

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第480號

原告 吳恒隆

訴訟代理人 吳昱璋

被告 姓名、地址均詳如附表一

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月24日  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地應予分別變賣，所得價金由兩造各依附表二之「賣得價金分配比例」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造各按附表二「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件被告除劉玉勳、劉邦永、劉德麒、劉德松、劉明治等人於最後言詞辯論期日到場外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第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、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。再按分割共有物之訴，係共有人請求法院決定共有物之分割方法，判決之結果使各共有人間之共有關係變成單獨所有或為共有關係之其他變更，而創設共有人間之權利義務關係，乃形成之訴，且具有非訟事件之性質，不受當事人聲明方法之拘束（參最高法院49年台上字第2569號判例意旨）。本件原告起訴時，訴之聲明原為請求兩造共有之桃園市○○區○○段000○000地號土地（以下均逕以地號稱之，合稱系爭土地）准予合併變價分割（本院卷第11頁），嗣於民國113年6月12日以書狀變更分割方案為分別變價分割（本院卷第141

01 頁)，而依前揭判例意旨，分割共有物事件，法院原不受兩  
02 造分割方案聲明之拘束，此等分割方法之聲明變更，僅為補  
03 充或更正法律上之陳述，尚無不合，應予准許。

## 04 貳、實體部分

05 一、原告主張略以：兩造為系爭土地之共有人，所有權應有部分  
06 各如附表二所示。兩造就系爭土地並無不分割之協議，系爭  
07 土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就分割  
08 方式又未能達成協議，系爭土地復無依法不得分割之情事，  
09 是原告自得訴請判決分割系爭土地。而系爭土地共有人數眾  
10 多，倘為原物分割，共有人僅能分得零碎土地而無從利用，  
11 故應以變價分割為當。爰依民法共有物分割之規定，提起本  
12 件訴訟等語。並聲明：兩造共有之系爭土地應予分別變價分  
13 割，所得價金由兩造依應有部分比例分配。

## 14 二、被告部分：

15 (一)被告劉玉勳略稱：995地號土地為農地，996地號土地上則有  
16 三合院建物（下稱系爭建物，未辦保存登記）作為農舍使  
17 用，對原告之請求無意見，請法院依法處理等語。

18 (二)被告劉德麒略稱：系爭建物現為劉德麒與其配偶所居住，關  
19 於本件原告起訴請求分割共有物，請法院依法處理等語。

20 (三)被告劉邦永、劉德松、劉明治略稱：對原告之請求無意見，  
21 請法院依法處理等語。

22 (四)其餘被告均未於言辯期日到場，亦未以書狀為聲明或陳述。

## 23 三、本院之判斷：

24 (一)經查，兩造為系爭995、996地號土地之共有人，所有權應有  
25 部分各如附表二所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，  
26 系爭土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造就  
27 分割方式又未能達成協議等事實，業據原告提出系爭土地之  
28 土地登記謄本為憑（本院卷第23-39頁），並經本院依職權  
29 調取系爭土地登記謄本查核無誤，且為到場被告所不爭執，  
30 足信為真。

31 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割物，但因

01 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  
02 限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法  
03 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  
04 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
05 (1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有  
06 困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難  
07 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
08 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
09 人，民法第823條、第824條第1項、第2項分別定有明文。又  
10 按農發條例第16條第1項前段規定，每宗耕地分割後每人所  
11 有面積未達0.25公頃者，不得分割；而同條例第3條第11款  
12 規定，耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業  
13 區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。上開規定之目的在  
14 於防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜  
15 性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆耕  
16 地出售（參89年1月26日農業發展條例第16條修法理由）。  
17 於例外符合同條例第16條第1項但書之各款規定，方得為分  
18 割，以避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並非不許  
19 耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，非屬  
20 民法第823條第1項所定「除法令別有規定」之法令，僅係對  
21 於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以價金分配於  
22 共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之  
23 列（參最高法院97年度台上字第1816號民事判決意旨）。本  
24 件兩造共有之系爭土地使用分區係屬特定農業區，996地號  
25 之使用地類別為甲種建築用地，995地號之使用地類別則為  
26 農牧用地，即屬農業發展條例第3條第11款所謂之耕地，惟  
27 依上揭法律說明，既無因受法令限制或因物之使用目的不能  
28 分割之情形，復無不為分割之約定，且兩造又未能協議決定  
29 分割方法，原告自得就系爭土地請求裁判分割。

30 (三)再按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分  
31 配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有

01 人主張之拘束（參最高法院29年上字第1792號、49年台上字  
02 第2569號裁判意旨）。查996地號土地上有系爭建物及鐵皮  
03 搭建之小型倉庫，其餘部分與995地號土地則為竹林或種植  
04 農作物等情，有相片數張可參（本院卷第163-165頁），倘  
05 以原物分割，則各共有人可分得之土地面積零碎狹小，將使  
06 系爭土地更為細分而不利使用，無法發揮其經濟效用，且違  
07 反農業發展條例第16條防止耕地細分之規定。996地號雖為  
08 建地，不受農業發展條例之限制，惟其上尚有系爭建物，如  
09 以兩造之應有部分比例為原物分割，仍將衍生拆屋還地之糾  
10 紛，實增日後紛擾，足認將系爭土地以原物分配，顯有困  
11 難。反之，如採變價方式分割，除可讓系爭土地之所有權歸  
12 一，以維持系爭土地原有經濟效益外，在自由市場競爭之情  
13 形下，藉由良性公平競價之結果，亦將使系爭土地之市場價  
14 值極大化，被告如有取得系爭土地全部之意願，亦可決定是  
15 否參與競標或依民法第824條第7項規定行使優先承買權。本  
16 院另考量系爭土地之現況、價值及現今社會經濟狀況、系爭  
17 土地各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質、經濟  
18 效用、公平經濟原則等情事，認本件分割方法以分別變賣99  
19 5、996地號土地，再將賣得價金各依兩造之所有權應有部分  
20 比例分配，較符合兩造之最佳利益。

21 四、綜上所述，本件原告依民法分割共有物之相關規定，請求分  
22 別分割系爭土地，為有理由，應予准許。另本院審酌前述調  
23 查所得之相關事證，認兩造共有之系爭土地應予以分別變價  
24 分割，爰判決如主文第1項所示。

25 五、末按，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增  
26 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分  
27 割方法，不因何造起訴而有不同。本件原告訴請分割系爭土  
28 地部分雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，仍應以共有人全  
29 體各按原應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰民事訴訟法  
30 第78條、第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

民事第二庭 法官 周玉羣

01  
02  
03

附表一：

外部編號	內部編號	兩造	姓名	住居所
		原告	吳恒隆	住○○市○○區○○路0000號
		訴訟代理人	吳昱璋	住○○市○○區○○路0000號
1	1	被告	劉玉勳	住○○市○鎮區○○街0段00巷0號
2	2	被告	劉德勝	住○○市○○區○○路0段00巷0弄0號6樓
3	3	被告	劉邦明	住○○市○○區○○路0段000號
4	4	被告	劉邦永	住苗栗縣苗栗市紫園52號5樓
5	5	被告	劉德麒	住○○市○○區○○路0段000巷00號
		上一人 訴訟代理人	劉俊昇	住同上
6	6	被告	劉德松	住○○市○鎮區○○街000號7樓
7	7	被告	劉銘泰	住○○市○○區○○路0段000巷00○0號
8	8	被告	劉銘焜	住○○市○○區○○路000號3樓 居新北市○○區○○街00號
9	9	被告	羅文珍	住○○市○鎮區○○○街0巷0號4樓
10	10	被告	劉芳菁	住○○市○鎮區○○○街0巷0號4樓
11	11	被告	劉阜果	住○○市○○區○○路0段000巷00號
12	12	被告	劉銀嬌	住○○市○○區○○○路0段00巷00號2樓
13	15	被告	劉明治(兼盤梅嬌、 劉明金之繼承人)	住○○市○○區○○○街00號3樓
14	16	被告	徐春五	住○○市○○區○○路0段000巷0弄00號
15	17	被告	劉姮慈	原設籍臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號 (遷出國外，應送達處所不明)
16	18	被告	劉牡丹	住○○市○○區○○街00號9樓
17	19	被告	劉黃福雲	住○○市○鎮區○○路0段000巷00號
18	20	被告	劉旭水	住○○市○○區○○街000巷00號
19	21	被告	劉堯鈞	住○○市○鎮區○○路0段000巷00號
20	22	被告	劉秀如	住○○市○鎮區○○街00號7樓
21	23	被告	劉美華	住○○市○○區○○路0段000號7樓

04  
05

附表二：

外部編號	內部編號	姓名	995地號土地 判決時應有部分比例 暨賣得價金分配比例 及訴訟費用分擔比例	996地號土地 判決時應有部分比例 暨賣得價金分配比例 及訴訟費用分擔比例

(續上頁)

01

原告		吳恒隆	1/16	2/20
1	1	劉玉勳	2/24	4/24
2	2	劉德勝	4/24	8/24
3	3	劉邦明	2/24	
4	4	劉邦永	2/24	
5	5	劉德麒	1/16	2/20
6	6	劉德松	1/20	
7	7	劉銘泰	3/40	
8	8	劉銘焜	1/40	
9	9	羅文珍	1/32	1/20
10	10	劉芳菁	1/32	1/20
11	11	劉阜果	1/16	1/40
12	12	劉銀嬌	1/20	
13	15	劉明治(即盤梅嬌、 劉明金之繼承人)	1/20	
14	16	徐春五	2/24	
15	17	劉姮慈		1/40
16	18	劉牡丹		2/40
17	19	劉黃福雲		2/100
18	20	劉旭水		2/100
19	21	劉堯鈞		2/100
20	22	劉秀如		2/100
21	23	劉美華		2/100

02

以上正本係照原本作成

03

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。

04

05

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

06

書記官 蕭尹吟