

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第910號

原告 頂佳開發股份有限公司

法定代理人 魏應交

訴訟代理人 莊國禧律師

被告 詹圳海

訴訟代理人 詹儀勳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年10月16日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號、面積740.80平方公尺土地，按附圖（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國109年9月14日員土測字第177300號土地複丈成果圖）乙案所示分割，即編號A部分面積617.33平方公尺分歸原告頂佳開發股份有限公司取得；編號B部分面積123.47平方公尺分歸被告詹圳海取得。

訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

事 實 及 理 由

壹、原告主張：

一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號、使用分區為永靖都市計劃（民國63年5月24日發佈實施）農業區、面積740.8平方公尺土地（下稱系爭土地），無不為分割之約定，為增進土地利用價值，原告多次與被告協商未果，為發揮系爭土地最大效用並兼顧共有人全體之利益，提起本件訴訟。系爭土地為農地，若因分割細分恐與政策相違，請先採變價分割方式用以分割系爭土地。

二、倘法院不採變價分割方式分割系爭土地，則從土地現況觀之，系爭土地是沒有耕作，且被告也沒有任何的書面分管契約。是若依之被告所提之分案分割系爭土地，因被告就系爭土地之應有部分面積不多之因素，使其所分歸部分，其地形將呈現過度細長，如此反不利耕作，是若採原物分割用以分割系爭土地，當以原告所提之分割方案即附圖（即彰化縣員林

地政事務所收件日期文號民國109年8月24日員土測字第0000
00號土地複丈成果圖)甲案所示之分割方式為佳。因該案對
兩造均為有利，又使被告所分歸之部分，其地形較為方正，
如此有利耕作。另相鄰同段第408、393地號土地亦均是原告
所有，如此其得與分歸部分土地合併使用。再者，另被告之
所以堅持要採乙方案，係盼日後可以得要求原告用比較高的
價格收購，方可整體利用，此尤不可取。

三、並聲明：(一)兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地
、面積為740.8平方公尺土地變價拍賣。(二)訴訟費用依應有
部分比例負擔。

貳、被告答辯：

一、伊同意分割系爭土地，惟應以原物分割，伊不願採變價分
割方式。伊自父親在世時即於系爭土地上耕作，其上有種
植果樹，希望分配於原先耕作位置，依其使用方式及習慣
，所分歸之土地若較狹長反而較為合用，因臨路面積過寬
易被偷倒垃圾，是系爭土地之分割方案，宜採用附圖(即
彰化縣員林地政事務所109年9月14日複丈成果圖)乙案所
示即編號A部分，面積617.33平方公尺由原告；編號B部分
，面積123.47平方公尺，由被告取得。

三、並聲明：(一)同願分割系爭土地，分割方案以附圖乙案所示。

參、得心證之理由

一、按我國有鑒於加入WTO後，糧食生產用地面積可適度縮小
，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，為因應農業
轉型升級及發展趨勢，因於民國九十二年二月七日修正農業
發展條例，將耕地之定義加以修正。所謂耕地僅限於依區域
計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森
林區之農牧用地。至於依都市計畫法劃定為農業區、保護區
之田、旱地目土地及非都市土地暫未依法編定之田、旱地目
土地與國家公園區內之田、旱地目土地，則列為耕地以外之
農業用地，不受耕地不得細分之限制，此觀該法第三條第十
一款及第十六條之立法理由即明(見最高法院95年度台上字

第345號民事裁判），查：本件兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號、其使用分區為永靖都市計劃（民國63年5月24日發佈實施）農業區，有彰化縣永靖鄉公所都市計劃土地使用分區〈或公共設施用地〉證明書1紙在卷可證（見卷第39頁），是依上開說明，系爭土地即非屬農業發展條例第3條第11款所定耕地之範圍，其分割及方法自不受農業發展條例第16條規定之限制，合先敘明。

二、次按共有物如無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，各共有人，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所（分別）共有，各應有部分之比例如附表一所示，兩造並未約定不為分割，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法無法達成協議之事實，業據兩造等所不爭執，是原告依首揭規定請求裁判分割系爭土地，尚無不合。

三、再按共有物之分割，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。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，因共有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項、第2項第1款、第4項分別有明定。經查：①系爭土地之系爭土地近似梯形，上下底線分別位於東、西側，斜邊位於南側，南側臨寬約4公尺之港新路500巷，東、西、北側與他人之田地相毗鄰，其上僅有果樹無建物等情，業據本院會同兩造、彰化縣員林地政事務所人員履勘現場屬實，此有勘驗測量筆錄在卷可證。②本件原告及被告各自提出如附圖甲、附圖乙所示之分割方案，附圖甲方案原告所採分割原則，係將被告土地分配於東側，原告土地分配於西側，兩造分得之土地約以應有部分比例分別鄰接南側約4米寬之港新路500巷。附圖乙方案為被告提出，將被告土地分配於西側，原告土地分配於東側，因被告實際尚於

系爭土地上從事農務工作，而其自受贈系爭土地時即持續使用系爭土地西側，此有所提之四鄰證明在卷可證（見本院第85頁），又鄉郊地區，鄉人常有亂投垃圾，故若分歸土地面臨道寬度過距，較廣易被傾倒垃圾，反不利土地使用。是本院認為原告擁有系爭土地雖應有部分比例較高，然系爭土地為農業區用地，原告為建設公司，不可能於系爭土地上實際從事耕作，而被告為受贈取得系爭土地應有部分，於約30年前即開始使用系爭土地並於其上種植果樹，雖系爭土地上有雜草叢生之情，尚不能據此認為被告未使用系爭土地從事耕作，又被告提出地方人士詹政雄、詹啟鋒、劉士元等人出具證明書，足以證明被告自71年間起即於系爭土地上為耕作之事實，自勘認被告確實長年於系爭土地上耕作，被告既為於系爭土地實際耕作之人，其主張欲取得狹長之土地以利耕作使用，則基於尊重系爭土地之原先之使用狀態及考量將來之耕作使用，即應採之，且被告提出之乙方案客觀上對兩造又無何特別不利之處，亦屬允當。③從而，本院審酌系爭土地使用於分割後，各分歸部分、經濟效用，各共有人之利益與實質上之公平及農業發展條例之規定，認系爭土地採原物分割，並依附圖乙所示即彰化縣員林地政事務所109年9月14日員土測字第177300號土地複丈成果圖編號A分面積617.33平方公尺，分歸為原告取得；編號B部分面積123.47平方公尺，分歸被告取得應屬公平及適當。爰諭知分割方法如主文第1項所示。

肆、未按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然。且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告主張之分割方法為分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝

負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，併予說明。

伍、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
民事第四庭 法 官 洪志賢

附表一

編號	共有人姓名	權利範圍（即負擔訴訟費用之比例）
1	詹圳海	1/6
2	頂佳開發股份有限公司	5/6

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 109 年 10 月 30 日
書記官 林嘉賢