臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第127號

原　　告　黃詠琪
訴訟代理人　曾耀聰律師
複代理人　　鄧雅旗律師
被　　告　林登三
　　林清財
上　一　人
訴訟代理人　林正超

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與被告林登三共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地，應分割為如附圖（即彰化縣彰化地政事務所民國109年4月8日彰土測字第899號複丈成果圖）所示，A部分面積898.5平方公尺分歸原告單獨所有、B部分面積299.5平方公尺分歸被告林登三單獨所有。

原告與被告林清財共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地，應分割為如附圖（即彰化縣彰化地政事務所民國109年4月8日彰土測字第899號複丈成果圖）所示，C部分面積789.5平方公尺分歸原告單獨所有、D部分面積789.5平方公尺分歸被告林清財單獨所有。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

伊與被告林登三共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭422地號土地），應有部分被告林登三為1/4，伊為3/4；伊與被告林清財共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭424地號土地），應有部分被告林清財為1/2，伊為1/2。

系爭兩筆土地之使用分區及使用地類別雖均為特定農業區之農牧用地，屬農業發展條例(下稱農發條例)第3條第11款所

定之耕地，惟兩造均係在民國89年1月4日農發條例修正施行前成立共有關係，故依同條例第16條第1項第4款規定，得分割為單獨所有，兩造亦無不得分割之特約，惟因無法協議分割，爰依民法第824條請求裁判分割。

因系爭土地業經農地重劃，分割後各筆土地均應鄰接原規劃灌溉、排水設施及農路，且分割後坵塊方向需與原規劃方向相同，爰提出彰化縣彰化地政事務所109年4月8日彰土測字第899號土地複丈成果圖（下稱甲案，即本判決附圖，下稱附圖）所示分割方法，系爭422地號土地之A部分面積898.5平方公尺分歸原告單獨所有、B部分面積299.5平方公尺分歸被告林登三單獨所有。系爭424地號土地依附圖所示方法分割，C部分面積789.5平方公尺分歸原告單獨所有、D部分面積789.5平方公尺分歸被告林清財單獨所有。

㈡並聲明：系爭2筆土地分別依附圖所示方法分割。

二、被告方面：

被告林登三答辯略以：伊與原告共有系爭422地號土地，應有部分原告為3/4，伊為1/4，伊在系爭422地號土地東南側建有建物（房屋稅籍編號00000000000），系爭土地之東北側則有原告之廠房，伊同意分割，惟原告所提之分割方案，將使伊所有之建物坐落於分割後原告之土地上，顯不利於伊，伊主張系爭422地號土地應依伊於109年6月5日陳報狀所附之分割方式（本院卷第332頁，下稱乙案），由被告林登三取得系爭422地號土地南側299.38平方公尺、原告取得北側898.5平方公尺，俾使兩造所有之建物坐落於分割後各自取得之土地上，並聲明：原告之訴駁回。

被告林清財答辯略以：伊與原告共有坐落系爭424地號土地，應有部分原告為1/2，伊為1/2，系爭土地北側由原告種植水稻，南側則有伊申設電表及伊所有之物品占用，伊購買系爭土地時，前手係將臨路南側土地出售給伊，爰依現狀使用位置，提出如彰化縣彰化地政事務所109年4月21日彰土測字第1070號分割方案(見本院卷第323頁，下稱丙案)，由伊取

得系爭424地號土地南側甲部分面積789.5平方公尺、原告取得北側乙部分789.5平方公尺，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

按各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；又共有物之分割，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。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。查原告主張系爭二筆土地各為原告與被告林登三、原告與被告林清財所共有，系爭422地號土地面積1198平方公尺、為特定農業區之農牧用地；系爭424地號土地面積1579平方公尺、亦為特定農業區之農牧用地，原告及被告等之應有部分如前開所示。系爭2筆土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟不能就分割方法達成協議等語，為被告林登三、林清財所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄本等為證（見本院卷第17頁至19頁、第21頁），自堪信為真實。又系爭2筆土地均為農發條例第3條第11款所定之耕地，需符合同條例第16條之規定始得分割，而系爭2筆土地之共有關係均為89年1月4日農發條例修正前所共有，依同條例第16條第1項第4款規定得分割為單獨所有，其分割後之宗數不得超過共有人人數，且因系爭2筆土地均係農地重劃區內交換分合土地，依耕地分割執行要點第14點規定，合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統等節，此有彰化縣彰化地政事務所108年8月6日彰地一字第1080007583號函在卷為憑(見本院卷第43頁)，故原告訴請分割系爭2筆土地，並無不合，且分割後土地坵塊需符合完成規劃之農水路系統，先與敘明。

次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判參照）；又按共有物分割，應審酌

共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則，及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

1.系爭422地號土地部分：

－系爭土地位於彰化縣○○鄉○○街附近，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，系爭土地面積為1198平方公尺，地形略呈南北向較東西向為長之長方形、地勢平坦，南側臨寬約5米3之產業道路、東側中段臨原告所有之同段421-14地號土地，目前為6.4米之私設巷道連接秀中街，經本院履勘現場並囑託彰化縣彰化地政事務所人員測量，土地上建有如彰化縣彰化地政事務所108年9月12日彰土測字第2483號複丈成果圖（下稱系爭現狀圖）編號A部分面積約為138平方公尺、由原告所有之一層樓鐵皮建物（門牌號碼為秀中街臨63-10號），及編號B、C部分、由被告林登三所有之一層樓磚造牆體建物及圍牆，圍牆內及建物占用面積共381平方公尺(計算式：109＋272＝381)，編號B部分建物前方臨路，其餘部分則為空地等節，有本院勘驗筆錄、現場照片、現場簡圖、彰化縣○○地00000000000段0000 00地號
公務用謄本在卷為憑（見本院卷第133至171頁、第187至189頁、第293頁）。

—被告林登三所提乙案(見本院卷第332頁)，係依目前原告與林登三之占用現況，採東西向之分割線，將系爭422地號土地分為北側之A、D部分及南側之B、C部分，其中編號A為原告現有鐵皮建物之位置、D部分則為空地，A、D部分面積共898.5平方公尺歸原告單獨所有；編號B為被告林登三現有鐵皮建物之位置、C為圍牆內空地，B、C部分面積共299.5平方公尺分歸被告林登三單獨所有。然因系爭422地號土地業經農地重劃，分割後土地應能直接臨接原規劃灌溉、排水設施及農路為原則，並不得再預留或增設農水路以銜接原規劃之農水路系統，且分割後之坵塊方向須與原重劃規劃坵塊方向相同等節，為彰化縣彰化地政事務所109年2月19日彰地二字

第1090001411號函覆明確(見本院卷第235頁)。本院將乙案囑託彰化縣彰化地政事務所製圖，彰化地政事務所於109年8月26日以彰地二字第1090007892號函覆本院稱，此方案違反耕地分割執行要點實務執行審認方式，無法辦理分割登記，故不予辦理等語(見本院卷第337、338頁)。本院命被告林登三補提符合上開執行要點之分割方案，惟被告林登三仍以乙案始能符合目前使用現況、避免建物遭拆除之不利益而未修正分割方案，是被告林登三提出之乙案因不符合農地分割之相關法令規定，自不可採。

2.系爭424地號土地部分：

－系爭土地位於彰化縣○○鄉○○街附近，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，土地面積1579平方公尺，地形略呈正方形、地勢平坦，南側鄰路寬約5米3之產業道路、東側為同段423地號之水利地，經本院履勘現場並囑託彰化縣彰化地政事務所人員測量，系爭現狀圖北側編號E部分（面積733平方公尺）目前為原告使用、南側編號F部分(面積846平方公尺)目前為被告林清財使用等情，有本院勘驗筆錄、現場照片、現場簡圖、彰化縣彰化地政事務所複丈成果圖在卷為憑（見本院卷第133至171頁、第187至189頁）。

—被告林清財所提丙案(見本院卷第323頁)，係以東西向之分割線將系爭424地號土地分為南北兩側，並留設4米通路供北側土地南向進出，南側編號甲部分（面積789.5㎡）分歸被告林清財所有；北側編號乙部分（面積789.5㎡）分歸原告所有。此方案雖符合農發條例及耕地分割執行要點，並經彰化縣彰化地政事務所彰土測字第1070號繪製複丈成果圖在卷（見本院卷第321頁至第323頁）。惟衡酌系爭424地號土地僅有南側臨同段445地號道路作為聯外道路使用，道路旁並設置有排水溝渠，此分割方案將系爭土地南側臨路位置大部分分歸被告林清財所有，而原告分得之土地為Ｌ型，臨路部分僅有4米寬，兩者臨路寬度有顯著差異，北側乙部分使用不便，且原告分得之乙部分需留設通行面積，可使用之實際

面積顯較被告林清財分得之甲部分少，整體經濟價值顯著較低，難謂公允。被告林清財雖稱購買系爭土地時，前手係將臨路部分出售給伊，此分割方案合乎系爭土地之使用現況云云，然原告否認有何分管約定，被告林清財未舉證已實其說，已難憑採，況縱有分管契約，該分管契約係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，而共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是系爭土地之分管契約，已因原告提起本件分割共有物訴訟，而當然終止。且分管契約與協議分割契約不同，前者以共有關係繼續存在為前提，後者以消滅共有關係為目的，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用（最高法院85年度台上字第53號判決參照）。是被告林清財所提之丙案係將價值較高之南側土地分歸自己所有，原告取得價值較低之北側部分，難謂允當，尚無可採。

3.原告所提甲案(見本院卷第319頁)則將系爭422地號土地分為A、B部分，系爭424地號土地分為C、D部分，2筆土地之分割線均為南北向，分割後各筆土地均鄰既有之灌溉溝渠即同段423、431、432地號土地，並依共有人之應有部分比例分配各筆土地之鄰路寬度，A部分面積898.5平方公尺，分歸原告所有；B部分面積299.5平方公尺，分歸被告林登三所有；C部分面積789.5平方公尺，分歸原告所有；D部分面積789.5平方公尺分歸被告林清財所有。本院審酌此案各共有人分得之土地地形尚稱完整，且各共有人分得之土地均有臨同段445地號道路得通行對外聯絡，亦能直接臨接原規劃灌溉溝渠、排水設施及農路，並無違反耕地分割之相關規定一情，業據彰化縣彰化地政事務所109年9月24日彰地二字第1090008601號函覆明確(見本院卷第347頁)，且依兩造之應有部分比例取得臨路寬度，並無顯失公平之情形，各共有人分得之面積與其等應有部分面積並無差距懸殊仍需互相找補之情形，符合經濟及公平原則，兼衡共有物性質、利害關係、經濟效

用及全體共有人之利益、各該共有人分得土地之環境、交通及使用現狀等各項因素下，認為依該方案進行分割，符合共有人全體利益，堪為公允適當。

4.被告林登三雖稱甲案將使其所有之建物坐落基地分歸原告所有而導致其與原告之間法律關係處於不安定狀態云云。惟經本院函詢系爭422、424地號土地是否建有合法建物，秀水鄉公所以彰秀鄉建字第1080013337號函回覆稱系爭二筆土地皆查無申請農舍資料，故無農舍套繪管制等語(見本院卷第125頁)，可見被告林登三所興建之建物係未取得建造執照、使用執照之違法建物，該建物之價值應非甚鉅，如為遷就保留上開違章建物而使被告林登三分配取得系爭422地號土地東側部分，則另為符合分割後各筆土地需連接農水路即同段423地號土地之規定，勢必需劃設部分土地連接同段423地號土地，而被告林登三就系爭422地號土地之應有部分僅1/4，自以被告林登三取得臨同段423地號土地之部分，即系爭422地號土地之西側，始無需虛耗該連接面積，而有利於兩造。又被告林登三所提兩造各自取得建物坐落基地之乙案，因違反耕地分割之相關規定而不可採已如前述，被告林登三復未提出其他合法之分割方案供本院審酌，是被告林登三徒以原告提出之甲案將使其無法取得建物坐落基地，妨害建物使用，堅持應採其提出之乙案云云，難謂可採。

綜上，原告所提如附圖所示甲案，分割後各筆土地尚屬方正，均臨巷道或通路及排水設施，能兼顧全體共有人之公平、利益，亦可發揮土地利用價值及經濟效用，應為可採。

四、綜上所述，原告主張系爭土地並無不分割之特約，又無不能分割之情事，既屬可信；則原告訴請裁判分割，並無不合；本院審酌系爭土地現況、對外通行條件、整體土地之經濟效用及全體共有人之利益等情，認系爭土地以原物分割各共有人，並以原告所提分割方案即附圖、附表一面積、分得人、分割後權利範圍所示方法分割，當為較合理、公平及符合系爭土地分割之整體效益與共有人全體之利益。

五、末按因分割共有物而涉訟，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。兩造就分割系爭土地無法達成協議而涉訟，原告起訴雖為有理由，惟被告等之應訴係因訴訟性質所不得不然，所為抗辯乃伸張或防衛權利所必要，且共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人取得各自獨立使用分得部分之權能，對原告而言仍屬有利，故本件之訴訟費用亦命原告負擔其一部，以符公允，爰就本件訴訟費用命各按附表二所示之比例負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78 條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　王姿婷

附表一：

地號	編號	面積	分得人	分割後權利範圍
彰化縣○○鄉○○段422地號土地	A	898.5㎡	黃詠琪	全部
	B	299.5㎡	林登三	全部
彰化縣○○鄉○○段424地號土地	C	789.5㎡	黃詠琪	全部
	D	789.5㎡	林清財	全部

附表二：

共有人姓名	訴訟費用分擔比例
黃詠琪	6/10
林登三	1/10
林清財	3/10

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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　　110　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　吳曉玟