臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第519號

原　　告　鄭添丁

訴訟代理人　林炎昇律師

被　　告　張宏洲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年9月4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5,279.22平方公尺之土地應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，系爭土地無不能分割之原因，惟無法協議分割，故提起本件分割共有物之訴。原告應有部分高達9成，被告應有部分比例甚低，為兼顧兩造利益，應將系爭土地全部分配原告，由原告補償被告。又被告應有部分比例過低非原告之過，豈有要求原告負擔解決被告應有部分面積過小所生原物分割困難之義務，被告不願出售其土地，原告亦無意願出售土地，法院若要求原告割讓部分土地給被告，使被告因此取得足夠面積再補償原告，實質上即係要求原告出售其所有土地，以解決被告原本無法受原物分配之困難，此種結果，無異將被告因應有部分過小所生不利益完全轉嫁由原告承擔，難認符合公平原則。綜上，爰依民法第823條、第824條提起本訴，並聲明：系爭土地應以原物分割予原告單獨所有，由原告依市價補償被告。

二、被告辯以：系爭土地為被告祖產，不同意原告所提分割方案，原告不能僅因其持有較大應有部分，即逕行推論系爭土地應全部由原告取得，而被告僅能接受金錢，亦不同意變價

分割，希望能查明農業發展條例之適用，原物分割取得被告應有部分面積或原物分割取得系爭土地一半面積，不足部分照鑑價結果補償原告，又或者被告願意以公平價格取得土地所有權全部，並依法補償原告，以維持土地完整及家族傳承。

三、得心證之理由：

㈠各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其提出土地所有權狀等件為證（見本院卷第53頁），並經本院依職權調取系爭土地建物查詢資料屬實（見本院卷第55頁），且被告所不爭執，堪信為真實，則原告請求分割系爭土地，應予以准許。

㈡次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規定至明。復按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院92年度台上字第782號民事判決意旨參照）。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應

按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院91年度台上字第2087號判決意旨參照）。

㈢經查：

1.系爭土地為空地，種植果樹，西側不臨路，西側需經過原告所有坐落雲林縣○○市○○段00000地號土地才接道路，東側與同段1596-1地號土地上之道路間則有一條水溝，系爭土地上之果樹均非兩造所種植等情，業據本院於民國115年7月23日會同兩造及地政人員履勘現場明確，製有勘驗筆錄、現場照片在卷可憑（見本院卷第75至83頁），堪認為真。

2.按每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五公頃者，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。查系爭土地為一般農業區農牧用地，為農業發展條例第3條第11款所定義之耕地，應受農業發展條例第16條分割之限制。

3.原雲林縣○○鄉○○段0000地號土地及同段1596地號土地曾因原告起訴請求合併分割，分割後產生系爭土地，原為訴外人張茂煌、訴外人張坤爐、被告、訴外人張寶琴、訴外人張寶春共有，原告嗣後向被告以外其餘共有人購得土地，目前

原告應有部分為4686/5112、被告應有部分426/5112，業據本院調取本院113年度訴字第326號卷宗審閱無訛，並有系爭土地建物查詢資料在卷可憑（見本院卷第55頁），系爭土地係於113年9月23日登記完畢，既非兩造於農業發展條例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，亦非農業發展條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，顯然並無農業發展條例第16條所定例外之情形。又被告雖主張其89年就已經繼承（又稱父親生前贈與）等語，但觀諸前案（本院113年訴字第326號），被告係於90年2月2日以買賣為原因而取得應有部分（見該案卷第215頁），被告所述核與事實不符，雖與本件認定並無影響，但仍附此敘明。

4.系爭土地如依兩造應有部分比例分割，被告所得分割面積僅有439.94平方公尺（計算式：5,279.22平方公尺×426/5112=439.94平方公尺，小數點後兩位以下四捨五入），抵觸農業發展條例第16條之規定，距離分割後2,500平方公尺，尚差2,060.06平方公尺，此差距並非微小，兩造雖各有主張應以原物分割，但原告主張不應將其應有部分強制賣給被告，被告亦主張不應將其應有部分強制賣給原告，而系爭土地上並無其他合法地上物而有因保存建物需不按應有部分比例分配之必要，故本院認系爭土地確實應以兩造應有部分比例為分配，始為公平，又確實依法律規定而無法依應有部分比例原物分配，是如以變價分割，應為最有利兩造之方案。

5.綜上，系爭土地為耕地，目前兩造均未使用系爭土地，如以變價分割方式，經良性公平競價結果，可使兩造獲取符合通常買賣交易水準之變價利益，對於共有人而言，顯較有利。此外，兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使共有人優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。本院審酌上開各情，認系爭土地應採變價分割最為妥當，並符合公平原則，爰諭知如主文第1項所示。

四、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第二庭　　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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　丁瑞玲

附表

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	鄭添丁	4686/5112	4686/5112
2	張宏洲	426/5112	426/5112