

共有的土地是「耕地」，辦理共有物分割會有哪些限制呢？

文·洪海峰（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2025-03-28

本文

和別人一起共有某塊土地持分，想要依共有物分割程序分割土地，而該筆共有土地卻是「耕地」時，辦理分割跟一般土地有什麼不同呢？

民法第823條第1項雖然規定共有人得隨時請求分割共有物，然而，法令有另外禁止或限制分割的規定時，分割的自由或方式就會受到限制^[1]。當土地為「耕地」時，因為受到農業發展條例（下稱農發條例）第16條第1項^[2]和農業用地興建農舍辦法第12條第2項^[3]等限制，共有人間就無法隨意分割耕地。以下整理法律上及實務上，對於耕地辦理共有物分割^[4]的注意事項：

一、什麼是耕地？

所謂的耕地，依照農發條例的規定，是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的農牧用地^[5]。只有「耕地」受到農發條例第16條第1項的分割限制。

要怎麼知道這筆土地是不是耕地，可以向地政機關申請土地登記謄本，若謄本上方的「使用地類別」欄位顯示為「農牧用地」，且「使用分區」欄位顯示為「特定農業區」、「一般農業區」、「山坡地保育區」、「森林區」，則土地即屬於耕地。

二、採原物分割，分割後每人每筆耕地面積都需達到0.25公頃（約756坪）以上

（一）未達0.25公頃（約756坪），原則上不得分割

如果共有土地是農發條例所規定的「耕地」時，若分割後有任何一人所分得的耕地面積未達0.25公頃，原則上就不得分割。理由是為防止耕地過度細分、便利農場經營管理，及簡化耕地權屬複雜性等^[6]。

因此，如果共有人希望可以實際分配到部分耕地土地，則要讓分配到土地的共有人均取得0.25公頃以上的土地面積，才能辦理原物分割。

如下圖1的耕地中，分割後，共有人A、B所分配到的面積均達0.25公頃以上，才能夠分割耕地。

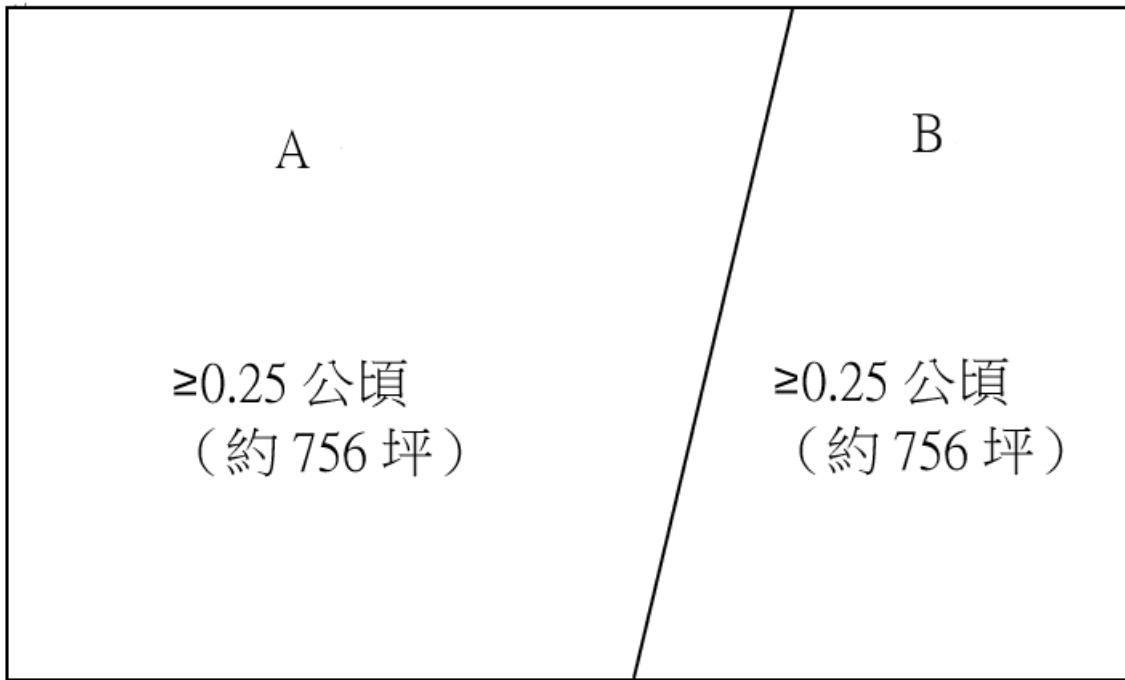


圖1：耕地分割面積限制圖示

資料來源：作者自製

(二) 未達0.25公頃(約756坪)，例外可以分割的情形

如果有符合以下任何一項法律規定的例外情形，即使共有人取得的耕地面積小於0.25公頃，也可以分割^[7]：

1. 因為購置鄰接耕地^[8]而與現有耕地合併，可以將現有耕地和鄰接耕地合併分割；或有二筆以上土地所有權人完全相同的鄰接耕地，合併分割後的土地宗數比起分割前沒有增加的話，也可以分割合併。
2. 耕地有部分依法變更為非耕地使用時，可以將非耕地使用的部分，獨立分割成另一筆土地。其餘未依法變更為非耕地的部分，如果共有人間有訂立分管協議，共有人間可以依協議書，分割為單獨所有。
3. 2000年1月28日^[9]以後所繼承的耕地，且部分共有人未將繼受持分移轉給他人^[10]，分割不受0.25公頃面積限制，但是分割後土地筆數不可以超過繼承人人數。
4. 2000年1月27日以前就已經是共有的耕地，且共有關係未曾終止或消滅^[11]，分割不受0.25公頃面積限制，但是分割後土地筆數不可以超過2000年1月27日以前共有人人數。
5. 耕地訂有三七五租約，租佃雙方協議用分割方式終止租約的話，得分割為租佃雙方單獨所有。
6. 共有地不屬於農地重劃地區，若變更為農路或水路使用，並完成道路用地或水利用地變更後^[12]，可以分割。
7. 其他因為執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設的需要，經過農業部專案核准，可以分割。

(三) 耕地面積不夠分配，可利用金錢補償來變通

如果耕地共有人人數眾多，土地面積不夠分配，可以考慮使分配到土地的部分共有人取得0.25公頃以上的土地

面積，分配到土地的共有人再以金錢補償其他共有人，讓其他人退出共有關係，也符合法律的分割要件。

三、採變價分割，變賣整筆土地分配價金不受農發條例限制

如果共有人無意取得土地，只想要解決土地共有關係，也可以考慮採變賣分割方法，共有人自行或將土地交由法院拍賣，變賣後取得的價金由全體共有人分配取得。這個方式不受到農發條例的限制，也是有效處理共有耕地的方式^[13]。

四、耕地上有農舍，記得先申請解除套繪管制

此外，如果共有的耕地（農業用地）^[14]上有興建農舍，並且曾經過主管機關在興建及未興建農舍的耕地上辦理套繪管制，也不得辦理分割^[15]。關於自己的耕地是否有農舍套繪，可以跟土地所在轄區的鄉鎮市區公所申請查詢。

如果耕地已經遭到套繪，則必須向主管機關申請解除套繪管制，或訴請法院解除套繪，後續才能辦理共有物分割。

註腳

[1] [民法第823條](#)第1項：「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。」

[2] [農業發展條例第16條](#)第1項本文：「每宗耕地分割後每人所有面積未達○. 二五公頃者，不得分割。」

[3] [農業用地興建農舍辦法第12條](#)第2項：「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。」

[4] 關於共有物分割的方法，[民法第824條](#)第2至4項規定法院裁判分割有「原物分割」、「變價分割」，以及原物分割兼金錢補償等方式；至於共有人協議分割的方法也可以參考民法規定的分割方法，不過不以此為限。本文以原物分割、變價分割及原物分割兼金錢補償3種方式為例，說明耕地分割的限制。

[5] [農業發展條例第3條](#)第11款：「本條例用辭定義如下：……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。」

[6] [農業發展條例第16條](#)立法理由（2000/1/4）：「明定每宗耕地分割之基本原則，蓋因本條例規定之目的原在防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，為達此目的，並參酌農村實際狀況，每宗耕地每人所有之面積標準明定為○. 二五公頃，以界定得分割之數據。」參立法院（2000），《立法院公報》，[第89卷第4期](#)，頁213。

[7] [農業發展條例第16條](#)第1項但書、第2項：「

一.....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。

II 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。」

- [8] 毗鄰（鄰接）耕地必須是同一地段、地界相連、使用分區和使用性質都相同的耕地。參[耕地分割執行要點第6點第2項、地籍測量實施規則第224條](#)。
- [9] 2000年1月4日修正的農發條例第16條，同年1月26日才公布施行，故依[中央法規標準法第13條](#)於同年1月28日生效。公布施行日參農業發展條例的[沿革](#)。
- [10] [內政部台內地字第0910010422號函](#)（2002/8/15）：「未依農業發展條例第16條第1項第3款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再適用該條項第三款規定辦理分割。」
- [11] [耕地分割執行要點第11點](#)：「依本條例第十六條第一項第四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。」
- [12] [耕地分割執行要點第13點](#)：「依本條例第十六條第一項第六款規定非農地重劃地區變更為農水路使用者，應先變更為交通用地或水利用地後，始得辦理分割。」
- [13] [最高法院64年台上字第420號民事判例](#)：「按共有耕地整筆變賣，以價金分配共有人，並不發生農地細分情形，應不在農業發展條例第二十二條限制之列，是以共有耕地，共有人請求採變賣共有物分配價金之分割方法，並非不得准許。」
- [最高法院63年度第2次民庭庭推總會議決議（一）](#)（1974/4/9）：「共有物之分割方法，依民法第八百二十四條第二項之規定，可以原物分配或變賣共有物分配其價金，農業發展條例第二十二條（法舊）為防止農地細分，限制現有之每宗耕地不得分割，依其立法意旨，係指限制共有耕地以原物分配為分割而言，現行法律並無禁止耕地買賣之規定（僅土地法第三十條（法舊）規定承受人應能自耕），倘將共有耕地整筆變賣，以價金分配各共有人，並不發生農地細分情事，應不在前開限制之列，是以共有耕地，共有人仍可請求分割，但分割之方法，僅限於變賣共有物分配價金。」
- [14] [農業發展條例施行細則第2條第1款](#)：「本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。」
- [15] [農業用地興建農舍辦法第12條第2項](#)。

延伸閱讀

楊舒婷（2022），《和別人共有土地要如何分配？——介紹不動產共有物分割的方法》。

標籤

▶ 耕地， 農地， 共有， 分割， 農發條例