

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度重訴字第115號

原告 謝閔仕

訴訟代理人 梁仁儔

洪培睿律師

呂郁斌律師

被告 蔡俊雄

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

被告 洪寧屏

訴訟代理人 余文興

參加人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 黃育秋

李坤峰

參加人 洪義棟

訴訟代理人 黃苙菱律師

複代理人 黃俊凱律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落高雄市路○區○○段0000地號（面積9,882.56平方公尺）土地、高雄市路○區○○段0000地號（面積1,324.89平方公尺）土地，分割方法如附圖一及附表二所示。

二、訴訟費用由兩造依附表一所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市路○區○○段0000地號、1404地號土地（以下合稱系爭土地，分別稱1403、1404地號土地）為兩造共有，應有部分分別如附表一所示。系爭土地互相毗鄰，

01 且均為非都市計劃一般農業區之農牧用地，無不能分割之限制，兩造復無不分割之約定，原告依民法第824條第5項規定
02 請求合併分割系爭土地，分割方案如附圖一、附表二（下稱
03 原告分割方案）所示，原告並願將附圖一編號D部分土地
04 （即8米寬道路）無償供被告通行，並就土地價值、面積部
05 分亦均不聲請鑑價、找補。為此，爰依民法第823條第1項、
06 第824條第5項規定規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主
07 文所示。
08

09 二、被告方面：

10 (一)被告蔡俊雄則以：系爭土地為農牧用地，應作農牧使用，然
11 原告未經其他共有人同意，即在系爭土地上設置廠房即「全
12 立發國際國際開發有限公司」，違反區域計畫法之規定，且
13 依原告分割方案，附圖一編號D部分道路寬達8米，顯已遠遠
14 超過農業所需，而無加以留設之必要，故原告之分割方案並
15 不可採。又系爭土地之北側及西北側之數筆土地（即同段14
16 15、1396、1395、1393地號土地、同區路竹段2015地號土
17 地，下合稱北側土地）均係蔡俊雄所有，蔡俊雄將系爭土地
18 及其所有之北側土地，均作為畜牧牛隻之用，而北側土地上有
19 興建農舍、牛舍、冷藏庫及設置抽水馬達，系爭土地須自
20 北側土地抽取地下水流入系爭土地，方能灌溉牧草，故若採
21 原告分割方案，劃分附圖一編號D之道路，將阻礙蔡俊雄自
22 其北側土地汲取水源，爰提出蔡俊雄之分割方案如附圖二、
23 附表三所示（下稱被告分割方案），附圖二編號a、b、c部
24 分土地（即2米寬道路）由兩造自行約定供作道路通行及農
25 業使用，且就土地面積、價值無鑑價、找補之必要。衡以系
26 爭道路西北側與鄰地相接處有一對外通行道路，其寬度最窄
27 僅有2米，根本無須於系爭土地上預留8米寬道路之必要，而
28 僅以被告分割方案所留之2米道路即為已足等語，資為抗
29 辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)被告洪寧屏則以：其同意合併分割系爭土地，惟不同意原告
31 分割方案，其贊同被告分割方案，其餘意見均如蔡俊雄所述

01 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、參加人之陳述：

03 (一)參加人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）輔助原告一
04 造，則陳述以：為輔助原告，依民事訴訟法第59條第1項規
05 定，聲明參加訴訟等語。

06 (二)參加人洪義棟輔助原告一造，則陳述以：不論依原告、被告
07 分割方案，原告所分得之土地均為袋地，未來僅能依民法第
08 789條規定通行他分割所有人之土地，如採原告之分割方
09 案，原告同意無償、永久將附圖一編號D部分供兩造作為道
10 路使用，對其他共有人而言，並無不利。且系爭土地上除原
11 告目前有營運工廠，被告均未有任何利用，僅係讓系爭土地
12 雜草叢生，而原告之工廠已申請納管，後續將可依工廠管理
13 輔導法就地登記為合法工廠，倘未來工廠要進行登記，依相
14 關建築技術規則，須對外留設8米寬之道路，是原告之分割
15 方案，符合系爭土地之使用現況及未來規劃。反觀被告之分
16 割方案，僅留有2米寬之道路，顯然不足供原告設置廠房之
17 大型車輛通行，將嚴重減損原告分得土地之價值，更會因通
18 行爭議衍生後續訴訟等語。

19 四、兩造不爭執之事項

20 (一)兩造共有系爭土地，原告應有部分均為2分之1，洪寧屏、蔡
21 俊雄應有部分均各為4分之1。

22 (二)系爭土地使用分區均為一般農業區、使用地類別均為農牧用
23 地。

24 (三)兩造間就系爭土地均無不能分割之協議。

25 五、本院得心證之理由

26 (一)原告得請求合併分割系爭土地：

27 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
28 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
29 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
30 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
31 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分

01 配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
02 有困難者，得將原物分配於部分共有人；共有人相同之數不
03 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第
04 823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。

05 2.經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分分別如附表一所
06 示，其使用分區均為一般農業區，得向地政機關辦理土地分
07 割，合併分割時，應符合農業發展條例第16條規定，無建築
08 基地法定空地分割辦法之適用等情，有高雄市政府工務局民
09 國111年11月14日高市工務建字第11141489800號函、高雄市政府
10 農業局111年11月15日高市農務字第11133514800號函及
11 系爭土地公務用謄本可參（院卷二第257頁至第258頁、第26
12 1頁至第262頁；院卷三第275頁至第285頁）。而系爭土地相
13 鄰，使用分區相同，共有人亦相同，依民法第824條第5項規
14 定，自得請求合併分割。兩造就系爭土地無不分割之協議，
15 未定有不分割之期限，依前所述，亦無因物之使用目的不能
16 分割之情形，惟就分割方法未能協議一致，是原告訴請裁判
17 合併分割系爭土地，於法自屬有據。

18 (二)系爭土地如何分割為適當？

19 1.按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性
20 質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人
21 主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號判決參照），
22 是分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性
23 質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之；並兼顧土地現
24 有使用狀況，斟酌土地利用效益、當事人意願、共有物之使
25 用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當及公
26 平、合理之分割。

27 2.經查，系爭土地使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧
28 用地，係屬農業發展條例第3條第1項第11款規定之耕地，其
29 分割須依農業發展條例第16條第1項及耕地分割執行要點相
30 關規定辦理。系爭土地現有3位土地所有權人，依該條例第1
31 6條第1項規定及系爭土地於89年1月4日修正前後土地所有權

01 人之情形，系爭土地分割後筆數各不得超過3筆等情，有高
02 雄市政府地政局路竹地政事務所109年6月9日高市地路○○
03 ○0000000000號函及附件1可憑（審重訴卷第95頁至第96
04 頁、第131頁至第132頁）。是系爭土地受農業發展條例第16
05 條規定之限制，分割筆數各不得超過3筆，而原告及被告所
06 提之分割方案，均各未超過3筆之限制，符合農業發展條例
07 前開規定，附此敘明。

08 3.次查，系爭土地如附圖一編號C部分坐落原告設置之工廠，
09 編號A、B部分則為草地，上有零星樹木，且系爭土地以高雄
10 市路○區○○段0000地號土地（下稱1391號土地）作為唯一
11 聯外道路，可通行至主要道路並與高雄市路竹區中山路（省
12 道）交接，而附圖一編號D部分已經原告鋪設柏油路面等
13 節，業經本院現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片、109
14 年12月4日土地複丈成果圖可稽（院卷一第109頁至第129
15 頁、第133頁至第135頁）；又不論依原告或被告之分割方
16 案，原告所分得附圖一編號C、附圖二編號C部分，均為袋地
17 乙情，亦為兩造所不爭執（院卷三第293頁），是原告須通
18 行蔡俊雄、洪寧屏之土地，方得通往1391號土地以連接外部
19 公路，堪以認定。本院考量原告之分割方案，可使原告完整
20 保留其設置之廠房，符合土地使用之現狀及不動產利用之經
21 濟效益，又因原告分得附圖一編號C部分未鄰路而屬袋地，
22 有通行外部道路之需求，故原告願以其持分內附圖一編號D
23 部分作為預留道路，無償供蔡俊雄、洪寧屏所分得之附圖一
24 編號B、A土地通行，在不影響蔡俊雄、洪寧屏個人持分所分
25 得之面積下，自有利於兩造對於系爭土地之整體利用，且可
26 避免將來分割後衍生之通行或使用上紛爭，應屬適當之分割
27 方案。

28 4.蔡俊雄、洪寧屏雖辯稱應以被告分割方案較為可採云云，惟
29 審酌被告分割方案中，僅將附圖二C、B、A部分各自劃分為
30 兩造單獨所有，其中a、b、c之2米寬道路部分則由兩造自行
31 約定供通行使用（院卷三第293頁），然兩造於本件審理中

01 早已對道路寬度究為2米或8米多所爭執，其等於本件訴訟後
02 是否能順利自行約定通行之範圍，並未可知，且分割後未鄰
03 路者僅附圖二編號C、B部分土地，則C部分土地中是否仍須
04 留有C部分通行土地之必要性，亦有疑慮，是若採被告之分
05 割方案，將來勢必衍生袋地通行權之糾紛，要非符合經濟效
06 益之妥適分割方案。況分割共有物之裁判，係為謀求全體共
07 有人土地為一般使用之最大利益，其考量之範圍，自應包含
08 共有人分得之土地是否對外有一般道路可供通行，而原告之
09 分割方案，並無不公平或不適宜之情形，故蔡俊雄、洪寧屏
10 所辯，應不可採。

11 5.至蔡俊雄雖辯稱原告之分割方案，將有害其自北側土地汲取
12 水源云云，惟觀諸系爭土地之使用現狀，蔡俊雄並未於其上
13 飼養牛隻，僅有雜草及零星樹木乙情，業經本院現場勘驗明
14 確，是蔡俊雄是否有自北側土地汲取水源至系爭土地之需
15 求，已難認定。況依系爭土地之現況，原告早已於附圖一編
16 號D部分鋪設柏油路面乙節，有現場照片為佐（院卷一第117
17 頁至第129頁），又原告自拍賣取得系爭土地及工廠迄今已
18 近20年（系爭土地公務用謄本參照，院卷三第275頁），足
19 見其於附圖一編號D部分土地鋪設柏油路面已久，此期間內
20 蔡俊雄均未飼養牛隻或有汲取水源之需求，是蔡俊雄所辯，
21 難認與事實相符，尚難採信。

22 6.另蔡俊雄、洪寧屏雖辯稱原告之工廠為違法設立，且附圖一
23 編號D部分道路寬達8米，早已逾越農業使用需求，其寬度亦
24 大於對外連接道路云云。然本院認原告之分割方案可採，係
25 因其為避免原告分得土地為袋地，對於分割後之通行問題，
26 已預為合理之考量，反觀被告之通行方案，仍會造成原告分
27 得土地為袋地而無法通行之問題，將不利於原告分得土地之
28 使用，是原告之工廠合法設立與否，並非本件分割方案是否
29 妥適之考量範疇，況依原告之分割方案，其所預留之道路雖
30 寬達8米，然所犧牲者乃為原告自身之持分面積，對於其他
31 共有人而言，並無任何損害或不利益，是蔡俊雄、洪寧屏此

01 部分所辯，亦不可採。

02 六、綜上所述，原告本於系爭土地共有人之地位，訴請裁判分割
03 系爭土地，應予准許。本院審酌系爭土地現狀、當事人之意
04 願、原物分割之經濟效用及共有人之利益等因素，認系爭土
05 地宜按原告之分割方案即依附圖一及附表二所示分割方案分
06 割，為適當之分割方法。

07 七、再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
08 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
09 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
10 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
11 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
12 參加，民法第824條之1條第1、2項定有明文。查本件原告於
13 97年11月27日將系爭土地設定最高限額抵押權予受告知人即
14 參加人臺灣銀行、設定普通抵押權予受告知人全立發國際開
15 發有限公司，復於109年5月12日設定普通抵押權予受告知人
16 即參加人洪義棟，經本院在訴訟中對前開抵押權人均告知訴
17 訟，受告知訴訟人即抵押權人全立發國際開發有限公司未到
18 庭參加訴訟，而臺灣銀行、洪義棟則聲請參加訴訟，揆諸上
19 揭規定，前開抵押權人之抵押權均應移存於原告所分得之部
20 分，附此指明。

21 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
25 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用
26 之負擔如主文第2項所示。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

29 民事第二庭 法 官 楊凱婷

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

03 書記官 楊芷心

04 附圖一：高雄市政府地政局路竹地政事務所113年5月15日土地複
05 丈成果圖（方案3）。（院卷三第181頁）

06 附圖二：高雄市政府地政局路竹地政事務所113年2月26日土地複
07 丈成果圖（方案1）。（院卷三第187頁）

08 附表一：

09

編號		應有部分比例		持份面積
		1403地號土地 (9,882.56m ²)	1404地號土地 (1,324.89m ²)	
1	謝閔仕（即原告）	1/2	1/2	4,941.28m ² +662.45m ² =5,603.73m ²
2	蔡俊雄	1/4	1/4	2,470.64m ² +331.22m ² =2,801.86m ²
3	洪寧屏	1/4	1/4	2,470.64m ² +331.22m ² =2,801.86m ²

10 附表二：原告分割方案

11

編號	受分配之共有人	受分配位置 (如附圖一)	分配所得面積 (m ²)	分割所得位置 應有部分比例	備註
1	謝閔仕（即原告）	C	5,327.95	1/1	謝閔仕應無償供蔡俊雄、洪寧屏分得之B、A土地通行。
		D	275.78	1/1	
2	蔡俊雄	B	2,801.86	1/1	
3	洪寧屏	A	2,801.86	1/1	

12 附表三：被告分割方案

13

編號	受分配之共有人	受分配位置 (如附圖二)	分配所得面積 (m ²)	分割所得位置 應有部分比例
1	謝閔仕（即原告）	C（包含c）	5,603.73	1/1

(續上頁)

01

2	蔡俊雄	B (包含b)	2,801.86	1/1
3	洪寧屏	A (包含a)	2,801.86	1/1
備註：附圖二編號a、b、c部分土地為2公尺寬道路（面積分別為40.70m ² 、40.57m ² 、80.96m ² ）。				