臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1511號

原　　告　張惠君
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　呂思頡律師
　　張方俞律師
被　　告　吳昱霖
000000000000000000
訴訟代理人　吳俐儒
被　　告　徐妙婷
　　魏福昭
　　蔡建龍
兼上一人訴
訟代理人　蔡碧美
被　　告　興富晟開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　張秀梅
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　楊正評律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣貳萬貳仟貳佰捌拾捌元由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告徐妙婷、魏福昭受合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

（一）聲明：求為判決：⑴兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00地號土地，面積239.25平方公尺，分歸原告張惠君、被告吳昱霖、被告魏福昭、被告徐妙婷共同取得，並按附表一所示應有部分比例維持共有；並由原告張惠君、被告吳昱霖、被告魏福昭、被告徐妙婷分別補償被告蔡碧美新台幣（下同）50,467元、被告蔡建龍403,734元、被告興富晟開發建設有限公司（下稱興富晟公司）353,518元。⑵訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔

（二）緣坐落彰化縣○○市○○段00地號、面積239.25平方公尺之土地(下稱系爭土地)，為兩造各按附表所示應有部分分別共有，此有土地登記謄本為憑(原證一)。然因兩造遲無法達成分割協議，以致各共有人無法獨立處分、使用系爭土地，致系爭土地未達到應有之經濟效益，為求土地能充分利用，以達物盡其用、地盡其利之效能，原告乃依法訴請分割。

（三）按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，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，命為分配：一、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，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。民法第824條第1至4項亦定有明文。

（四）經查，系爭土地並無使用目的不能分割之情形，且兩造間

並無訂有不分割之期限，故原告依上開規定，訴請分割土地，於法洵屬有據。又系爭土地為一使用中之道路，其係當初興建之建設公司所分配予門牌號碼彰化縣○○市○○街000巷00○00○00○00號之購買住戶即原告、被告吳昱霖、徐妙婷、魏福昭等四人，四戶住戶並維持系爭土地之共有關係，且系爭土地所緊鄰之鄰地即為同段47-2、47-14、46-1、46地號土地即上揭四戶房屋依序坐落之土地，平時即供該四戶住戶作為通行道路。而系爭土地僅約僅6米寬，依市區道路及附屬工程設計規範第11條第1款規定，主要道路及次要道路每車道寬度不得小於3.0公尺；服務道路每車道寬度不得小於2.8公尺，系爭土地應僅剛好供車輛得以通行，衡情，系爭土地無論橫向或縱向分割，均會導致系爭土地沿經房屋之所有人即上開四戶住戶日常通行有所困難，是為求共有人使用土地現況之最大利益，俾使分割後不致對全體共有人影響甚鉅，是原告所主張分割方法，即為系爭土地全部分割予原告、被告吳昱霖、徐妙婷、魏福昭四等人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；未獲分配之被告則獲金錢補償，誠符合全體共有人之利益，而尚稱公平允適。

（五）又於分割後，因被告蔡建龍、被告蔡碧美、被告興富晟開發建設有限公司未受分配，而原告張惠君、被告吳昱霖、被告魏福昭、被告徐妙婷須以金錢補償之，則原告張惠君、被告吳昱霖、被告魏福昭、被告徐妙婷就系爭土地應補償之數額，僅先以公告現值計算，而系爭土地公告現值為每平方公尺40,500元，故被告蔡碧美之應有部分現值為201,867元（計算式：239.25 x40,500元x1/48 =201,867元）、被告蔡建龍之應有部分現值為1,614,937元（計算式：239.25x40,500元x8/48 =1,614,937元）、被告興富晟開發建設有限公司之應有部分公告現值為1,414,070元（計算式：239.25 x40,500元x7/48 =1,413,070元（小數點後四捨五入）），故原告張惠君、被告吳昱霖、被告魏

福昭、被告徐妙婷應分別補償被告蔡碧美50,467元（計算式：201,867元x1/4=50,467元）、被告蔡建龍403,734元（計算式：1,614,937元x1/4=403,734元）、被告興富晟開發建設有限公司353,518元（計算式：1,414,070元x1/4=353,518元（小數點後四捨五入））。

（六）系爭土地之共有人最遲於民國（下同）93年6月25日，即有達成分管協議：

⑴查系爭土地西側之同地段46、46-1、47、47-1、47-2地號之房地，係經訴外人建商約於92年間興建完成後，即維持如鈞院履勘時之現狀，嗣陸續銷售予住戶即原告、被告魏福昭、徐妙婷、及訴外人李秋菊，該四名住戶同時於93年6月25日為土地所有權之移轉登記（原證三異動索引第3頁），足認該四名住戶最遲於93年6月25日登記取得46、46-1、47、47-1、47-2地號房地之所有權時，就系爭土地之使用範圍已有達成分管協議。嗣訴外人李秋菊將其房地所有權因買賣關係而於93年12月10日移轉登記予被告吳昱霖，被告吳昱霖因有實際居住於該房地，自然知悉並同意繼續受該分管契約之拘束。

⑵而被告蔡碧美為系爭土地之共有人之一，並於訴外人建商興建46、46-1、47、47-1、47-2地號之房地前，即為系爭45地號之共有人，難認訴外人建商於興建房地前，未獲得被告蔡碧美之同意。況依據被告蔡碧美傳送予原告配偶之LINE對話紀錄中，被告蔡碧美即表示稱「數年來已無條件讓你們使用土地」等語（原證四），更可證明被告蔡碧美知悉系爭土地經建築房屋後之分管情形，並對於系爭土地之分管現狀「數年來均有同意」，足證被告蔡碧美曾有與原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人達成系爭土地之分管契約，而同意由原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人作為46、46-1、47、47-1、47-2地號房地之車道及通行使用，遑論退步言之，依據最高法院83年台上字第1377號、99年台上字第1150號判決所揭示「又共有物分管之約

定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在」之裁判意旨，被告蔡碧美亦至少有與原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人達成系爭土地之默示分管契約。

⑶再就同為系爭土地之共有人之一之被告蔡建龍而論，依據被告蔡建龍與蔡碧美之戶籍謄本（詳附件四），可以得知其二人為姊弟關係，且自出生時起即長年同住一址迄今，依據一般常理，難認被告蔡碧美不會將系爭土地遭建築房地及分管使用之情形告知被告蔡建龍，則既然被告蔡碧美「數年來均無條件同意」原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人分管使用系爭土地，加以被告蔡建龍迄今未曾對於原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人分管使用系爭土地表達任何異議，依據上揭最高法院83年台上字第1377號、99年台上字第1150號判決意旨，足認被告蔡建龍亦至少有與原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人達成系爭土地之默示分管契約。

（七）被告興富晟公司）應有受系爭土地分管契約之拘束：

⑴按共有人與其他共有人訂立共有物分管之特約後，將其應有部分讓與第三人時，除該受讓人不知有分管契約，亦無可得而知之情形外，仍應受讓與人所訂分管契約之拘束，用維法律秩序之安定，並免善意受讓人受不測之損害（最高法院85年台上字第53號、86年台上字第992號、93年台上字第863號判決要旨、司法院釋字第349號解釋、最高法院48年台上字第1065號判例意旨參照）。反面解釋，即倘受讓人明知或可得而知之情形時，仍應受分管契約所拘束。

⑵經查，承上所述，系爭土地約於最遲於93年6月25日即有達成分管協議，並維持現狀使用迄今，是被告興富晟公司於109年8月間取得系爭土地應有部分時，原告、被告魏福

昭、徐妙婷、吳昱霖等人就系爭土地之全部負責管理、收益、使用，已維持16年以上。而被告興富晟公司為專業開發建設公司，而不動產價值昂貴，依社會一般買賣不動產之交易習慣，買賣不動產者通常會親至現場察看並調查不動產坐落位置、使用現況、週邊環境及該不動產之權利義務情形等事項，且買受共有物應有部分者，理應調查共有物是否因分管而交由共有人或他人占有使用，況本件系爭土地之使用情形係公示於眾，不特定多數人只要經過系爭土地，均知悉該地之使用情形，是被告興富晟公司應有受前揭分管協議之拘束，堪可認定。

（八）綜上，系爭土地之分割，應以原告之主張為符合公平原則及共有人最大利益考量之分割方式：

⑴承上所述，兩造就系爭土地之使用範圍，本即有受分管協議之拘束，而應由原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人就系爭土地之全部負責管理、收益、使用。

⑵詎被告興富晟公司非但無視於該分管協議之約定，前對於原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人提起竊占之刑事告訴；再利用於同地段32、32-2、32-3、32-5、32-6、32-7、32-8地號土地上建造房屋出售之機會，故意以二次施工之方式延伸該房屋之使用範圍至同段32-4地號、32-11地號土地上，進而對原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人提出排除侵害之民事訴訟，要求原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人應將系爭土地上之建物拆除，供作被告興富晟公司所建設房屋之汽車車道使用，企圖破壞分管協議之拘束力以圖私人牟利，實容有權利濫用、違反誠信原則之虞，是被告興富晟公司之抗辯內容，於法難認有據，復無權利保障之必要。

⑶是考量原告、被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人管理、收益、使用系爭土地之情形已維持達16年以上，且為兩造全體共有人均知悉、亦受拘束，則系爭土地之分割方式，應採如原告主張之部分變價分割方式，方符公平及誠信原

則。況被告興富晟公司依據建照執照及使用執照之範圍，本即可利用32-4、32-11、33地號土地作為車道對外通行，而毋庸變動系爭土地之利用現狀；即便以現況而論，被告興富晟公司建設之房屋現狀，亦可供行人及機車對外通行，並無聯外通行受阻礙之情形，難謂原告主張之分割方式有何違反公共利益之情，是被告興富晟公司之抗辯內容，亦難認可採。

（九）被告蔡碧美及蔡建龍雖提出110年2月20日民事答辯狀之附件四，稱依據92年10月5日、93年10月17日、94年9月26日之航測圖，可證明係原告未經其他共有人同意私設遮雨棚、電動伸縮鐵門及車庫使用云云。惟查：

⑴僅依據附件四航照圖，無從說明該遮雨棚、電動伸縮鐵門及車庫係由何人所興建。

⑵復依據原告與系爭房屋之建商所簽訂之買賣契約書附件(五)建物平面配置圖（原證五）、以及附則：「為維護社區外觀精緻格調整體美觀，本公司特別加裝車庫採光罩。」等約定（原證六），足以證明於系爭房屋設計時，本即有設置遮雨棚、車庫、採光罩等之設計規劃，更證該遮雨棚、車庫、採光罩為系爭房屋之建商所興建。

⑶又依據上開買賣契約書附件(四)土地地籍圖謄本影本（原證七），亦可看出於該地籍圖謄本之47、45、33地號，均有經勾選之記號，更可證明系爭房屋之建商係向住戶表示系爭房屋之使用範圍包含47、45、33地號，益證設置於33地號上之磚造圍牆以及電動鐵捲門，確實係由系爭房屋之建商所設置。

（十）復依據附件四航測圖，雖未能清楚辨識電動鐵捲門是否經設置，然查：

⑴依據101年及99年之Google街景圖（原證八），可以看出鐵捲門門柱之設置位置剛好位於大樹下，是以航照圖之空拍角度，該電捲門之門柱剛好會遭該大樹之枝葉遮蔽，如遇鐵捲門開啟時間，該捲門因收納於門柱位置，亦同樣會

遭大樹之枝葉遮擋，導致無從於航照圖中顯示。

⑵復依據內政部國土測繪中心網站就航空照片圖資規格及價目之說明內容，亦記載有「民國97年以前為傳統底片掃描影像」之備註說明（原證九），可知於97年以前之航測圖，因經過傳統底片掃描之程序，是恐因解析度問題，導致該照片模糊，而未能顯示電動鐵捲門之軌道。

⑶是綜上所述，當不能僅以附件四航測圖，即遽謂於該時點尚未裝設電動鐵捲門；亦不能推論該電動鐵捲門即為原告所私設，是被告蔡碧美及蔡建龍之抗辯內容，應無理由。

（十一）同意被告徐妙婷、被告魏福昭的意見。同意該被告方案作為原告之備位方案。且該方案可以讓系爭45地號左右兩邊的住戶，都有足夠的空間可以迴車，也可以讓南方臨路的部分保持通暢供公眾通行。而且就編號B部分所示被告分配面積不足的部分，也有用價金補償（如110年10月20日民事陳述意見㈡狀所載），也符合公平性。

三、被告方面：

（一）被告徐妙婷、魏福昭部分：

⑴被告等二人同意原告張惠君主張之分割方案。如鈞院認原告張惠君之主張不可採，則被告等二人同意被告吳昱霖主張之分割方案。

⑵被告等二人不同意被告蔡碧美、蔡建龍之主張；亦不同意被告興富晟公司主張之方割方案。蓋被告等二人不願意與被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟 公司繼續維持共有系爭45地號土地；而被告興富晟公司主張之分割方案，將嚴重影響被告等二人之行車出入，且將系爭45地號北邊位置，即臨地建築物之門口空間大部分劃歸被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司所有，卻將系爭45地號南邊位 置，亦即現作為公眾通行道路部分，劃歸原告、被告吳昱霖、徐妙婷、魏福昭所有，不符合公平原則，被告等二人礙難同意。

（二）被告吳昱儒部分：

⑴被告同意原告張惠君主張之分割方案，即同意將系爭45地

號土地，分歸原告張惠君及被告被 告吳昱霖、徐妙婷、魏福昭共同取得，並按原應有部份比例 維持共有。被告亦願意與原告張惠君、被告徐妙婷、魏福昭以價金補償被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司。

⑵惟若認應以原物分割予全體共有人為適當，則被告主張以附圖三所示方式為分割方法。蓋如依照被告興富晟公司主張之分割方案（詳鈞院卷第229頁），因該方案所示A部份北邊形狀呈狹長型，嚴重妨礙被告之出入，連基本之迴車均有困難，尤其若被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司於A、B 部分之擬分割線上設置圍欄，則被告恐有無法駕車通行之情形發生；反觀被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司本即有32-4、32-11、33、48地號土地之空間得以通行，若再依照其主張之分割方法，實有故意妨害被告通行之虞，是被告興富晟公司主張之上開方割方案，應不符合兩造之最大利益、亦與公平原則有違。

⑶而被告備位主張之分割方案，合理分配A、B部分之通 行面積，亦即將45地號與44地號交接處之地籍線①-③線段分為2/3、1/3寬，①-②線段為2/3寬；②-③線段為1/3寬， 復由點②朝南方畫一垂直於②-③線段之擬分割線，直至與地籍線交會之處，由被告與原告張惠君、被告徐妙婷、魏福昭按原應有部分比例維持共有A部分；被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司按原應有部分比例維持共有B部分，並由被告與原告張惠君、被告徐妙婷、魏福昭以價金補償被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司分配不足之面積部分。 此附圖三分割方案，足使46、46-1、47、47-1、47-2地號土地之所有人、以及32、32-2、32-3、32-5、32-6、32-7、32-8地號土地之所有人，均有充分空間足以迴車、駕車通行，較諸被告興富晟公司主張之分割方案，應更可以兼顧兩造、以及未來臨地共有人之最大通行利益。而如以該點②往西南方，畫一平行於地籍線之擬分割線，雖可將45地號面積分為2/3、1/3比例之兩部分，然因45地

號土地之南側部分與現有之計畫道路相接，且實際上該45地號南側之土地現亦係供公眾通行使用，是被告亦願意自行吸收該45地號南側部分之面積，而將該部分繼續保留供公眾通行，並以價金補償予面積分配不足之被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司，此舉除可使32、32-2、32-3、32-5、32-6、32-7、32-8地號土地之所有人通行32-4、32-11、33、48地號、以及B部分之土地外；亦保留足以迴車之空間供46、46-1、47、47-1、47-2地號土地之所有人通行，亦可避免被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司若沿該紅線架設圍攔，46、46-1、47、47-1、 47-2地號土地之所有人亦恐遭影響行車出入及通行之虞。故被告主張之附圖三分割方案應較被告興富晟公司提出之分割方案為可採，並符合兩造之最大利益及公平原則，懇請鈞院惠予審酌。

（三）被告蔡碧美、蔡建龍部分：

⑴按系爭標的物坐落員林市○○段00地號土地，面積239.25平方公尺如附表一，被告蔡碧美、蔡建龍為姊弟關係，於87年5月2日辦理繼承各持分1/6。被告蔡碧美後於109年8月24日以系爭地之7/48持分併與相鄰33、33-1、48地號全部持分與興富晟公司辦理土地房屋交換，現同為系爭土地之共有人，而被列為共同被告。

⑵本標的不宜變價分割之理由如下：

1.依民法第823條第1項定有明文，「因物之使用目的不能分割」，系爭標的為道路預定地現況已闢為道路多年，有通行目的自不能分割；且被告38號、40號、42號、46號、48號、50號、52號、56號等八戶，與原告37號及其他被告之39號、41號、43號等四戶同為系爭土地兩旁建屋，故亦為被告主要必經道路，為維護道路共有人之通行目的，不同意原告變價收購分割之主張。又系爭45地號與被告興富晟公司土地房屋交換後，被告蔡碧美仍保留1/48持分，旨在保留道路通行權之意圖明顯可見。

2.系爭土地之使用分區編定為「道路用地」， 依都市計畫

法之規定，道路預定地屬於公共設施用地，且系爭地實際已闢為既成道路多年，屬可供共有人使用之土地。依民法共有人可以管理使用其持分之不動產，因受原告霸占，未經其他共有人同意私設遮雨棚、電動伸縮鐵門及車庫使用迄今（附件四航測圖），於系爭地勘測時還謊稱為93年5月購屋時原建商所建，完全剝奪共有人使用系爭土地之權限，此舉實不可取。

3.本案不論原物分割或變價補償方式為之，實與共有人道路使用目的不符，其他共有人自無土地分割之實益，故系爭地不應以原告所列變價補償方式為之，準此，本案自無分割必要，因此對原告變價分割之說實不足採，應以維持共有為佳，故應予駁回。兩造既同為系爭地兩旁建屋住戶，若易位而處，原告是否願意以相同條件，讓被告依原告持分比例給予變價補償呢？明顯可見原告之訴只圖自身利益，不符民法第823條第1項之公平公正原則；有違民法第823條第1項旨在維護共有物之性質，利於經濟上效益及全體共有人之利益。

4.綜上所述，本案因兩造建屋同在系爭地兩旁，有其共同使用目的自不能分割共有物，更不宜變價補償方式為之；原告之主張並未考量其他共有人之使用權，為此懇請駁回原告之訴。

⑶不同意原告提出之土地分割方案，理由如下：系爭土地已闢為通行道路，依民法第823條第1項但書，因有通行目的自不能分割，須維持全體共有人利益並兼顧通路問題，以符合公平之原則；且務使通行通路不受非法佔用，才能顯其效益獲得最大之經濟利用。

⑷原告所稱與被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等人住戶於93年6月25日登記取得46、46-1、47、47-1、47-2號房地之所有權時，就系爭土地之使用範圍已有達成分管協議，並斷言訴外人建商於興建房地前告知共有人蔡碧美同意僅供以上四戶使用系爭地，此說純屬原告片面之詞；何況並未

實際上劃定全體共有人使用範圍，原告只圖個人利益，擅自占有共有物之全部自行使用，剝奪其他共有人道路使用權，這明顯絕非原告所稱爲共有人蔡碧美所默許同意之事。既無默許分管協議存在，自無所謂與被告蔡建龍同戶籍 自然知悉之說詞，及同為被告興富晟公司亦同意繼 續受該分管契約之拘束等語。

⑸又伊等於109年8月24日與興富晟建設公司完成土地房屋交換前，曾以畸零地持有人名義，於109年7月6日以Line對話，善盡告知原告配偶清除畸零地(非系爭土地）之地上物返還土地，如磚造圍牆、樹木等，並希望原告履行承諾讓系爭地旁住戶可共同使用道路，則願爭取被告興富晟公司同意原告保留車庫、鐵製拉門不拆除，希望雙方能達成協議。後因原告置之不理，為此才於109年7月21日寄存證信函再 次通知（如附件二存證信函），伊本出於善意居中協調，不料好心沒好報；此33、48地號畸零地(非系爭土地）清除地上物通知，卻被故意誤導為默許分管系爭土地道路，致現答辯人訴訟纏身、情何以堪！更何況答辯人於107年經土地鑑界後，才得知33、48地號個人持有畸零地， 遭原告侵占多年（土地侵佔目前刑事、民事另案進行中）；難道事後知悉土地遭佔用，土地持有人不該要求原告清除地上物返還土地嗎？此33、48地號地上物清除對話通知，豈能被視為答辯人默許分管系爭土地道路之證明呢？再者，原告舉證之對話內容不知為何亦遭塗銷掩蓋，這種塗改偽造所提證物之行為，是否意味默許之說亦為不實的呢？更何況此Line對話內容開頭即表明是畸零地地上物清除通知，怎遭誤導為系爭地共有道路默許分管之證物，遑論未實際上劃定全體共有人使用範圍，原告只圖個人利益非法佔用共有道路之全部，私設遮雨棚、車庫、鐵製拉門等，致伊等完全無系爭地道路使用權，這豈是伊姊弟都默許之事呢？

⑹又系爭地經都市計畫法編為道路用地，現亦已闢為道路使

用，分割明顯造成共有人住戶通行不便。依系爭土地之性質、使用情形、經濟效益等情況，另刑案檢察官亦認為系爭土地應排除上述違建，維持全體共有人通行，以符合民法第823條第1項但書，因物之使用目的不能分割，故訴請駁回原告共有物分割之訴。

⑺綜上所述，原告只圖私人利益，於93年6月25日登記取得房屋後非法占用共有道路全部（如110年2月20日答辯狀所附93年～95年航測圖為證），還辯稱為原建商建屋所建，剝奪其他共有人道路使用權，其非法全部佔用系爭地45地號共有道路在先，又塗銷偽證伊等與原告配偶之Line對話通知清除33、48地號畸零地地上物之事，誤導為系爭地共有道路默許分管之說於後；可見原告所稱伊等默許之說乃子虛烏有，因此，原告之訴實不足採，為維護全體共有人道路使用權，請判決如被告答辯之聲明，不勝感德。

⑻原告與被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖46、46-1、47、47-1、47-2號等住戶，於道路系爭地未實際上劃定全體共有人使用範圍，且未經所有共有人同意，只圖私人利益，擅自架設車庫、遮陽板、鐵置伸縮門等，現況又增設鐵絲圍籬擋道，剝奪其他共有人道路使用權。原告不顧其他共有人通行權，擅自架設車庫、遮陽板、鐵製伸縮門，現況又增設鐵籬笆等障礙物擋道，此舉明顯非法佔用系爭45地號共有道路，剝奪其他共有人道路使用權，依系爭地之性質、使用情形、經濟效益等情況，故主張維持共有，不同意任何分割方式，以維護全體共有人道路通行權。

⑼原告所稱與系爭地旁房屋之建商所簽訂之買賣契約書附件附則：「為維護社區外觀精緻格調整體美觀，本公司特別加裝車庫採光罩。」等約定及依據101年及99年之Google街景圖(原證八)，可以看出鐵捲門門柱之設置位置剛好位於大樹下，是以航照圖之空拍角度，該電捲門之門柱剛好會遭該大樹之枝葉遮蔽，如遇鐵捲門開啟時間，該捲門因收納於門柱位置，亦同樣會遭大樹之枝葉遮擋，導致無從

於航照圖中顯示。然依據93年至98年航照圖見紅色圓圈處：⑴93年09月17日未設置遮雨棚、車庫、鐵置伸縮門⑵94年09月26日顯示增設遮雨棚、鐵製伸縮門⑶98年04月30日顯示增設鐵置伸縮門如上93年至98年航照圖顯示為當時最真實狀況，足以證明遮雨棚、車庫及電動伸縮鐵門乃原告於93年6月入籍後私設。這哪來遭大樹之枝葉遮擋無從於航照圖中顯示之說？狡辯之詞由此明顯可見。

⑽又原告聲稱依據土地地籍圖謄本影本可看出於該地籍圖謄本之48、45、33地號，均有經「勾選」之記號，即可證明系爭房屋之建商係向住戶表示系爭房屋之使用範圍包含48、45、33地號，設置於33地號上之磚造圍牆，以及電動鐵捲門，確實係由系爭房屋之建商所設置。惟原告張惠君為何只提出買賣契約書附件，卻不見買賣雙方簽名及簽訂日期之完整契約書內容，單憑片斷資料實不足採信。更不足以證明於系爭房屋設計時，本即有設置遮雨棚、車庫、伸縮鐵門等之設計為系爭房屋之建商所興建。原告所稱這種單憑48、45、33地號經「勾選」之記號，即可證明建商所設置範圍實屬無稽之談。又若依原告所辯稱，航照圖為模糊不清無法舉證，試問航照圖不論為底片或數位拍攝，均為當時最真實呈現都無從說明，原告單憑所附地籍圖所「勾選」之記號，又豈可證明為系爭房屋之使用範圍？何況，48、33地號本屬被告蔡碧美私人土地，非原告購屋建商所有，在未經土地所有權人同意下，可作為建屋之使用範圍簽約附件證明嗎？

⑾被告蔡碧美、蔡建龍未曾有與他人有任何分管契約存在，原告未徵得決他共有人全體同意，又無法提出任何具體證明，其對共有物及私人土地之占用明顯可見。再者，被告蔡碧美是經土地「鑑界後」始知至善段48、33地號畸零地遭竊占，知悉後曾寄存證信函請原告拆除障礙物，返還土地給所有權人，但原告均置之不理，請問這哪來已同意分管16年及默許之說呢？況且被告蔡碧美、蔡建龍於110年5

月7日答辯狀已詳加舉證說明，在此再次強調，請被告在無法提出其他具體事證前，不要每次出庭(含另案強制拆除）一再無中生有，重述同樣的不實言論及提出經塗銷之通話紀錄做不實的證物，何況此通話內容乃指48、33地號私人土地非系爭地，請勿故意誣陷被告蔡碧美、蔡建龍有分管協議 及默許之說，否則原告明顯有誣陷被告之嫌。至於被告興富晟開發建設有限公司之建物地號32之4及 32之11地號，為該公司私有土地，是否二次施工蓋滿，實與45地號共有道路分割案無關，請勿兩者併為一談。

⑿不同意被告吳昱霖於110年10月19日之備位分割方案：被告吳昱霖備位分割方案為無理由依照被告吳昱霖備位分割方案所述因被告興富晟公司主張之分割方案(詳附件一興富晟分割備案比較圖)所示A部份北邊形狀呈狹長型、嚴重妨礙被告之出入、連基本之週車均有困難、尤其若被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司於A、B部份之擬分割線上設置圍欄，則被告恐有無法駕車通行等語。興富晟公司分割備案圖所示，道路可通行無阻，這哪裡有原告所謂興富晟開發建設有限公司之備位分割方案所示A部份北邊形狀呈狹長型，嚴重妨礙 被告之週車均有困難之事呢？至於原告所擔心被告蔡碧美、蔡建龍、興富晟公司若於 A、B部份之擬分割線上設置圍攔，恐有無法駕車通行之情形發生；這不正是原告目前的作為嗎？所以唯有道路維持共有才符合兩造之最大利益，也就無以上所擔心設置圍欄問題發生。反觀被告吳昱霖備位分割方案所示，A部份幾乎為系爭 地之全部範圍，B部份卻寥寥無幾，更不同意不足部份價金補償之備位分割，此方案只圖私人利益明顯不符合兩造之最大利益及公平原則，實不足以採納。另32-4、32-11、33、48等地號私人土地（非道路預定地），為不同所有權人持有，與本系爭地分割案無關，不宜併為一談。

（四）被告興富晟公司部分：

⑴系爭45地號土地使用分區為道路用地，屬於都市計畫中計

畫道路之公共設施保留地。系爭45地號土地毗鄰之同段33地號土地、48地號土地及44地號土地均為被告興富晟公司所有。由員林地政事務所109年11月5日複丈成果圖及被告拍攝現場照片可知，在45地號土地現況道路前後端之65地號、66地號及44地號土地、48地號部分土地、目前使用現況均已鋪設柏油路面，且開放供公眾通行。按「共有道路，除請求分割之共有人，願就其分得部分土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割。原審以系爭共有道路，因該土地之使用目的，不能分割，駁回上訴人分割之請求，於法尚無違誤。」、「分割共有物，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。」，有最高法院58年台上字第2431號判例、69年台上字第1831號判例可稽。

⑵系爭45地號土地原即為都市計畫中之道路用地，雖尚未經政府機關依法辦理徵收，目前仍屬公共設施保留地。然事實上系爭45地號土地除遭原告張惠君興建圍牆、遮雨棚而無權占用作為車庫使用部分外，幾乎已全部鋪設柏油路面，供作道路使用（原告張惠君起訴狀已自承「系爭土地為一使用中之道路」），雖因原告張惠君及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等四人違法興建鐵捲門，以致45地號土地綠色部分以外土地在此之前僅供彰化縣○○市○○街000巷00號、39號、41號、43號房屋等四戶住戶使用，惟附圖一綠色部分早已供公眾通行，應已屬既成道路。上開事實有現場照片及彰化縣員林地政事務所109年11月5日複丈成果圖可證。

⑶系爭45地號土地原即為都市計畫中之道路用地，原告張惠君及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等四人持有土地所有權應有部分持份合計僅6分之4，其餘6分之2所有權在109年8

月24日以前原由被告蔡碧美、蔡建龍各持份6分之1。因被告興富晟公司已開發毗臨之至善段32之4、32之11地號土地興建至善街117巷38號、40號、42號、46號、48號、50號、52號、56號8棟房屋，如果45地號土地能開放供公眾通行使用，有利當地居民通行便利，促進社會整體經濟利益，故被告興富晟公司與被告蔡碧美以房地互易方式，由興富晟公司取得系爭45地號土地應有部分48分之7，被告興富晟公司及蔡碧美、蔡建龍均有將系爭45地號土地開放通行之意願，且毗臨45地號土地之同段48地號土地同為被告興富晟公司所有，被告興富晟公司願意於未來按實際狀況將部分土地無償開放通行，被告興富晟公司曾多次嘗試與原告張惠君及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖溝通，然因渠等4人早已未經土地全體所有人同意而非法占用45地號部分土地及被告興富晟公司所有之33地號、48地號部分土地，遭渠等拒絕，被告興富晟公司已於109年9月向本院提起訴訟請求張惠君及魏福昭、徐妙婷、吳昱霖拆除地上物將無權占用之48地號、33地號、45地土地返還原告及全體共有人，案 件現繫屬本院109年度訴字第1511號審理中。

⑷是以，被告興富晟公司認為系爭45地號土地既為計畫道路為公共設施保留地，且依當地市容現況，開放通行有利於公共利益及社會整體經濟利益，應保持共有狀態，且在維持共有狀態下，因被告興富晟公司及另被告蔡碧美、蔡建龍均願將系爭45地號土地及48地號供公眾通行，並不違背原告所稱45地號土地供其與魏福昭、徐妙婷、吳昱霖等四戶日常通行之需求。

⑸依上說明，系爭45地號土地為計畫道路、公共設施保留地，且附圖綠色部分早已供公眾通行，已屬既成道路，45地號土地應不得分割。倘若認仍可分割，因原告張惠君主張其與被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖四人願維持共有狀態，被告興富晟公司與蔡碧美、蔡建龍三人願維持共有狀態，被告興富晟公司主張應採如附圖二所示縱向分割為二

部分，依45地號土地登記面積239.25平方公尺，附圖二左側緊鄰37號至43號房屋之編號A部分面積159.5平方公尺土地分歸張惠君、魏福昭、徐妙婷、吳昱霖共同取得，並按應有部分比例各3分之1，維持分別共有；附圖二右側緊鄰33地號、48地號土地之編號B部分面積79.75平方公尺土地分歸興富晟公司、蔡碧美、蔡建龍共同取得，並按應有部比例依序為16分之7、16分之1、16分之8，維持分別共有，且被告可以將分割後之B部分土地與33地號、48地號土地合併共同利用。

⑹原告主張系爭45地號土地西側之同段46、46-1、47-1、47-2房地，為訴外人建商約於92年間興建，陸續銷售予原告及被告魏福昭、徐妙婷、訴外人李秋菊，渠等四人於93年6月25日登記取得46、46-1、47-1、47-2房地所有權時，就系爭45地號土地已有分管協議云云，顯屬無稽：

1.共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約。查：原告主張伊與被告魏福昭、徐妙婷、訴外人李秋菊，分別陸續向訴外建商購買取得46、46-1、47-1、47-2房地所有權，然此與系爭45地號土地何干？渠等購買46、46-1、47-1、47-2房地所有權，何以會成立45地號土地分管協議？法律依據為何？原告聲稱有分管協議云云，對於究竟是哪些人於何時成立分管契約，根本語焉不詳。

2.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示(參最高法院29年上字第762號判例)。原告聲稱伊與魏福昭、徐妙婷、吳昱霖自取得系爭45地號土地應有部分以來多年持續占有使用系爭45地號土地，及被告興富晟開發建設有限公司(下稱興富晟公司)於109年始自訴外人蔡碧美處交換取得系爭45地號土地應有部分持

份48分之7，被告興富晟公司明知或早知系爭土地之分管情形云云，然查：在原告與被告間於鈞院另件109年度重訴字第161號排除侵害等事件訴訟，原告與被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖共同提出109年12月10日民事答辯(一)狀前，被告興富晟公司從來沒聽過45地號土地共有人間曾有任何分管契約存在，原告與被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖在此之前也不曾向被告興富晟公司表示45地號土地有分管契約。依系爭45地號土地登記簿謄本顯示，原告及被告魏福昭、徐妙婷、訴外人李秋菊於93年6月5日由原所有權人陳煒庭處買賣移轉取得45地號土地應有部分各6分之1，被告吳昱霖再於93年12月10日向李秋菊買賣移轉取得45地號土地應有部分6分之1，同案被告蔡碧美及蔡建龍則係於87年5月2日因繼承而取得系爭45地號土地應有部分各6分之1，此固有土地登記簿謄本及異動索引可據。是以，原告及被告魏福昭、徐妙婷及訴外人李秋菊於93年6月25日登記取得系爭45地號土地所有權應有部分時，系爭45地號土地所有權之全體共有人為蔡碧美、蔡建龍、魏福昭、徐妙婷、張惠君及訴外人李秋菊等六人，僅魏福昭、徐妙婷、張惠君及訴外人李秋菊等四人無法就系爭45地號土地成立合法有效之共有物分管協議。且原告至今並未提出任何證據證明蔡碧美、蔡建龍曾有以任何舉動或其他情事，而可以間接推知蔡碧美、蔡建龍有如何之默示意思表示或效果意思。縱使訴外人蔡碧美、蔡建龍對於原告及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖(李秋菊)自93年間起無權占有使用系爭45地號土地未提出異議，僅為沉默之單純不作為，並非間接之意思表示，更難謂為默示同意原告及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖使用系爭土地。

⑺陳報系爭33、48、45地號土地之林務局農林航空測量所93年9月17日、94年9月26日、98年4月30日、102年10月18日、106年10月5日航空照片：原告辯稱與魏福昭、徐妙婷、訴外人李秋菊於93年6月25日移轉登記取得房地所有

權，吳昱霖於93年12月10日向李秋菊買賣取得房地所有權，渠等占有使用系爭45地號土地之地上物均為訴外人建商所為，然查：(一)依93年9月17日航空照片顯示，附圖編號G車庫位置上方並無遮雨(頂)棚，且無電動門；94年9月26日航空照片顯示編號G車庫位置上方已興建遮雨(頂)棚，但仍無電動門；(二)98年4月30日、102年10月18日、106年10月5日航空照片則顯示已增設電動門。足證原告主張不實。

⑻原告空言聲稱於訴外人建商興建46、46-1、47、47-1、47-2地號土地上房地前，訴外人蔡碧美即為45地號土地共有人，難認建商於興建房地前未獲得蔡碧美同意云云，未提出任何法律依據或相關證據，無從認定訴外人建商於92、93年間在46、46-1、47、47-1、47-2地號土地上興建房屋時有取得45地號土地共有人蔡碧美同意。至於，原告提出蔡碧美通訊軟體Line對話紀錄「數年來已無條件讓你們使用土地」等語，蔡碧美業已表示伊與建商間或與魏福昭、徐妙婷、張惠君及訴外人李秋菊間於92年或93年間並未曾有過任何土地分管協議，伊也沒有同意建商在系爭33、48、45地號土地上興建圍牆或種樹，伊是在數年前才知悉土地遭被告等四人占用，未曾向被告等人要求賠償，但有向被告等人表示當其需要時，會要求被告清除地上物。再者，共有物之分管協議必須經全體共有人同意，僅訴外人蔡碧美與被告四人無法成立合法有效之分管協議。

⑼至原告另辯稱系爭45地號土地共有人蔡建龍與蔡碧美為姊弟關係，二人戶籍同一，難認蔡碧美不會將45地號土地遭建築房地及分管使用情形告知蔡建龍等語云云，然查：系爭45地號土地上並未興建房屋，原告及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖四人分別所有之員林市○○街000巷00號、41號、39號、37號房屋係分別坐落於員林市○○段00○0000○00○0000○0000地號土地上，而非坐落於45地號土地上。蔡碧美未曾與訴外人建商間或者與魏福昭、徐妙婷、

張惠君、吳昱霖、訴外人李秋菊間就系爭45地號土地成立共有物分管協議；縱使蔡碧美事後知悉系爭45地號土地遭原告及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖四人無權占用時，蔡碧美有將土地被被占用告知蔡建龍，仍無解於系爭45地號土地全體共有人就共有物沒有分管協議之事實，依最高法院29年渝上字第762號民事判例「所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。」，不能認為蔡建龍有就系爭45地號土地與其他共有人間成立共有物分管協議之默示意思表示。

⑽陳報員林市公所110年4月21日員市建字第1100013018函、彰化縣政府110年5月11日府建新字第1100161247號函及系爭土地現況照片：系爭45地號土地為使用分區為員林都市計畫(舊市區)細部計畫之道路用地，有卷附彰化縣員林市公所110年3月12日員市建第0000000000號函可稽。原告及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖自93、94年間起違法占用系爭45地號土地，其上之地上物均非合法，經員林市公所110年4月21日員市建字第1100013018函查報為違章建築，及彰化縣政府110年5月11日府建新字第1100161247號函(略)以系爭員林市○○段00○00地號土地惟員林都市計畫道路用地，現況興建圍牆及設置電動門，妨礙指定目的道路用地之使用，涉嫌違反都市計畫法第51條規定，要求土地所有權人對於土地涉嫌違規使用。原告及及被告魏福昭、徐妙婷、吳昱霖已將系爭45地號土地原有圍牆、樹木等地上物除去。為公共利益，系爭土地應維持現況供道路使用，不宜分割。

⑾原告張惠君、被告吳昱霖、被告徐妙婷、被告魏福昭就是共同占用系爭土地的共同體。原告及被告吳昱霖的方案根本沒有合理性。被告吳昱霖所提出的方案，我們面積只剩下38平方公尺，根本沒有依照實際持分分配。不同意被告

吳昱霖的方案。

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例均如附表所示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，且兩造無法協議分割之事實，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本及同意書影本等件為證，被告等亦無異議，堪信為真實。惟原告主張分割系爭土地，為被告蔡建龍、蔡碧美及興富晟公司反對，並以上開言詞置辯。

（二）按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物。民法第823條第1項定有明文。然各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。例如已闢為道路之共有土地，係屬因土地之使用目的，不能分割（最高法院58年台上字第2431號判例參照）。蓋已闢為道路之共有土地，屬供公眾通行使用，事涉公益，自應認係因使用目的不能分割。而河川水道及行水區，性質與道路類似，其重要性及牽涉公益之範圍，較道路有過之而無不及，自應認亦屬因使用目的不能分割。最高法院87年度台上字第1386號民事裁判意旨可供參照。

（三）經查：系爭土地使用分區為員林都市計劃道路用地，屬公共設施保留地，現況為既成巷道等情，業經被告提出彰化縣員林市公所書函影本一份為證（本院卷一第131頁），並經本院會同彰化縣員林地政事務所人員至現場履勘明確，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖一）在卷可稽，其餘共有人對此亦無意見，應堪認定為真；故系爭土地既已供為道路使用，揆諸前揭法條及實務見解，已闢為道路之共有土地，係屬因土地之使用目的，不能分割，縱使原告所稱被告等人另有可通行之道路等詞為真，然無法否認

系爭土地亦供被告蔡建龍、蔡碧美及興富晟公司等人及公眾通行使用之事實，仍屬因物之使用目的而不得分割，原告請求分割系爭土地，自非有理。

五、從而，原告據共有之法律關係提起本訴，請求分割系爭土地，於法即有未合，應予駁回。

六、兩造其餘攻擊及防禦方法於判決結果並無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

民事第四庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日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　　111　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　陳文新

附表：應有部分比例。

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	張惠君	1/6
2	吳昱霖	1/6
3	徐妙婷	1/6
4	魏福昭	1/6
5	蔡碧美	1/48
6	蔡建龍	1/6
7	興富晟公司	7/48