

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第340號

原 告 陳柏蒼
訴訟代理人 宋英華律師
被 告 吳俞憑

吳天賜

吳海生

林春蘭

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年1月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告為請求分割共有物所提出之分割方案雖有變更而有不同（見本院桃司調字第25號卷，下稱桃司調卷，第7頁；本院卷第114頁），然分割共有物，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，縱就分割方案有變更聲明，其訴訟標的仍為共有物之分割，並無變更，是原告就分割方法所為之聲明變更，要僅屬補充或更正法律上之陳述，揆諸前揭規定，於法無違。

二、被告林春蘭經合法通知，未於言詞辯論期日到場；另被告吳俞憑未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判

01 決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：兩造共有坐落桃園市○○區○○段000地號土地
04 （下稱系爭土地）及其上同段434建號建物（下稱系爭建
05 物，與系爭土地合稱系爭不動產），由兩造依如附表所示之
06 應有部分比例所共有，系爭土地並無使用目的上不能分割之
07 情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟系爭土地屬農業發展
08 條例所定之耕地，如原物分割按共有人應有部分將致共有人
09 獲分配土地未達0.25公頃，致採原物分割顯有困難。如將系
10 爭土地變賣，所得之價金依應有部分比例分配予各共有人，
11 可保持系爭不動產之完整利用性與經濟利益，爰依民法第82
12 3條第1項、第824條第2項第2款前段之規定，請求將系爭不
13 動產變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

14 二、被告則以：

15 (一)、被告吳俞憑、吳天賜、吳海生：不同意原告之變價分割方
16 案，系爭建物興建時僅有一門牌號碼即桃園市○○區○○○
17 路000巷000弄00號，嗣因被告之父生前希望其等6兄弟各分
18 得系爭房地之6分之1，被告即分家取得6戶門牌號碼，分別
19 為同上弄20號1至3樓、22號1至3樓，故倘系爭建物無法分
20 割，希依現況成立分管，即因原告係拍賣取得六弟之應有部
21 分，故由原告使用22號3樓、被告吳俞憑使用22號1樓、被告
22 吳天賜使用20號2樓、被告吳海生使用22號2樓及20號3樓、
23 被告林春蘭使用20號1樓，並且互相不找補；系爭土地則維
24 持共有等語。

25 (二)、被告林春蘭未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
26 明或陳述。（訴外人吳展安曾於本院113年10月7日言詞辯論
27 期日到庭謂其係被告林春蘭之子，同意前開被告之方案，然
28 經本院於該次庭期諭知吳展安應補正林春蘭之委任狀，迄至
29 本件言詞辯論終結均未補正，爰不准代理，見本院卷第62
30 頁）。

31 三、本院之判斷：

01 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按農業發展條例
04 (下稱農發條例)第18條第5項規定授權所訂定之農業用地
05 興建農舍辦法(下稱農舍辦法)第12條第1項、第2項規定
06 「直轄市、縣(市)主管建築機關於核發建造執照後，應造
07 冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號
08 之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業
09 單位建檔列管。已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣
10 (市)主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建
11 農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理
12 分割」。而前揭民法第823條第1項所謂依法令或因使用目
13 的、契約不能分割，自當包括原物分割(含分歸一人及價
14 格補償)與變價分割在內。而農舍辦法第12條第2項明定已
15 申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關
16 應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別
17 著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，此即屬民法第
18 823條第1項所稱因法令不得分割之限制。又農舍辦法第12條
19 第2項規定，係內政部、行政院農業委員會依農發條例第18
20 條第5項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例
21 第18條第4項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合
22 法令(即農舍用地面積不得超過農地面積10%)外，亦在使
23 已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基
24 本農業經營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不
25 同人所有，造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，
26 達成農發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立
27 法目的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越
28 母法之授權範圍。另農舍辦法第12條第2項後段「未解除套
29 繪管制不得辦理分割」之規定，雖係102年7月3日修正時所
30 增訂，但該項規定並無類如同辦法第16條規定：101年12月1
31 4日前取得直轄市、縣(市)主管機關或其他主管機關依同

01 辦法第2條或第3條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄
02 市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用102年7
03 月1日修正施行前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等
04 語，且依89年1月修正施行之農發條例第18條第4項規定，限
05 定農舍應與其坐落之農地併同移轉或抵押，既係因農舍與農
06 業經營有不可分離之關係（農發條例第3條第1項第10款規定
07 參照），甚且在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分
08 （實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項規定參照），
09 避免發生以分割或買賣方式造成農地無法農用、細分等有違
10 國策之情形，則依不真正溯及既往原則，關於修正施行前已
11 興建農舍之農業用地，自仍有該項規範之適用（最高法院10
12 9年度台上字第2485號、111年度台上字第1147號民事判決要
13 旨參照）。據上，農舍辦法第12條第2項之規定，即屬民法
14 第823條第1項所稱因法令不得分割之限制至明。

15 (二)、經查，系爭土地屬特定農業區之農牧用地，屬農業發展條例
16 第3條第11款定義之「耕地」，受該條例第16條規定之最小
17 面積分割限制，而該地面積8,882.56平方公尺，依行政院農
18 業發展委員會111年12月12日農企字第1110256310號函意
19 旨，分割後每人所有每宗耕地面積應達0.25公頃以上，始得
20 同意辦理分割，故不得有數面積合併計算達0.25公頃，或仍
21 由數人共有單筆面積達0.25公頃之情事，系爭土地共有人為
22 5人，不得辦理分割。而系爭建物之建物登記資料顯示，系
23 爭建物為2層樓加強磚造農舍，登記門牌號碼為「柴梳崙路2
24 68巷121弄20號」依農業用地興建農舍辦法第12條之規定
25 「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築
26 機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地
27 分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割」，而內政
28 部90年3月16日台內地字第9004878號函、行政院農業委員會
29 90年3月5日農輔字第0900108638號函之意旨，農舍分割應與
30 基地併同處理，且需受現行農業發展條例第16條有關耕地分
31 割規定之限制，不宜單獨辦理農舍分割，再佐以已興建農舍

01 之耕地，倘符合農發條例第16條規定得辦理分割，仍須受同
02 條例第18條第4項規定之限制，內政部102年12月6日台內地
03 字第10203060708號函亦有明文，是系爭土地不得依農發條
04 例第16調之規定辦理分割，系爭建物亦不得辦理農舍分割之
05 事實，此有桃園市蘆竹地政事務所113年11月1日蘆地測字第
06 1130013949號函；113年11月6日蘆地測字第1130014259號函
07 在卷可稽（見本院卷第79頁至第81頁），故系爭不動產有依
08 法令規定不能分割之情形，應堪認定。

09 (三)、原告雖主張系爭不動產應採變價方式分割，然民法第823條
10 第1項所謂依法令或因使用目的、契約不能分割，包括原物
11 分割（含分歸一人及價格補償）與變價分割在內，業如前
12 述。農舍辦法第12條第2項規定即屬民法第823條第1項本文
13 所稱不得請求分割之法令，且農舍辦法第12條第2項係為達
14 到農發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法
15 目的，系爭土地係受農舍套繪管制之基地，倘未經解除套繪
16 管制，依前揭說明，即屬不得辦理共有物分割，又依農發條
17 例第18條第4項之規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，是
18 以，系爭建物亦不得以變價方式分割已。從而，原告主張難
19 認可採。

20 (四)、從而，原告依民法第823條第1項前段規定，請求變價分割系
21 爭不動產，被告請求以原物分割方式分割系爭不動產，均非
22 有據，應予駁回。

23 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
24 審酌之後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附
25 此敘明。

26 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

28 民事第三庭 法 官 卓立婷

29 以上正本係照原本作成

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

02 書記官 李芝菁

03 附表：

04

不動產	共有人姓名	權利範圍	備註
一、桃園市○○區○○段000地號土地（面積8,882.56平方公尺）。 二、桃園市○○區○○段000○號建物。	原告	6分之1	
	吳俞憑	6分之1	現使用22號1樓
	吳天賜	6分之1	現使用20號2樓
	吳海生	3分之1	現使用22號2樓及20號3樓
	林春蘭	6分之1	現使用20號1樓