

臺灣臺南地方法院民事判決

106年度重訴字第326號

原告 陳立峯
陳美雅
上二人
訴訟代理人 蘇建榮律師
被告 公業吳裕記
特別代理人 吳柏榮
被告 黃吳瑞惠
吳姝嫻即吳淑惠
吳鴻忠
吳鴻昇
吳鴻河
吳雅惠
吳如惠
桑黃初美
吳怡嬋
吳佳芬
兼上十人
訴訟代理人 蔡培斌
被告 吳嘉惠
董香蘭
吳幸樺
吳幸南
吳舜文
吳鴻官
吳和惠
林淑慧
陳秋蓉

上一人
訴訟代理人 李彥德

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年1月22日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告寅○○、申○○即吳淑惠應就被繼承人丁○○所有坐落臺南市○○區○○段○○○○號、權利範圍720分之1，及同段五三地號、權利範圍720分之1之土地，辦理繼承登記。

被告宙○○、辛○○、庚○○、子○○應就被繼承人卯○○所有坐落臺南市○○區○○段○○○○號、權利範圍720分之1，及同段五三地號、權利範圍720分之1之土地，辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地，其中如附圖所示編號A部分、面積二一七〇點四〇平方公尺之土地，分歸原告亥○○、被告酉○○共同取得，並按其原應有部分比例保持共有；編號B部分、面積一〇七點九三平方公尺之土地，分歸被告寅○○、申○○即吳淑惠、宇○○○、宙○○、辛○○、庚○○、子○○、己○○、巳○○、午○○、辰○○、未○○、丑○○、丙○○、戌○○○、壬○○、戌○○、玄○○、天○○共同取得，並按其原應有部分比例保持共有；編號C部分、面積一一九點九一平方公尺之土地，分歸被告甲○○○○取得。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地，其中如附圖所示編號D部分、面積二二七四點五四平方公尺之土地，分歸原告地○○取得；編號E部分、面積一一三點一一平方公尺之土地，分歸被告寅○○、申○○即吳淑惠、宇○○○、宙○○、辛○○、庚○○、子○○、己○○、巳○○、午○○、辰○○、未○○、丑○○、丙○○、戌○○○、壬○○、戌○○、玄○○、天○○共同取得，並按其原應有部分比例保持共有；編號F部分、面積一二五點六六平方公尺之土地，分歸被告甲○○○○取得。

訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人。此項規定，於法人之代表

人準用之，民事訴訟法第51條第1項、第52條分別定有明文。查被告甲○○○○之原管理人乙○已死亡，且未再選任管理人，其為非法人團體而無法定代理人得為訴訟行為，經原告聲請選任特別代理人，本院業已裁定選任癸○○為甲○○○○之特別代理人（本院卷一第92-95頁），先予敘明。

二、被告甲○○○○、宙○○、辛○○、庚○○、子○○、辰○○、己○○、酉○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○號、面積2513.31平方公尺之土地（下稱系爭53土地），其共有人及應有部分如附表一所示，同段640地號、面積2398.25平方公尺之土地（下稱系爭640土地，與53土地合稱系爭二筆土地），其共有人及應有部分如附表二所示。兩造間就系爭二筆土地未訂有不可分割之約定，亦無不能分割之情事，惟無法達成分割之協議，且共有人丁○○、卯○○均已過世，寅○○、申○○即吳淑惠為丁○○之繼承人，宙○○、辛○○、庚○○、子○○為卯○○之繼承人，其等均未辦理繼承登記。爰依民法第823條第1項前段、民法第824條規定，請求命寅○○、申○○即吳淑惠就丁○○之應有部分，宙○○、辛○○、庚○○、子○○就卯○○之應有部分，分別辦理繼承登記，暨依如附圖所示之方案裁判分割系爭二筆土地。並聲明：如主文第1至4項所示。

二、被告部分則以下列情詞置辯：

（一）宇○○○、寅○○、申○○即吳淑惠、巳○○、午○○、未○○、丑○○、丙○○、戌○○○、壬○○、戌○○、玄○○（下稱玄○○○等人）略以：

1. 不同意分割，縱需分割，應按被告應有部分將原物分配予被告。原告未經全體共有人同意，擅自於系爭二筆土地上搭建門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○○○號之鐵皮屋供

營利使用，被告酉○○亦於系爭二筆土地上搭建鐵皮屋，未為耕作，違反區域計畫法「農業用地應作農業使用」之規定。其等曾於民國107年2月8日以臺北杭南郵局第218號存證信函限期原告拆除前開鐵皮屋，原告於107年2月12日回函自認前開鐵皮屋有未經其他共有人同意私自占用之情事存在。

2.系爭二筆土地使用分區均為一般農業區，使用地類別亦均為農牧用地，均為農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所稱之耕地，而系爭640土地面積僅2398.25平方公尺，未達2500平方公尺，縱於分割後由任一共有人單獨持有，其持有之面積大小亦未能逾越0.25公頃，依農發條例第16條第1項前項規定，系爭640土地不得分割。原告請求分割系爭640土地，於法不合。

(二)天○○：同意原告所提如附圖所示之分割方案。

(三)甲○○○○、宙○○、辛○○、庚○○、子○○、己○○、辰○○、酉○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及陳述。

三、得心證之理由：

(一)按分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，但為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產，此不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判決意旨、最高法院70年度第2次民事庭會議決議〈二〉意旨參照）。經查，系爭二筆土地原共有人丁○○業

於85年9月8日死亡，寅○○、申○○即吳淑惠為丁○○之繼承人；另一共有人卯○○亦於97年5月15日死亡，宙○○、辛○○、庚○○、子○○為卯○○之繼承人，且丁○○、卯○○之繼承人，均無拋棄繼承，亦未辦理繼承登記等情，有土地登記謄本、丁○○、卯○○之除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本、臺灣高雄地方法院107年1月3日雄院和民字第1079000017號函、臺灣高雄少年及家事法院107年1月3日高少家美家字第1070000183號函、臺灣嘉義地方法院家事庭107年1月2日嘉院聰家106年恩字第935號函在卷可稽（本院卷一第12-14、21-30頁、卷二第65-76頁），堪可認定。故原告提起本件分割共有物之訴，併為請求寅○○、申○○即吳淑惠應就其被繼承人丁○○所有系爭二筆土地、應有部分各720分之1辦理繼承登記，宙○○、辛○○、庚○○、子○○應就其被繼承人卯○○所有系爭二筆土地、應有部分各720分之1辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。

(二)次按各共有人，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，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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第4項分別定有明文。經查：

1.系爭二筆土地分別由兩造依附表一、二所示之應有部分比例共有，使用分區均屬一般農業區等情，有土地登記謄本可稽（本院卷二第65-76頁）。

01 2. 玄○○等人雖辯稱系爭640土地面積未逾0.25公頃，依農
02 發條例第16條第1款但書規定，有不能分割之情事云云；
03 惟按農發條例第16條第1項第3款及第2項規定，於農發條
04 例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所
05 有，而不受每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者
06 ，不得分割之限制，惟其分割後之宗數，不得超過共有人
07 人數。又按105年5月6日修正後耕地分割執行要點第9點第
08 1項規定，依農發條例第16條第1項第3款及第4款規定辦理
09 耕地分割，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議
10 就其應有部分維持共有，或依法院確定判決就共有物之一
11 部分由全體繼承人或全體共有人維持共有，不在此限。經
12 查，系爭640土地如以裁判分割方式分歸由共有人其中之1
13 人取得全部土地，不涉宗地分割且簡化共有關係，自無違
14 反農發條例第16條之規定等情，有臺南市歸仁地政事務所
15 （下稱歸仁地政事務所）107年8月27日所測量字第107008
16 3360號函可參（本院卷一第194頁）；又系爭二筆土地為
17 耕地，原告所提方案，將系爭640土地及53土地各分割3筆
18 並由部分共有人取得，符合農發條例第16條第1項第4款規
19 定，得辦理分割登記等情，亦有該所107年12月24日所測
20 量字第1070125456號函可稽（本院卷一第235頁）。因此
21 ，玄○○等人前開辯詞，應無可採。

22 3. 玄○○等人另抗辯歸仁地政事務所無解釋農發條例第16條
23 規定之權限，應由臺南市政府農業局解釋云云；惟依臺南
24 市政府農業局107年12月21日南市農工字第1071414568號
25 函記載：關於農發條例第16條第1款但書相關規定，依權
26 責應洽臺南市政府地政局函詢等語（本院卷一第234頁）
27 。歸仁地政事務所為臺南市政府地政局之所屬機關，則本
28 院函詢歸仁地政事務所系爭640土地是否有農發條例第16
29 條規定不能分割之情事，並無違誤；而歸仁地政事務所既
30 已明確函覆原告所提方案，將系爭二筆土地各分割3筆並
31 由部分共有人取得，符合農發條例第16條第1項第4款規定

，得辦理分割登記等語，業如上述，是玄○○等人此部分之抗辯，亦無可採。

4. 玄○○等人復抗辯原告及酉○○於系爭二筆土地上違法搭建鐵皮屋，本件有不能分割之情事云云；惟查，農地上有違法搭建鐵皮屋即未為農地農用，係涉及違反土地使用管制及得否申請不課徵土地徵值稅，與農發條例第16條規定耕地分割無涉，亦有臺南市政府地政局108年10月17日南市地籍字第1081197128號函可佐（本院卷二第123頁）。可知縱使系爭二筆土地上現有違法搭建之鐵皮屋，亦非土地分割之限制。

5. 又被告等人經合法通知，均無人具狀陳明共有人間就系爭二筆土地有何不為分割之約定，或因物之使用目的不能分割之情事，堪認系爭二筆土地並無不能分割之情形；且依玄○○等人上開抗辯之內容，及兩造於調解及言詞辯論時均無法全部到庭，足認兩造對於分割之方法亦不能以協議方式決定，揆諸前開規定，原告起訴請求裁判分割系爭二筆土地，應屬有據。

(三) 又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人之意願、利害關係及分得部分所得利用之價值，定一適當公平之方法以為分割；即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配（最高法院89年度台上字第724號、81年度台上字第16號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭640、53土地間之同段12地號土地為德崙路，系爭640土地上有四間一層鐵皮廠房，結構相連，廠房前方設有水泥地面，東北側有鐵皮圍籬與鄰地相隔，圍籬以南部分則為空地，上開鐵皮廠房由東北至西南分別為勝輝汽車修配廠、立佞實業有限公司塑膠射出廠、雅芳食品企業有限公司廠房及空屋，立佞實業有限公司塑膠射出廠設有門牌，其上記載○○○區○○里○○路672」，雅芳食品企業有限公司廠房設有門牌，其上記載「仁德上崙德崙路752」

，據原告訴訟代理人稱上開鐵皮屋為原告亥○○於106年初興建，目前除該間空屋無人使用外，均分別出租上開公司使用；系爭53土地西南側有一間一層鐵皮屋，並設有招牌，其上記載「檳榔」，並設有門牌，其上記載○○○區○○里○○路797」，系爭53土地與德崙路接連處以及與同段59、51、30-2地號土地間設有鐵皮圍籬為界，靠近德崙路該側設有活動式鐵製柵欄門，系爭53土地在上開鐵皮圍籬以內部分，靠近門口處有部分水泥地面，其餘為雜草及泥土地面，地面停置有卡車、機具、怪手，另有水塔、油桶等雜物，據原告訴訟代理人稱上開機具為亥○○父親借放，怪手則為地○○僱工整地除草而暫放於系爭53土地上，上開鐵皮屋為地○○於103年間左右搭建，目前借用友人經營檳榔攤使用等情，業經本院會同兩造及地政事務所測量人員至現場勘驗無訛，製有勘驗筆錄、現場照片、現場概略位置圖及臺南市歸仁地政事務所107年9月7日所測量字第1070089076號函所檢附之土地複丈成果圖附卷可參（本院卷一第145-158頁、第160-161頁），此部分事實堪可認定。

2. 原告主張如附圖所示之分割方案，乃係將系爭53、640土地各自分為三部分，最東側部分均由甲○○○○取得，系爭53土地最西側部分由地○○取得，系爭640土地最西側部分由亥○○、酉○○共同取得，中間部分則均由其餘被告共同取得，依該方案分割後，兩造取得之土地均屬方正完整，且均與道路相鄰；另亥○○於系爭640土地上所搭建之鐵皮屋，坐落於亥○○、酉○○所取得附圖編號A部分土地，地○○於系爭53土地上所搭建之鐵皮屋，坐落於地○○所取得附圖編號D部分土地，依上開方案分割後，無須拆除系爭53、640土地上之建物，對各共有人均無不利之情形。且歸仁地政事務所亦表示：原告所提方案，系爭53、640土地各分割3筆並由部分共有人取得，符合農發條例第16條第1項第4款規定，得辦理分割登記等語，業如

上述，是原告所提之方案並未有違反法令而不得辦理分割登記之情形。

3. 因此，經審酌系爭二筆土地之前揭使用現況及其四鄰土地情形，並考量系爭二筆土地之經濟效用、分得土地之利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀，本院認系爭53、640土地應按附圖所示之分割方法為分割，即編號A部分土地分歸亥○○、酉○○共同取得，並按其原應有部分比例保持共有，編號B、E部分土地分歸寅○○、申○○即吳淑惠、宇○○○、宙○○、辛○○、庚○○、子○○、己○○、巳○○、午○○、辰○○、未○○、丑○○、丙○○、戌○○○、壬○○、戊○○、玄○○、天○○共同取得，並按其原應有部分比例保持共有，編號C、F部分土地分歸甲○○○○取得，編號D部分土地分歸地○○取得。

四、綜上所述，系爭二筆土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於共有人之地位，起訴請求分割系爭二筆土地，即屬有據。本院審酌系爭二筆土地之使用現況及其四鄰土地情形，並考量其經濟效用、分得土地之經濟效益、利用價值及全體共有人之公平利益等一切情狀，認原告提出如附圖所示之分割方案，符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，應屬適當而公允之分割方案，爰判決如主文第3、4項所示。

五、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。系爭二筆土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以原告所提出如附圖所示之分割方案予以分割，應屬可採，可見兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按如附表三所示之比例負擔。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，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，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 109 年 2 月 12 日

民事第五庭 法官 張家瑛

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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 2 月 12 日

書記官 陳雅婷

附表一：

土地坐落：臺南市○○區○○段○○○號土地		
編號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分
1	原告地○○	200分之181
2	被告寅○○（丁○○之繼承人）	公同共有720分之1
3	被告申○○即吳淑惠（丁○○之繼承人）	
4	被告宇○○○	720分之1
5	被告寅○○	720分之1
6	被告宙○○（卯○○之繼承人）	公同共有720分之1
7	被告辛○○（卯○○之繼承人）	
8	被告庚○○（卯○○之繼承人）	

(續上頁)

9	被告子○○ (卯○○之繼承人)	
10	被告申○○即吳淑惠	720分之1
11	被告己○○	720分之1
12	被告巳○○	480分之1
13	被告午○○	480分之1
14	被告辰○○	480分之1
15	被告未○○	360分之1
16	被告丑○○	360分之1
17	被告丙○○	360分之1
18	被告戌○○○	120分之1
19	被告壬○○	960分之1
20	被告戊○○	960分之1
21	被告玄○○	120分之1
22	被告天○○	600分之2
23	被告甲○○○○	600分之30

附表二：

土地坐落：臺南市○○區○○段○○○○號土地

編號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分
1	原告亥○○	20分之9
2	被告甲○○○○	600分之30
3	被告寅○○（丁○○之繼承人）	共同共有720分之1
4	被告申○○即吳淑惠（丁○○之繼承人）	
5	被告宇○○○	720分之1
6	被告寅○○	720分之1
7	被告宙○○（卯○○之繼承人）	共同共有720分之1
8	被告辛○○（卯○○之繼承人）	
9	被告庚○○（卯○○之繼承人）	
10	被告子○○（卯○○之繼承人）	
11	被告申○○即吳淑惠	720分之1
12	被告己○○	720分之1
13	被告巳○○	480分之1
14	被告午○○	480分之1

(續上頁)

15	被告辰○○	480分之1
16	被告未○○	360分之1
17	被告丑○○	360分之1
18	被告丙○○	360分之1
19	被告戌○○○	120分之1
20	被告壬○○	960分之1
21	被告戊○○	960分之1
22	被告玄○○	120分之1
23	被告酉○○	200分之91
24	被告天○○	600分之2

附表三：

編號	共 有 人 姓 名	訴 訟 費 用 分 擔 比 例
1	原告地○○	1000分之465
2	原告亥○○	1000分之220
3	被告酉○○	1000分之223
4	被告甲○○○○	1000分之50

(續上頁)

5	被告寅○○(丁○○之繼承人)	連帶負擔1000分之1
6	被告申○○即吳淑惠(丁○○之繼承人)	
7	被告宇○○○	1000分之1
8	被告寅○○	1000分之1
9	被告宙○○(卯○○之繼承人)	連帶負擔1000分之1
10	被告辛○○(卯○○之繼承人)	
11	被告庚○○(卯○○之繼承人)	
12	被告子○○(卯○○之繼承人)	
13	被告申○○即吳淑惠	1000分之1
14	被告己○○	1000分之1
15	被告巳○○	1000分之2
16	被告午○○	1000分之2
17	被告辰○○	1000分之2
18	被告未○○	1000分之3
19	被告丑○○	1000分之3
20	被告丙○○	1000分之3

(續上頁)

21	被告戊○○○	1000分之8
22	被告壬○○	1000分之1
23	被告戊○○	1000分之1
24	被告玄○○	1000分之8
25	被告天○○	1000分之3