臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1412號

01
02
03 原 告 吳淇嘉
04 法定代理人 李淑真
05 訴訟代理人 王如后律師
06 被 告 許琇鳳

07 0000000000000000

08 許玉芬
09 許柏元
10 許修華
11 許富翔

12 (現於法務部○○○○○○○○執行
13 中)

14 許耀日

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月5日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

- 18 一、兩造共有如附表1編號2及附表2編號3、4所示之不動產，應
19 予變價分割，所得價金由兩造依附表3所示比例分配。
20 二、原告其餘之訴駁回。
21 三、訴訟費用由兩造按附表3所示比例負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

- 24 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
26 又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法
27 第262條第1項前段亦有明定。查原告起訴請求分割如附表1
28 編號1、2及附表2編號1、3所示之不動產，原列許王阿甜為
29 被告，惟許王阿甜於原告起訴時已非該等不動產之共有人，
30 且該等不動產業經被告許柏元之債權人向本院民事執行處聲
31 請強制執行，經本院以112年度司執字第119706號強制執行

01 事件受理，執行程序進行中，地政機關測繪有如附表2編號
02 2、4所示之增建（附表1、2所示不動產，以下合稱系爭不動
03 產），有本院民事執行處113年6月30日函所附系爭不動產附
04 表、大展不動產估價師聯合事務所函附之鑑定報告書等件可
05 參（本院卷第89至95、149至156-7頁），原告乃於言詞辯論
06 前之113年5月27日具狀撤回對許王阿甜之起訴（本院卷第9
07 頁），並於113年9月5日言詞辯論期日確認請求分割之標的
08 即為系爭不動產（本院卷第159頁），與首揭規定核無不
09 合，應予准許。

10 二、被告許琇鳳、許玉芬、許柏元、許修華、許富翔經合法通
11 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
12 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：兩造共有系爭不動產，各自應有部分如附表3所
15 示，原告擬與被告協商分割，然因原告年幼，且共有人數眾
16 多，故兩造間無法達成分割協議，為此爰依民法第823條第1
17 項、第824條之規定請求變價分割，將變價所得價金由兩造
18 依應有部分比例予以分配等語，並聲明：兩造共有之系爭不
19 動產，請准予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配
20 之。

21 二、被告則以：

22 (一)被告許玉芬：系爭不動產乃因繼承而形成共有關係，為減少
23 共有關係以提高物之使用，伊同意以變價分割之方式為分割
24 等語。

25 (二)被告許耀日：附表2編號1、2房屋目前出租他人，補貼許王
26 阿甜養老費用，伊住在附表2編號3、4建物，不同意現在分
27 割，等許王阿甜百年後再處理系爭不動產，目前也沒有預算
28 買下原告的應有部分等語，並聲明：原告之訴駁回。

29 (三)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳
30 述。

31 三、本院之判斷：

01 (一)附表1編號1所示土地及附表2編號1、2所示建物依法令另有
02 規定，不能分割：

03 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
04 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
05 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
06 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
07 定有明文。而依農業發展條例（下稱農發條例）第18條第5
08 項授權訂定、102年7月1日修正發布施行之農業用地興建農
09 舍辦法（下稱農舍辦法）第12條第2項規定：「已申請興建
10 農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍
11 套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標
12 示，未經解除套繪管制不得辦理分割」之規定，即屬民法第
13 823條第1項本文所稱不得請求分割之法令，且對修正施行前
14 已興建農舍之農業用地，亦有適用（最高法院112年度台上
15 字第222號判決參照）。

16 2.經查，附表1編號1所示土地為農牧用地，其上有蓋有農舍
17 （即附表2編號1建物），並領有（82）蘆鄉建證字第617號
18 自用農舍使用執照，上開土地經套繪管制，有桃園市政府建
19 築管理處113年6月25日函、桃園市蘆竹區公所113年7月5日
20 函附之使用執照及圖說等件在卷可參（本院卷第63頁、第97
21 至104頁），故依農舍辦法第12條第2項後段之規定，附表1
22 編號1所示土地既未經解除套繪管制，自不得辦理分割，屬
23 民法第823條第1項所謂依法令不能分割之情形，包括原物分
24 割（含分歸一人及價格補償）與變價分割在內。

25 3.原告雖主張農舍辦法第12條第2項農地分割限制之規定，超
26 越母法農發條例第18條第5項之授權範圍，不生效力，系爭
27 土地仍得分割等語。惟按法律就其構成要件，授權以命令為
28 補充規定者，授權之內容及範圍應具體明確，然後據以發布
29 命令，始符憲法第23條以法律限制人民權利之意旨（司法院
30 大法官釋字第313號解釋參照）。又為確保農業永續發展，
31 因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用，調整農業產

01 業結構，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，提高農民生
02 活水準，特制定農發條例；農發條例第18條第1項至第4項關
03 於農業用地興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建
04 蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請
05 程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦
06 法，由內政部會同中央主管機關定之，農發條例第1條前
07 段、第18條第5項規定甚明。農舍辦法第12條第2項已申請興
08 建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地
09 籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標
10 示，未經解除套繪管制不得辦理分割之規定，係內政部、農
11 委會依農發條例第18條第5項會銜訂定之行政命令，觀諸農
12 舍辦法例言、第1條規定即明。其授權法律之依據、授權之
13 內容及範圍均具體明確，且農舍辦法第12條第2項規範之目
14 的，除在落實農發條例第18條第4項規定，確保農舍與其坐
15 落農地面積、比例符合法令外，亦在使已興建農舍所餘農業
16 用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農
17 地完整性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地
18 未確供農業經營利用、過度細分問題，達成農發條例第1條
19 所定確保農業生產環境及農村發展之立法目的，要無逾越母
20 法之授權範圍，其合法性自無疑義（最高法院110年度台上
21 字第2780號判決參照）。是農舍辦法第12條第2項規定有其
22 立法目的，並無逾越農發條例之授權範圍，原告此部分主
23 張，尚屬無據。

24 4.復按農舍應與其坐落用地併同移轉，農發條例第18條第4項
25 定有明文。依此，附表1編號1所示土地既不得為分割之處分
26 行為，業如前述，則坐落該土地上之附表2編號1、2所示建
27 物，自無從單獨為分割之處分行為，原告訴請就上開建物為
28 分割，亦不應准許。

29 (二)附表1編號2所示土地（下稱系爭土地）、附表2編號3、4建
30 物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）應予以變價
31 分割：

- 01 1.原告主張系爭房地為兩造所共有，系爭建物面積及各共有
02 人之應有部分各如附表2編號3、4及附表3所示，有系爭房地之
03 登記謄本、建物測量成果圖存卷可參（本院卷第121至129、
04 156-3、156-7頁）。又系爭房地並無因物之使用目的不能分
05 割之情形，共有人間亦無不分割之約定，且未達成分割之協
06 議。從而，原告依民法第823第1項及第824條第5項規定訴請
07 裁判合併分割系爭房地，並無不合，應予准許。
- 08 2.共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不
09 能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為下列之分
10 配：(一)以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配
11 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；(二)原物分配顯有
12 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
13 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
14 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又共有人因共
15 有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之
16 訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共
17 有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由
18 裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
19 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
20 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割
21 （最高法院49年台上字第2569號裁判、96年度台上字第108
22 號判決、98年度台上字第2058號判決及74年度第1次民事庭
23 會議決議(二)參照）。是共有物之分割，依法固以採原物分割
24 為原則，經綜合衡酌上開因素後，最終無非在尋求共有人間
25 能獲公平之分配，始堪稱為適當，自不以原物分割為限。
- 26 3.經查，系爭土地為鄉村區乙種建築用地，非屬農業用地之範
27 疇，無農發條例之適用，且無最小面積分割限制，系爭土地
28 上有系爭建物，現由許耀日居住使用並設籍該處，且系爭土
29 地僅有一面臨路、系爭建物僅有一獨立出入口，有個人戶籍
30 資料、地籍圖資網路便民服務系統查詢及現場照片可參（本
31 院卷第25至29、77頁），本院審酌倘以原物分割系爭建物，

01 各共有人均受原物之分配顯有困難；倘將原物分配於部分共
02 有人，則受分配之共有人，對於未受分配或不能按其應有部
03 分受分配之共有人，應予金錢補償，惟許耀日表示無預算購
04 買原告之持分，審酌兩造已因無法協議分割而生本件訴訟，
05 為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分
06 配、部分共有人金錢補償之分割方式。另考量系爭建物不能
07 離開系爭土地而單獨存在，系爭建物既有前述不適於原物分
08 割情形，倘將系爭土地採原物分配方式分割，又將形成房屋
09 使用土地權利之複雜關係，顯將減損系爭房地價值且難達通
10 常之使用目的。而採行變價分割之方式，在自由市場競爭之
11 情形下，將使系爭房地之市場價值極大化，且較諸各共有人
12 分別出賣其應有部分而言，將共有物全部予以變賣當能取得
13 更高之換價，對於共有人應較為有利。再者，倘嗣後兩造認
14 有繼續持有系爭房地所有權之必要時，仍得依民法第824條
15 第7項規定主張依相同條件優先承買，對兩造而言應屬最為
16 有利。爰採變價分割方式，判決如主文第1項所示。

17 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求裁判合
18 併分割系爭房地，於法有據，應予准許，且本院斟酌系爭房
19 地之性質、使用情形、經濟效用及各共有人之意願等因素
20 後，爰採如主文第1項所示之方案分割。而附表1編號1所示
21 土地及附表2編號1、2所示建物，因法令另有規定，不得分
22 割，原告此部分請求無理由，應予駁回。

23 五、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
24 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
25 其支出之訴訟費用；又因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事
26 人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當
27 事人負擔其一部，民事訴訟法第79條、第80條之1定有明
28 文。本件共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，兩造本可
29 互易其地位，裁判結果仍無不同，本院審酌上情，認訴訟費
30 用宜由附表3所示比例分擔，方屬公平，爰諭知訴訟費用負
31 擔如主文第3項所示。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
02 民事第一庭 法 官 呂如琦

03 正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
07 書記官 楊晟佑

08 附表1 (土地部分)

09

編號	土地坐落				面積(平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	桃園市	蘆竹區	新庄子段	2038	970	全部
2	桃園市	蘆竹區	新庄子段	2040-2	108	全部

10 附表2 (建物部分)

11

編號	建號	基地坐落	門牌號碼	建物面積(平方公尺)	權利範圍
1	桃園市 ○○區 ○○○ 段 0000 ○號	桃園市○○區○ ○○段0000地號	桃園市○○區○○ 街○段000號	一層：126 合計：126	全部
2	桃園市 ○○區 ○○○ 段 0000 ○號	同上	同上	一層：66.82 第一層夾層：1 18.58 合計：185.4	全部
3	桃園市 ○○區 ○○○ 段 000 ○號	桃園市○○區○ ○○段 000000 地 號	桃園市○○區○○ 街○段000號	一層：61.59 二層：61.59 合計：123.18	全部
4	桃園市	同上	同上	一層：22.62	全部

(續上頁)

01

○○區 ○○○ 段 0000 ○號			二層：33.52 三層：78.48 突出物一層：1 4.19 合計：148.81 陽台：8.18
----------------------------	--	--	---

02

附表3：

03

編號	共有人	應有部分
1	吳淇嘉	1/20
2	許琇鳳	1/4
3	許玉芬	1/4
4	許柏元	1/15
5	許修華	1/15
6	許富翔	1/15
7	許耀日	1/4