



院檢學習心得

相得益彰，化繁為簡：以分割共有物事件之審理流程為中心

第 62 期學習司法官彰化學習組

目次

- | | |
|---------------|-----------------------|
| 壹、前言 | (二)履勘當日流程 |
| 貳、分割共有物之程序進行 | (三)製作履勘筆錄 |
| 一、起訴 | 三、分割方案之酌定 |
| (一)管轄與裁判費 | (一)不能分割限制之爭議：農業用地套繪管制 |
| (二)當事人要件及訴訟告知 | (二)其他分割方案酌定應注意之限制 |
| (三)審理單之批示 | 參、結語 |
| 二、履勘 | |
| (一)履勘前之準備 | |

壹、前言

分割共有物案件為民事訴訟實務上常見之案件類型，相較於其他民事訴訟事件，當事人間之訴訟對立性較輕微。分割共有物訴訟屬於固有必要共同訴訟，是對於當事人的掌握為訴訟程序

的重中之重。而民法對於分割共有物之規範主要規定於民法第 823 條至第 827 條，惟前開條文僅係原則性規範，法院從收案、履勘、審理及其他應注意之細節，應如何具體操作民法並未有詳細、體系化之規範，故分割共有物事件之審理非常仰賴承辦法官本身之經驗。

對於幅員遼闊的彰化縣而言，分割共有物事件幾乎為彰化地方法院民事法官「必備功課」，尤其彰化縣土地多為農地，更加考驗承辦法官對於相關行政規範的掌握度，而較一般民事訴訟程序更為繁複。為此，以下以分割農地案例為例，整理彰化學習組於民事庭學習分割共有物事件之程序進行時應注意之事項，併就分割限制之相關規定討論之。

貳、分割共有物之程序進行

【案例】

原告 A 與被告 5 人 (B、C、D、E、F，該 5 人為起訴時登記之共有人) 共有甲地 (坐落於彰化縣花壇鄉○○段○○地號)。甲地使用分區為一般農業區、使用類別農牧用地，上有農舍一棟，且已受全部區域套繪。被告 B、C 於起訴前死亡，其中被告 B 之繼承人 (B1、B2、B3) 已辦妥繼承登記，C 之繼承人 (C1、C2) 則未辦理繼承登記。被告 D (繼承人 D1、D2) 於訴訟中死亡、被告 E 於訴訟中將其應有部分移轉予訴外人 G。甲地設有抵押權，抵押權人為彰化縣花壇鄉農會。

一、起訴¹

分割共有物訴訟之訴訟流程大致可分為三階段，第一階段為共有人之掌握、第二階段為履勘、第三階段為分割方案之酌定，以下即就各階段應注意事項為整理。

(一)管轄與裁判費

共有土地之分割為不動產涉訟，按民事訴訟法第 10 條第 1 項規定專屬不動產所在地管轄法院。訴訟標的價額常見核算方法，以原告起訴時應有部分與該地公告現值之乘積核算。

(二)當事人要件及訴訟告知

分割共有物為固有必要共同訴訟，對於共有人之掌握為審理重點，尤其當共有人人數眾多時，如何找到「具當事人適格」之當事人為其中關鍵，訴訟時間常花費於尋找「正確」的當事人。是分割共有物事件審理期間冗長為分割共有物事件特色之一。例如共有人已遷出至國外，應函詢外交部領事事務局查詢共有人國外地址，如查無國外地址則得依聲請或依職權為國外公示送達，「送達」所花費之時間亦係導致訴訟耗時之因素。且一旦訴訟長時間未能審結，亦將致當事人適格產生變化，是分割共有

¹ 按民事訴訟法第 403 條第 1 項第 3 款，分割共有物事件為強制調解事件，惟大部分分割共有物事件多以訴訟程序終結，故在共有人人數眾多時，常依同法 406 第 1 項第 1 款規定，改分訴訟事件。


【附表一】共有人應有部分明細（依起訴時謄本）

編號	共有人姓名	甲地		備註
		序號	應有部分	
1	A	1	1/6	
2	B（已歿）	2	1/6	繼承人如附表二編號 1
3	C（已歿）	3	1/6	繼承人如附表二編號 2
4	D	4	1/6	
5	E	5	1/6	
6	F	6	1/6	

【附表二】登記共有人 B、C 之繼承人名冊

編號	登記共有人	繼承人明細
1	B	① B1、② B2、③ B3
2	C	① C1、② C2

物事件亦常需要處理共有人死亡（起訴前或起訴後）及應有部分移轉之程序問題。

本件分割共有物事件之共有人及其繼承人如附表一、附表二所示。

確認原告已繳納裁判費及管轄權

後，應通知原告提出最新第一類土地登記謄本（全部共有人），及全體共有人個人戶籍謄本，並確認是否均已辦妥繼承登記、甲地有無設定抵押或限制登記，以審查當事人能力、當事人適格、訴訟能力等有無異動之情形²。

² 實務上會於審理單批示：一般會通知原告應於通知書文到○○日內，補正以下事項【繕本逕送對造】：

- 一、系爭土地之最新、完整第一類土地登記謄本（包含土地標示部、所有權部、他項權利部）。
- 二、請依所調得之「第一類」土地登記謄本其上之所有權人及抵押權人「身分證字號」，向戶政事務所調取「全部」所有權人及抵押權人之最新戶籍謄本（記事欄勿略）。
- 三、請核對所調取之全部所有權及抵押權人其最新戶籍謄本之「記事欄」，若有所有權人或抵押權人「已過世」（下稱「被繼承人」）者，請提出該「被繼承人」之除戶謄本、該被繼承人之「繼承系統表」及其「全部繼承人」之最新戶籍謄本（記事欄勿略）。
- 四、請仔細核對原告起訴狀所載之被告，是否以包括「全部所有權人」。請仔細核對訴狀所載之被告地址，是否與原告所調取之最新戶籍謄本所載之被告戶籍地址相符，若有不符，請具狀表明更正被告地址（並將更正部分以特殊色彩標明）。
- 五、若其中有被告（所有權人）係於「起訴前」過世，請「變更」起訴之被告。
- 六、若其中有若干被告（所有權人）係於「起訴後」始過世，請以書狀聲明由該「被繼承人」

於本件分割共有物事件中，共有人 B、C 於起訴前已死亡，應命 A 補正 B、C 之除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表。假若不知死亡之共有人之繼承人有無辦理拋棄繼承，應向法院函查之。當死亡之共有人無繼承人時，法院即須命原告聲請選任遺產管理人。此外，法院亦應視情況闡明原告追加聲明，是 C 既於起訴前已死亡且其繼承人未辦理繼承登記，則按最高法院 70 年第 2 次民事庭決議、最高法院 91 年度台上字第 832 號判決意旨：「如共有不動產之共有人中之一人死亡，他共有人請求分割共有物時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，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」，是法院應闡明 A 追加「C1、C2 就被繼承人 C 所遺彰化縣花壇鄉○○段○○地號之甲地（權利範圍 6 分之 1）辦理所有權繼承登記」，以及補陳補正後之更正起訴狀（含繕本），更正起訴時已死亡之共有人之繼承人 C1、C2 為被告。

此處即衍生 A 得否以訴之變更方式，撤回對 B、C 之訴，追加 B、C 之繼承人為當事人？B、C 既已於起訴前死亡，其等並無當事人能力，且屬無法補正之事項，按民事訴訟法第 249 條第 1 項第 3 款規定，法院應以裁定駁回之。因此，A 應依民事訴訟法第 255 條第 1 項但書第 5 款規定追加 B、C 之繼承人為被告，另讓法院以裁定駁回 B、C 之訴³。

之「全部繼承人」「承受訴訟」。

七、若共有人中有於訴訟繫屬中死亡或異動者，請隨時速向本院陳報，並補正該被繼承人之除戶謄本、繼承系統表、及全體繼承人之最新戶籍謄本（記事欄物省略）。

八、請查報系爭土地上是否有建物、工作物、道路？並請於附圖上詳載其位置、占用面積，並提出建物明細（樓層、材料、年代用途）、面臨之道路及與臨地利用關係，且提出系爭土地使用現況照片。

九、請提出欲主張之分割方案、如何按各共有人持有面積標示具體位置之分割示意圖（請以電子圖檔方式按編號標明，勿以手繪）以及按編號說明各共有人權利範圍、持有面積（請製成表格一併置入示意圖中）。

³ 實務上另有作法係讓 A 為訴之變更，撤回對 B、C 之訴，追加 B、C 之繼承人為當事人。按臺灣高等法院暨所屬法院 95 年法律座談會民事類提案第 28 號提案：「當事人所為訴之變更、追加之訴應否以本訴合法為前提？若當事人以訴之變更或追加之方式，藉此補正原訴所欠缺之



而被告 D 係於訴訟繫屬中死亡，依民事訴訟法第 168 條規定訴訟當然停止，應由被告 D 之繼承人聲明承受或由原告向法院提出書狀聲明承受訴訟。法院職權調查承受訴訟合法後，應將繕本送達對造⁴。若兩造皆未聲明承受訴訟，法院應依職權裁定命當事人續行訴訟。在被告 D 之繼承人聲明承受之情形下，可區分 D1、D2 是否已先為協議分割並辦畢繼承分割登記。若 D1、D2 於承受訴訟前已為協議分割並辦畢登記，由 D1 繼承 D 之應有部分，則由 D1 聲明承受訴訟即可。反之，若 D1、D2 係於聲明承受後方為協議分割、登記為 D1 所有，則因承受訴訟已生效，則此情況涉及訴訟標的法律關係之移轉，法院應闡明兩造是否為訴訟承當。

訴訟中被告 E 移轉其應有部分，按民事訴訟法第 254 條第 1 項規定於訴訟無影響。而若 G 欲進入訴訟程序，取代被告 E 使其脫離訴訟程序，則需向法院

聲請承當訴訟。合法之承當訴訟可區分為經兩造同意之訴訟承當或僅他造不同意之訴訟承當。後者則再區分為聲請人係被告 E 或繼受人 G。若為前者，須注意因民事訴訟法第 254 條規定並無規定繼受人有承當訴訟之義務，故此時法院應詢問 G 是否有意願承當訴訟。若為後者，則須得到移轉人即被告 E 之同意，法院不得在被告 E 未同意之情形下，逕以裁定命 G 承當訴訟（若 G 願承當訴訟，然又無法得到移轉人之回應時，可請法院代為詢問，由法院詢問被告 E，其回應意願通常較高）。若得到被告 E 之同意，縱他造不同意，法院亦可以裁定命 G 承當訴訟。

又因甲地設有抵押權，故除當事人聲請法院為訴訟告知外，法院亦得為職權告知抵押權人即彰化縣花壇鄉農會。蓋如未通知抵押權人，依民法第 868 條規定，抵押之不動產如經分割，其抵押權不因此而受影響；此所謂「不受影

合法性（如數被告中，有某被告於起訴前死亡，原告主張依民事訴訟法第 255 條第 1 項第 5 款規定，以訴之變更方式改列繼承人為被告當事人），應否准許？」研討結果認當事人得否於本訴為訴之變更、追加，應依民事訴訟法第 255 條規定決之。而觀諸上開規定內容，並無附加應以本訴合法為前提之要件，況從上開規定之立法本旨，係為節省當事人另為訴訟之時間與勞費，並防止裁判抵觸，是以應從寬解釋，換言之，訴之變更、追加不必以本訴合法為前提，而當事人以此補正本訴合法性，亦無不可。此見解同臺灣高等法院暨所屬法院 100 年法律座談會民事類提案第 40 號提案（一），雖恐有與現行民事訴訟法必要共同訴訟之現有規定有所扞格，惟 B、C 既已死亡即非共有人，事實上亦無與其他共有人有合一確定之必要，則允許 A 為訴之變更，應未與共有必要同訴訟規範所欲達之目的衝突。

⁴ 當事人聲明承受訴訟時，法院無需下裁定，合法送達被告即可。

響」，依司法院大法官釋字第 671 號解釋意旨，乃指日後抵押權人實行抵押權並拍賣抵押物時，拍定人取代抵押人之地位，與抵押物分割前之其他共有人回復為共有關係。由是可知，未通知抵押權人之後果，可能導致分割共有物訴訟消滅共有關係之目的不達，不僅影響當事人權益，亦有浪費司法資源之虞，不可不謹慎留意。

(三)審理單之批示

利用審理單通知兩造應陳報、補正之事項，並通知開庭或履勘期日。至於是否應於履勘前進行準備程序，則視自身庭期安排⁵。

1. 初次審理單批示

除通知履勘測量日期（通知地政並安排）或準備程序期日外，大致可分為以下事項：

A. 一般事項

通知兩造並附本股分割共有物事件程序大要說明、通知受告知人。

B. 命原告補正之事項（限原告於一定期

限內提出，未能即時提出者請註明原因後儘速補提)

①具狀陳報本件有無法令不得分割之限制（包含耕地、建築基地、農舍等），及不受該限制之理由⁶、②第一類土地登記謄本（土地及所有權人全部資料無遮掩）、③地籍圖資料網路便民服務系統地籍圖與地圖套合資料（或空照圖），及以地籍圖（或套合圖、空照圖）等為底套繪之現況示意圖，必須包括：A. 分割土地上之建物、地上物，及其所在地、B. 聯外道路（註明路名、寬度）、水道等狀況、C. 如分割土地相鄰之土地為共有人所有，可供本件分割參考者，另請註明其所有人，並提出土地登記謄本證明。④在上開照片示意圖註明拍攝角度（以箭頭標示）或位置之現況照片、⑤如有建物，另以表格或陳報狀表示建物是否辦理保存登記，及其門牌號碼、所有人或使用人、構造、建築年代、有無保存必要等，並提出建物登記謄本或房屋稅籍資料、全體共有人及

⁵ 於民站學習過程中，有指導老師選擇於履勘前行準備程序；有的則直接定期履勘，並將該股處理分割共有物事件之程序說明連同履勘通知寄予各共有人。有指導老師習慣先定期開庭，藉以檢視當事人是否合法，以免後續有因未合法送達而須重新定庭期之困擾；另有認為若當事人組成簡單、分割標的單純而較無爭執，則亦可逕行定履勘期日。

⁶ 可批示審理單，函詢主管機關：

- 一、系爭土地是否屬都市計劃內土地？其土地使用區段、使用地類別為何？
- 二、如欲分割有無最小面積單位之限制？
- 三、如欲分割有無受建築基地法定空地分割之限制？



其繼承人 3 個月內最新戶籍謄本。

C. 命被告提出之事項

如有不同分割方案，應於一定期間提出，逕將繕本送達對造。並請被告查報甲地上是否有建物、工作物、道路。若有，請被告於附圖上詳載其位置、占用面積，並提出建物明細（樓層、材料、年代用途）、面臨之道路及與鄰地利用關係，且提出甲地使用現況照片。

2. 準備程序訊問重點（若有）

第一次準備程序主要為了解兩造爭議所在、案情繁雜程度，與上開審理單之內容大致相同。主要訊問重點為：兩造有無協議分割可能？原告訴之聲明如何、共有人有無需要辦理繼承登記？本件土地通路狀況？土地上有建物或地上物？共有人占有狀況、有無分管契約？土地有無不能分割之限制？原告分割方案為何？是否需鑑價找補？被告就原告分割方案有無意見、有無其他分割方案、是否需鑑價找補？分割後是否願與其他共有人繼續維持共有？受告知人是否同意分割等。

3. 接舊案

可視前案之審理進度為不同指示，若未進行履勘可依上述審理單批示進行。若已為履勘，可先為準備程序，批示通知兩造（若有律師，通知律師即可），主要藉此具體知悉案件進行程度、兩造仍有爭執之處。並命原告提

出最新土地登記謄本、陳報有無抵押權人。如有抵押權人，應提出書狀聲請告知訴訟。此外，須提出全體被告之最新戶籍謄本及最新戶籍資料（記事欄勿省略）。若當事人中有死亡者，應提出除戶戶籍謄本、繼承系統表、並具狀聲明承受訴訟，及追加辦理繼承登記之聲明。

若舊案已履勘完畢且地政事務所已出具土地複丈成果圖，可批示請雙方閱卷，並提出方案。若雙方已提出方案，則可函請地政機關將土地複丈成果圖與分割方案進行套繪，同時函詢地政事務所該分割方案得否辦理登記，如有不能登記情事，請註明具體理由。

二、履勘

以先定期開庭後履勘為例，將履勘程序分為履勘前、履勘當日及製作履勘筆錄三階段：

(一) 履勘前之準備

如上開 2. 準備程序訊問重點所述，另若事先函詢地政事務所，函覆結果就甲地有不能分割或有分割限制等情況（如未符合農業發展條例〔下稱農發條例〕第 16 條但書而有不能分割或有分割筆數限制、經套繪管制不能分割等），開庭時應使當事人就地政事務所之函覆表示意見。

可利用開庭時向兩造確認履勘期

日，以彰化地區地政事務所的業務量，安排「兩個星期後」的日期，地政事務所皆有人員可配合測量，當庭即可確認日期，無需再發函詢問地政事務所。定好履勘期日後，即應發函囑託地政事務所派員測量，審理單應詳細批示履勘期日、甲地地點、地政事務所應通知何人繳費等事項。

當事人應於履勘前至地政事務所繳納測量費用，若未繳費，則原本預定履勘期日即無法進行，故應注意其有無繳納費用，避免至現場卻無地政人員實施測量。倘若兩造皆不願意繳納測量費用，法院得依民事訴訟法第 94 條之 1 但書規定，視為「合意停止」訴訟程序。

如前開審理單之批示，宜利用內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」、地籍圖資網路便民服務系統等網站，以甲地之地號搜尋現況圖，有助於認識甲地現況、周遭環境、臨路情況等資訊。此外，亦可活用 Google 地圖之街景服務功能，更清楚知悉甲地及其上農舍的現況、相對位置等。此外，應熟悉卷內當事人已提供之資訊（如開庭時，當事人已陳述甲地現況或已提出分割方法），履勘當日，可攜帶案件卷宗及甲地地籍圖，以利有疑義時得當場對照卷內資料確認。

(二)履勘當日流程

抵達履勘地點後，首先請書記官協

助到場當事人報到並於報到單上簽名，法官可同時確定在場的當事人為何人。其次，亦應確認地政測量人員已到場，始能進行測量。

報到結束後，法官可向到場當事人表明身分，並說明今日為履勘程序，目的係為了解及測量甲地現況，本日並不會結案，關於訴訟上之主張及答辯，可待下次開庭一併陳述或具狀表示亦可，使履勘順利進行。

會同地政人員調查並測量甲地現況時，法官得以國土測繪圖資服務雲現況圖向地政人員確定目前所在位置（相較於地籍圖，此現況圖會顯示出道路位置），避免履勘錯誤標的，同時確認甲地上有哪些地上物；本件甲地上有農舍一棟，則應請當事人表明是否需保留該農舍，如日後分割方案會考量保留農舍，則應偕同當事人指出測量線，囑咐地政人員測量。一般建物會以「滴水線」為準，避免日後拆除建物之屋簷、雨遮，影響建物原有之遮雨功能；甲地若耕種中，宜請當事人指出何人耕種哪部分並囑咐地政人員測量（通常以田埂為分界線），避免日後分割造成使用與所有分離之狀況。另外，甲地內若設有私設巷道，為免衍生將來通行之紛爭，此道路仍有維持共有之必要，宜囑咐地政人員測量該道路面積（通常以鋪設柏油部分為準），作為日後分割參考，避



免將此部分單獨分歸一人所有，造成其他共有人無法使用之不利益。

其次，法官得於事前準備之國土測繪中心現況圖（有建物位置，較易畫圖）上，自繪甲地概略現況，並簡易標示出甲地上農舍建物材質、樓層、何人使用、所有等資訊，並請書記官拍攝現況照片，以利後續審理時得以藉此快速掌握甲地之現況。

原則上，履勘僅是測量甲地之現況，並非測量分割方案，當事人通常會以履勘測量後的土地複丈成果圖作為基準，劃定分割方案；例外若當事人於履勘時，已提出分割方案且兩造均無爭執該方案時，法院得逕囑咐地政人員測量該分割方案即可。

（三）製作履勘筆錄

記錄分割標的上有何地上物及坐落之位置，應描述分割標的及其地上物、周遭環境之現況。以本件為例，甲地上存有農舍，原則應尊重現況並以符合經濟效益之方法分割，故對於該農舍坐落位置、使用狀況等應明確記錄，如農舍之構造、外觀、材質、樓層數、占有使用人、臨路情況，詳細記載於履勘筆錄，以供擇定分割方案時參考。

三、分割方案之酌定

在分割方案之酌定上，法院固可自由裁量，惟仍應參酌各共有人之意願、

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一切情狀，綜合考量上述因子而為評斷適宜之分割方案。而裁判分割共有物屬形式形成訴訟，並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，惟於酌定分割方案前，應注意甲地有無不能分割之情事，依民法第 823 條第 1 項之規定，共有物不能分割之情形區分為「法令上不能分割」、「物之使用目的不能分割」、「契約訂有不分割期限」，其中，「法令上不能分割」之情形散見在諸多法令中，主要多以實踐土地政策或增進公共利益為目的，而對土地之分割（細分）設有若干限制。

為觀察土地有無法令上不能分割之限制，首先應確認甲地之使用分區，現行國內法定土地使用計畫將土地區分為都市土地及非都市土地，前者受都市計畫法管制，在土地登記第一類謄本中不會註明其土地使用分區，須另外函詢鄉鎮市區公所調閱甲地之都市計畫土地使用分區證明書；後者受區域計畫法管制，在土地登記第一類謄本中即會註明甲地之使用分區（如特定農業區）及使用地類別（如農牧用地），而不同的土地使用分區可能有不同之法令限制不能分割，應注意不得混用。

以下先就甲地涉及之法令上不能分割限制說明，再就分割方案酌定時其他

應注意之限制分述之：

(一)不能分割限制之爭議：農業用地套繪管制

本件分割共有物事件中，甲地屬農業用地⁷，且全部區域經套繪管制，供作興建農舍⁸，依農發條例第18條第4項後段、第5項規定：已申請興建農舍之農業用地不得重複申請；前4項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率等應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。又依據農發條例第18條第5項規定訂定之農業用地興建農舍辦法（下稱農舍辦法）第12條第2項規定：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。揆諸前

揭規定，本件甲地為受到全部套繪管制之農業用地，是否不得分割？農發條例第18條第4項後段僅規定已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，則農舍辦法第12條第2項是否有逾越母法之虞？以下就主管機關函釋及實務見解之變遷說明：

1.早期主管機關函釋及實務見解：得分割

依主管機關內政部於103年4月29日內政部台內營字第1030804511號公告函釋（參照附表三編號1），認為法院之裁判分割與解除套繪係屬二事，當事人就受套繪管制之農業用地經法院判決共有物分割確定，得檢附該判決辦理分割登記，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農舍辦法第12條第2項規定辦理解除套繪事宜。

⁷ 農業用地之定義，參農業發展條例第3條第1項第10款規定：

農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

- （一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- （二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- （三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

⁸ 「農舍」一詞。實務上認為「乃以便利耕作而設，並不以解決佃農家族實際居住問題為目的。」（最高法院64年台上字第571號判決、85年度台上字第691號判決）或「指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係供居住之用，即與農舍有間。」（最高法院96年度台上字第2595號、104年度台上字第2412號、108年度台上字第1003號判決）。參照農發條例第3條第10、12款、平均地權條例第3條第3款等規定，可知農舍之要件須與農業經營不可分離，且供農舍使用之農業用地，須符合農業使用，因此依農發條例第18條第4項，農舍須與坐落之土地一同移轉及設定負擔。



【附表三】內政部函釋之變遷

編號	內政部函釋內容
1	<p>內政部 103 年 04 月 29 日台內營字第 1030804511 號</p> <p>要旨：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，惟仍須依據農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 ~ 4 項等規定辦理解除套繪管制事宜。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據屏東縣政府 103 年 3 月 3 日屏府地測字第 10304418300 號、臺中市政府地政局 103 年 2 月 25 日中市地籍一字第 1030006565 號及高雄市政府地政局 103 年 1 月 13 日高市地政測字第 10330145700 號函辦理。</p> <p>二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項、第 3 項及第 4 項分別規定：「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。」、「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」先予敘明。</p> <p>三、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。……」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。</p>
2	<p>內政部 105 年 04 月 27 日台內營字第 1050804906 號</p> <p>要旨：有關已興建農舍並經法院判決分割確定之農業用地得檢附法院確定判決書逕向地政機關申辦分割之函釋停止適用。</p> <p>說明：</p> <p>有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條規定相關函釋之處理如下，並自即日起生效：</p> <p>一、停止適用本部 103 年 04 月 29 日台內營字第 1030804511 號（如附件）。</p> <p>二、上開號函停止適用前，已興建農舍之農業用地，並經法院判決分割確定者，得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割；惟其套繪及解除套繪管制事項，仍應依本辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理。</p>

實務見解部分，最高法院 105 年台上字第 154 號裁定以上開函釋為據，認為「農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項之規定，其目的在規範已興建農舍之農業用地之套繪及解除套繪管制事項，以落實農發條例第 18 條第 4 項『已申請興建農舍之農業用地不得重複申請』之查核管制規定，裁判分割與農舍辦法第 12 條第 2 項之適用尚不相涉，而無違背法令可言」，故法院仍得就受套繪管制之農業用地裁判分割。

2. 近期主管機關函釋及實務見解：不得分割

內政部台內營字第 1030804511 號函釋經公告後，內政部變更見解，認為上開函釋未考量農舍辦法之規範意旨，並有混淆分割限制與分割效力二者之虞，於 105 年 4 月 27 日以內政部台內營字 1050804906 號函釋公告（參照附表三編號 2）將內政部台內營字第 1030804511 號函釋停止適用。

實務見解部分，內政部台內營字第 1030804511 號函釋經公告停止適用後，臺中高分院 108 年重上字第 92 號判決即認為「關於農地國家政策之中央主管內政部固曾以上開 103 年 4 月 29 日函釋謂：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，惟仍須依據農業用地興建農舍辦法第 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，未考量農業用地興建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，已據內政部以上開 105 年 4 月 27 日號函釋公告停止適用。因之，於 105 年 4 月 27 日以後，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一節，應屬中央主管機關所為全國一致性政策，法院於受理分割訴訟時，允宜肯認。司法實務上雖有最高法院 105 年度台上字第 216 號判決等實務見解，重複引用內政部前開 103 年 4 月 29 日函釋，認為農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項的規定，裁判分割與該辦法之適用尚不相涉，惟該函釋既經內政部 105 年 4 月 27 日函釋公告停止適用，則上開判決意旨，目前已無從援用。」近期最高法院見解亦有認為，農舍辦法第 12 條第 2 項即屬民法第 823 條第 1 項所稱因法令不得分割之限制，且規範本身並未逾越母法之授權範圍，最高法院 109 年度台上字第 2485 號判決即以「農舍辦法第 12 條第 2 項明定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，即屬民法第 823 條第 1 項所稱因法令不得分



割之限制。又農舍辦法第 12 條第 2 項規定，係內政部、行政院農業委員會依農發條例第 18 條第 5 項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例第 18 條第 4 項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法令（即農舍用地面積不得超過農地面積 10%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，達成農發條例第 1 條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母法之授權範圍。」為由，而認為受全部套繪管制之農業用地不得裁判分割⁹。

綜上所述，觀察近期實務見解因內政部函釋之變遷，多數似偏向採取不得分割之見解，惟無論採取何種見解，若經調閱土地謄本或使用分區證明後，發現甲地屬農業用地，較適當之處理方式，即在訴訟中先向縣政府或鄉鎮市區公所函詢：甲地是否經套繪管制。縱採取受全部套繪管制之農業用地得分割之見解，亦可另外函詢地政事務所：受套繪管制之系爭土地經法院判決分割確定

後，得否辦理登記，以查明地政機關是否認可分割，俾利當事人於判決確定後持該判決進行分割登記。

(二)其他分割方案酌定應注意之限制

1. 耕地分割及分割宗數之限制

依農發條例第 3 條第 11 款規定，所謂耕地係指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。因此，耕地應包含在農業用地內，範圍較農業用地小，意即非都市計畫內土地經公告編定為「特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區」之農牧用地才屬於耕地。

而為防止耕地細分、便利農場經營管理、簡化耕地產權等目的，依農發條例第 16 條規定，耕地之分割或分割宗數均設有限制，因此，若 A 地符合農發條例第 3 條第 11 款定義之耕地，宜於訴訟中發函詢問地政事務所：A 地得否分割？若經分割，最多可分割為幾筆？共有人中何人仍須維持共有？避免違反上開規定。

2. 合併分割限制之爭議

A. 地籍測量實施規則第 224 條第 1 項

若當事人就數筆土地提起合併分割，首先應符合民法第 824 條第 5、6 項規定之要件。又依地籍測量實施規則

⁹ 最高法院 110 年度台上字第 2617 號、110 年度台上字第 2780 號、111 年度台上字第 1147 號判決亦採相同見解。

第 224 條第 1 項規定，土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。則上開規則是否亦為合併分割之要件？如多筆土地使用分區不同，得否合併分割？

依民法第 824 條第 5 項之立法理由說明：「共有人相同之數筆土地常因不能合併分割，致分割方法採酌上甚為困難，且因而產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第 5 項，以資解決；但法令有不得分割合併之限制者，如土地使用分區不同，則不在此限」，似指數筆土地使用分區不同，即不得合併分割。最高法院 92 年度台上字第 2130 號判決認為，數筆土地合併分割，理論上為數筆土地合併後再予分割，而地籍測量實施規則第 224 條第 1 項為強制規定，故若多筆土地使用分區不同，違反上開規則，應不得分割。據此，若合併分割時，將兩宗使用分區不同的土地合併為一宗土地（併成一地號）分割，自有違地籍測量實施規則第 224 條第 1 項之規定，應屬違背法令。

然而，如維持多筆共有土地原先地界之情形下合併分割，未併成一地號或消滅原先之地籍線，則應不在此限，例

如兩土地為甲種建築用地、農牧用地，合併分割將該兩宗土地均分配於一共有人取得，但仍維持兩宗土地原先之地籍線，僅將應有部分集中¹⁰；或將兩宗土地分割為四塊，而仍維持兩土地原先之地籍線。以上分割方案均未違反使用分區之管制，且合併分割後之分割方法亦符合地籍測量實施規則第 224 條第 1 項規定，應無不可¹¹。

B. 土地法施行法第 19 條之 1

依土地法施行法第 19 條之 1 規定，兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。如請求分割之兩筆土地上，分別已設定抵押權及地役權，此時若當事人聲請合併分割，即違反前開規定，不得合併分割。

3. 土地內私設通路之限制

依建築法第 48 條第 1 項之規定，直轄市、縣政府主管建築機關，指定已經公告道路之境界線為建築線，故道路兩側可指定為「建築線」。又同法第 42 條前段規定，建築基地與建築線應相連接。而無法連接建築線之基地稱為「裡地」，若須興建建物，需透過與畸零地合併使用或是基地內私設通路之方式連

¹⁰ 謝在全，《民法物權論上》，自版，2020 年 9 月，修訂 7 版，427-430 頁。

¹¹ 最高法院 105 年度台上第 2100 號判決、100 年度台聲字第 933 號裁定，臺灣高等法院臺中分院 106 年度重上更（一）字第 1 號判決意旨參照。



接建築線¹²。據此，若 A 地內有建物，或將來有興建建物之計畫，而須於分割方案中留設私設通路時，在分割方案之酌定上，應注意符合建築技術規則建築設計施工編第 2 條第 1 項規定。若以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在 1,000 平方公尺以上者，通路寬度至少為 6 公尺。另依同編第 3 條之 1 第 1 項規定，私設通路為單向出口，且長度超過 35 公尺者，應設置汽車迴車道，並附有迴車道之設置標準。

另外若建物屬於容積管制區域（目前多數建物均有容積管制），須留設道路時，由於依建築技術規則建築設計施工編第 166 條規定，同編第 2 條不適用於容積管制地區，因此較精準之法律適用，應依同編第 163 條第 2 項之規定定道路之寬度與長度（內容與第 2 條相同），並注意同編第 166 條並未排除第 3 條之 1 之規定，因此迴車道之設置仍適用同編第 3 條之 1 之規定。

4. 共有物維持共有之限制

所謂維持共有必要之情形，立法理

由中明文如分割共有土地時，需保留部分土地供為通行道路之用，又實務見解認為，分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如共同使用之道路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係¹³。準此，若當事人所提之分割方案中，有部分土地須維持共有之情形，除該部分土地因使用目的而有維持共有之必要（除共同使用之道路外，如共同祭祀之祠堂、墓地等亦可能符合因使用目的有維持共有之必要，應視個案情形而定。）外，應得該部分共有人明示同意維持共有關係，常見方式係由共有人提出願維持共有之同意書。

參、結語

分割共有物訴訟在民事事件中有其獨特性，回到當事人、訴訟標的、訴之

¹² 注意彰化縣建築管理自治條例第 2 條第 1 項但書之規定，都市計畫農業區及區域計畫各種分區之農牧用地、甲種建築用地，未臨接道路基地其總樓地板面積 660 平方公尺以下者，得申請建築，於本自治條例施行後分割者，應合併計算。故若坐落彰化縣之土地屬都市計畫農業區及區域計畫各種分區之農牧用地、甲種建築用地，縱未臨接道路或建築線，亦非完全無法供建築使用，而需視所欲興建建物之樓地板面積為何而定。

¹³ 最高法院 69 年台上字第 1831 號判決、88 年度台上字第 1801 號判決、98 年度台上字第 1612 號判決、108 年度台上字第 1841 號判決意旨參照。

聲明等訴之三要素以觀，分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，因之衍生各種當事人適格、當事人適格之補正（可否以訴之變更方式為之？承當訴訟？）等問題，且一旦共有人之人數眾多，訴訟之審理亦隨之拉長，且須留意共有人於訴訟中死亡之情形。而分割共有物訴訟之訴訟標的，為各共有人之共有物分割請求權，除非有法令上之限制、物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限外，得隨時請求分割；是法院在訴訟進行中如何調查共有物有無不能分割之情

形，特別是有無法令上之限制，即成為審判實務上之重點，蓋分割之標的多為土地，價值不斐並涉及日後土地建築之利益，法院必須謹慎處理。最後，分割共有物訴訟為形式形成訴訟，法院固不受當事人之聲明拘束，然將面臨如何酌定分割方案之議題。如何在具體個案中斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等，以符合公平、經濟原則，亦是法院於審理分割共有物訴訟時之一大挑戰。