

臺灣屏東地方法院民事判決

107年度簡上字第140號

上訴人 林獻雲

林泉雲

視同上訴人 林靖雲

曾瑞山

林照雲

上列一人

訴訟代理人 曾雪芳

視同上訴人 林宏雲

林瑋雲

林政宇

歐亞資產管理顧問股份有限公司

上列一人

法定代理人 馮錦典

訴訟代理人 黃育文

被上訴人 賴柑妹

訴訟代理人 林綉瓊

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國107年6月21日
本院潮州簡易庭105年度潮簡字第34號第一審判決提起上訴，本
院於民國109年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○號面積一六八平方公尺土地，
應變價分割，所得價金按附表一之應有部分欄比例分配。

坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○號面積九平方公尺土地，
應變價分割，所得價金按附表一之應有部分欄比例分配。

坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○號面積六平方公尺土地，
依下列方法分割：如附圖二所示編號423－8部分面積四平方公
尺分歸被上訴人取得；如附圖二所示編號423－8(1)部分面積一
平方公尺分歸視同上訴人林照雲取得；如附圖二所示編號423－
8(2)部分面積一平方公尺分歸視同上訴人林宏雲取得。

前項分割結果，被上訴人與視同上訴人林宏雲應分別補償其他共有人各如附表二所示之金額。

被上訴人在第一審其餘之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔五分之四，餘再由兩造按附表一之應有部分欄比例分攤。

事實及理由

一、本件分割共有物事件，其訴訟標的對於共同訴訟人必須合一確定。林獻雲、林泉雲不服原審判決提起上訴，在形式上有利於原審其餘共同被告，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，效力及於未提起上訴之共同訴訟人，爰將原審共同被告（除林獻雲、林泉雲外）併列為視同上訴人。又視同上訴人林靖雲、林宏雲、林瑋雲、林政宇經合法通知，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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○ ○○○ ○○○○ ○○○ ○○○○ ○○○ ○號四筆土地，均屬於鄉村區乙種建築用地，各共有人之應有部分詳如附表一所示。系爭423之5地號土地上雖已興建農舍，土地登記謄本註記「未經解除套繪管制不得辦理分割」，然農業發展條例並無已興建農舍之農業用地，須提出未經套繪管制或解除套繪管制之證明，始得辦理分割之規定，農業用地興建農舍辦法第12條規定乃落實已興建農舍之農業用地不得重複申請之目的，並非限制分割，該規定顯然逾越母法之授權範圍，不生效力。因此，農舍坐落用地已變更為非農業用地，可逕依變更使用執照程序解除套繪管制，上開四筆土地既無因使用目的不能分割之情形，共有人間亦未約定不得分割，兩造復未能協議分割，為此請求合併分割等語。於原審聲明：兩造共有系爭423、423之5、423之6、423之8地號土地准予合併分割。

三、上訴人林獻雲、林泉雲陳述：希望取得如附圖一編號423之5（12）的位置，原審判決林獻雲分得如附圖一編號423地

01 號的土地並無利用價值，且經濟收入有限，無法負擔龐大補
02 償金額，共有人分到較佳位置亦不應享有補償金等語。視同
03 上訴人林靖雲陳稱：原審判決取得如附圖一編號423之5（
04 6）位置差，價值比較少，毋須補償其餘共有人等語。視同
05 上訴人林照雲、歐亞資產管理顧問股份有限公司（下稱歐亞
06 資產公司）、林宏雲陳明：對於原審判決分得之土地沒有意
07 見，希望維持原審判決等語。視同上訴人曾瑞山則以：系爭
08 423之5地號土地受套繪管制，依法不得分割。被上訴人雖
09 經繼承取得其夫所遺持分權利，但被上訴人侵吞遺產，繼承
10 來之遺產未經全體繼承人合法分割，公同共有關係並未消滅
11 ，不得訴請分割共有物，且原物分配應保留舊房屋及水塔，
12 如須找補，亦應以公告現值補償等語置辯。至於視同上訴人
13 林瑋雲、林政宇則經合法通知，並未於準備程序或言詞辯論
14 期日到場，亦未提出書狀表明分割方法。

15 四、原審判決四筆土地合併分割，將如附圖一編號423部分面積
16 86平方公尺分歸上訴人林獻雲；附圖一編號423（1）部分
17 面積91平方公尺分歸視同上訴人曾瑞山；附圖一編號423之
18 5部分面積172平方公尺、編號423之5（14）部分面積34
19 平方公尺分歸被上訴人；附圖一編號423之5（5）部分面
20 積26平方公尺分歸上訴人林泉雲；附圖一編號423之5（6
21 ）部分面積29平方公尺分歸視同上訴人林靖雲；附圖一編號
22 423之5（12）部分面積93平方公尺分歸上訴人林泉雲、林
23 靖雲分別共有，應有部分各二分之一；附圖一編號423之5
24 （7）部分面積106平方公尺、編號423之5（11）部分面積
25 52平方公尺、編號423之5（10）部分面積28平方公尺分歸
26 視同上訴人林照雲；附圖一編號423之5（2）部分面積71
27 平方公尺分歸視同上訴人林宏雲；附圖一編號423之5（9
28 ）部分面積53平方公尺分歸視同上訴人歐亞資產公司；附圖
29 一所示編號423之5（8）部分面積68平方公尺分歸視同上
30 訴人林政宇；附圖一編號423之5（13）部分面積72平方公
31 尺分歸視同上訴人林瑋雲；附圖一編號423之5（1）部分

面積101平方公尺及編號423之5（3）部分面積35平方公尺，則分歸被上訴人與上訴人林泉雲、林靖雲、林照雲、林獻雲、林宏雲、林政宇、林瑋雲共有，並命上訴人林獻雲、林泉雲、林靖雲、曾瑞山補償被上訴人與林照雲、林宏雲、林瑋雲、林政宇、歐亞資產公司如原判決附表三所示金額。上訴人林獻雲、林泉雲聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、按除法令另有規定、因物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限者外，共有人得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文；已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，亦為農業用地興建農舍辦法（下稱農舍辦法）第12條第2項所明定。是上開農舍辦法關於已申請興建農舍為之農業用地，未經解除套繪管制不得辦理分割之規定，即為民法第823條第1項所謂「除法令另有規定」之分割限制。而農舍辦法第12條第2項後段之規定，乃於民國102年7月3日修正發布所增列，該條項規定已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪管制不得辦理分割之規定，係針對已興建農舍之農業用地所為之管制事項，故不論於89年農業發展條例修正前或修正後取得農業用地，申請興建農舍時點在該辦法102年7月3日修正生效前、後，均同有適用，亦經內政部以102年10月30日內授中辦地字第1026652059號令函釋明確。本件被上訴人雖主張農舍辦法第12條第2項之規定逾越母法之授權，不生效力云云，惟查：

(一)農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，農業發展條例（下稱農發條例）第18條第4項定有明文。是依上開規定，供作申請興建農舍使用之農業用地，農地所有人之處分權應受限制，不得單獨移轉該

01 農業用地之所有權或設定抵押權，以免造成農舍與農地所有
02 權分離，或有肇致分離之危險。則法院裁判分割共有物，既
03 係透過形成判決處分共有物，農發條例第18條第4項關於供
04 作申請興建農舍使用之農業用地，農地所有人處分權應受限
05 制之規定，法院為裁判分割時，自亦應以其為審判之依據。

06 (二)又按關於農發條例第18條第1至4項興建農舍之農民資格、
07 最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積
08 與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢
09 止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定
10 之，為同條例第18條第5項所明定，而農舍辦法即係依照上
11 開條文之法律明文授權，由內政部會同中央主管機關行政院
12 農業委員會所訂定之法規命令（見農舍辦法第1條）；另上
13 開條文之授權範圍，除興建農舍之農民資格、最高樓地板面
14 積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可
15 條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止等事項外，
16 行政主管機關尚得就興建農舍之「其他應遵行事項」訂定辦
17 法。而農發條例係為確保農業永續發展，因應農業國際化及
18 自由化，促進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業
19 產銷，增進農民所得及福利，提高農民生活水準所制定（農
20 發條例第1條規定參照）；另農發條例第18條第1至4項所
21 為之規定，則在於透過限制興建農舍，以及限制農業用地供
22 興建農舍後之使用與處分，以達到該條例促進農地合理利用
23 之立法目的。故農發條例第18條第5項所稱興建農舍之「其
24 他應遵行事項」，其授權範圍，自應包含許可申請並興建農
25 舍完畢後，規範限制該農業用地或農舍之使用與處分（含分
26 割）等事項。是以，農舍辦法第12條第2項關於已申請興建
27 農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得辦理分割之規定，
28 其訂定目的除在於落實農發條例第18條第4項中段，對於農
29 地所有人處分權限制（不得單獨移轉該農業用地之所有權或
30 設定抵押權）之法律規定外，並在於避免分割成為數筆土地
31 ，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定（即面積

需達0.25公頃、農舍係以分割前之整筆土地申請建造執照興建)之問題，更寓有避免供農舍使用之農業用地過度細分，俾使該農業用地能確供農業使用(參農發條例第18條第2項)，以確保農業永續發展之公益目的，其所為之限制仍有其必要性。上開辦法之規定，自未逾越農發條例之授權範圍及目的，被上訴人主張農舍辦法第12條第2項規定逾越母法之授權，不生效力云云，並不可採。

(三)再者，內政部固曾以103年4月29日台內營字第1030804511號函釋稱：已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定者，申請人得檢附法院確定判決書向地政機關申辦分割，惟仍須依據農舍辦法第12條第2至4項等規定辦理解除套繪管制事宜等語。惟因上開函釋，未考量農舍辦法上開分割限制之規範意旨，並有混淆「分割限制」與「分割效力」二者之虞，已據內政部以105年4月27日台內營字第1050804906號函釋公告停止適用，從而，於105年4月27日後，縱經法院裁判分割確定者，亦不得再持確定判決辦理分割登記。足見縱經法院裁判分割，於未解除套繪管制之前，仍無法據以向地政機關辦理分割登記。而且，民法第824條第2項第2款規定之變價分割，係法院透過形成判決處分共有物，將共有物變賣後，以價金分配於共有人，該裁判分割方法，勢必造成農舍及其所坐落農業用地所有權分離之結果，顯與農發條例第18條第4項中段，農舍應與其坐落用地併同移轉之規定有違，故內政部105年04月27日台內營第00000000000號函釋意旨，亦明白表示：興建農舍辦法第12條第2項所稱，已興建農舍農業用地之共有農業用地，辦理分割之限制規定，亦包含法院判決變賣分割之情形在內。另外，共有之不動產，如依民法第824條第2項第1款但書、第3項規定，將原物分配於部分共有人，再以金錢補償未獲分配之共有人的價格補償分割方法，依同法第824之1條第4項規定，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。足見價格補償之分割方法，非但與農發條

例第18條第4項中段，農舍應與其坐落用地併同設定抵押權之規定不符；且若獲分配取得共有物之共有人（補償義務人）資力不足，無法提出補償時，仍將造成共有不動產，遭未獲分配之其他共有人（法定抵押權人）聲請拍賣，致農舍與農地所有權分離之結果。因此，農舍辦法第12條第2項關於已申請興建農舍之農業用地，未經解除套繪管制不得辦理分割之規定，不僅限制原物分割，變價分割或價格補償之分割方式，當亦同在應受限制之列。

六、經查，坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號於70年領有農舍使用執照，土地部分依當時規定套繪管制，今分割出423之5地號仍屬於原套繪管制範圍；另解除套繪管制事宜，參照農舍辦法第12條及函釋略以「本案旨揭領有使用執照之農舍變更為住宅，若符合土地使用管制，其原配合耕地自得依上開規定辦理解除套繪管制」相關規定辦理，此有屏東縣政府106年1月17日屏府城使字第10600989700號函暨使用執照足稽（見原審卷二第56至57頁）。又打鐵段423之5地號（農舍坐落地）鄉村區乙種建築用地及同段594地號（提供興建地）一般農業區農牧用地等兩筆土地，前經屏東縣新埤鄉公所104年9月9日屏新鄉建設字第10430914500號函囑辦理「農舍管制註記」登記，本案打鐵段423之5地號土地當事人仍應依農發條例及農舍辦法第12條等相關規定，於解除套繪管制後始得辦理分割等情，亦有屏東縣潮州地政事務所106年2月24日屏潮地二字第10630173100號函可參（見原審卷二第76頁），足見系爭423之5地號土地提供興建農舍，受套繪管制，農舍坐落土地雖屬鄉村區乙種建築用地，於符合土地使用管制，可變更使用執照為住宅用途，惟於解除套繪管制前仍不得辦理分割。因此，系爭423之5地號土地既有辦理興建農舍使用，迄未解除套繪管制，依上揭說明，即應受農發條例、農舍辦法之限制，屬於民法第823條第1項所規定之法令限制範圍。從而，被上訴人本於共有物分割請求權，請求分割系爭423之5地號土地，即不應准許。

七、再按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：①以原物分配於各共有人。但各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。②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。民法第824條第2項、第3項分別定有明文。經查，被上訴人主張系爭423、423之6、423之8地號三筆土地，屬於鄉村區乙種建築用地，各共有人之應有部分詳如附表一所示，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本等件為憑，自堪憑信。視同上訴人曾瑞山雖稱被上訴人繼承之遺產未經全體繼承人合法分割，公同共有關係並未消滅，不得訴請分割共有物云云，惟分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，悉以土地登記簿登記者為準（最高法院67年台上字第3131號判決先例），被上訴人係於103年10月7日辦理分割繼承登記取得應有部分，則依土地登記簿登記所載，被上訴人即為共有人，自得提起分割共有物之訴，視同上訴人曾瑞山主張被上訴人不得訴請分割云云，尚不足取。準此，系爭423、423之6、423之8地號三筆土地依其使用目的既無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，復無法協議分割，則被上訴人請求裁判分割，即應准許。

八、再查，系爭423之6、423地號土地相連接，東側臨南興路，南側接私設巷道，地上有視同上訴人曾瑞山的舊房屋、水塔，以及被上訴人的水井，而系爭423之8地號土地面積則僅6平方公尺，東臨南興路，北接私設巷道，現況由北至南依次有被上訴人的房屋、林照雲的鐵皮倉庫以及空地等情，業經本院與原審會同屏東縣潮州地政事務所人員履勘現場屬實，製有勘驗測量筆錄與複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第

293 至 295 頁；原審卷一第 80 至 86 頁、第 113 頁），並有現
況照片可憑（見原審卷一第 87 至 97 頁），可見土地所在位置
，交通尚屬便利。本件被上訴人雖主張系爭 423 之 6、423
地號土地合併分割，由其取得全部土地，並以每平方公尺新
臺幣（下同）3,000 元為找補標準，否則亦應將如附圖三編
號 423 (1) 部分分歸其取得云云，惟兩造對於補償標準，歧見
甚大，如僅因被上訴人設置水井，將土地全部分歸被上訴人
取得，對於他共有人自屬不公，且如附圖三所示之分割方法
，將致他共有人分到土地呈「ㄣ」形狀，土地利用不便，至
為顯然，被上訴人主張之分割方法，不宜採取。其次，視同
上訴人曾瑞山雖主張原物分配應該保留其舊房屋及水塔云云
，惟曾瑞山兩筆地持分面積計 10.41 平方公尺，僅約 3 坪大
小，如為其保留舊房屋及水塔，將大片面積分歸其取得，對
於他共有人，亦屬不公，其主張之分割方法，亦不宜採用。
爰審酌系爭 423 之 6、423 地號土地屬於可供建築用地，曾
瑞山持分面積極小，其未辦保存登記之舊房屋幾乎占盡臨路
之位置，致其餘部分難以建築利用，土地分歸任一共有人取
得，對於他共有人並不公平，兼且共有人對於找補金額，歧
見頗大，堪認原物分配有所困難，為促進土地完整利用價值
，爰變賣共有物，以價金分配於各共有人，最為公平。末查
，被上訴人主張系爭 423 之 8 地號土地如附圖二編號 423 之
8、423 之 8 (1)、423 之 8 (2) 依次分歸其與視同上訴人林照
雲、林宏雲取得，核與其等使用現況大致相符，共有人到場
亦未對此表示反對意見，堪認被上訴人此部分主張之分割方
法，尚屬適當，爰據此方法將系爭 423 之 8 地號土地分割如
主文第 4 項所示。此外，分割結果，共有人面積增減，兩造
對於找補金額，意見不一致，然而系爭 423 之 8 地號土地面
積不到 2 坪，若委請不動產估價師鑑估，恐額外耗費，核無
鑑價之必要。參酌原審查調之不動產交易實價登錄資料（見
原審卷二第 225 至 226 頁）、過去聲請查封拍賣之鑑估價值
，以及土地逐年漲價之趨勢，因認原審調查後認定以每坪 1

萬7,000元為補償基準，核屬相當，依此補償基準命被上訴人與視同上訴人林宏雲補償其他共有人各如附表二所示之金額。

九、綜上所述，被上訴人本於共有物分割請求權，請求分割系爭423、423之6、423之8地號土地，於法有據，本院審酌如主文第2項至第4項所示之分割方法，公允適當，已如前述，並計算共有人間應為補償或受補償之金額。至於系爭423之5地號土地已興建農舍，應受農發條例、農舍辦法之限制，在解除套繪管制前，不得分割，被上訴人本於共有物分割請求權，請求裁判分割系爭423之5地號土地，則無理由，不應准許。從而，上訴人指摘原審判決不當，求予廢棄改判，即有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文所示。

十、末以，視同上訴人曾瑞山雖主張其時效取得地上權，故請求將舊房屋及水塔所在之地分歸其取得，並且具狀反訴云云，惟裁判上定共有物分割之方法，法院有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判決先例），曾瑞山具狀，名為反訴，實為表明分割方法，本件裁判所定之分割方法，已如前述，本院自不受其聲明之拘束，附此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第79條、第80條之1，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	4	月	15	日
			民	事	第	一	庭	審	判
							長	法	官
								法	官
								法	官
								潘	快
								王	碩
								陳	威
								宏	

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	4	月	15	日
								書	記
								官	鄭
									珮
									瑩

附表一：應有部分明細（各共有人於423、423之5、423之6、

01 423 之 8 地號土地之應有部分均相同；面積單位：平方公尺)

共有人 姓 名	應有部分	折算面積				應有部分 折算面積 合 計
		423地號土地 (面積：168)	423-5地號土地 (面積：934)	423-6地號土地 (面積：9)	423-8地號土地 (面積：6)	
林猷雲	16/272	9.88	54.94	0.53	0.35	65.70
林靖雲	16/272	9.88	54.94	0.53	0.35	65.70
林泉雲	16/272	9.88	54.94	0.53	0.35	65.70
曾瑞山	4/68	9.88	54.94	0.53	0.35	65.70
林照雲	16/68	39.53	219.76	2.11	1.42	262.82
林宏雲	16/204	13.18	73.26	0.71	0.47	87.62
林瑋雲	16/204	13.18	73.26	0.71	0.47	87.62
林政宇	16/204	13.18	73.26	0.71	0.47	87.62
歐亞資 產公司	16/272	9.88	54.94	0.53	0.35	65.70
賴柑妹	16/68	39.53	219.76	2.11	1.42	262.82
合 計	1/1	168	934	9	6	1,117

31 附表二：補償明細

32 (面積單位：平方公尺；金額單位：新臺幣)

應為補償人	賴柑妹	林宏雲	面積差額 (減少面積)	應受補償金額 合 計
應受補償人				
林猷雲	1,493 元	307 元	0.35	1,800 元
林泉雲	1,493 元	307 元	0.35	1,800 元
林靖雲	1,493 元	307 元	0.35	1,800 元
曾瑞山	1,493 元	307 元	0.35	1,800 元

(續上頁)

林瑋雲	2,006 元	412 元	0.47	2,418 元
林政宇	2,006 元	412 元	0.47	2,418 元
林照雲	1,792 元	369 元	0.42	2,161 元
歐亞資產公司	1,493 元	307 元	0.35	1,800 元
面積差額 (增加面積)	2.58	0.53	± 3.11	
應為補償金額 合 計	13,269 元	2,728 元		15,997 元
備註： 補償金額計算基準：每坪1 萬7,000 元（1 平方公尺＝0.3025坪）， 即每平方公尺5,143 元，元以下4 捨5 入。金額經權宜調整，不滿1 元部分或捨去或進位。				