

建管組

法務部 函

機關地址：10048臺北市中正區重慶南路1段130號

承辦人：賴俊兆

電話：21910189#2232

電子信箱：chunchao@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年12月03日

發文字號：法律字第10403514620號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關貴部103年4月29日台內營字第1030804511號函所謂「判決共有物分割」，是否包括法院判決變賣分割（變賣共有物，以價金分配予各共有人）之情形在內一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部104年6月24日內授營建管字第1040809999號函。
- 二、按民法第823條第1項規定：「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。」就共有人共有物分割請求權，採分割自由原則，惟如法令另有規定限制共有物分割自由，或有該條項但書規定之例外情形，則共有人不得請求分割共有物。在無分割限制之前提下，共有人就其共有物分割請求權之行使，依民法第824條規定，請求分割之方式有二，一為協議分割，一為裁判分割，而法院為分割裁判時，得採原物分配、變價分配等多樣化之分割方法。又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；所稱「效力發生時」，在協議分割不動產時，係指於辦畢分割登記時；於裁判分割，則指在分割之形成判決確定時（民法第824條之1第1項及立法說明參照）。

內政部

104 12 74

一科 祥

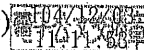


三、查102年7月1日修正之農業用地興建農舍辦法（以下簡稱農舍辦法）第12條第2項規定：「已申請興建農舍之農業用地，…未經解除套繪管制不得辦理分割。」係屬民法第823條第1項「除法令另有規定」之分割限制，共有人於此情形下，應不得請求分割共有物，且不因其請求分割之方式為協議分割或裁判分割而有不同。惟貴部103年4月29日台內營字第1030804511號函說明三所述「已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割」，似未考量農舍辦法上開分割限制之規範意旨，恐有混淆「分割限制」與「分割效力」二者之虞，建請先予釐清。

四、另所詢上開貴部103年4月29日函所謂「判決共有物分割」，是否排除變賣分割（變賣共有物，以價金分配予各共有人）之情形乙節，按民法第824條所定裁判分割之方法具多樣性，除以原物分配於各共有人外，亦得將原物分配於部分共有人；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。其中以原物為分配者，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；倘以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，亦得就共有物之一部分維持共有。揆諸前揭裁判分割方法多樣，非當然導致土地細分、產權複雜之結果，則變賣分割宜否一概認為在農舍辦法第12條第2項限制之列（最高法院64年台上字第420號判例意旨參照），因涉及上開分割限制規範意旨之探求，宜由貴部本於權責審認之，或基於法律明確性原則之要求，作適度修訂。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1類、第2類)、本部法律事務司(4份)



裝

線

行政院農業委員會 函

附件2

機關地址：100臺北市南海路37號
電話：049-2394300
傳真：
電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw
承辦人：黃秋萍

建管組

受文者：內政部

發文日期：中華民國104年07月03日
發文字號：農授水保字第1040224073號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

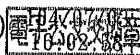
主旨：有關貴部函為103年4月29日台內營字第1030804511號函所謂「判決共有物分割」，是否包括法院判決變賣分割（變賣共有物，以價金分配予各共有人）之情形在內一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部104年6月24日內授營建管字第1040809999號函。
- 二、有關已興建農舍之農業用地，經法院判決共有物分割，其與農業用地興建農舍辦法第12條之適用競合疑義，本會前以103年10月2日農授水保字第1031821075號函復貴部，建請應函知各級法院，於審理是類案件時應注意相關規定有案。
- 三、至判決共有物分割是否包括法院判決變賣分割一節，若經法院判決變賣共有物，以價金分配予各共有人，其已興建農舍之農業用地似已發生移轉之效力，應有農業發展條例第18條第2項滿5年始得移轉及同條第4項農舍應與其坐落用地併同移轉等規定之適用。

正本：內政部

副本：本會水土保持局(農村建設組)



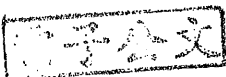
內政部

104 7/ 6



1040424819

104/7/3



祥

裝
訂
線

建管組

檔 號：
保存年限：



行政院農業委員會 函

地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：黃秋萍

電話：049-2394300#7119

傳真：049-2394298

電子信箱：hcp07@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年10月2日

發文字號：農授水保字第1031821075號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴署函為已興建農舍之共有農業用地，經鄉鎮市區公所調解成立或直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會調處確定者，得否逕向地政機關申請分割疑義案，復請查照。

說明：

- 一、依據本會水土保持局案陳貴署103年9月4日營署建管字第1032915456號函辦理。
- 二、有關已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第16條規定，得辦理分割，惟仍須受同條例第18條第4項規定限制，內政部102年12月6日台內地字第1020360708號函釋有案，因此，除農業發展條例第16條有但書規定者外，其餘已興建農舍之共有農業用地若辦理分割，仍應受農業用地興建農舍辦法第12條所規範。
- 三、另查內政部103年4月29日台內營字第1030804511號函說明三敘及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乙節，按其意旨似經法院判決分割確定者，即不受農業用地興

祥



電子公文

103.10.3



營建署：署收字 103-0066140

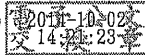


建農舍辦法第12條有關分割限制之規範，恐有致前開規定淪為具文之虞，爰為回歸立法目的，建請貴署函知各級法院，於審理是類案件時應注意相關規定。

四、至首揭函所稱經調處認定者其效力是否不同於法院判決乙節，請貴署洽主管機關解釋。

正本：內政部營建署

副本：本會水土保持局



裝

訂



線

營建署

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會 函

建管字

地址：54044南投縣南投市中興新村光華路6號

承辦人：王翔榆

電話：049-2347361

電子信箱：taurlily27@mail.swcb.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年2月24日
發文字號：農授水保字第1030203714號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

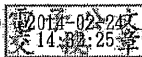
主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決分割確定辦理分割，得否不受農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定限制一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部103年2月5日內授營建管字第10300740811號函。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第12條第2項意旨，係考量本辦法於102年7月1日修正前申請農舍建造執照後，有關法令未明文禁止分割，以致於常有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，致與原申請興建農舍之地號、條件不同，甚至造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形，是以增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定。爰旨案仍應符合本辦法第12條第2項規定，以利直轄市、縣（市）政府落實已興建農舍農業用地之管理。

正本：內政部

副本：本會水土保持局



103. 2. 25



1030102839

裝

訂

線

電子公文

副本

檔 號：

附件3

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡志祥

電話：02-87712345轉2700

電子郵件：chih-shiang@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709



受文者：建築管理組

發文日期：中華民國103年4月29日

發文字號：台內營字第1030804511號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割1案，請 查照。

說明：

- 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。
- 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。

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。

正本：5直轄市、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、交通部國道高速公路局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、玉山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處

副本：行政院農業委員會、內政部地政司、內政部法規委員會、營建署（綜合計畫組）、建築管理組

部長 陳 威 仁