

214020-8-繼承而共有耕地之合併分割問題知多少？昨訪客 1104 人次-114-03-03-

內容

前言-摘自卓越地政士互助網相關資料	2
耕地地權調整分割要點	7
壹、拜訪前--請示理由書草案	10
貳、擬辦之方式	12
參、部分共有人相同之耕地，合併分割-107-01-03 函釋	13
肆、合併分割後土地宗數未增加者，得予受理，並應連件辦理。	14
摘自-耕地分割與農舍套繪實務-見卓越地政士互助網-211237 檔案	14
伍、第 7 款以地權調整合併分割 92-08-05-0920061584 號	15
內政部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函	15
陸、農委會-部分共有人相同耕地能否合併-106-12-28 函釋	17
柒、內政部回台中地院-分共有人相同之耕地可以合併分割-107-01-03-	19
捌、農發條例第 16 條	21
玖、分享在雙地政士群組熱烈討論本案	22
本網註：請示之主要爭點	36
拾、拜訪後之結論	37
拾壹、分享一個良好的拜訪過程	38
拾貳、臺中地方法院 105 年度訴字第 3623 號民事判決-耕地合併分割-	41

前言-摘自卓越地政士互助網相關資料

結論：暫不向內政部請示

- 1、感謝中壢地所舉出函釋依據說明補正理由。
- 2、本人接受補正，並撤回原申請案暫不必請示。
- 3、深入研究如何以地權調整方式辦理本案。

以下摘自卓越地政士互助網相關資料

28451-147258-地權調整-合併-分割-共割之例稿-(自行參訪)

27436-147150-臺南市地政事務所辦理耕地地權調整分割案件審查表
(自行參訪)

339017-29376-已興建農舍之耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款前段規定辦理分割合併，分割合併後原管制耕地面積增加 1 案，無**辦理解除套繪管制之必要。**-
104-11-02-內地司字第 1040072382 號

317018-27087-2-耕地分割-農業發展條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整之認定事宜。89-07-29. **8909612 號函**

2.【日期文號】內政部 89 年 7 月 29 日台內地字第 8909612 號函

【要旨】農業發展條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款有關地權調整之認定事宜

【內容】按「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇．二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限……七、其他

因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割。」及「本條例第十六條第七款所稱執行土地政策及農業政策者，係指下列事項……三、地權調整。……。」為農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款所明定。**所稱地權調整**，係指政府辦理土地法第 1 編第 5 章所規定有關地權調整政策之事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言。但**土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，在其合併分割後之土地宗數並未增加之條件下，得予受理。**

（備註：按農業發展條例第 16 條業經 92 年 2 月 7 日修正）

317018-27087-10-耕地分割-申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款以地權調整辦理合併分割案件，直轄市、（縣）市政府函報專案核准時應敘明之事項及應檢附之相關資料. 92-08-05.
0920061584 號函

10. 【日期文號】內政部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函

【要旨】申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款以地權調整辦理合併分割案件，直轄市、（縣）市政府函報專案核准時應敘明之事項及應檢附之相關資料

【內容】

- 一、案經本部 92 年 7 月 16 日邀集法務部、行政院農業委員會、財政部賦稅署、中華民國地政士公會全國聯合會及相關縣

(市)政府會商獲致結論以：「**有關不同所有權人之毗鄰耕地**申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定而辦理合併分割乙節，**請各直轄市、縣(市)政府函報專案核准合併分割前**，應依下列規定審核，並於文中詳細敘明下列事項且檢附相關資料報部核辦：

- (一) 申請合併分割耕地之**實地現場情況應予敘明**，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。所謂符合耕作上之**便利或經營管理上之需要**，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或**土地地界曲折，耕作不便**，經合併分割後土地界址，確達**截彎取直且明顯耕作便利**；或**部分共有人相同**之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得**所有部分集中，明顯達耕作便利者**。
- (二) 檢附分割前及分割後之**地籍圖對照表**，並列出分割後各所有權人**分配之位置**。
- (三) 檢附**分割前及分割後之面積及土地價值對照表**，如為共有耕地並應計算分割前個別持分面積及分割後取得之面積對照表。
- (四) 合併分割前後面積如有增減，**應檢附農業用地作農業使用證明書**。(本項業以 96 年 2 月 27 日台內地字第 0960032761 號函停止適用)
- (五) 其他如有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，請予敘明分析。」

二、至本部 89 年 8 月 15 日台內地字第 8910043 號函「關於 2 筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有毗鄰耕地面積不相等，今擬在土地面積不變，土地宗數未增加之前提下．．．」，其中「土地面積不變，」文字應予刪除。

317018-27088-12-耕地分割-第一項第七款所稱執行土地政策或農業政策者，係指下列事項之地權調整，所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指為何？95-09-27. 0950153800 號函

12. 【日期文號】內政部 95 年 9 月 27 日台內地字第 0950153800 號函

【要旨】耕地申請土地複丈之處理方式

【內容】

一、按「十一、耕地：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。…」、「每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：…七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。」、「本條例第十六條第一項第七款所稱執行土地政策或農業政策者，係(16 17)指下列事項：…三、地權調整…」及「有關不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定而辦理合併分割乙節，請各直轄市、縣（市）政府函報專案核准合併分割前，應依下列規定審核，並於文中詳細敘明下列事項且檢附相關資料報部核辦：（一）申請合併分割耕地之實地現場情況應予敘明，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。」分為農業發展條例第 3 條、第 16

條、施行細則第 11 條及本部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函釋所明定，是以，有關耕地界址調整請依上開相關法令規定辦理，合先敘明。

二、查本案擬辦界址調整之 2 筆耕地，土地界址似無「確達截彎取直且明顯耕作便利」情事，反而形成地界曲折，增加界址點，自非法所許。

317018-27088-13-耕地分割-96 年農業發展條例修正後，申請依該條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理**地權調整分割**事宜之處理方式。96-02-27. **096003276 號函**

13. 【日期文號】內政部 96 年 2 月 27 日台內地字第 096003276 號函

【要旨】96 年農業發展條例修正後，申請依該條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理**地權調整分割**事宜之處理方式

【內容】

一、有關不同所有權人之毗鄰耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定辦理合併分割者，請各直轄市、縣（市）政府函報本部專案核准合併分割案件，應確實依本部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號規定，於函文中詳予敘明申請合併分割土地之實地現場情況及四鄰狀況，於圖上標明清楚，敘明理由，如情形特殊，並應分析案情，審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。

- 二、另配合 96 年 1 月 10 日修正發布之農業發展條例第 31 條及第 39 條規定，上開函說明一、(四) 合併分割前後面積如有增減，應檢附農業用地作農業使用證(18.19)明書之規定，應不再予適用。

耕地地權調整分割要點

內政部委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割要點

中華民國 97 年 9 月 15 日台內地字第 0970143899 號令訂定

- 一、內政部為委辦縣（市）政府辦理耕地地權調整分割案件，特依據農業發展條例施行細則第十一條第二項規定訂定本要點。
- 二、本要點所稱地權調整，指政府辦理土地法第一編第五章所規定有關地權調整政策事宜，有辦理分割必要者。
- 三、土地所有權人為耕作上之便利或經營管理上之需要，申請對毗鄰之數宗耕地合併分割者，合併分割後土地宗數不得增加。

分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。
- 四、各登記機關辦理民眾申請地權調整耕地專案核准分割案件，應檢具土地清冊並敘明下列事項且檢附相關資料，送土地所在地之縣（市）政府核准後辦理分割：

(一) 敘明申請合併分割耕地之實地現場情況，並審認確

實符合**耕作上之便利或經營管理上之需要**；其情形特殊者，應分析能增進耕作便利或經營管理需要之理由。

(二) 檢附分割前、後之對照地籍圖，並標明分割後各所有權人分配之位置。

(三) 檢附分割前、後之面積及土地價值對照表；其為共有耕地者，並應計算分割前個別持分面積及分割後取得面積對照表。

(四) 其他有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，應予敘明分析

五、地權調整之土地非屬農業發展條例第三條第十一款規定所稱耕地者，其分割不適用本要點。

六、審核地權調整耕地專案核准分割所需經費，由各該縣（市）政府於地權調整相關業務經費項下支應。

評析：

一、莫非 104.04.11 第 3 次學術講座經地籍測量科吳澍源股長之講解，根本無法以前揭條文了解此分割要點之意旨：

二、可以分 4 大類：1.分割後**土地集中相互毗鄰**；2.或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達**截彎取直**且明顯耕作便利；3.或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人**分得所有部分集中**，明顯達耕作便利者。及4.**其情形特殊者**，應分析能增進耕作便利或經營管理需要之理由。

本會予以整理如下：

1. 部分土地地主相同，其土地不相鄰--分割後土地集中相互毗鄰。

2. 地主不同，地界曲折截彎取直--相當所謂界址調整。
3. 部分共有人相同--分割後各所有人分得所有部分集中。
4. 情形特殊者，--能增進耕作便利或經營管理需要之理由。

三、登記原因並非地權調整或界址調整（建地尚有）。

四、農發條例第 11 條第 7 款可以併第 3 及 4 款之條件合計筆數。

五、農發條例第 11 條第 7 款不可以併第 3 及 4 款之條件合計筆數。

六、農發條例第 11 條第前 6 款之條件可以合併計筆數。

七、耕地分割可以不必檢附套彙證明，但管制要轉載。

八、非耕地分割要檢附解除套彙證明，且基地要 2500 及分割後要 2500 平方公尺。

九、感謝大桃園公會主辦，但 2 會參加人員不到 1/4 之會員，令人可惜。

十、這是促進耕地利用之重要法規，商機無限，土地增值大報酬高，要善加利用。（以上之整理如有錯誤請連絡公會）

（104.04.12-0718 時於舍下.許）

壹、拜訪前--請示理由書草案

以下為擬請示之拙見草案供參考。

案號：如附件-中壢地政事務所分割案

受文者：桃園市政府(登記科及測量科)

主旨：申請研討有關依農發條例第 16 條第 3 款，因繼承而辦理分割時，在符合少於可分割筆數下，得以合併分割方式辦理。

說明：

一、依據本會創會理事長許連景之提案辦理。

二、檢附申請人許連景之提案如下

案例：

實例提問：甲亡遺有 A 及 B 耕地 2 筆，2 筆分別由乙 1-乙 4 等 4 人平均繼承登記完畢。今擬合併再割成 4 筆面積相同，連件辦共有物分割成每人一筆，持分全部，中壢地政事務所測量課，已經分割及協助指界完成，擬移到登記課，因「合併分割」恐有違第 3 款之規定，而生疑義，因尚無案例可循，為此向市府提請釋示，藉茲適法及便民。

三、主要疑點為辦理合併時，就形式而言，已經產生新的共有關係，登記原因已經非繼承，無法適用第 3 款辦理分割，所論尚非無據。

四、如否准本案的登記方式，則必須採用其他各種不同的態樣，即可達到相同的結果。

五、其中之一乙方案為：

1. A 及 B 各分割成 4 筆，連件由 4 人，各取得 2 筆單獨所有。
2. 每筆再分別移轉 10 萬分之 1，而造成每筆皆為 4 人共有。
- 3、再依第一項規定，將 8 筆合併，連件分割及共有物分割而**達到分割 4 筆面積相同。**

六、從上所述甲案簡單明確，且過程唯一確定。

七、而乙案要製造沒有意義的人為程序。以求形式合法。**且態樣良多，又要申報合一稅或贈與稅問題，並不可取。**

六、主張甲案適法的理由

- 1、最終筆數符合法律之規定。
- 2、依內政部 107 年 1 月 3 日台內地字第 1060451228 號函

所示之意旨：本條例第 16 條雖僅規定分割而未使用『**合併分割**』用語，但查前開民法所定**合併分割**，係依法院判決完成分割之必要過程，為辦理過程之一部而非屬終局，〔亦即**觀念上**雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係〕，再予以重新分割之形式，但其先行合併乃**短暫性之虛擬措施，合併係分割之方法，並非分割之結果**，其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例立法意旨」

七、綜上所述，提請上級機關釋示，期能作出適法又便民之決定。

申請人：第一地政士公會

正 本：桃園市政府(登記科、測量科)

副 本：中壢地政事務所

本會創會長：許連景

貳、擬辦之方式

- 一、肯定說：本人主張合併再分割 4 筆，在群組尚無人支持，而登記科，初步似支持肯定說，但以看到實際案例為準。
- 二、否定說：測量及本群組家員皆主張依相函釋採否定說。
- 三、目前尚未看到與本案相同之函釋。
- 四、先到測量課研討如支持肯定說則續辦登記。
- 五、如否准則依補正單，申請由第一公會向上級機關請求釋示。
- 六、如測量科及登記科皆採否定說，除非能提出具體之函釋或有明確之論述，不採肯定說之理由，否則本人會考慮請求上級機關釋示。
- 七、由市府或本會直接向內政部請示以減少承辦之負擔，完全依市府之意見。
- 八、內政部如採否定說，本人會接受其釋示，不會提行政救濟，以避免浪費行政資源及承辦員之負擔，在這期間如有造成行政機關之負擔，表達深致之歉意。

參、部分共有人相同之耕地，合併分割-107-01-03 函釋

內政部 107 年 1 月 3 日台內地字第 1060451228 號函

要旨

農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前已為共有之數宗相毗鄰、**部分共有人相同之耕地**，經法院判決分割者，得否依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理 合併分割

內容

依行政院農業委員會 106 年 12 月 28 日農企字第 1060239011 號函略以：「……針對數宗地號不同之農地得否『**合併分割**』疑義，……，本條例第 16 條雖僅規定分割而未使用『**合併分割**』用語，但查前開民法所定 合併分割，係依法院判決完成分割之必要過程，為辦理過程之一部而非屬終局，〔亦即觀念上雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係〕，再予以重新分割之形式，但其先行合併乃短暫性之**虛擬措施**，合併係分割之方法，並非分割之結果，其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，**尚符合本條例立法意旨**，……。四、準此，就相毗鄰之數宗本條例修正前共有耕地，且無『申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形』，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形，則無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。」請參考。

肆、合併分割後土地宗數未增加者，得予受理，並應連件辦理。

14811583-211240-部分共有人相同之耕地能否合併分割及計算筆數合併分割筆數各方意見-昨訪客 1469 人次

摘自-耕地分割與農舍套繪實務-見卓越地政士互網-211237檔案

(四)○鄉○段1地號、2地號耕地之所有權異動情形如下

1地號	2地號
80年 A 承買取得1/1	80年 A 承買取得1/1
105年繼承移轉	105年繼承移轉
甲 乙 丙 各1/3	甲 乙 丙 各1/3

共有人申請分割為以下6筆耕地，分別按下列情形分配產權，每人各2筆，可否受理？

1 地號	1-1 地號	1-2 地號	2 地號	2-1 地號	2-2 地號
甲	甲	乙	乙	丙	丙

解：

1. 依內政部92.8.5台內地字第0920061584號函示，毗鄰數宗耕地合併分割者，在合併分割後土地宗數未增加者，得予受理，並應連件辦理。
2. 本案分割結果，產權簡化，應得予受理。

註：本網路之案例似和本案完全相同

伍、第 7 款以地權調整合併分割 92-08-05-0920061584 號

317018-27087-10-耕地分割-申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款以地權調整辦理合併分割案件，直轄市、（縣）市政府函報專案核准時應敘明之事項及應檢附之相關資料. 92-08-05. 0920061584 號函

內政部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函

【要旨】申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款以地權調整辦理合併分割案件，直轄市、（縣）市政府函報專案核准時應敘明之事項及應檢附之相關資料

【內容】

一、案經本部 92 年 7 月 16 日邀集法務部、行政院農業委員會、財政部賦稅署、中華民國地政士公會全國聯合會及相關縣（市）政府會商獲致結論以：「有關不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定而辦理合併分割乙節，請各直轄市、縣（市）政府函報專案核准合併分割前，應依下列規定審核，並於文中詳細敘明下列事項且檢附相關資料報部核辦：

（一）申請合併分割耕地之實地現場情況應予敘明，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。

(二) 檢附分割前及分割後之**地籍圖對照表**，並列出分割後各所有權人**分配之位置**。

(三) 檢附**分割前及分割後之面積及土地價值對照表**，如為共有耕地並應計算分割前個別持分面積及分割後取得之面積對照表。

(四) 合併分割前後面積如有增減，**應檢附農業用地作農業使用證明書**。(本項業以 96 年 2 月 27 日台內地字第 0960032761 號函停止適用)

(五) 其他如有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，請予敘明分析。」

二、至本部 89 年 8 月 15 日台內地字第 8910043 號函「關於 2 筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有毗鄰耕地面積不相等，今擬在土地面積不變，土地宗數未增加之前提下．．．」，其中「**土地面積不變，**」文字應予刪除。

陸、農委會-部分共有人相同耕地能否合併-106-12-28 函釋

-摘自卓越地政士互助網-211220 檔案

裝 訂 線	檔 號： 保存年限：
	行政院農業委員會 函
	機關地址：100臺北市南海路 37 號 承辦人：蔡秀婉 電話：(02)2312-5879 傳真：(02)2314-6407 電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw
	受文者：內政部
	發文日期：中華民國106年12月28日 發文字號：農企字第1060239011號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：
	主旨：有關89年1月4日農業發展條例修正實施前已為共有之2宗 相鄰、部分共有人相同之耕地，得否依農業發展條例第 16條第1項第4款規定辦理合併分割案，本會意見復如說 明，請查照。
	說明： 一、復貴部106年9月29日台內地字第1061355150號函及106年 12月14日台內地字第1060088386號函。 二、查農業發展條例（以下稱本條例）第16條第1項第4款規 定「本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕 地，得分割為單獨所有。」係為解決本條例修正前已存 在於耕地上之共有關係，避免共有耕地因長期無法分 割，致產權關係越顯複雜，同時保障各共有人得有主張 分割之權益，並於第16條第2項規定辦理分割為單獨所有 者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後 之宗數，不得超過共有人人數，先予敘明。 三、針對數宗地號不同之農地得否「合併分割」疑義，查民 法第824條第5項規定「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。」、第6項規定
	內政部 COA1060239011091524.dti 第1頁，共2頁

「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認定合併分割不適當者，仍分別分割之。」，故本條例第16條雖僅規定分割而未使用「合併分割」用語，但查前開民法所定合併分割，係依法院判決完成分割之必要過程，為辦理過程之一部而非屬終局，亦即觀念上雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係，再予以重新分割之形式，但其先行合併乃短暫性之虛擬措施，合併係分割之方法，並非分割之結果，其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例立法意旨，且就類似案件本會業於105年7月21日以農企字第1050224046號函復貴部表示，倘基於土地登記實務，認為該合併係依判決完成分割之必要過程，非屬終局，則不宜視為成立新共有關係之基準點等意見在案。

- 四、準此，就相毗鄰之數宗本條例修正前共有耕地，且無「申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有之人情形」，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有之人情形，則無本條例第16條第1項第4款規定之適用。

正本：內政部

副本：本會法規會、本會企劃處

109/12/28
09:28:03

-107-01-03-

檔 號：
保存年限：

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：廖慶安
聯絡電話：(02)23565250
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1267@moi.gov.tw

發文日期：中華民國107年1月3日
發文字號：台內地字第1060451228號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(301000000A106045122800-1.PDF)

子文

- 臺北市政府 1070103



AAA10710053300



土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例立法意旨，……。四、準此，就相毗鄰之數宗本條例修正前共有耕地，且無『申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形』，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形，則無本條例第16條第1項第4款規定之適用。」請參考。

正本：臺灣臺中地方法院

副本：行政院農業委員會、各直轄市、縣（市）政府(含附件)

2018-02-03
14:30:32

捌、農發條例第 16 條

第 16 條

每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五公頃者，不得分割。
但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- 二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- 三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
- 四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
- 五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

玖、分享在雙地政士群組熱烈討論本案

肯定說：本人主張合併再分割 4 筆，在群組尚無人支持。

否定說：測量及本群組家員皆主張依樓上之函釋，已敘明而全部支持否定說。

本人之拙見：

前指揭之函釋，與本案不完全相同，而其對「合併分割」之意旨，反而是本人主張肯定說之依據

一、 甲案肯定說；

1. 簡單明瞭，且答案只有一個。
2. 分割筆數完全符合第 3 款之規定。
3. 合併再分割依 107-01-03-函釋已敘明明根本無創新共有之意旨。

二、 否定說：

1. 要達到相同之分割續結果，態樣非常多，有違答案要明確之法理。
2. 如中間有移轉持分以符合合併分割之規定，此行為恐有造假之問題，並不可取。
3. 本具體實例之個案，至今並未查得曾有解釋函文。

分享在雙地政士群組熱烈討論本案-**群組管理人許連景**

18:05 第一公會創會長許連景 此問題剛剛在大桃園公會會場，
和登記科討論，**初步似認為 ok**。所以請助理明天給案號。供
其和地所研討。

2025.02.27 星期四

08:50 第一公會創會長許連景 科長早安：

以下為原擬請示之拙見草案供參考。

案號：如附件

受文者：桃園市政府登記科及測量科草案

主旨：申請研討有關依農發條例第 16 條第 4 款，因繼承而分割
時，在符合低於可分筆數下，得以合併分割方式辦理。

說明：

一、依據本會創會理事長許連景之提案辦理。

二、檢附申請人許連景之提案如下

二、案例：

實例提問：甲亡遺有 A 及耕地 2 筆，由乙 1-乙 4，2 筆分別
由 4 人平均繼承登記完畢。今擬合併再割成 4 筆面積相同，
連件辦共割成每人一筆，持分全部，中壢地政事務所測量
課，已經分割及協助指界完成，移到登記課，因恐有違第 4
款之規定，而生疑義，因尚無案例可循，為此向市府提請釋
示，藉茲適法及便民。

三、主要疑點為辦理合併時，就形式而言，已經產生新的共有關
係，登記原因已經非繼承所論尚非無據。

四、如否准本案的登記方式，則必須採用其他各種不同的態樣，

即可達到相同的結果。

五、其中之一方案為：

1. A 及 B 各分割成 4 筆，連件由 4 人，各取得 2 筆單獨所有。
2. 每筆再分別移轉 10 萬分之 1，而造成每筆比為 4 人共有。
- 3、再依第一項規定，將 8 筆合併，連件分割及共有物分割而達到分割 4 筆面積相同。

六、從上所述甲案簡單明確，且過程唯一確定。

七、而乙案要製造沒有意義的人為程序。以求形式合法。且態樣良多，並不可取。

八、甲案適法的理由

- 1、最終筆數符合法律之規定。
- 2、依 107 年 1 月 3 日所示之意旨：……簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例之立法目的。

九、綜上所述，提請上級機關釋示，期能作出適法又便民之決定。

申請人：第一地政公會

正本：桃園市政府登記科、測量科

副本：中壢地政事務所

本會創會長：許連景

11:56 第一公會創會長許連景 先分享地所測量課的初步意見：

- 1、否定，因為合併創立**新共有關係**。
- 2、必須配合**第 7 款**才能達成。
- 3、測量以前有討論過。
- 4、所以這是值得問探討的問題。
- 5、我再來和測量科，研討這個目前我認為值得深入探討的問題。（以上為電詢初論，非深入討論之結果僅供參考）

12:08 第一公會創會長許連景 測量科長好：

日前討論本案，我原本以為送到登記課而否准，昨天和登記科長討論本案，她初步似認為 ok。因為尚未進入登記程序，所以她建議由測量科再研究。而我目前主張是 ok 的，為此請科長再研究本案，如果否准，煩請傳因為有合併而否准之解釋令，才不會簡單的程序。卻要用各式各樣不同的人為規劃，才能達到效果。

麻煩科長，謝謝

12:11 3116-中 2 黃 00 友 2106 如果農委會沒有解釋函。可能中壢地政會受理再請示。**但農委會已明白函式**。合併後無 16 條第一項第三款之適用。因此本案確定不能合併後再依法條分割為 4 筆。

12:21 第一公會創會長許連景 謝謝 00 老師。我就是在找此函令。我也請測量科長提供此函令。**必須眼見為憑，因為目前我不知道。**

12:22 第一公會創會長許連景 知道的人請提供。謝謝

12:47 第一公會創會長許連景 我下午請承辦員傳否准的解釋令再來研究。

13:40 友 2020000 應該是要你提出證明為何耕地繼承分割為單獨所有可以〔合併分割〕成 4 筆。地政機關與農委會以農 16，1(3)就是耕地繼承如何分割的依據，法所當然。

13:52 友 2020000 當事人協議能合併分割的只有農 16，1 項後段同所有權人的〔合併分割〕。其他款協議時規定沒能合併分割，協議不成時只能走法院賦予法院以合併分割方式裁量來裁判處理（形成判決）。

13:52 友 2020000 不用太糾纏了

14:19 友 2020000 還沒登記前，測量部分可以撤銷案件重做。

當然也祝您提出的案件反映有好的結果。

14:24 第一公會創會長許連景 謝謝，很好的分析。我對本案了解有限。因此對我個案。否准的函釋為何，是我要了解的地方，大家先找此解釋令。

14:25 第一公會創會長許連景 如果地所找不到否准函釋，我就會正式請示以增進知識。

14:33 友 2020000 這不是前所未有的案例，這種討論在修民 824 條 5.6 項前，法界與內政部都討論過，原則上不能合併分割，才新訂給法院來作為裁判分割的方式之一。

（本網註：全體同意似可以地權調整辦理，非僅有法院）

14:34 友 2020000 有時感覺理事長很固執

14:49 第一公會創會長許連景 的確很固執，其實我從課長，科長及 00 的論述。的確和 00 兄所論之法理相同，但我真的孤陋寡聞，我只是要彌補這不足，想要看看以前否准之函釋為何而已？否則我根本沒有辦法說服許連景不請示？

14:57 友 2020000 抱歉，我不該對您說您固執這句話。（smile

Cony)

14:59 第一公會創會長許連景 不會啦，家員好友才能無所不談。

15:01 第一公會創會長許連景 歌功頌德聽著高興即可，不同意見，忠言逆耳才可貴。非常謝謝劉兄。足為本群組的楷模。

15:03 第一公會創會長許連景 第一公會創會長許連景已邀請第一 4100 桃潘俊傑加入群組，等對方加入再一起聊天吧！

15:05 第一 4100 桃潘俊傑 第一 4100 桃潘俊傑已加入群組。

15:05 第一公會創會長許連景 我要邀第一公會第 5 屆理事長。他年輕有禮貌。選前有來禮貌性來電。選後剛剛又來拜訪我。最重要乃是是否有抱負要為公會創新，所以我不說，由他說出如何帶領第一公會之抱負，約談 30 分，真的有美好之理想。因此做為創會長非常樂意協助他，再創第一公會的榮景這是創會長的期望與職責。加入時希望大家給他最大的掌聲。因為他是會員直選出來的理事長。

15:20 第一 4100 桃潘俊傑 許創會榮譽理事長好，各位先進前輩大家好，再請大家多多指教🙏

10:59 卓越 1068-中-林 00 根據《農業發展條例》第 16 條第 1 項第 3 款的規定，繼承人可以將所繼承的耕地分割為單獨所有，且分割後的面積不受 0.25 公頃的限制。然而，若在繼承登記後，將多筆共有的耕地先行合併，該合併行為被視為一種處分行為。此時，再進行分割時，則需遵守分割後每人所有面積需達 0.25 公頃的限制。

這一解釋主要來自內政部於民國 89 年 8 月 11 日發布的函

釋（台內地字第 8910187 號），其中指出：「繼承人辦理繼承登記後，**將繼受持分移轉予其他繼承人者**，已非原繼承，無法再適用農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定辦理分割。」因此，合併行為被視為對土地的處分，導致無法再適用該條款的例外規定。

（**本網註**：公布日期文號內政部 89 年 8 月 11 日台內地字第 8910187 號函

要旨農業發展條例修正前為單獨所有之耕地，於修正後始成為共有之耕地，嗣後部分共有人發生繼承事實時，不得依農業發展條例第十六條第一項第三款辦理分割

內容

按農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定：「本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。」亦即本條例修正施行後始成為共有之耕地，其新共有事實係成立於農業發展條例修正後，自不得分割為單獨所有，嗣後此共有人中部分共有人如有發生繼承情事，不得依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款辦理分割。惟農業發展條例修正後取得之共有耕地，如符合農業發展條例第 16 條第 1 項每宗耕地分割後每人所有面積已達 0.25 公頃者，則不受上開限制。）

此外，內政部於民國 90 年 2 月 22 日的函釋（台內地字第 9064352 號）中也強調，依《農業發展條例》第 16 條第 1 項第 1 款辦理合併分割時，分割後的土地宗數不得增加，且申辦次數無限制。然而，該函釋並未明確說明合併後再分割的面積限制問題。

綜合上述，若繼承人直接依《農業發展條例》第 16 條第 1 項第 3 款辦理繼承分割，可不受 0.25 公頃的限制；但若先行合併，該合併行為被視為處分，後續分割則

需遵守每人所有面積需達 0.25 公頃的限制。

建議在處理耕地合併分割前先與地政機關溝通，避免程序錯誤造成後續分割之困擾。

11:57 第一公會創會長許連景 大家早安。

11:57 第一公會創會長許連景 先分享地所課長的意見：

1、否定，因為合併創立新共有關係。

2、必須配合第 7 款才能達成。

3、測量以前有討論過。

4、所以這是值得問探討的問題。

5、我再來和測量科長，研討這個目前我認為值得深入探討的問題。

11:57 第一公會創會長許連景 測量科長好：

日前討論本案，我原本以為送到登記課而否准，昨天和登記科長討論本案，她似認為 ok。因為尚未進入登記程序，所以她建議由測量科再研究。而我目前認為是 ok 的，為此請科長再研究本案，如果否准，煩請傳因為有合併而否准之解釋令，才不會簡單的程序。卻要用各式各樣不同的人為規劃，才能達到效果。

麻煩科長，謝謝

11:57 第一公會創會長許連景 回到測量科來討論，請問大家如何辦此案？

11:57 第一公會創會長許連景 如果農委會沒有解釋函。可能中壢地政會受理再請示。但如農委會已就本案例明白函示。合併後無 16 條第一項第三款之適用。因此本案確定不能合

併後再依法條分割為 4 筆。

11:57 第一公會創會長許連景 謝謝 00 老師。我就是在找此函令。我也請測量科長提供此函令。**必須眼見為憑，因為目前 我不知道。**

11:57 第一公會創會長許連景 知道的人請提供。謝謝

11:57 第一公會創會長許連景 我下午請承辦員傳否准的解釋令再來研究。

11:57 友 2020000 當事人協議能合併分割的只有農發第 16，1 項後段同所有權人的〔合併分割〕。**其他款協議時規定沒能合併分割，協議不成時只能走法院賦予法院以合併分割方式裁量來裁判處理（形成判決）。**

12:37 第一公會創會長許連景 樓上實例尚未找到答案。目前大家都說內政部有函釋，但尚未能找出來。助理亦上網沒找到，上班時，我會請科長及課長提供否准之函釋。再決定是否請示？

12:47 友 2020000 這個就是函釋

12:51 友 2020000 內政部 107 年 1 月 3 日台內地字第 1060451228 號函

要旨

農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前已為共有之數宗相**毗鄰、部分共有人相同之耕地**，經法院判決分割者，得否依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理 合併分割

內容

依行政院農業委員會 106 年 12 月 28 日農企字第 1060239011 號函略以：「……針對數宗地號不同之農地得否『合併分割』疑義，……，本條例第 16 條雖僅規定分割而未使用『合併分割』用語，但查前開民法所定合併分割，係依法院判決完成分割之必要過程，為辦理過程之一部而非屬終局，〔亦即觀念上雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係〕，再予以重新分割之形式，但其先行合併乃短暫性之虛擬措施，合併係分割之方法，並非分割之結果，其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例立法意旨，……。四、準此，就相毗鄰之數宗本條例修正前共有耕地，且無『申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人之情形』，經法院判決分割者，得參酌上開相關規定辦理耕地分割作業，惟倘申請分割時之共有人均已非屬本條例修正前之原共有人情形，則無本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定之適用。」請參考。

13:14 第一公會創會長許連景 謝謝非常棒，但我乍看似仍無法說服本實例無法適用。

13:17 第一公會創會長許連景 而這句話，很重要，就是本案可以之依據，何況登記科似肯定說可以。所以值得大家認真看待此案。也非常佩服劉兄查詢之超強。特表感謝。

13:28 友 2020000 不過，不要看到一個影開一個槍。要真的體會函釋真正表達的意思。

13:33 友 2020000 以前我的內容

13:37 第一公會創會長許連景 謝謝，不錯，同樣地函釋。我和 0 兄見解不同，而本實例和函釋不全然相同。因此不一定能完全否定本分割案，苟如此，我仍會依程序請示，以具體案例看結果。

16:51 友 2020000101 年合併的定義除了為標示登記外，也存在有所有權變動的內涵。

16:54 友 2020000 這不是前所未有的案例，這種案件，在 13 年前起，代書遇到都會自動避開合併。

17:06 第一公會創會長許連景 是的，我有這個印象，所以地政包括目前大家都認為如此。但我在思考。我這實例。如果不考慮合併，要達到同樣結果，先確認態樣相當多吧？而我目前的拙見只有一種。這在解決一個問題的方式。在邏輯上就值得再深入探討。

17:08 第一公會創會長許連景 又很忙，實在想抽空到市府親自和測量和登記科長開示，因為我是一個很笨的人，要慢慢體會。才能了解。

17:22 友 2020000 我們也不太能把自己當成是立法諸公。法律不合理，或法律背後的目的意旨或法律學理，就交給法界與學界去探討吧。內政部常久如此見解，應該也是之前法界考慮討論充分很多了，各相關法律才有各規定。也不是說您說的沒道理，相信您所談的法界學界立法諸公都曾想過討論過，認為如此立法較妥當。不敢說以後是否異動，或許目前法律見解的風潮以後改變了。不過，姑且不論法界各派的各種評價，現在規定如此，公務員只能照規定做。除非你抗爭到法律規定有符合您法感的新修正。（本網註：應該是有不同之主張，且以向上級請示為主，基本上不會進行行政爭訟）

17:25 友 2020000 在法律修正前，不要太為難公務員。在說現在的公務員也不想自我裁量擔這個責任。（本網註：應該是有不同之主張，且以向上級請示為主，基本上不會進行行政爭訟，所以應該無為難公務員之問題）

17:47 友 2020000 或許您可能受上回案件耕地合併分割的影響。
但是上回是分割前二筆都大於 2500 以上。這回二筆合起來
都不到 2500。二種遇到情形應該是不同的。(或許是年紀
大，已無多大印象)

17:49 友 2020000 您上回地權的界址調整。

19:07 友 2020000 繼承的土地要合併也要在處於公司共有，尚未
遺產協議分割為分別共有前時合併。此時公司共有時合
併，就只能算標示變更而已，之後還能依農 16 項 (3)
分割為單獨所有。(本網註：這算又是另一不錯的態樣)

19:15 第一公會創會長許連景 謝謝。我對此實例。至目前我仍
笨到理不出頭緒。本飯後再詳讀有關資料。但 2 孫女最
大。占據我電腦。我會繼續努力，把本案弄懂。而且我會
把地所已經做好的草圖。先拜訪登記科長。那一天她似說
可以，但必須真正看到實例，才能比較正確。

19:21 第一公會創會長許連景 研究學問，要心平氣和應該沒有
抗爭問題。只是目前我仍迷迷糊糊。才要親自請教長官而
已。也期望在他們的互動下，才能釐清爭點。如真正沒辦
法接受。只是行政再請示吧，因為目前似未有完全相同之
案例。但是目前我只是努力去深入了解問題的階段而已。

21:12 第一公會創會長許連景 孫女回家。還我電腦。所以現在
我仍在努力，了解本案之問題。

21:17 第一公會創會長許連景 目前地所遲未開補正，下星期要
不恥下問。不要用電話，要親自到中壢地所訪主任及測量
課長。接著拜訪測量科長及登記科長。懷著請教之心，協
助找答案而已。

21:18 第一公會創會長許連景 尤其中壢所測量課長，和大家一

樣提到要配合第 7 款。我目前一頭霧水尚無法了解。

21:35 友 2020000 之一就藉**地權調整或界址調整**，但要符合必要性與合理性，提供理由書由地政事務所測量科收件，轉呈縣市政府核准，例如二筆間界址分界線曲折例如閃電形將之截彎取直。

21:38 友 2020000 縣市政府地政處或地政局

21:39 友 2020000 這我曾做過

21:44 友 2020000 標示變更申請書原因就要是實際情況看是**地權調整**。或界址調整。

21:47 友 2020000 而且核准通知還沒下來，測量課根本還不能作業，但是你先前的合併及分割測量課已經作業，日期也押了，課員及課長成果圖應該都蓋職章過了。

21:49 友 2020000 除非申請撤銷已作過的重做

21:51 友 2020000 抱歉，我沒有特意唱反調的意思。

21:55 第一公會創會長許連景 晚安：

匆忙間已經完成待研討的草案資料供參考。

21:55 第一公會創會長許連景 114-02-28-繼承而共有耕地之分割問題知多少.docx

21:55 友 2020000 以前也數次案件可能讓人感覺唱反調打擊士氣。也說好看這案件的結果到時分享，不過事後都沒見處理後的下文分享。抱怨一下(smile Cony)

21:57 第一公會創會長許連景 **好家在我有互助輜，所以我很快整理好資料。至少不會迷糊了。**

21:58 第一公會創會長許連景 台中法院那個判決書，我曾經引

用，今在互助網卻沒找到。

21:59 第一公會創會長許連景 已經超過 10 時，晚安。

22:17 第一公會創會長許連景 0 兄不必客氣，其實我常和在此家員聊到您，包括助理。大家都欽佩有加，說實話提問沒有人回應。基本上我就不討論。蒙您不斷提出寶見不管是否否正確，都是珍貴的。由衷感謝您。

2025.03.01 星期六

08:54 第一公會創會長許連景 其實這些都沒有關係，包括任何案件補正如有錯，我們有義務協助說明，且亦不足以表示自己很厲害，對辛苦的地政人員，責任很重，要多體諒。

09:30 友 2020000 地政士先須了解並釐清有關的土地合併概念，或許可以知其然知所以然。減少與地政機關溝通時，他們說的內容無法意會，造成雞同鴨講。

09:31 友 2020000 我說到這樣了，若還是無法體會，我也沒辦法了。

10:06 友 2020000 補充：我說歸說，家員遇到案件時，還是要跟地政進一步查證見解是否正確。

10:06 友 2020 劉 00 補充：我說歸說，家員遇到案件時，還是要跟地政進一步查證見解是否正確。

12:52 友 2020 劉 00 剛才有會員與我聯絡，他看了還是不懂。確實非一時能了解。

首先敘明：如地籍測量實施規則 205 條 6 項[共有土地之協議分割、合併（即土地權利合併，產生土地的標示合併，與土地的權利合併的法律效果），由共有人全體申請（不能損及共有人之一人的權利，所以共有土地合併，一定要全

體申請)。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請（單純只標示合併，不涉所有權移轉）。
（土 34-1 僅同意標示合併能以多數決處理）]

又問，例如合併前都 1/2，合併後也 1/2。怎麼會新共有關係。只規定共有人不同要附協議書，**相同應該沒附協議書吧？相同應該算標示合併而已吧？**

我回覆：共有土地合併原則是要共有人全體同意並申請地政。共有人相同縱使沒協議書，但是登記清冊就是相同共有人的合併協議書，**所以共有人相同時法條不用特別寫協議書。**

農 16 一項 3 款能分割，的客體是繼承自被繼承人的耕地才能分割。今天繼承人各筆已繼承取得了各 1/2，若各筆做農 16，1 項 3 款，是可以。但是繼承人繼承為分別共有後已是能自己自由處分的不動產，全體繼承人協議合併，**是屬繼承人間的合併協議，合併後已不屬於被繼承人的耕地，是繼承人間因有協議合併，而衍生出新的共有關係，所以已非符合農 16，1 項 3 款能分割的要件。**

本網註：請示之主要爭點

這是本案否定說之重要理由，而本案合併、分割及共有物割係以連件辦理，是否符合 107-01-03-函釋之意旨而適用，為本案之主要爭點而非常值得研究——即本條例第 16 條雖僅規定分割而未使用『**合併分割**』用語，但查前開民法所定**合併分割**，係依法院判決完成分割之必要過程，為辦理過程之一部而非屬終局，〔亦即**觀念上**雖有全體共有人就該數筆耕地創設新共有關係〕，再予以重新分割之形式，但其先行合併乃**短暫性之虛擬措施，合併係分割之方法，並非分割之結果**，其終局目的在避免土地細分致影響經濟效益，並簡化共有關係之分割目的，尚符合本條例立法意旨」

拾、拜訪後之結論

以下為本案今日-114-03-04-拜訪後之結論

- 一、非常感謝中壢地政事務所提供 91.4.9. 台內地字第 0910005404 號函釋，乃能知悉依此函釋可以採肯定說，但本函釋已經停止適用。
- 二、按第一款後段只謂分割合併並沒有合併分割。既然法無明訂，依現有規定似只能走第 7 款地權調整。
- 三、合併再分割筆數不能超過原依法應有之筆數，只是最基本之原則。
- 四、還要符合第 7 款地權調整 3 大類形之要件。
- 五、今天最大收穫，看到 91 年肯定說函示，已經被廢止。並上網看到原文。
- 六、因此這是全國性問題，非地方政府可以決定。
- 七、所以市府縱使認為有改變之必要。但非其權責。可謂不可能。
- 八、所以預計要拜訪市府。主要目的為：
 - 1、不會期望能直接採肯定說。只請教如採肯定說有何優缺點，以增加見聞而已。
 - 2、確定以地權調整說辦理之方式為何及注意之要點。
 - 3、本案目前開補正後會撤銷重送以地權調整方式辦理。
 - 4、順便了解與本案相同之地權調整，有無被否准及要求修正分割圖。
 - 5、如果為肯定，則表示以地權調整辦理有其必性及功能

性。

6、如果没有則表示其只是走程序而已。果如此則尚有值得檢討之空間。

7、但其主管機關為農業部，要修正應該不容易。

8、所以今天拜訪結果已確定無請示之問題，只有如何辦理地權調整之問題。

9、以地權調整辦理，收費當然較高，對地政士較有利。

拾壹、分享一個良好的拜訪過程

1、1 時 30 分到所，有效率討論約 2 時即有良好結論

2、主任出差開會，所以直接到測量課。

3、我先發言向蔡課長、理事長及與會者報告爭點。

4、感謝課長提出曾經肯定說之函文，後來已經被廢止。我會再上網搜尋供參考。

5、就本市現有的統一共識。是要走第七款的地權調整。即合併分割為新共有關係。

6、就本案登記為 3 連件完全一樣，只是要經報府程序？

8、本案中壠地所近日會開補正。

9、今天很圓滿完成拜訪，在樓下準備離開。

10、理事長說主任可能回來了。本人乃電請助理確認。

13、禮貌性應該要拜訪主任報告請教結果。

14、主任很熱烈歡迎理事長。並大家拍照留念。．

15、我知道主任另有行程，所以要注意主人的時間安排。

- 16、非常感謝中壢地所今天有效率及**良好成果**
- 17、感謝主任，課長，理事長及夫人，以及助理參加今天非常圓滿的研討，特表謝忱。
- 18、近日收到補正單後，會再約理事長等一同**拜訪地政局**
- 19、親自請教長官如何才能完美辦理地權調整，以便剛由會直選出來之潘俊傑理事長，未來能為公會會員提供業務上之協助。
- 20、以上拙見供分享及不吝指正。**

114-03-04-於事務所

第一地政士公會創會理事長許連景敬上。

非常感謝中壢地政事務所提供本函釋，本人先遮個資拍文號，仍能查得 91 年之函釋原文如下，乃能知悉本函釋已經停止適用，因此就此問題目前才必須採地權調整辦理

臺北市政府函 臺北市政府地政處、臺北市各地政事務所

91.4.16. 府地測字第 09112264200 號

說明：奉交下內政部九**十一年四月九日台內地字第○九一○○○五四○四號函副本辦理。**

附件

內政部函 苗栗縣政府

91.4.9. 台內地字第 0910005404 號

主旨：關於 貴府函為坐落於轄區造橋鄉淡文湖段四三七及四三八之三地號兩筆土地為五人共有，所有權人均相同，擬分割為七

筆單獨所有土地乙案，復請 查照。

說 明：

一、復 貴府九十一年二月二十五日府地測字第九一〇〇〇一六六三五號函。

二、查農業發展條例第十六條**第四款**規定：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，**得分割為單獨所有**。」同條第一款後段規定：「同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為**分割合併**。」本案兩筆土地為五人共有，所有權人均相同，依農業發展條例第十六條第四款規定，該兩筆共有土地，**得分割為十筆單獨所有土地後**，基於耕作上之便利或經營管理上之需要，依本部八十九年七月二十九日台（八九）內地字第八九〇九六一二號函釋，亦得依同條第七款辦理**合併分割為七筆單獨所有土地**，惟辦理程序繁複，為達簡政便民，類此案件，如最終分割結果，符合農業發展條例第十六條立法意旨，即減少耕地宗數，並達產權單純化者，得准其直接**連件辦理合併分割為七筆單獨所有**。

三、上開見解經行政院農業委員會九十一年三月二十八日農企字第〇九一〇一一四四九〇號函原則同意在案。

一〇一一四四九〇號函原則同意在案。

拾貳、臺中地方法院 105 年度訴字第 3623 號民事判決-耕地合併分割-

裁判字號：

臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 3623 號民事判決

裁判日期：

民國 108 年 02 月 13 日

裁判案由：

分割共有物

臺灣臺中地方法院民事判決 105 年度訴字第 3623 號

原 告 賴棟雄

訴訟代理人 張欽昌律師

被 告 李伯

訴訟代理人 李偉志

何志揚律師

上 一 人

複代 理 人 江伊莉律師

被 告 李楸程

李秩一

賴萬吉

李照墉

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國 107 年 12 月 26 日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○號土地准予合併分割，其分割方法如附圖（即臺中市大甲地政事務所民國107年8月9日鑑測之測定圖說）所示：編號甲土地，面積計一千零八十六平方公尺，由原告賴棟雄取得；編號乙土地，面積計七百八十一平方公尺，由被告李伯勳取得；編號丙土地，面積二十五平方公尺，由被告李照墉被告取得；編號丁土地，面積二十平方公尺，由被告李楸程取得；編號戊土地，面積二十七平方公尺，由被告李秩一取得；編號己之土地，面積四十二平方公尺，由被告賴萬吉取得。

訴訟費用由兩造各依如附表三所示之訴訟費用負擔比例負擔之。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文定。本件原告於民國（下同）

105 年 12 月 14 日起訴時，原以李伯堂為被告，嗣於起訴後始發現因李伯堂已於起訴前之 105 年 10 月 28 日將其土地之應有部分移轉登記予李照墉，原告爰於 106 年 4 月 17 日提出民事追加、撤回被告書狀追加被告李照墉及撤回被告李伯堂部分之起訴（見本院卷一第 130 至 131 頁），被告等人就此均表示無意見（見本院卷一第 181 頁），視為同意撤回被告李伯堂部分。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人，及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訟法第 255 條第 1 項第 2 款、第 5

款、第 7 款定有明文。又所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院 100 年度台抗字第 716 號裁判意旨參照）。原告起訴聲明原為：「附表一所示共有人共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○ ○號土地（下稱系爭 80 之 5 地號土地），及附表二所示共有人共有坐落臺中市○○區○○○段○○○號土地（下稱系爭 84 地號土地）准予合併分割，

分割方法如（原告起訴狀所檢附前案 99 年度沙簡字第 380 號事件法院囑託臺中市大甲地政事務所於 99 年 12 月 21 日複丈之複丈成果圖）附圖所示，編號甲之土地（面積 1086.74 平方公尺）分歸原告賴棟雄取得；編號乙之土地（面積 781.39 平方公尺）分歸被告李伯勳取得；編號丙之土地（面積 24.53 平方公尺）分歸被告李伯堂取得；編號丁之土地（面積 19.63 平方公尺）分歸被告李林程取得；編號戊之土地（面積 27.09 平方公尺）分歸被告李秩一取得；編號己之土地（面積 41.62 平方公尺）分歸被告賴萬吉取得」等語（見本院卷一第 1 至 2 頁）；嗣於 106 年 2 月 8 日提出民事變更分割方案狀，變更原起訴狀提出之分割方案，將系爭兩筆土地東北區塊土地從東北至西南，變更分配歸屬依序由被告李伯堂、李林程、李秩一、賴萬吉取得（見本院卷一第 41 至第 43 頁），復於 106 年 4 月 17 日追加起訴前已自原共有人李伯堂受讓移轉登記應有部分之現共有人即被告李照墉，並變更聲明為：

「附表一所示共有人共有系爭 80 之 5 地號土地，及附表二所示共有人共有系爭 84 地號土地准予合併分割，分割方法如（該次書狀之）附圖所示，編號甲之土地（面積 1086.74 平方公尺）分歸原告賴棟雄取得；編號乙之土地（面積 781.39 平方公尺）分歸被告李伯勳取得；編號丙之土地（面積 24.53 平方公尺）分歸被告追加被告李照墉取得；編號丁之土地（面積 19.63 平方公尺）分歸被告李林程取得；編號戊之土地

（面積 27 .09 平方公尺）分歸被告李秩一取得；編號己之土地（面積 41.62 平方公尺）分歸被告賴萬吉取得」等語（見本院卷一第 129 至 130 頁），再於 107 年 1 月 17 日具民事準備(二)暨更正聲明狀變更聲明為：「附表一所示共有人共有系爭 80 之 5 地號土地，及附表二所示共有人共有系爭 84 地號土地准予合併分割，分割方法如（臺中市大甲地政事務所 106 年 4 月 13 日複丈）附圖所示，編號甲之土地（面積 1086 平方公尺）分歸原告賴棟雄取得；編號乙之土地（面積 781 平方公尺）分歸被告李伯勳取得；編號丙之土地（面積 25 平方公尺）分歸被告李照墉被告取得；編號丁之土地（面積 20 平方公尺）分歸被告李楸程取得；編號戊之土地（面積 27 平方公尺）分歸被告李秩一取得；編號己之土地（面積 42 平方公尺）分歸被告賴萬吉取得。」等語（本院卷二第 31 至 34 頁），其後於 107 年 11 月 7 日言詞辯論期日當庭陳明其聲明之分割方案附圖更正為援引臺中市大甲地政事務所 107 年 8 月 9 日鑑測之測定圖說圖等語（見本院卷二第 176 頁、第 187 頁，即本判決所附之附圖，以下所稱分割方案之附圖即指此附圖，簡稱附圖）。本院審酌本件共有物分割事件為固有必要共同訴訟，訴訟標的對於全體共有人須合一確定，原告追加現共有人之被告李照墉，乃固有必要共同訴訟所必要，且原告請求之原訴與上開變更部分係以兩造間分割共有物關係之爭議為其原因事實，其原訴與訴之聲明變更之主要爭點具有共

同性，各請求利益之主張亦可認為有關連，而就原訴及訴之變更之證據資料亦可相互援用，基於訴訟經濟，及使原告之請求在同一程序加以解決，避免重複審理，應認為其請求基礎事實同一，且對於被告之防禦及訴訟之終結均不甚妨礙。是依首揭法條規定，其變更、追加即無不合，毋庸徵得被告同意，應予准許。

三、本件被告李林程、李秩一，經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、系爭 80 之 5 地號土地係附表一所示共有人所共有，系爭 84 地號土地係附表二所示**共有人所共有**，系爭兩筆土地屬同地段○○○區○○○段），**地界相連，相互毗鄰，使用分區**（特定農業區）及使用地類別（農牧用地）均相同，屬於使用性質相同之土地，且共有人**大部分相同，僅持有應有部分 173 分之 6 之共有人不同**。系爭兩筆土地於 89 年 1 月 4 日農業發展條例修正實施前即係共有土地，共有人並未訂定有不分割契約，且無法就分割方法達成協議，雖部分共有人之應有部分係於 89 年 1 月 4 日後始自原共有人移轉取得，惟該共有關係**未曾終止或消滅**，且共有人人數並未因應有部分之移轉而增加，反而減少，則本件自得依農業發展條例第**16 條第 1 項**

但書第 4 款及耕地分割執行要點第 11 點規定分割，不受農業

發展條例第 16 條第 1 項 本文關於分割後最小面積須達 0.25 公頃規定之限制。又原告就系爭兩筆土地持有之應有部分各為 628509 分之 344789 (1211 分之 396 + 519 分之 115 = 628509 分之 344789)，**均超過半數**，則原告自得依民法第 824 條第 6 項、地籍測量實施規則第 224 條第 1 項、第 225 之 1 規定及臺灣高等法院暨所屬法院 101 年法律座談會民事類提案第 13 號之審查意見及研討結果，**訴請合併分割系爭兩筆共有土地，避免土地細分。**

二、系爭兩筆土地之西南及東南區塊坐落有原告所有之鐵皮房屋及圍牆、水泥庭院等地上占有物（見起訴狀之附圖即本院沙鹿簡易庭 99 年度沙簡字第 380 號事件囑託臺中市大甲地政事務所於 99 年 12 月 21 日複丈之複丈成果圖編號 A、B、C 所示），且南鄰之 74 地號、74-2 地號、74-8 地號土地及 79-1 地號土地皆為原告所有，並賴諸系爭兩筆土地上之既有巷道對外通行，則將系爭兩筆土地南部如本判決附圖編號甲之土地分割予原告，符合土地使用實況，且能確保既有巷道繼續供公眾通行。又原告主張之分割方案使各共有人分得之土地皆能鄰接幹道水美路，且均有相當之鄰路寬度，對外通行無礙。其中如附圖編號己部分之土地，有部分現供作被告賴萬吉之平房對外出入通道之用，將之分配給被告賴萬吉所有，符合使用現況，亦符合被告賴萬吉受分配之意願。就其他共有人

分割取得之土地，於仍編屬特定農業區農牧用地之期間，因實際從事農耕而有使原告分割取得之部分土地供埋設灌溉水管、開挖灌溉溝渠以接引既有灌溉溝渠出入口水源之必要，或有直接自既有灌溉溝渠汲取水源之必要者，原告立下如附件之切結聲明書及出具印鑑證明（見本院卷二第 144 至 145 頁）同意作為本判決之附件，以表明原告願提供分割取得之部分土地供其他共有人無償使用，但應於灌溉耕地之必要範圍內，擇最小損害之處所及方法為之。

三、聲明：附表編號一所示共有人共有系爭 80 之 5 地號土地，及附表編號二所示共有人共有系爭 84 地號土地准予合併分割，分割方法如附圖所示，編號甲之土地（面積 1086 平方公尺）分歸原告賴棟雄取得；編號乙之土地（面積 781 平方公尺）分歸被告李伯勳取得；編號丙之土地（面積 25 平方公尺）分歸被告李照墉被告取得；編號丁之土地（面積 20 平方公尺）分歸被告李琳程取得；編號戊之土地（面積 27 平方公尺）分歸被告李秩一取得；編號己之土地（面積 42 平方公尺）分歸被告賴萬吉取得。

貳、被告之答辯：

一、被告李伯勳、賴萬吉答辯：

同意依原告所提即如附圖所示分割方案分割系爭兩筆土地。

二、被告李照墉答辯：

希望以被告李照墉所提分割方案圖（即丙分割方案圖）分割

；因如果依原告之分割方案圖，被告賴萬吉分割所得部分後面還有一個 80-3 地號土地，將來會造成 80-3 號土地會變成廢地，要進沒得進，要水沒有水，所以被告李照墉反對原告之分割方案，並聲明：請求駁回原告之訴。

三、被告李楸程未於最後言詞辯論期日到庭，但依其先前答辯之意旨，被告李楸程反對原告之分割方案，並聲明：請求駁回原告之訴。

四、被告李秩一經合法通知未到庭陳述，亦未具狀表示意見。

參、本院之判斷：

一、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。又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**。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，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**。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**。共有人**部分相同**

之相鄰數不動產，各該不動產**均具應有部分之共有人**，經各不動產**應有部分過半數共有人之同意**，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認**合併分割為不適當者**，仍分別分割之。民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 2 項至第 6 項分別定有明文。

二、次按農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「耕地：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。」同條例第 16 條第 1 項 4 款及第 2 項規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之**共有耕地，得分割為單獨所有**。…前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之**協議或法院確定判決**，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」而內政部訂定之耕地分割執行要點第 11 點規定：「依本條例第 16 條第 1 項第 4 款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係**未曾終止或消滅**，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數**少於本條例修正前共有人數者**，分割後之宗數，**不得超過申請分割時共有人人數**。」再者，農業發展條例第 16 條第 4 款得分割為單獨所有之共有耕地，雖部分共有人於該條例修正後，移轉持分土地，致部分共有人已非屬本

條例修正前之共有持分土地所有權人，惟為不**影響原共有人權益並使產權單純**化，是以如其共有人數維持於該條例修正前共有人數之原則下，仍得准予依該條例規定辦理分割，此為內政部 89 年 7 月 7 日（89）台內地字第 8909175 號、89 年 9 月 16 日（89）台內地字第 8913114 號，及 89 年 10 月 6 日（89）台內地字第 8913740 號所函釋在案。另據地籍測量實施規則第 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。」、第 225 條之 1 規定：「第 192 條、第 193 條、第 224 條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。」是以屬於 89 年 1 月 4 日農業發展條例修正施行前即屬共有且使用分區相同之相毗鄰耕地，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定及民法第 **824 條第 6 項規定結果，共**有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，**經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割。**

三、查系爭 80 之 5 地號土地係附表一所示共有人所共有（詳如附表所示之土地共有人、應有部分及換算面積一覽表），其地目為旱，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，面積為 1,200 平方公尺；系爭 84 地號土地，係附表二所示共有人所共有（詳如附表所示之土地共有人、應有部分及換算面積一覽表），其地目為田，使用分區為特定農業區，使用

地類別為農牧用地，面積為 781.00 平方公尺等情，有系爭兩筆土地土地登記謄本、地籍圖謄本在卷可憑。是系爭兩筆共有土地既均係依區域計畫法劃定為特定農業區之農牧用地，係屬於適用農業發展條例規定之耕地。又系爭兩筆土地於 89 年 1 月 4 日農業發展條例修正實施前即係共有土地，被告李伯勳於 81 年間即因繼承（99 年間分割繼承）而成為系爭兩筆共有土地之共有人，被告李秩一則於 69 年間即因繼承登記而成為系爭 84 地號土地之共有人，被告李照墉之前手共有人李伯堂是於 69 年因分割繼承而取得應有部分，除有上揭系爭兩筆土地之登記謄本（見原證一、二、八）外，並有系爭兩筆土地之地籍異動索引資料（見原證九、十）在卷可稽，是其等均係農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正前之原共有人，迄今仍係共有人之一；而雖原告、被告賴萬吉、被告李照墉係於農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正後分別因買賣、交換而取得系爭兩筆土地之應有部分成為共有人，惟系爭兩筆土地之共有關係未曾終止或消滅，且共有人人數並未因應有部分之移轉而增加，反而減少，參照上揭內政部 89 年函釋意旨，部分共有人於該條例修正後，因移轉持分土地致部分共有人已非屬本條例修正前之共有持分土地所有權人，然因基於產權單純化及系爭兩筆土地原屬農業發展條例修正施行前之共有耕地，自仍得依民法第 823 條、第 824 條及農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款規定辦理分割，不受農業發展條例第 16 條第

1 項前段所規定每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者不得分割之限制。再者，系爭兩筆土地屬同地段，相互毗鄰，使用分區（特定農業區）及使用地類別（農牧用地）均相同，屬於使用性質相同之土地，且共有人大部分相同（即原告、被告李伯勳、李照墉與李楸程四人皆為系爭兩筆土地之共有人），僅應有部分 6/173 之共有人不同（被告賴萬吉、李秩一各僅為其中 1 筆土地之共有人），而原告就系爭兩筆土地持有之應有部分各為 $3447\ 89/0000000$ （ $396/1211 + 115/519 = 344789/628509$ ），均超過半數，則原告自得依上揭民法第 824 條第 6 項之規定，並參照上揭地籍測量實施規則第 224 條第 1 項、第 225 條之 1 之規定，訴請將系爭兩筆土地合併分割。

四、又按分割共有物係以消滅共有關係為目的，法院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（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（[最高法院 69 年台上字第 1831 號判例參照](#)）。再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路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，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（[最高法院 70 年](#)

照)。是系爭兩筆土地之合併分割自應考量土地周圍狀況、

共有人所有相鄰土地之分配使用情形、對於共有人相鄰之意願、分割後土地價值之保存與利用等，**盡可能依共有人現行**

佔有使用之狀況及欲相鄰使用之意願而分配為原則。查：

- (一) 系爭兩筆土地之面積不大，其中被告賴萬吉、李照墉、李楸程、李秩一之應有部分甚少，除被告賴萬吉與李秩一外，合併分割對其他四人共有人可分得之土地，較單筆分割所得土地，更具土地利用之整體使用效能及經濟效益，故不宜分筆細分，而宜合併分割，其合併分割後兩造應受分配土地之面積詳如附表三所示。
- (二) 系爭兩筆土地內並無建物套繪登錄資料，此經臺中市政府都市發展局 107 年 4 月 12 日中市都建字第 1070056451 號函、107 年 4 月 30 日中市都建字第 1070067433 號函及臺中市大甲地政事務所 107 年 5 月 10 日甲地二字第 1070003317 號函覆本院在卷（見本院卷二第 80 至 81、97 頁），其分割自不受建物套繪管制。
- (三) 系爭兩筆土地之西南及東南區塊中，前於 99 年間曾因本院 99 年度沙簡字第 380 號、100 年度沙訴字第 6 號拆屋還地事件，經本院囑託台中市大甲地政事務所於 99 年 12 月 21 日鑑測占用土地之房屋、道路及圍牆等地上物，鑑測結果詳如原告起訴狀所檢附之 99 年 12 月 21 日複丈之複丈成果圖所

示，依該鑑測圖所示占用系爭兩筆土地之地上物除了編號 E 及編號 G 部分之圍牆已經拆除外，其他地上物現均仍存在，其中編號 A 部分及編號 B 部分為鐵皮房屋、編號 D 部分為圍牆及水泥庭院（即鄰地 83 地號土地上二層樓建物前之部分庭院），上開編號 A、B、D 之占有物均為原告賴棟雄所有（現況照片參原證四所示）。而系爭土地南鄰之同段 74 地號、74-2 地號、74-8 地號土地為原告所有，此有土地登記謄本 3 份可稽（見本院卷一第 144 至 146 頁原證七），另南鄰之同段 79-1 地號土地及東鄰之 83 地號土地，前經本院 104 年度司執字第 72161 號分割共有物強制執行案件執行拍賣，而由共有物共有人之原告以最高標額拍定。是將附圖編號甲部分土地分割分配予原告，有助於原告所有地上建物之保存，及有利於與原告所有或得標拍定之鄰地 74 地號、74-8 地號、79-1 地號、74-2 地號、83 地號等土地合併使用。

- （四）在原告所提分割方案即如附圖之編號甲部分土地內，原有大面積須供公眾通行之既成巷道對外連通水美路，原告於本件訴訟中特簽名及蓋用印鑑章書立如附件所示之切結聲明書並檢附印鑑證明 1 份，承諾以本件分割共有物訴訟確定採納原告所提之分割方案為前提下，承諾該編號甲部分土地內之既成巷道土地，無條件繼續供公眾通行使用（見本院卷二第 144 至 145 頁）；且考量被告李照墉、李楸程

、李秩一與賴萬吉所持有土地之面積均甚小，其等就系爭兩筆土地之使用權限依其應有部分本即受限，不宜以小者影響大者，故如將其等分得之土地分配在系爭兩筆土地之東北端，即如附圖編號丙、丁、戊、己所示之位置，一方面使其等能分到面臨水美路之區塊土地，得以直接聯外交通，另方面亦能避免如被告李照墉所提丙分割方案所造成其等分得之土地過於細長，及因非依系爭 80 之 5 地號土地之地籍線分割而形成該 3 筆土地突兀位於丙分割方案編號乙部分（原規劃分給被告李伯勳，但被告李伯勳並不同意此方案）之土地內，將使編號乙部分土地之地形之不方整造成該受分配者無法為整體使用之問題。又附圖編號己部分之土地，有部分現供作被告賴萬吉之平房對外出入通道之用，將之分配給被告賴萬吉所有，符合其使用現況，亦符合被告賴萬吉受分配之意願。至於被告李伯勳持有系爭兩筆土地之面積，僅次於原告，故將其土地分配於如附圖編號乙所示之區塊，使其享有較大面寬臨接水美路之利益，並一同承受部分水美路路面之負擔。是為兼顧現有地上建物之保全、各共有人土地臨接幹道（水美路）之利益，且原告自願承擔大面積既成巷道之不利益，對被告而言實屬有利，故宜採原告所提分割方案，即如附圖編號甲部分面積 1086 平方公尺之土地，分歸原告取得，在該編號甲部分之土地內，原有大面積須供公眾通行之既成巷道，依原

告對被告之承諾，繼續供公眾通行。

(五) 關於被告李照墉就系爭兩筆土地之合併分割後，所涉及日後田地灌溉水源需求一事，提出相關用水之疑慮。惟按民法第 775 條規定：「土地所有人不得妨阻由鄰地自然流至之水。自然流至之水為鄰地所必需者，土地所有人縱因其土地利用之必要，不得妨阻其全部。」同法第 776 條土地因蓄水、排水、或引水所設之工作物、破潰、阻塞，致損害及於他人之土地，或有致損害之虞者，土地所有人應以自己之費用，為必要之修繕、疏通或預防。但其費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。」民法已就排用水等相鄰關係有所規定，不因本件分割共有物而影響相關法律之適用。次查，系爭兩筆土地之灌溉水源，原本係來自如附圖中位於編號甲土地範圍內之右下方既成巷道旁之水泥混凝土造水利溝渠所留設之單一出水口，此有原告提供之照片 4 張可稽（見本院卷二第 70 至 71 頁原證十二）可稽，故本件共有土地分割後之各人所分得土地，如有耕種灌溉之必要，仍可接引或直接汲取該既有留設之單一出水口之水源實施灌溉。又原告提出之分割方案，除能使全體共有人分得之土地均能臨接幹道即水美路，而享有臨接幹道之經濟價值外，且為解決土地分割後農耕灌溉問題之疑慮，原告於上揭切結聲明書內亦明確承諾：以本件分割共有物訴訟確定採納原告之分割方案為前提，就其他共有人分割取得之

土地，於仍編屬特定農業區農牧用地之期間，因實際從事農耕而有使用原告分割取得之部分土地供埋設灌溉水管、開挖灌溉溝渠以接引既有灌溉溝渠出入口水源之必要，或有直接自既有灌溉溝渠汲取水源之必要者，原告願提供分割取得之部分土地供其他共有人無償使用，但應於灌溉耕地之必要範圍內，擇最小損害之處所及方法為之等語（見本院卷二第 144 至 145 頁）。以之反觀被告李照墉所提之丙案分割方案，並無法如其所自稱能完全滿足解決其他分得土地灌溉之需求。是以，本院認原告所提出之分割方案，不僅不影響民法原既有之排用水相鄰關係規定之適用，亦能顧及各分割土地皆能連接聯外道路水美路及承諾滿足其他土地灌溉水源之需求，應屬妥適。

（六）系爭兩筆共有土地各有 5 名共有人，倘分別分割共有土地，各得分割 5 筆單獨所有土地，即共可分割出 10 筆單獨所有之土地，顯然將導致土地細分，不利土地之利用。反之，倘將系爭兩筆土地合併分割，因共有人僅共 6 名（其中 4 名共有人兼有系爭兩筆土地之應有部分），則以共有人人數為分割宗數之上限，合併分割之結果僅會分割出 6 筆單獨所有之土地，自較符合避免土地細分之立法意旨。

（七）本件原告、被告李伯勲、賴萬吉均已表明同採原告所提分割方案，並陳明所分配土地無庸再行鑑價及金錢找補，被告李照墉就行鑑價及金錢找補與否，亦表示隨其他人之意

見等語（見本院卷二第 187 頁背面），而本件係依系爭兩筆土地各共有人應有部分換算可分配之土地面積進行分割，各有臨路之經濟利益，並未有分配區域可能造成土地價值明顯落差之情形，爰參照相關共有人之意見，不再進行分配土地之鑑價及金錢找補。

（八）綜上，本件系爭兩筆土地分割應採行如附圖即原告所提分割方案，較能兼顧其他共有人之利益，即皆能臨接聯外之水美路，在原告所簽立之切結聲明書下，各共有人不用分擔既成巷道之土地面積，**仍能通行既成巷道，灌溉水源亦不會為原告所獨佔**，被告賴萬吉所分得土地得有出入通道使其坐落 82 地號之老宅大門處得以對外銜接水美路，原告既有建物亦得以保存，**堪認符合客觀之公平合理原則及社會經濟原則，爰判決如主文第一項所示。**

五、再按分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第 824 條命為適當之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割形成積極心證，均為渠等按當時之訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割

編號	共有人	原應有部分比例	換算土地面積
			(平方公尺)
1	李伯勳	628509 分之 247909	473.33
2	李照墉	1211 分之 15	14.86
3	賴萬吉	173 分之 6	41.62
4	賴棟雄	1211 分之 396	392.40
		519 分之 115	265.90
5	李楸程	1211 分之 12	11.89
合計			1200.00

二、臺中市○○區○○○段○○○號土地各共有人原應有部分及換算土地面積：

編號	共有人	原應有部分比例	換算土地面積
			(平方公尺)

1	李秩一	173 分之 6	27.09
2	李伯勳	628509 分之 247909	308.06
3	李照墉	1211 分之 15	9.67
4	賴棟雄	1211 分之 396	255.39
		519 分之 115	173.05
5	李楸程	1211 分之 12	7.74
合計			781.00

三、合併分割各共有人應受分配土地面積及訴訟費用負擔比例：

編號	共有人	應受分配土地面積（平方公尺）	訴訟費用負擔比例
1	賴棟雄	1086	10000 分之 5483
2	李伯勳	781	10000 分之 3942

3	李照墉	25	10000 分之 126
4	李楸程	20	10000 分之 101
5	李秩一	27	10000 分之 136
6	賴萬吉	42	10000 分之 212
合計		1981	

附圖：臺中市大甲地政事務所 107 年 8 月 9 日鑑測之測定圖說

附件：原告於訴訟所簽立之切結聲明書及檢附之印鑑證明各 1 份

