

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度彰簡字第69號

原告 楊時創

訴訟代理人 陳志隆律師

複代理人 許智捷律師（於民國113年3月25日終止委任）

被告 施振能

兼訴訟

代理人 施振東

施耀東

施耀南

張春蘭

施林植

被告

兼上五人

訴訟代理人 施樹達

被告 施淑芬

施淑雯

兼上二人

訴訟代理人 施朝湖

被告 李祐誠

施振益

施朝邦

柯孟欣

施陽松

施蔡碧桃

施俊彥

01 施俊雄
02 施朝松
03 莊蘭桂

04 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月26日言詞
05 辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 兩造共有如附表所示土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附
08 表「權利範圍」欄所示之比例分配。

09 訴訟費用由兩造按附表「權利範圍」欄所示之比例負擔。

10 事實及理由

11 一、被告經合法通知，除被告施振能、施振東、施朝邦、施耀
12 東、施耀南、施淑芬、施淑雯、張春蘭、施林植、施樹達、
13 施朝湖及莊蘭桂外之被告均未於言詞辯論期日到場，核無民
14 事訴訟法第386條所列各款情事，爰依民事訴訟法第433條之
15 3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

16 二、原告主張：

17 附表所示土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附
18 表「權利範圍」欄所示。系爭土地並未定有不分割之期限，
19 且因共有物之管理及使用均須由共有人之多數決或共同為
20 之，經積極與被告協商分割事宜，惟被告因久居外地或工作
21 繁忙等因素，迄今無法達成共識。復系爭土地之外觀呈長條
22 形，西側緊臨彰員路1段及東南側緊臨南方一巷13弄，對外
23 通行無阻。另依彰化縣政府民國86年10月2日八六彰府地測
24 字第181515號公告，訂定林業用地之最小面積單位0.1公頃
25 （1,000平方公尺），禁止再分割，而系爭土地依非都市土
26 地使用管制規則第7條規定，適用林業用地之管制，自因面
27 積僅有449.81平方公尺，不得再辦理分割，是原告依民法第
28 824條第2項規定，訴請變價分割系爭土地，所得價金由兩造
29 按原應有部分比例分配（下稱原告方案）等語，並聲明：如
30 主文第1項所示。

31 三、被告答辯：

01 (一)被告李祐誠、施振益、施振能、施振東、施朝邦、施耀東、
02 施耀南、施淑芬、施淑雯、張春蘭、施林植、施樹達、施朝
03 湖及莊蘭桂部分：

04 1.原重測前坐落彰化縣○○鄉○○○段000○○地號土地，經
05 本院96年度訴字第669號民事確定判決（下稱前件訴訟確
06 定判決）裁判分割出系爭土地並保持共有作為道路，以利
07 共有人分割後分得土地可藉由系爭土地對外聯絡通行，避
08 免陷入袋地窘境，且該地現況為鋪設柏油路面之道路，亦
09 供附近工廠及住戶通行使用，故系爭土地為同段1253、12
10 56、1257及1260地號土地對外通行之通道，依其使用目的
11 當需維持共有，是被告認為系爭土地依其使用目的不能分
12 割。

13 2.原告於112年間受贈取得系爭土地應有部分時，對系爭土
14 地係分割而來，且須藉由系爭土地之私設道路通行一事，
15 應知之甚詳等語，並聲明：原告之訴駁回。

16 (三)被告施陽松部分：

17 同意變價分割系爭土地等語。

18 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場陳述意見，亦未提出其他書
19 狀供本院審酌。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表「權利範
22 圍」欄所示，且系爭土地之使用分區及使用地類別為山坡地
23 保育區暫未編定用地，兩造無法協議分割等情，有系爭土地
24 之土地建物查詢資料及異動索引（見本院卷第275至296頁）
25 附卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

26 (二)直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地
27 方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規
28 定，並禁止其再分割，土地法第31條第1項定有明文。而彰
29 化縣政府86年10月2日八六彰府地測字第181515號公告，訂
30 定彰化縣都市計畫保護區之林地及非都市土地編定為林業用
31 地之土地最小面積單位為0.1公頃，禁止再分割（見本院卷

01 第145頁)。復山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景
02 區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管
03 制，非都市土地使用管制規則第7條亦有明定。查系爭土地
04 為山坡地保育區暫未編定用地，依非都市土地使用管制規則
05 第7條規定，適用林業用地之管制，且因系爭土地面積僅為4
06 49.81平方公尺，未達0.1公頃，自受土地法第31條第1項所
07 定禁止再分割之限制，此亦有彰化縣彰化地政事務所112年1
08 2月5日彰地二字第1120010855號函可參（見本院卷第135及1
09 36頁）。

10 (三)復土地法第31條第1項規定市縣地政機關於其管轄區域之土
11 地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小
12 面積單位之規定，並禁止其再分割，乃旨在防止土地細分，
13 影響經濟效用。市縣地政機關為此最小面積單位之規定，即
14 為執行土地法此項意旨，共有土地之分割倘有違反此項規
15 定，自應認屬無效，縱當事人無異議亦然（最高法院65年度
16 台上字第563號民事判決參照）。準此，土地法第31條第1項
17 規定，屬分割方法之限制。如共有土地之分割未造成土地細
18 分，即不生違反土地法第31條第1項規定。

19 (四)至部分被告固辯稱系爭土地係作為私設通路使用，以供周圍
20 鄰地對外與公路聯絡之用，屬物之使用目的不能分割之情形
21 云云。惟查系爭土地為東西向之狹長形狀，西側緊鄰花壇鄉
22 彰員路1段且呈現雜草叢生之狀態，其上亦架設看板鷹架；
23 東側部分土地則鋪設柏油路面（即如彰化縣彰化地政事務所
24 113年4月10日彰土測字第806號土地複丈成果圖編號A【面
25 積：197.55平方公尺】所示土地，見本院卷第239頁），路
26 幅寬度可供東西向出入之人車行走等情，業經本院於113年4
27 月15日會同地政人員勘測在案，且各製有勘驗測量筆錄及前
28 述土地複丈成果圖（見本院卷第229至239頁）附卷可稽。系
29 爭土地既非道路用地，且僅部分土地作為私設通路使用，其
30 他部分土地雜草叢生或設有鷹架，故難認系爭土地有物之使
31 用目的不能分割之情形，不受民法第823條第1項所定不能分

01 割之限制。部分被告此部分所辯，自非可採。

02 (五)系爭土地既受土地法第31條第1項所定分割方法之限制，無
03 法再細分土地，自難以「再細分為數筆土地」之原物分割方
04 式分配予各共有人。而本院分別於113年9月12日及113年12
05 月26日言詞辯論期日詢問反對變價分割之被告，有無「保留
06 系爭土地之全部，並由共有人1人或數人取得主張變價分割
07 之共有人應有部分，且對主張變價分割之共有人為金錢補
08 償」之意願（見本院卷第262及318頁），然迄至本件訴訟宣
09 判之日前，均無共有人具狀向本院表示有意願，則本件僅得
10 採行變價分割之分割方法，爰認原告方案為不違反土地法第
11 31條第1項規定之適當且公允之分割方法。

12 (六)至部分被告辯稱變價分割系爭土地，將造成周圍鄰地變成袋
13 地云云，本院認為被告本有「保留系爭土地之全部，並由共
14 有人1人或數人取得主張變價分割之共有人應有部分，且對
15 主張變價分割之共有人為金錢補償」得選擇，卻不願主張，
16 且周圍鄰地是否變成袋地並非系爭土地分割時應考量之因
17 素。況周圍鄰地如成袋地，應循其他法律途徑解決之。故部
18 分被告此部分所辯，難認可採。

19 五、據上論結，原告訴請按原告方案分割系爭土地，為有理由，
20 應予准許。

21 六、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
22 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
23 一論列。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
26 彰化簡易庭 法 官 林 彥 宇

27 附表：

不動產標的							
縣市	鄉鎮市區	地段	地號	性質	面積 (m ²)	權利範圍	
						李祐誠	30,840分之4,365
						施振東	30,840分之628
						施振益	30,840分之1,893

(續上頁)

01

彰化縣	花壇鄉	三家段	1246	土地	449.81	施振能	各61,680分之1,265
						施朝邦	
						施樹達	30,840分之1,265
						柯孟欣	61,680分之17,629
						施陽松	61,680分之15,300
						施耀東	各12,336分之253
						施耀南	
						施蔡碧桃	各1,480,320分之1,771
						施俊彥	
						施俊雄	
						施淑芬	
						施淑雯	
						施朝松	296,064分之1,771
						施朝湖	296,064分之7,843
						張春蘭	各61,680分之1,265
						施林植	
楊時創	61,680分之2,329						
莊蘭桂	98,688分之253						

02

以上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

07

08

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

09

書記官 洪光耀