

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第770號

原告 洪介宇

被告 陳俊揮
陳淑霞
陳素嬌

受告知

訴訟人 雲林縣元長鄉農會

法定代理人 李文定

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)坐落雲林縣○○鄉○○○段000地號土地，面積660平方公尺與同段785地號土地面積1368平方公尺（如附表一所示，下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分如附表二所示，兩造就系爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割情事，且共有人間無法達成協議，依民法第823條第1項規定，原告自得隨時請求分割系爭土地。

(二)又系爭土地因農業發展條例第16條之限制不能原物分割，僅

01 能變價分割，為此，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第
02 2項規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
04 陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
07 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
08 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
09 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
10 查系爭土地均為特定農業區之農牧用地，由兩造共有，應有
11 部分如附表二所示，有系爭土地登記第一類謄本在卷可憑
12 (見本院卷第63至71頁)，原告主張兩造就系爭土地並無不
13 為分割期限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，未見
14 被告就此爭執，堪認為真。則原告依上開規定，訴請裁判分
15 割系爭土地，核屬有據，應予准許。

16 (二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
17 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
18 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
19 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
20 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
21 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
22 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824 條第2
23 項、第3 項分別定有明文。而共有人請求分割共有物，應由
24 法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張
25 之拘束（最高法院49年台上第2569號判決意旨參照）；並斟酌
26 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利
27 益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨
28 參照）。經查：

29 1.系爭土地目前由被告陳素嬌種植花生，兩筆土地皆臨路，無
30 地上物等情，為本院會同兩造及地政人員於民國113年12月5
31 日履勘現場屬實，製有勘驗筆錄及現場照片附卷可憑（見本

院卷第145至155頁），堪認為真。

2.系爭土地面積均未達2,500平方公尺，為特定農業區農牧用地，核屬農業發展條例第3條第11款所定義之耕地，其分割應受農業發展條例之限制。按「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」，農業發展條例第16條定有明文。

3.系爭土地於89年農業發展條例修正施行前為訴外人陳萬安單獨所有，嗣於92年10月1日贈與其配偶即訴外人陳氣，陳氣10年12月9日死亡後，由被告及訴外人陳秋典於112年3月10日為繼承登記，嗣陳秋典之應有部分4分之1於113年8月31日由原告拍賣取得，原告於113年9月11日登記為所有權人，有異動索引、土地登記申請卷宗在卷可憑（見本院卷第41至45頁、第75至115頁），是系爭土地不符合農業發展條例第16條所定各種例外之情形，應不得分割。雲林縣北港地政事務所113年10月15日北地四字第1130006638號函文亦同此認定（見本院卷第73至74頁）。

4.而上開規定之目的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，

簡化耕地權屬複雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆耕地出售，實務上並不致產生問題。（89年1月26日農業發展條例第16條修法理由參照）。按首開法條（即農業發展條例第16條）所定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係（最高法院97年度台上字第1816號判決意旨參照）。按農業發展條例第16條所定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分割以外之方法消滅共有關係，故將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列（臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民事類提案第8號審查意見及研討結果參考）。依此，農業發展條例第16條之立法目的係為避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規定」之法令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列。

- 5.是本院衡酌上情，認系爭土地原物分配顯有困難，以變價分割方式，透過自由市場競爭之機制，由需用土地者競標取得，再由土地共有人依應有部分比例分配價金，一則得使系爭土地獲得與市價相當之交易價值予現共有人公平分配，一則得使需用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規劃使用，以展現土地之使用價值，確已兼顧共有物利用價值及經濟效益，屬對於共有人為公平、適當之分割方法。況民法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特

殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權，故若兩造共有人認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。從而，本院認系爭土地不適宜原物分割，應以變價後價金按共有人應有部分比例分配，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。

(三)按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第1、2項定有明文。系爭土地上存有受告知訴訟人雲林縣元長鄉農會之抵押權仍未塗銷，有土地登記謄本為證，經本院在訴訟中對抵押權人雲林縣元長鄉農會告知訴訟，受告知訴訟人即抵押權人雲林縣元長鄉農會未到庭參加訴訟，揆諸上揭規定，受告知訴訟人雲林縣元長鄉農會之抵押權移存於原設定應有部分所分配取得之價金上，附此指明。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，並審酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造應有部分之比例分配，為適當、公允之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有部分比例分擔訴訟費用。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中華民國 114 年 1 月 21 日
民事第一庭 法官 洪儀芳

以上正本係照原本作成。
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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 1 月 21 日
書記官 林芳宜

附表一

編號	土地	面積	使用分區及使用地類別
1	雲林縣○○鄉○○○段000地號土地	660平方公尺	特定農業區農牧用地
2	雲林縣○○鄉○○○段000地號土地	1,368平方公尺	特定農業區農牧用地

附表二

編號	共有人	雲林縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分	雲林縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分	訴訟費用負擔比例
1	陳俊揮	4分之1	4分之1	4分之1
2	陳淑霞	4分之1	4分之1	4分之1
3	陳素嬌	4分之1	4分之1	4分之1
4	洪介宇	4分之1	4分之1	4分之1