臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2893號

原　　告　曾麗娜

訴訟代理人　郭軒廷律師

被　　告　如附表一當事人年籍資料表所示

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年5月27日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、兩造所共有坐落於桃園市○鎮區○○段000地號土地准予變價分割，所得價金依附表二「應有部分比例及訴訟費用負擔比例欄」所示之應有部分比例，分配於各共有人。

二、訴訟費用由兩造各依如附表二「應有部分比例及訴訟費用負擔比例欄」所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件除被告曾喜鴻及曾喜旺外，其餘被告等人經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，此為民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。查原告原就坐落於桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地），提起本案訴訟，原起訴之對象曾鳳琴，於起訴前即已死亡，惟原告已於起訴後具狀撤回該訴訟，並追加其繼承人徐惠雯、徐小雯、徐國芳為被告，核本案訴訟標的對於原告及追加之被告必須合一確定，應予以准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠緣系爭土地係分別登記在如附表二「共有人」欄所示之共有人名下，應有部分比例則如附表二「應有部分比例及訴訟費

用負擔比例」欄所示之情形，而兩造分別為系爭土地共有人，且系爭土地並無法律上、使用目的上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，又系爭土地使用分區為特定農業區農牧用地，耕地面積為7482.45平方公尺，惟因數次繼承關係，以致系爭土地共有人數眾多、應有部分甚為繁雜，如以原物全部分配予各共有人、原物分配及金錢補償或部分原物分配及價金分配併用等分割方式，顯有法律上及事實上之困難，為免影響土地完全利用之便利，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段等規定，提起本件訴訟，並請求變價分割系爭土地。

㈡並聲明：如主文所示。

二、被告部分：

㈠被告曾喜鴻：

伊不想要變價分割，惟亦無法提出原物分割方案。另共有人間沒有不能分割的約定，沒有不能分割的情形，土地上沒有建物、地上物，都是種植水稻跟茭白筍，一年一作，休耕期間就會長雜草。

㈡被告曾喜旺：

對於原告所提出之變價分割方案沒有意見。另共有人間沒有不能分割的約定，沒有不能分割的情形，土地上沒有建物、地上物，都是種植水稻跟茭白筍，一年一作，休耕期間就會長雜草。

㈢其餘被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未曾具狀表示意見。

三、本院之判斷：

㈠原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，總面積為7482.45平方公尺，兩造之應有部分比例如附表二「應有部分比例及訴訟費用負擔比例欄」所示。再系爭土地之土地使用分區為農牧用地，屬農發條例第3條第11款所規

定之「耕地」，且受農業用地興建農舍辦法第12條之限制，系爭土地上復無任何建物，並無發照紀錄等情，業經原告提出系爭土地第一類、第三類土地登記謄本、航遙測圖資供應服務平台影像快照資訊、現場照片及桃園市平鎮地政事務所、桃園市平鎮區公所、桃園市政府建築管理處函覆本院之函文等資料附本院卷可參，可信為真實。另查，系爭土地依法並無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟共有人未能協議分割等情，業據原告及被告曾喜鴻、曾喜旺陳明在卷，其餘被告復經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪認原告此部分之主張為真實。是以原告依民法第823條第1項之規定，請求分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡系爭土地應以變價分割之方式為適當：

1.按共有物之分割方法不能協議決定，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，但各共有人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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又於裁判上決定共有物分割之方法，法院本有自由裁量權，不受任何人主張之拘束，然仍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，並符合公平經濟原

則，其分割方法始得謂為適當。

2.又我國有鑒於加入WTO後，糧食生產用地面積可適度縮小，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，為因應農業轉型升級及發展趨勢，因於92年2月7日修正農業發展條例，將耕地之定義加以修正。所謂耕地僅限於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。至於依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地及非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地與國家公園區內之田、旱地目土地，則列為耕地以外之農業用地，不受耕地不得細分之限制，此觀該法第3條第11款及第16條之立法理由即明（最高法院95年度台上字第345號判決參照）。經查，系爭土地為特定農業區農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11款規定之耕地部分，業經桃園市平鎮地政事務所函覆本院在案(參本院卷第43頁)，故系爭土地自應受該法規定關於分割之限制，不得細分，合先敘明。

3.系爭土地不宜採民法第824條第2項第1款原物分割之方案：

①系爭土地之面積為7482.45平方公尺，有系爭土地登記謄本附本院卷可參，然系爭土地共有人卻高達32人，若使每一共有人均分得一區域單獨利用，將導致過於細分系爭土地，反使共有人不利使用系爭土地。且部分共有人因多層次繼承而取得之土地應有部分比例甚小，亦不適原物分割。況系爭土地，因屬於農業發展條例第3條規定之耕地，而不得細分，已如前述。再被告曾喜鴻雖陳稱其不想變價分割，惟其亦無法提出原物分割方案，而其餘被告均未於審理中到庭，亦未具狀表示意見，故本院實無法確認是否仍有部分當事人願意繼續保持共有，以減少原物分割區域之數量。準此，應認系爭土地無法以原物分割之方式，加以分割。

②再若採取「以原物分配予一造，再由受原物分配之一造金錢補償未受原物分配一造」之分割方案，以減少單純原物分割所帶來土地過於細分之不利益，然原告起訴即主張變價分割，而到庭之被告亦未提出願以金錢補償之方案，其餘大部

分被告又未曾到庭或具狀表示分割方案意見，為免法院裁判分割共有物後，對當事人造成非自願之財產上負擔，是亦難認上開方案為適當之分割方案。

4.系爭土地不宜採取民事訴訟法第824條第2項第2款後段一部原物分割、一部變價分割之分割方案：

①按民法第824條第2項規定所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配（有最高法院107年度台上字第1791號判決意旨可資參照）。

②是查，本件系爭土地面積並非十分寬廣，而本案共有人人數眾多，若使每一共有人均分得一區域單獨利用，除將導致過於細分系爭土地外，亦顯不合農業發展條例之規定，已如前述。是應認系爭土地顯無法使兩造平均分配到部分原物，是本案亦無法依民法第824條第2項第2款後段規定採用一部原物分割、一部變價分割之方案。

5.系爭土地宜採變價分割之方案：

①復按變價分割，參諸前揭規定說明，必須於原物分配或兼採原物及變價分配之分割方式，有其困難或不適當之處時始得為之，此即變價分割之補充性原則。又判斷是否有原物分割困難及不適當之處時，應特別注意共有物分割之立法意旨，即增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭，是法院於決定分割方法時，應考量共有物之分割是否將造成土地之零碎性，及分割後之部分是否相當於分割前之利用價值，有無

因分割後造成土地價值減損之情形，且須尊重共有人之意願，並參酌共有物之性質、價格、分割前之使用狀態及全體共有人之利益等情。

②本件有原物分割及原物分割兼採變價分割或金錢補償等分割方法上之困難及不適當之處，業如前述，且系爭土地並非方正，若堅持以原物分配之方式為分割，恐將造成土地之零碎性，及部分共有人取得土地呈現畸角之情形；惟若僅將部分原物分割，部分變價分割，因原物分割後之系爭土地面積縮小而導致變賣價格降低，且不易利用，影響購買之意願，是如採行變價分割方式，將系爭土地予以變賣，以所得價金分配予全體共有人，藉由市場行情決定系爭土地之價值，應較可發揮系爭土地之最高經濟利用價值，並保持系爭土地之完整利用及經濟效用，各共有人得藉此充分實現因共有系爭土地變價所得享有之金錢利益，對兩造均屬有利。此外，將來執行法院依變價分割判決拍賣系爭土地時，如兩造對系爭土地另有使用規劃或留有特殊感情，亦得依民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受後，再依上開規定行使優先承買權，買受系爭土地及建物，雙方經由拍賣程序取得系爭土地之機會係為均等，對兩造而言，實屬公平。準此，本院經斟酌系爭土地之型態及使用情形、法令規定限制以及兩造之利益等一切情狀後，認將兩造共有之系爭土地予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段之規定請求分割系爭土地，並以變價分割之方式加以分割，均為有理由，應予准許。

五、又裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定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之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘

束，亦不因何造起訴而有不同，則依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第二項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　16　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成

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　　6　　月　　16　　日

書記官　黃卉妤

附表一：當事人年籍資料表

編號	內部編號	兩造	姓名	住居所
1.	1.	原告	曾麗娜	住○○市○鎮區○○路000巷00號
		訴訟代理人	郭軒廷律師	住○○市○○區○○路000號12樓之1
2.	1.	被告	曾振麟	住○○市○鎮區○○里0鄰○○路000號(戶)
3.	2.	被告	曾玉庭(即曾均秣)	住○○市○○區○○里0鄰○○街00巷0弄0號5樓(戶) 住○○市○○區○○街000巷00號6樓之3
4.	3.	被告	曾雲暄	住○○市○○區○○里0鄰○○街000號(戶) 住○○市○○區○○路00巷0號
5.	4.	被告	曾廣潤	住○○市○鎮區○○路○段000巷00號
6.	5.	被告	曾昭勳	住○○市○鎮區○○路○段000○0號
7.	6.	被告	劉興友	住○○市○鎮區○○路○段000號
8.	7.	被告	曾浚原	住○○市○○區○○路00巷00號
9.	8.	被告	曾裕詠	住○○市○○區○○○街00號
10.	9.	被告	曾喜國	住○○市○鎮區○○路0號(戶) 住○○市○鎮區○○路00號
11.	10.	被告	曾義亮	住○○市○鎮區○○路○段000巷0號

12.	11.	被告	曾義發	住○○市○鎮區○○路000巷0○0號
13.	12.	被告	曾義興	住○○市○鎮區○○路000巷0號
14.	14.	被告	曾鳳蓮	住○○市○鎮區○○路○段000號
15.	15.	被告	薛永達	住○○市○○區○○街00號
16.	16.	被告	曾凱宏	住○○市○鎮區○○○街00巷00號
17.	17.	被告	曾彭菊妹	住○○市○○區○○路○段000巷00弄00號10樓
18.	18.	被告	鄒曉菁	住○○市○○區○○路○段000巷00號7樓(戶) 住○○市○鎮區○○街00巷00弄00號
19.	19.	被告	曾紀宏	住○○市○鎮區○○街000巷00號
20.	20.	被告	曾喜鴻	住○○市○鎮區○○路000巷000號
21.	21.	被告	曾喜旺	住○○市○鎮區○○路000號
22.	22.	被告	黃紫婕	住○○市○鎮區○○路000巷00號
23.	23.	被告	曾廣盛	住○○市○鎮區○○路○段000號
24.	24.	被告	曾秀霞	住○○市○○區○○○路00巷00號
25.	25.	被告	曾美珠	住○○市○鎮區○○路○段000巷000弄00號3樓
26.	26.	被告	曾美雲	住○○市○○區○○○街00巷00號
27.	27.	被告	曾美惠	住○○市○鎮區○○路000巷00號
28.	28.	被告	曾美智	住○○市○○區○○○街0巷0號6樓
29.	29.	被告	曾淑君	住嘉義縣○○鎮○○○0○000號
30.	30.	被告	徐惠雯	住○○市○鎮區○○里00鄰○○路00巷00號(戶)
31.	31.	被告	徐小雯	住○○市○○區○○里0鄰○○路000巷0弄0號(戶)
32.	32.	被告	徐國芳	住○○市○○區○○里0鄰○○路000巷0弄0號(戶)

附表二：應有部分比例表

編號	內部編號	共有人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例
1.	1.	曾麗娜(原告)	9/752
2.	1.	曾振麟(被告)	10/141
3.	2.	曾玉庭(即曾均秣)	41/5640

		(被告)	
4.	3.	曾雲暄(被告)	41/5640
5.	4.	曾廣潤(被告)	41/1410
6.	5.	曾昭勳(被告)	41/5640
7.	6.	劉興友(被告)	41/5640
8.	7.	曾浚原(被告)	41/5640
9.	8.	曾裕詠(被告)	41/1410
10.	9.	曾喜國(被告)	243/940
11.	10.	曾義亮(被告)	2/141
12.	11.	曾義發(被告)	2/141
13.	12.	曾義興(被告)	2/141
14.	14.	曾鳳蓮(被告)	2/141
15.	15.	薛永達(被告)	41/5640
16.	16.	曾凱宏(被告)	9/188
17.	17.	曾彭菊妹(被告)	41/2820
18.	18.	鄒曉菁(被告)	9/752
19.	19.	曾紀宏(被告)	9/752
20.	20.	曾喜鴻(被告)	243/1880
21.	21.	曾喜旺(被告)	243/1880
22.	22.	黃紫婕(被告)	9/752
23.	23.	曾廣盛(被告)	41/1410
24.	24.	曾秀霞(被告)	41/1410
25.	25.	曾美珠(被告)	10/705
26.	26.	曾美雲(被告)	10/705
27.	27.	曾美惠(被告)	10/705
28.	28.	曾美智(被告)	10/705
29.	29.	曾淑君(被告)	10/705
30.	30.	徐惠雯(被告)	2/423
31.	31.	徐小雯(被告)	2/423
32.	32.	徐國芳(被告)	2/423