臺灣南投地方法院民事簡易判決

107年度投簡字第464號

原　　告　藍玉香
訴訟代理人　林伸全律師
被　　告　張良合
訴訟代理人　蔡琇媛律師
複　代理人　許立功律師
受　告知人　南投縣集集鎮農會
法定代理人　陳錦鐘
訴訟代理人　陳文福

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108 年7 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段○○○○段0000地號、面積21,034平方公尺之土地，分割方法如南投縣水里地政事務所104 年10月6 日土地複丈字第895 號土地複丈成果圖即附圖所示：編號57-3號、面積18,943平方公尺之土地，分歸被告單獨取得。編號57-3(1) 號、面積2,091 平方公尺之土地，分歸原告單獨取得。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣坐落南投縣○○鎮○○段○○○○段○○○○段○0000地號土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分之比例則如附表所示，且系爭土地無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，原告自得請求分割系爭土地。又原告主張之分割方案（下稱系爭分割方案）為如南投縣水里地政事務所（下稱水里地政所）鑑測日期民國104 年10月22日土地複丈字第895 號土地複丈成果圖即附圖所示，又系爭分割方案係依照系爭土地上之建物使用範圍為分割，不影響兩造間對於系爭土地之分配利用，且系爭土地係原告於62年11 月24 日因買賣取得應有部分170,868 分之16,982，而屬農業發展條例修正前已為共有之耕地，雖被告係於104 年1月14日始取得系爭土地之應有部分，然系爭土地業於62年間

已屬共有耕地，仍符合農業發展條例第16條第1項第4款、第2條規定而得予分割之規定，為僅需受分割後土地筆數之限制，而系爭分割方案將系爭土地分割為二筆，應屬對兩造最有利、合法之分割方式，爰依民法第823條第1項、第824條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：依據農業發展條例第16條第1項之規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃，不得分割；而系爭土地之使用地類別為農牧用地、使用分割為山坡地保育區，係屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」，又被告係於104年1月14日始因買賣原因取得系爭土地之應有部分，因此兩造於農業發展條例89年1月4日修正施行前並未共有系爭土地，則不符合於農業發展條例第16條第1項第4款之規定，而系爭分割方案中原告所分得之面積未達0.25公頃，故系爭土地應不得分割等詞，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證理由：

（一）系爭土地合於農業發展條例第16條第1條第4款之規定，得准予分割：

經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造間應有部分比例如附表所示，系爭土地並無因使用目的不能分割之情事，兩造亦未定有不分割之協議，且兩造迄今無法達成分割協議等情，為兩造所不爭執，而原告所提與所述相符之土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第35至37頁），自應堪信為真。

按各共有人，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；共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。次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；但本條例89年1

月4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；分割後之宗數，不得超過共有人人數，農業發展條例第16條第1 項第4 款、第2 項分別規定甚明。又依農業發展條例第16條第1 項第4 款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割，耕地分割執行要點第11點第1 項亦有明文。查系爭土地之使用分區為山坡地保育區、使用地類別為農牧用地，屬農業發展條例第3 條第11款所指之耕地。然被告於62年11月24日因買賣原因，而取得系爭土地170,868 分之16,9 82 應有部分等情，此有系爭土地登記第1 類謄本在卷為證。足見系爭土地於農業發展條例89年1 月4 日修正施行日前已屬共有之耕地，是依前揭規定意旨，縱共有人間於農業發展條例修正後，多次移轉共有土地之應有部分，然因耕地之共有關係始終未曾終止或消滅，基於產權單純化之分割目的及法規目的性解釋，則系爭土地仍得按農業發展條例修正前之共有人數分割為2 筆，而不受分割後每宗土地面積需達0.25公頃之限制。又原告主張如附圖所示之系爭分割方案，系爭土地於分割後之土地宗數並未超逾共有人之人數，核與前開農業發展條例第16 條第1 項第4 款之規定無悖，依法亦無不得分割之情事。從而，原告依前揭規定，本於系爭土地共有人之地位訴請裁判分割，核屬有據，應予准許。

（二）復按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1 次民事庭會議決議意旨、49年台上字第2569號判例參照）。查系爭

土地形狀為不規則狹長形，而其上分別建有如水里地政所108年4月2日土地複丈字第298號土地複丈成果圖（下系爭成果圖）所示之地上物，編號57-3(C)之水塔、編號57-3(D)之建物、編號57-3(E)之廁所均為原告所有等情，業經本院於108年1月10日會同兩造及水里地政所測量人員履勘系爭土地屬實，並有現場勘測結果所繪製之系爭成果圖為證，此有勘驗筆錄、現場照片附卷可參（見本院卷第91頁、第153至176頁），且為兩造所不爭；是本院審酌將系爭土地依原告所聲請之系爭方割方案，按附圖所示分割為2筆土地，分割方法如下：將編號57-3號，面積18,943平方公尺之土地分歸被告單獨取得；編號57-3(1)號，面積2,091平方公尺之土地則分歸原告單獨取得；而系爭分割方案尚符合系爭土地之使用現況，且分割後各筆土地地形均屬完整、相連，有助系爭土地之有效利用。復斟酌系爭土地之周邊同段57地號、57-1地號、57-2地號、68地號及68-2地號土地均屬原告所有，而依系爭分割方案原告所分得之土地，亦均與原告所有前揭土地相毗鄰等情，此有地籍圖、前揭土地登記第1類謄本為證（見本院卷第63至79頁），故系爭分割方案乃有利於土地之整體規劃及開發，亦較合於土地之利用效率；並參酌被告雖曾提出分割方案，嗣後復辯稱系爭土地因法律限制不得分割，則本件分割共有物之訴，僅有原告所提出系爭分割方案之單一分割方案，又該分割方案符合分割前共有物之使用狀況，尚能兼顧分割後各部分土地之經濟效用，是堪認合於全體共有人之利益，應為適當、公允之分割方法。爰就系爭土地分割方法諭知如主文第1項所示。

四、綜上所述，原告請求請求就系爭土地裁判准予分割等節，核屬有據，為有理由，應予准許；分割方法則應如主文第1項所示。

五、另按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之1條第2項定有明文。本件被告於104年6月30日將系爭土地其所有683,472分之615,544應有部分，設定最高限額新臺幣7,150,000元之抵押權予南投縣集集鎮農會（下稱集集農會），本院依職權對抵押權人集集農會為告知訴訟，並分別於108年4月30日送達抵押權人，此有送達證書可憑（見本院卷第227頁），惟集集農會並未依民事訴訟法第59條規定表明參加訴訟，核已生民法第824條之1第2項但書之效力。是依前開規定，集集農會之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人即被告所分得之部分，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之說明：本院審酌分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴亦為權利主張，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以各共有人應有部分比例負擔較為公允，爰參酌兩造就系爭土地如附表所示應有部分比例，並依民事訴訟法第80條之1之規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　9　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　劉彥宏

附表：

共有人	應有部分比例
原告	16,982/170,868

（續上頁）

被告	615,544/683,472

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　陳政伸