

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第674號

01  
02  
03 原 告 吳字竣  
04 訴訟代理人 林重仁律師  
05 被 告 吳宗翰  
06 吳宗軒  
07 上 一 人  
08 訴訟代理人 吳素寬

09 0000000000000000

10 吳連春

11 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月18日言  
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積9,990平方公尺  
15 土地應予變價分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配。  
16 訴訟費用由兩造按附表所示「訴訟費用負擔比例」欄之比例負  
17 擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 被告吳宗翰、吳宗軒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，  
21 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，  
22 由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積9,990平  
25 方公尺土地(下稱系爭土地)為兩造所共有，共有人之應有部分  
26 如附表所示，兩造間就系爭土地並未定有不分割之協議，  
27 亦無因物之使用目的不能分割之情事，然共有人間無法協議  
28 分割，茲為管理方便並提高土地利用價值，爰依民法第823  
29 條第1項及第824條之規定訴請裁判分割。並聲明：兩造共有  
30 系爭土地，准予分割，其分割方法如雲林縣北港地政事務所  
31 (下稱北港地政)複丈日期為民國113年5月17日之複丈成果圖

01 所示(下稱附圖)，即編號527(1)部分面積4,745平方公尺土  
02 地，分歸被告吳宗翰、吳宗軒二人共同取得，並按應有部分  
03 各2分之1比例保持共有；編號527(2)部分面積4,745平方公  
04 尺土地，分歸原告取得；編號527部分面積500平方公尺土  
05 地，分歸兩造共同取得，並按應有部分比例即原告2分之1、  
06 被告吳宗翰4分之1、吳宗軒4分之1之比例維持共有，然如因  
07 法令限制無法為原物分割，則為變價分割。

## 08 二、被告部分：

09 (一)被告吳宗翰未於最後言詞辯論期日到場，惟其先前答辯略  
10 以：同意依附圖所示之分割方法為原物分割，不同意變價分  
11 割等語。

12 (二)被告吳宗軒未於最後言詞辯論期日到場，惟其先前答辯略  
13 以：這是政府不同意之問題，同意依附圖所示之分割方法為  
14 原物分割，不同意變價分割等語。

## 15 三、本院之判斷：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
17 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  
18 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方  
19 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  
20 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於  
21 各共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分  
22 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項  
23 第1款前段、第2款前段分別定有明文。經查，系爭土地為兩  
24 造所共有，使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用  
25 地，共有人之應有部分則如附表所示，此有原告所提系爭土  
26 地之土地登記第一類謄本在卷可稽(本院卷第53頁至第55  
27 頁)。而本件共有人間並未訂立不分割之協議，為到庭之兩  
28 造所不爭執，兩造亦不能以協議分割之方式為分割，是原告  
29 訴請法院裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

30 (二)次按農業發展條例(下稱農發條例)第3條第11款規定：「耕  
31 地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡

01 地保育區及森林區之農牧用地」；又「每宗耕地分割後每人  
02 所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一  
03 者，不在此限：…四、本條例中華民國89年1月4日修正施行  
04 前之共有耕地，得分割為單獨所有」，亦為該條例第16條第  
05 1項第4款所明定。查系爭土地之使用分區、使用地類別既為  
06 一般農業區、農牧用地，係屬「耕地」，自應依農發條例第  
07 16條相關規定辦理分割。而查，原告主張如附圖所示之分割  
08 方案，經本院囑請北港地政繪製後，北港地政113年8月1日  
09 北地四字第1130500255號函回覆意旨略以：農發條例89年修  
10 正前共有，修正後分別因繼承、拍賣、贈與及信託等原因移  
11 轉，均已非原先人，應不得依第16條第1項第4款分割，分別  
12 為農發條例第16條第1項第3款、第4款暨內政部106年9月20  
13 日台內地字第1060435414號函要旨所明定。本次所提分割方  
14 案，每宗土地分割後每人所有面積未達0.25公頃，且土地所  
15 有權人皆非農發條例89年修正前共有人，不得依該條例第16  
16 條第1項第4款分割等語(本院卷第125頁至第126頁)。而北港  
17 地政基此亦於該附圖上再次敘明：「本分割方案僅供參考，  
18 依規定不得分割。」等語(本院卷第171頁)。是基於農發條  
19 例第16條規定之限制，系爭土地是否能依附圖所示之分割方  
20 式，依兩造之應有部分辦理原物分割予各共有人，即有所  
21 疑。而本件兩造均未能接受將系爭土地分歸於己單獨所有，  
22 並以價金補償其他不能按其應有部分受分配之共有人，足見  
23 系爭土地轉改以此方式為原物分配，亦顯有困難。

24 (三)惟按共有耕地整筆變賣，以價金分配共有人，並不發生農地  
25 細分情形，應不在農發條例第22條(現為該條例第16條)限  
26 制之列。是以共有耕地之共有人請求採變賣共有物分配價金  
27 之分割方法，並非不得准許。又農發條例第16條所定耕地不  
28 得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原  
29 物分配以外之方法以消滅其共有關係，而訴求分割共有物之  
30 目的，即在消滅共有關係(最高法院90年度台上字第685  
31 號、97年度台上字第1816號判決意旨參照)。是依前揭裁判

01 意旨並參酌農發條例第16條立法意旨，「變價分割」應不在  
02 農發條例第16條不得分割之限制內。

03 (四)又北港地政另於該附圖上註記強調：依據耕地分割要點第14  
04 點規定，已辦竣農地重劃之耕地，耕地合併分割仍不得破壞  
05 已完成規劃之農水路系統，是否破壞農水路規定，請另洽雲  
06 林縣政府(本院卷第171頁)。經本院函詢雲林縣政府關於附  
07 圖所示之分割方案是否合於農水路系統之規劃，雲林縣政府  
08 函覆意旨略以：經查，系爭土地使用分區及使用地類別為一  
09 般農業區及農牧用地，係屬農發條例第3條定義之耕地，分  
10 割後各宗土地仍應符合農地重劃條例第15條暨耕地分割執行  
11 要點第14點規定，耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水  
12 路系統，而系爭土地分割後各宗土地應臨同段530地號土地  
13 (排水)及同段526地號土地(給水)，並各自於交通用地(同段  
14 515地號土地)出入方符前開規定，惟附圖所示之分割方案顯  
15 破壞已完成規劃之農水路系統，有雲林縣政府114年2月24日  
16 府地測二字第1142708361號函暨所附農水路系統示意圖附卷  
17 可查(本院卷第191頁至第195頁)。然依系爭土地之地形及上  
18 開農水路系統示意圖所示情形(同段530地號土地位於北側，  
19 同段526地號土地位於東側，同段515地號則位於東北側，且  
20 相鄰系爭土地部分甚小)，系爭土地究分割時應如何規劃，  
21 始能符合雲林縣政府上開函文所示相鄰之限制，分割時又能  
22 維持符合土地適當之格局，委實令人困惑。經本院函請原告  
23 嘗試提出附圖以外可行之分割方案，原告亦陳述意見表示：  
24 本件除附圖之方式外，並無其他可行之分割方案，如於法未  
25 合，請求准予變價分割等語(本院卷第209頁)，是本件確有  
26 以原物分配顯有困難之情形。兩造就此雖又聲請本院函詢雲  
27 林縣政府如附圖所示以兩造共有之東側編號527部分分割之  
28 土地作為相鄰道路及給水之規劃，是否合於上揭規定，然雲  
29 林縣政府函覆意旨仍略以：依據耕地分割執行要點第14點規  
30 定，耕地分割不得破壞已完成規劃之農水路系統，附圖所示  
31 之分割方案，分割後之各宗土地未同時臨給、排水，顯破壞

01 已完成規劃之農水路系統，不符合該規定等語(本院卷第217  
02 頁)，而附圖所示之分割方案既將已東側編號527部分之土地  
03 獨立分割而出，是否能符合上揭規定，當有疑義，是雲林縣  
04 政府前揭回覆意旨，非無所據。

05 (五)系爭土地以原物分割既有上揭諸多限制，倘強行以附圖所示  
06 分割方法進行分割確有疑義，兩造對於將系爭土地分歸於己  
07 單獨所有，並以價金補償其他不能按其應有部分受分配之共  
08 有人，又無法接受，應已達於原物分配顯有困難之情形，原  
09 告亦表示如依法令有難以原物分割之情形，亦主張變價分  
10 割。本院審酌如以變價分割方式，由需用土地者競標取得，  
11 再由土地共有人依應有部分分配其價金，一則得使系爭土地  
12 獲得與市價相當之交易價值予共有人公平分配，一則得使需  
13 用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規劃使用，以  
14 展現土地之使用價值，應可認已兼顧共有物利用價值及經濟  
15 效益，屬對於共有人均為公平之分割方法。是斟酌系爭土地  
16 之性質、全體共有人之利益、共有物之經濟效用、共有人之  
17 意見等一切情狀，認系爭土地採取變價分割，所得價金由兩  
18 造按附表所示應有部分比例分配，應屬適當，並符合公平。

19 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款  
20 規定，訴請裁判分割系爭土地，並以變價分割方式，將所得  
21 價金按兩造應有部分之比例分配，為有理由，應予准許。

22 五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方  
23 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定  
24 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判  
25 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有  
26 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造  
27 之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔  
28 比例欄」所示之比例負擔。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
30 本院審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
31 明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
02 但書。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日  
04 民事第二庭 法 官 李承桓

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
07 出上訴狀。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 26 日  
09 書記官 廖千慧

10 附表：  
11

雲林縣○○鄉○○段000地號、面積9,990平方公尺土地			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	吳宗翰	4分之1	4分之1
2	吳宗軒	4分之1	4分之1
3	吳字竣	2分之1	2分之1