

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第71號

原告 總潤開發有限公司

法定代理人 簡英杰

訴訟代理人 呂秀梅律師

複代理人 蔡嘉容律師

被告 許原彰

許原凱

共同

訴訟代理人 廖本揚律師

被告 彬旂營造有限公司

法定代理人 鄭國權

受告知人 南投縣草屯鎮農會

法定代理人 陳文忠

受告知人 有限責任彰化第五信用合作社

法定代理人 陳杰

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告彬旂營造有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請

，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)坐落南投縣○○市○○段000○0地號、面積463平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表一「應有部分」欄所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造就分割方法未能達成協議，原告自得請求裁判分割。

(二)系爭土地現況如附圖一即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）民國109年12月7日土地複丈字第321000號複丈成果圖（下稱附圖一）。兩造除共有系爭土地外，原告尚單獨所有系爭土地東側之北方及南方鄰地即坐落同段911之1、之7、之36地號之土地（下稱原告鄰地），被告尚單獨所有系爭土地西側之北方及南方鄰地即坐落同段911之2、之3、之6地號之土地（下稱被告鄰地）。系爭土地、原告鄰地、被告鄰地之使用地類別均為乙種建築用地。倘能將系爭土地之東側，分割與原告單獨所有，原告即能將之與原告鄰地相互合併，增進土地之利用及價值，再將系爭土地之西側，分割與被告依原應有部分比例繼續保持共有，被告仍得將之持續作為被告鄰地與西方公路即南營路之聯絡巷道使用，維持其等就土地之既有利用方式；故依兩造應有部分比例，依附圖二即南投地政109年12月23日土地複丈字第321000號複丈成果圖（下稱附圖二）所示方式為原物分割，且彼此間無須為金錢補償（下稱系爭分割方案），應能兼顧各共有人之利益，屬適當之分割方法，且無礙於系爭土地之使用目的，無依使用目的不得分割之情況。

(三)爰依民法第823條、第824條等規定，提起本件訴訟，並聲明：兩造共有系爭土地分割方法如附圖二所示，編號911之4(1)、面積278平方公尺部分之土地，分歸由原告單獨取得，編號911之4、面積185平方公尺部分之土地，分歸由被告分別共有，應有部分比例如附表二「應有部分」欄所示。

01 二、被告抗辯略以：

02 (一)被告許原彰、許原凱部分：

03 1.系爭土地、原告鄰地、被告鄰地均係於78年11月20日間自原
04 同段911地號土地分割所生，系爭土地分割為獨立之土地，
05 且分歸原告前手許溢俊及許明榕、被告許原彰、許原凱、彬
06 旂營造有限公司前手許明陽等人分別共有之目的，係留供原
07 告鄰地（系爭土地西側北方及南方土地）、被告鄰地（系爭
08 土地東側北方及南方土地）通行至東方公路即南營路使用。
09 系爭土地自分割迄今，經鋪設為泥土柏油路面，且持續供原
10 告鄰地、被告鄰地作為通行至南營路使用，現況為私設巷
11 道；是系爭土地有民法第823條第1項但書所稱「因物之使用
12 目的不能分割」之情。

13 2.原告所提系爭分割方案，將使原告單獨分得之編號911之4
14 (1)部分土地、原告鄰地，與公路即南營路間欠缺聯絡，成為
15 袋地；可徵縱依系爭分割方案，系爭土地仍無法豁免於民法
16 第823條第1項但書所稱「因物之使用目的不能分割」之情；
17 縱認系爭土地得請求裁判分割，依民法第789條規定，將使
18 被告被迫將共同分得之911之4部分土地全供原告通行，原告
19 卻得將單獨分得之911之4(1)部分土地全供自身享有，顯獨厚
20 原告而未無益被告，非屬適當公平之分割方法。

21 3.原同段911地號土地於分割時，分得系爭土地、原告鄰地、
22 被告鄰地之共有人間，就系爭土地係供作道路使用乙節，已
23 預先達成分管協議。原告於109年6月24日、同年月18日買入
24 原告鄰地、系爭土地應有部分時，亦因系爭土地現況及出賣
25 人許建中告知，而知悉前分管協議，自應受前開分管協議之
26 拘束。原告明知系爭土地之前開使用現況及分管協議，仍買
27 入系爭土地，嗣不欲受此限制，即行使裁判分割請求權，且
28 提出系爭分割方案，已違反誠信原則，應禁止其行使裁判分
29 割請求權。

30 4.爰聲明：如主文第1項所示。

31 (二)被告彬旂營造有限公司固未於準備程序及言詞辯論期日到場

，然曾於110年1月19日提出民事答辯狀抗辯：其就本件分割無意見等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、本院之判斷：

(一)按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。所謂「因物之使用目的不能分割」，係指共有物繼續供他物之用而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言(最高法院50年度台上字第970號判決意旨參照)。又經共有人共同留為道路用地，且確供作道路通行使用之共有土地，除請求分割之共同人，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(最高法院58年度台上字第2431號、69年度台上字第1831判決意旨參照)。至所謂「不能分割」，包括不得原物分割與變價分割在內(最高法院109年度台上字第1403號判決意旨參照)。

(二)經查：

- 1.原告主張坐落南投縣○○市○○段000○0地號、面積463平方公尺之土地(即系爭土地)為兩造共有，應有部分比例如附表一「應有部分」欄所示；系爭土地並無契約訂有不分割之期限，且兩造就分割方法未能達成協議等情，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷第45至49頁)，且為被告所未爭執，自堪信為真實。
- 2.原告復主張系爭土地依系爭分割方案分割後，仍可供被告鄰地作為通行至南營路使用，無「因物(系爭土地)之使用目的不能分割」之情，依民法第823條第1項本文規定，自得裁判分割等等；為被告所否認，抗辯稱：系爭土地係供原告鄰地、被告鄰地通行至南營路使用，縱依系爭分割方案分割，仍有「因物(系爭土地)之使用目的不能分割」之情，依民法第823條第1項但書規定，不得裁判分割等語；關於系爭土地是否得裁判分割乙節，茲述如下：

(1)被告許原彰、許原凱抗辯系爭土地、原告鄰地、被告鄰地均

01 係於78年11月20日間自原同段911地號土地分割所生，系爭
02 土地分割為獨立之土地，且分歸原告前手許溢俊及許明榕、
03 被告許原彰、許原凱、彬旂營造有限公司前手許明陽等人分
04 別共有之目的，係留供原告鄰地（系爭土地西側北方及南方
05 土地）、被告鄰地（系爭土地東側北方及南方土地）通行至
06 東方公路即南營路使用等事實，有系爭土地、原告鄰地、被
07 告鄰地之土地登記第一類謄本及異動索引暨地籍圖謄本、建
08 地處理持分協議原則等件可證（見本院卷第25、45至48、12
09 3至125、187至189、229至272頁），復為原告所未爭執，堪
10 信為真實。從而，系爭土地（物）之使用目的，係供原告鄰
11 地、被告鄰地通行至南營路使用，應堪認定。

12 (2)被告許原彰、許原凱復抗辯系爭土地自分割迄今，經鋪設為
13 泥土柏油路面，且持續供原告鄰地、被告鄰地作為通行至南
14 營路使用，現況為私設巷道等事實，有被告許原彰、許原凱
15 提出之現況說明圖及現場照片在卷可查（見本院卷第119至1
16 21頁），並經本院會同南投地政人員、原告、被告許原彰、
17 許原凱於110年1月20日履勘現場，製有勘驗筆錄、現場照
18 片，並囑託南投地政人員測量繪製附圖一等件可參（見本院
19 卷第301至325、343至345頁），復為原告所未爭執，亦堪信
20 為真實。從而，系爭土地（物）現在仍係供「被告鄰地」通
21 行至南營路使用，有持續供被告鄰地通行至南營路使用之必
22 要。

23 (3)原告鄰地與公路即南營路間未相鄰，須有適宜之聯絡，始能
24 為通常之使用乙節，有地籍圖謄本、航照圖等件可佐（見本
25 院卷第25、223、311、345頁），亦為兩造所未爭執，應堪
26 認定。原告固主張其所有同段911之7土地南方為南營路425
27 巷道路等語，且以航照圖、現場照片、附圖一等件為據（見
28 本院卷第223、323、343至345頁），進推論系爭土地依系爭
29 分割方案分割後，原告單獨分得之編號911之4(1)部分土地、
30 原告鄰地，得通行南方南營路425巷道路至南營路，毋庸通
31 行被告共同分得之編號911之4部分土地等等；然而，被告抗

01 辯前開425巷道路係坐落在同段910之3、910地號土地上，前
02 開土地為其他私人所分別共有，為私設巷道等語，亦有附圖
03 一、前開土地之土地登記第一類謄本可考（見本院卷第343
04 至345、449至456頁），堪信為真實；再者，原告復未主張
05 及提出證據加以證明，前開425巷道路已為具公用地役關係
06 之既成道路，或同段910之3、910地號土地共有人已同意原
07 告通行前開425巷道路至南營路，而得以前開425巷道路作為
08 與南營路間之適宜聯絡；從而，尚難認原告單獨分得之編號
09 911之4 (1)部分土地、原告鄰地，毋庸再通行被告共同分得
10 之編號911之4部分土地（即系爭土地）至公路之必要；是
11 以，系爭土地（物）將來仍有供「原告鄰地」通行至南營路
12 使用之必要。

13 (4)基上，系爭土地之使用目的，係在供原告鄰地、被告鄰地通
14 行至公路即南營路使用，且有繼續供前開土地通行至南營路
15 使用之必要，揆諸前開說明，系爭土地自有「因物（系爭土
16 地）之使用目的不能分割」之情，原告不得請求裁判分割
17 之。

18 四、綜上所述，因系爭土地有「因物之使用目的不得分割」之
19 情，是原告請求裁判分割系爭土地，為無理由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及舉證，經本院審
21 酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此
22 敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
25 民事第二庭法 官 葉峻石

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
30 書記官 沈柏樺

31 附表一：

01

編號	共有人	應有部分
1	原告	4630分之2784
2	許原彰	463分之5
3	許原凱	463分之173
4	彬旂營造有限公司	4630分之66

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分
1	許原彰	923分之25
2	許原凱	923分之865
3	彬旂營造有限公司	923分之33