17 請求判決分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許；
18 其分割方法，應為予以變賣，所得價金由兩造按如附表二所
19 示應有部分比例分配之。

20 五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用
21 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
22 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。共有物分割事件，應
23 由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方
24 法，不受當事人聲明之拘束，爰依上揭規定，命兩造依如附
25 表二所示應有部分之比例負擔訴訟費用。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
27 項。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
29 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

30 以上正本係照原本作成

31 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 2 月 26 日

書記官 鍾宜君

附表一

編號	土地	面積	使用分區及使用地類別
1	桃園市○○區○○段0000地號土地	464.29平方公尺	特定農業區農牧用地
2	桃園市○○區○○段0000地號土地	2,658.37平方公尺	特定農業區農牧用地

附表二

編號	共有人	桃園市○○區○○段0000地號土地應有部分	訴訟費用中20%負擔比例
1	曾素琴	4分之1	4分之1
2	曾冠椿	8分之1	8分之1
3	曾柏翔	8分之1	8分之1
4	曾冠生	4分之1	4分之1
5	高守正	4分之1	4分之1

編號	共有人	桃園市○○區○○段0000地號土地應有部分	訴訟費用中80%負擔比例
1	曾冠椿	8分之1	8分之1
2	曾柏翔	8分之1	8分之1
3	林詩騰	4分之1	4分之1
4	曾冠生	4分之1	4分之1
5	高守正	4分之1	4分之1