

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度簡上字第203號

上訴人 新富綠企業有限公司

法定代理人 張文吉

訴訟代理人 張興農

許泓琮律師

被上訴人 鐘條林

訴訟代理人 鐘淑貞

被上訴人 鐘朝旺

上二人共同

訴訟代理人 蔣佳吟律師

被上訴人 高振華

顏啓輝

關陳美華 籍設高雄市○○區○○路000號(高雄○○○○○○○○)

葉金美

劉乃維即劉福啓之承受訴訟人

住○○市○○區里○○路○路○巷○○
0號

莊少宏

上一人

訴訟代理人 顏家祺

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年7月21日本院橋頭簡易庭110年度橋簡字第645號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查被繼承人劉福啓於原審判決後之民國111年7月25日死亡，法定繼承人為其配偶劉柯英會及子女劉乃維、劉淑梅、劉淑英、劉淑華，均未拋棄繼承，有除戶戶籍謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表及家事事件（繼承事件）公告查詢結果可參（本院卷一第60至64、95、97頁），且於未為繼承登記前即協議分割由劉乃維單獨繼承取得被繼承人劉福啓就高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）應有部分 $\frac{1}{8}$ 所有權，亦據劉乃維提出土地所有權狀及經本院依職權查調系爭土地登記公務用謄本、地籍異動索引存卷可憑（本院卷一第93、105、114頁），經其具狀聲明承受訴訟而由本院送達於上訴人（本院卷一第89至91、96-1頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人顏啓輝、關陳美華、葉金美、劉乃維經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項適用第385條第1項規定，依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人起訴主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一「分割前應有部分」欄所示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，但不能以協議定分割之方法，致無法協議分割，為各共有人利益及促進土地利用，爰依共有物裁判分割之法律關係，提起本件訴訟，請求判准就系爭土地為裁判分割，分割方法如附圖及附表一

01 或附表二所示，並以110年度公告土地現值每平方公尺新臺
02 幣（下同）11,500元補償於未受分配之共有人等語。並聲
03 明：系爭土地應分割如附圖及附表一或附表二所示，並按每
04 平方公尺11,500元互為找補。

05 二、被上訴人之答辯：

06 (一)被上訴人鐘條林、鐘朝旺（下合稱鐘條林等2人）均辯以：
07 附圖所示暫編地號79(6)緊鄰高雄市○○區○○段00地號土地
08 （下稱86地號土地），為86地號土地之重要通路，而86地號
09 土地是通往同段被上訴人鐘條林等2人共有同段103、103-
10 1、103-2及103-3等地號土地之唯一聯外道路，現僅有被上
11 訴人鐘條林等2人及其家人需使用該土地通行，故應將暫編
12 地號79(6)全部分歸被上訴人鐘條林等2人共有（分割方法參
13 附圖及附表三，其中暫編地號79至79(5)之分割方法同上訴人
14 之主張），並按系爭土地公告現值每平方公尺11,500元補償
15 於未受分配之共有人等語。

16 (二)被上訴人莊少宏、劉乃維（下合稱莊少宏等2人）均辯以：
17 系爭土地應維持共有供通行使用之現狀，因上訴人尚未依建
18 築法、建築基地法定空地分割辦法向高雄市政府工務局（下
19 稱工務局）辦理法定空地分割證明或變更使用執照（基地調
20 整）而得合法分割，且依工務局111年5月23日函復意旨，被
21 上訴人莊少宏所有同段81地號、被上訴人劉乃維所有同段82
22 地號土地均未臨接建築線，如允分割而變更使用現狀，恐使
23 被上訴人莊少宏等2人將來無法建築合法房屋；又暫編地號7
24 9(6)為同段79地號土地所有共有人的私設通路，依內政部75
25 年3月24日函釋意旨，不得擅自改道或變更形狀等情事，且
26 與同段86地號土地均屬既成道路，屬里林東路鐵路東巷的聯
27 外道路，如依上訴人主張暫編地號79(6)之分割方法，僅上訴
28 人與被上訴人鐘條林等2人有聯外道路，並非公允等語。

29 (三)被上訴人顏啓輝、葉金美、高振華均辯以：同意上訴人主張
30 之分割方法等語。

31 (四)被上訴人關陳美華未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，除援引
02 原審之主張及陳述外，於本院補陳：系爭土地是否為法定空
03 地仍有疑慮，縱為法定空地，該基地上之建物均於71年間即
04 建築法、建築基地法定空地分割辦法制定公布前即已建築完
05 成，依建築基地法定空地分割辦法第3條之1，得單獨申請分
06 割。況上訴人所提之分割方案係將分割後土地與相鄰之土地
07 同歸於一人，並無將土地細分於多數共有人之情形，應不受
08 分割限制等語。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地應
09 分割如附圖及附表一或附表二所示，並按每平方公尺11,500
10 元補償於未受土地分配之共有人。被上訴人則答辯聲明：(一)
11 被上訴人鐘條林、鐘朝旺：1.上訴駁回。2.系爭土地應分割
12 如附圖及附表三所示，並按每平方公尺11,500元補償於未受
13 土地分配之共有人。(二)被上訴人莊少宏、劉乃維：上訴駁
14 回。(三)被上訴人顏啓輝、葉金美、高振華：同意上訴人之分
15 割方法。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限，為民法第823條第1項所明定。次按本法所稱建築基
20 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
21 建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法
22 定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建
23 築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法
24 定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分
25 割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關
26 定之，建築法第11條定有明文。

27 (二)上訴人主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「分割
28 前應有部分」欄所示，坐落於都市計畫外，使用分區及使用
29 地類別為鄉村區乙種建築用地，有系爭土地登記公務用謄本
30 及經高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政）、
31 高雄市政府都市發展局函復在卷（原審卷第61至63、79至85

頁）。又系爭土地固經岡山地政函復無辦理建物保存登記，且依目前地政所管權責尚無分割限制等語（原審卷第77頁），然系爭土地已供作(71)高縣建局建管字第03526、00000-00~05號使用執照之私設通路使用，雖未計入該執照建築基地面積，惟依內政部75年3月24日台內營字第368907號函釋，私設通路係依建築技術規則建築設計施工編第2條所留設，或其他依法令規定留設者，既屬建築執照核發要件之一，自不得有擅自改道或變更形狀等情事，有工務局110年10月1日高市工務建字第11039273900號函可參（原審卷第111至114頁）；復經原審就上開函復所指「不得擅自改道或變更形狀」是否係指若非變更使用執照即應受限制而不得分割系爭土地一節函詢確認，經工務局函復略以：倘該私設通路未擅自改道或變更形狀，且非屬建築法第11條規定之法定空地者，尚無分割之限制。惟調閱原(71)高縣建局建管字第03526、00000-00~05等6筆使用執照竣工圖說，基地面積合計為662.29平方公尺，大於高雄市○○區○○段00000地號等6筆土地之謄本面積合計647.62平方公尺，且原執照核准私設通路範圍與系爭土地地籍圖範圍不符，即系爭土地部分土地與上開使用執照之法定空地重疊，建請依規定向本局辦理法定空地分割證明或變更使用執照（基地調整）再辦理系爭土地之分割等語，有該局111年5月23日高市工務建字第11135268800號函暨所附相關書圖可稽（原審卷第256至257頁）；復依工務局112年2月18日高市工務建字第11231616300號隨函檢送之竣工圖說，系爭土地與前揭使用執照之法定空地重疊（本院卷一第255至257頁），即有法定空地坐落系爭土地之情形，依前揭規定及說明，應先取得主管機關准予分割之證明文件或變更使用執照（基地調整）再分割。

(三)復依前述內政部75年3月24日台內營字第368907號函釋意旨，倘本案擬變更該私設通路位置，仍須符合前開建築法相關規定並依規定辦理變更使用執照，惟前開程序尚未完備前不得取消或擅自消滅該私設通路之設置。系爭土地既經所有

01 權人出具土地使用權同意書，提供系爭土地作為私設道路通
02 行使用，並已持向建管機關申請建造執照且經建築完成而核
03 發使用執照，於建築線尚未變更前，自不得任意取消或擅自
04 消滅該私設通路設置。上訴人雖主張其僅係分割系爭土地，
05 分割後仍可繼續維持作為私設通路，未變更私設通路之位置
06 而無上開函釋之適用。惟不論採如附表一至三之何一分割方
07 法，均使系爭土地分割為如附圖所示之7個區域而形成7筆不
08 同地號之土地，其中如附圖所示暫編地號79至79(5)依序分歸
09 同段80至85地號土地之所有人單獨所有，其上並坐落同屬該
10 土地所有人所有之同段50至55建號即門牌號碼高雄市○○區
11 里○○路○路○巷0○0號、6之2號、6之3號、6之4號、6之5
12 號、6之6號房屋（建築完成日期均為71年3月31日），有上
13 開土地及建物登記謄本在卷可參（本院卷一第189至196、19
14 9至209頁）；而與系爭土地相鄰同段78地號土地及1-3地號
15 土地分別為財政部國有財產署管理之國有地及訴外人台灣糖
16 業股份有限公司所有，使用分區分別為鄉村區、一般農業
17 區，使用地類別則均為交通用地，現均供作通行使用（1-3
18 地號土地現況為里林東路、78地號土地則鋪設人行磚），亦
19 有上開二筆土地登記第二類謄本、全功能地籍圖資在卷為佐
20 （原審卷第197至205頁）；又系爭土地現經同段80、81、8
21 2、83地號土地所有人即被上訴人顏啓輝、莊少宏、劉乃
22 維、高振華於其屋前搭建車庫、廚房為排他性之占用等情，
23 亦據上訴人及被上訴莊少宏等2人陳明在卷（同上卷第197
24 頁），並有現況照片及正攝影像圖可佐（原審卷第25頁；本
25 院卷二第147頁）。衡以本件上訴人請求分割系爭土地，係
26 考量兩造已可利用相鄰同段78地號、1-3地號土地聯外通行
27 而無復使用既有私設通路之必要，倘將系爭土地分割為單獨
28 所有可與相鄰之私有土地合併利用，應難期系爭土地分割後
29 仍將維持私設通路之使用。

30 (四)況依工務局111年5月23日高市工務建字第11135268800號函
31 復意旨，系爭土地如依附圖所示方法分割，81、82地號土地

均未臨接建築線（原審卷第256頁），則被上訴人莊少宏所有同段81地號、被上訴人劉乃維所有同段82地號土地有日後無法合法建築之虞，被上訴人莊少宏等2人亦執此為反對分割系爭土地之論據。是倘本院准予分割系爭土地如附圖所示，被上訴人莊少宏等2人日後為使其土地得為通常之建築使用而依民法第789條第1項前段「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。」規定行使鄰地通行權，僅得通行如附圖所示暫編地號79(3)、79(4)、79(5)、79(6)之土地，而無法對到達公路最短路徑之78地號土地行使鄰地通行權。是雖多數共有人均同意分割系爭土地如附圖所示，然此分割方法損及被上訴人莊少宏等2人之利益，且倘將來其等對他共有人行使鄰地通行權而於暫編地號79(3)、79(4)、79(5)、79(6)另開設通路，亦有違本件上訴人請求分割系爭土地以合併利用原私有土地發揮土地最大經濟效益之本意。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的不能分割，上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地如附圖及附表一或附表二所示，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法官 陳景裕

法官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

02 書記官 許雅如

03 附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所收件日期文號110年12
04 月13日岡土法字第573號方案成果圖。

05 附表一：上訴人主張之分割方案一（本院卷一第243頁）
06

編號	共有人	分割前		分割後取得地號、權利範圍、面積			與分割前 面積差額 (m ²)
		應有部分	面積 (m ²)	暫編地號	權利範圍	面積 (m ²)	
0	新富綠企業有限公司	156/800	39.9399	79(5)	1/1	54.49	20.72
				79(6)	1/3	6.17	
0	劉乃維	1/8	25.6025	79(2)	1/1	21.00	-4.60
0	鐘條林	18/800	4.608	79(6)	1/3	6.17	1.56
0	鐘朝旺	18/800	4.608	79(6)	1/3	6.17	1.56
0	高振華	100/800	25.6025	79(3)	1/1	24.67	-0.93
0	莊少宏	100/800	25.6025	79(1)	1/1	22.23	-3.37
0	顏啓輝	1/8	25.6025	79	1/1	37.31	11.71
0	關陳美華	52/800	13.3133	無	0	0	-13.31
0	葉金美	156/800	39.9399	79(4)	1/1	26.62	-13.32
關陳美華未受土地分配而以金錢補償。							

07 附表二：上訴人主張之分割方案二（本院卷一第243頁）
08

編號	共有人	分割前		分割後取得地號、權利範圍、面積			與分割前 面積差額 (m ²)
		應有部分	面積 (m ²)	暫編地號	權利範圍	面積 (m ²)	
0	新富綠企業有限公司	156/800	39.9399	79(5)	1/1	54.49	33.05
				79(6)	1/1	18.5	
0	劉乃維	1/8	25.6025	79(2)	1/1	21.00	-4.60
0	鐘條林	18/800	4.608	無	0	0	-4.608
0	鐘朝旺	18/800	4.608	無	0	0	-4.608
0	高振華	100/800	25.6025	79(3)	1/1	24.67	-0.93
0	莊少宏	100/800	25.6025	79(1)	1/1	22.23	-3.37
0	顏啓輝	1/8	25.6025	79	1/1	37.31	11.71
0	關陳美華	52/800	13.3133	無	0	0	-13.31
0	葉金美	156/800	39.9399	79(4)	1/1	26.62	-13.32

(續上頁)

鐘條林、鐘朝旺、關陳美華均未受土地分配而以金錢補償。

附表三：被上訴人鐘條林、鐘朝旺主張之分割方案（本院卷一第339頁）

編號	共有人	分割前		分割後取得地號、權利範圍、面積			與分割前 面積差額 (m ²)
		應有部分	面積 (m ²)	暫編地號	權利範圍	面積 (m ²)	
0	新富綠企業有限公司	156/800	39.9399	79(5)	1/1	54.49	14.55
0	劉乃維	1/8	25.6025	79(2)	1/1	21.00	-4.6
0	鐘條林	18/800	4.608	79(6)	1/2	18.5	9.812
0	鐘朝旺	18/800	4.608		1/2		
0	高振華	100/800	25.6025	79(3)	1/1	24.67	-0.93
0	莊少宏	100/800	25.6025	79(1)	1/1	22.23	-3.37
0	顏啓輝	1/8	25.6025	79	1/1	37.31	11.71
0	關陳美華	52/800	13.3133	無	0	0	-13.31
0	葉金美	156/800	39.9399	79(4)	1/1	26.62	-13.32