

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第757號

原告 陳宥瑋

被告 賴欽銓

陳威成

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號，面積1879平方公尺土地，准予變價分割，變價所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號，面積1,879平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，然兩造無法協議分割且無不能分割之原因，故請求予以裁判分割。

(二)請函詢雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）系爭土地能否依農業發展條例第16條規定為原物分割？若能原物分割，則可分割成幾筆？何人需維持共有？

(三)系爭土地若不能原物分割，則請求變價分割。

(四)並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

(一)被告賴欽銓：不同意變價分割，希望單獨分割取得系爭土地東側，並分足應有部分面積。

(二)被告陳威成：同意原告主張之分割方案。

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，
03 不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告起訴主張系
04 爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，系爭土
05 地無因物之使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地亦
06 無約定不分割之期限等情，業據其提出系爭土地登記第一
07 類謄本（所有權個人勸部）為證（本院卷第29頁至第31
08 頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。而被告賴欽銓表
09 示不同意變價分割，希望單獨分割取得系爭土地東側，然
10 原告聲明主張變價分割系爭土地，故就系爭土地有無法達
11 成協議分割之事實。則原告依上開規定，訴請裁判分割系
12 爭土地，核屬有據。

13 (二)按農業發展條例第16條所定耕地不得分割，係為防止耕地
14 細分而設，並非不許耕地共有人以原物分割以外之方法消
15 滅共有關係，故將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有
16 人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列
17 （臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民事類提案
18 第8號參考）。復按裁判上定共有物分割之方法，固可由
19 法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共
20 有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、
21 經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有
22 關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院98年度
23 台上字第2058號、96年度台上字第108號判決意旨參
24 照）。經查：

25 1.系爭土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用
26 地，有系爭土地登記第一類謄本附卷可查，故系爭土地
27 自屬農業發展條例第3條第11款所定之耕地，且為兩造
28 所不爭執，系爭土地既係屬耕地，其分割自應受農業發
29 展條例第16條規定之拘束。又系爭土地若以原物分割之
30 方法，則兩造所分得之土地，均未達農業發展條例第16
31 條第1項本文所規定0.25公頃之分割限制標準，此種分

01 割方法勢將造成該耕地分割過於零散，不利農業經營，
02 故系爭土地倘欲原物分割，則必須符合農業發展條例第
03 16第1項但書各款所示情形之一者，始能例外允許該耕
04 地進一步細分。否則即應受農業發展條例第16條本文規
05 定之限制而不得分割。

06 2.而系爭土地於農業發展條例89年修正施行前為訴外人賴
07 火灶、廖欽照等2人所共有，訴外人賴火灶之應有部分
08 於89年該條例修正後贈與予被告賴欽銓，訴外人廖欽照
09 之應有部分益於該條例該次修正後拍賣予原告及被告陳
10 威成，是系爭土地所有權人之共有關係既非因繼承、修
11 正前共有所形成，自無農業發展條例第16條第1項第3、
12 4款之適用，故本件系爭土地不得據被告賴欽銓所主張
13 之分割方案即將系爭土地西側分歸原告及被告陳威成共
14 同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有，另系
15 爭土地東側分歸被告賴欽銓取得之方式分割，有西螺地
16 政113年9月25日雲西地二字第1130003767號函、113年1
17 0月23日雲西地二字第1130004183號函在卷可憑（本院
18 卷第45頁至第46頁、第89頁）。是以，被告賴欽銓雖主
19 張原物分割系爭土地，我國民法分割共有物固以原物分
20 割為原則，但本件在法律上顯有困難而不得原物分割予
21 各共有人，僅得考量是否分歸共有人一人所有併價格補
22 償，或採變價分割。

23 3.本院審酌以變價分割之競標方法決定系爭土地價值，對
24 共有人均無不利，且各共有人尚得於變價時依法參與競
25 標或於共有人以外之人得標時為優先承買，亦給予欲取
26 得原物之共有人選擇之機會，認原告主張系爭土地應予
27 變價分割當屬公平合理之分割方式，足以採取，爰判決
28 如主文第1項所示。

29 四、末按，分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割
30 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
31 定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁

01 判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共
02 有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩
03 造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按原應有部分比例負
04 擔。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
06 5條第1項但書。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
08 民事第一庭 法官 楊昱辰

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
13 書記官 王珮琚

14

◎附表：

雲林縣○○鄉○○段000000地號土地(1,879m²)共有人應有部分暨訴
訟費用負擔之比例

編號	共 有 人	雲林縣○○鄉○○段000 000地號土地(1,879m ²) 之共有人應有部分 (即應受分配之比例)	訴訟費用負擔之比例
1	陳宥瑋	4分之1	4之1
2	賴欽銓	2分之1	2分之1
3	陳威成	4分之1	4分之1