

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第340號

原告 洪介宇

被告 劉昌祺

劉學金

劉○誠

上一人

法定代理人 莊氏柳

被告 劉陳淑卿

劉靜

劉錦如

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有座落雲林縣○○鄉○○段○○○○地號土地准予變賣，所得價金依兩造原應有部分（各七分之一）比例分配。
訴訟費用由兩造依原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告劉昌祺、劉○誠、劉陳淑卿、劉錦如等4人未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告方面：

02 (一)聲明：求為判決如主文所示。

03 (二)陳述：

04 1.民國109年11月15日，訴外人劉桂芬與被告因繼承共同取
05 得座落雲林縣○○鄉○○段0000地號，面積2,827平方公
06 尺，屬特定農業區農牧用地（下稱系爭土地）；嗣劉桂芬
07 就系爭土地之應有部分（7分之1）於112年11月29日為
08 為鈞院所拍賣並由其拍定取得。

09 2.其次，系爭土地乃為農業發展條例第3條第11款所規定之
10 耕地，而依同條例第16條第1項前段規定，是類土地（每
11 宗）分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割；除
12 非有同上法條第1項後段所列情事，始不受前開最小面積
13 之限制。兩造就系爭土地並無訂有不分割期限，但共有人
14 迄不能協議決定分割方法，爰依民法第823條第1項、第
15 824條第2項規定提起本訴。

16 二、被告方面：

17 (一)劉學金、劉靜之聲明及陳述：

18 希望以新台幣60萬元向原告購買其之應有部分。

19 (二)劉昌祺、劉○誠、劉陳淑卿、劉錦如等未於言詞辯論期日到
20 場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

21 三、得心證之理由：

22 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 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
24 在此限（民法第823條第1項）。共有物之分割，依共有人
25 協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，任何共有人
26 得請求法院裁判以定共有物分割之方法（同法第824條第1
27 項、第2項）。其次，農業發展條例第16條第1項前段雖規
28 定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分
29 割，但該規定係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人
30 以原物分配以外之方法消滅其共有關係。是將共有耕地整筆
31 變賣，而以價金分配於共有人，不發生耕地細分之情形，自

01 不在上開法條限制之列。

02 (二)經查：

- 03 1.系爭土地屬特定農業區農牧用地，面積2,827 平方公尺，
04 為兩造所共有，每人應有部分均為7 分之1 等情，業據原
05 告提出系爭土地登記第3 類謄本1 份在卷（見卷內第15—
06 19頁）為證。
- 07 2.其次，原告主張：系爭土地雖無因使用目的而有不得分割
08 之情事，且共有人間就系爭土地亦無不分割之約定，但因
09 系爭土地乃為農業發展條例第3 條第11款所稱之耕地，致
10 受限於同條例第16條第1 項規定而無法以原物分配方式分
11 割等情，此有雲林縣斗六地政事務所回覆本院之113 年12
12 月20日斗地四字第1130008817號函文在卷（見卷內第133
13 頁）可參。
- 14 3.基上，原告主張系爭土地應予以變價，並以賣得價金依兩
15 造原應有部分比例分配之乙節，依前揭規定及說明，自屬
16 適法有據，爰判決如主文所示。
- 17 4.末按民法第824 條第7 項已增訂：「變賣共有物時，除買
18 受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有
19 二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，準此，系爭土地
20 任一共有人倘認有繼續享有系爭土地所有權之必要，自仍
21 得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之
22 權利，並此敘明。

23 四、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
24 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
25 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
26 或出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參
27 加共有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加。
28 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
29 條第1 項、第2 項或第899 條第1 項規定（民法第824 條之
30 1 第1 項、第2 項、第3 項）。本件被告在系爭土地上之原
31 應有部分，前於63年1 月29日共同為訴外人合作金庫商業銀

01 行股份有限公司（下稱合庫銀行）設定最高限額新台幣6萬元
02 抵押權，此要有原告提出之系爭土地登記第3類謄本在卷
03 （見本院卷第15—19頁）可憑，原告前聲請本院將本件訴訟
04 告知合庫銀行，惟合庫銀行經受本院通知後，此有本院送達
05 證書在卷（見本院卷第49頁）可稽，迄未聲明參加訴訟，是
06 依上規定，系爭土地分割後，合庫銀行就被告分得之補償款
07 有權利質權，附此敘明。

08 五、未按分割共有物乃具非訟事件性質，法院斟酌何種分割方法
09 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
10 當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分
11 割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人
12 全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，本院審酌兩造之利
13 害關係，命本件訴訟費用由兩造依原應有部分比例負擔。

14 六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
15 段、第80條之1，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
17 民事第一庭 法 官 蔣得忠

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
22 書記官 李欣芸