臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第303號

原　　告　蕭永仁
　　蕭右鑫
共　　同
訴訟代理人　李易璋律師
被　　告　明華建築開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭國華
訴訟代理人　宋永祥律師
被　　告　蕭炳勳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地，面積126平方公尺，其分割方法如附圖即彰化縣田中地政事務所民國115年7月7日土丈字第051300號土地複丈成果圖所示：編號甲部分面積32平方公尺，分歸原告蕭右鑫取得；編號乙部分面積32平方公尺，分歸原告蕭永仁取得；編號丙部分面積59平方公尺，分歸被告明華建築開發股份有限公司取得；編號丁部分面積3平方公尺，分歸被告蕭炳勳取得。

二、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示負擔。

事實及理由

一、原告主張：

坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱466-3地號土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示。466-3地號土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟無法協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款規定，請求裁判分割如彰化縣田中地政事務所民國115年7月7日土丈字第051300號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

㈠466-3地號土地原與同段466、466-1、466-2、466-4地號土地同屬一宗，前經原共有人即原告蕭永仁、訴外人蕭永昌（代理原告蕭右鑫）、被告蕭炳勳及訴外人蕭永明等4人，於100年4月21日簽立分割同意書（下稱系爭同意書）辦理分割，將其餘4筆建地分歸各人單獨所有，僅獨立劃出寬6公尺、呈東西向長條形之466-3地號土地維持4人共有（應有部分各4分之1），約定供分割後之內側土地（含原466、466-1地號等土地）作為私設通路通行及指定建築線使用；系爭同意書第2條所載「10年內不得拆屋」，僅係暫緩拆除466-3地號土地上原告既有地上物之寬限期，並非分管期限或通行目的之終止期限。嗣被告明華建築開發股份有限公司（下稱明華公司）於112年10月18日分別向蕭永明、蕭炳勳買受鄰地及蕭永明所有之466-3地號土地應有部分4分之1，已由蕭永明交付系爭同意書原本，並於115年6月29日簽立買賣契約補充說明書，由被告明華公司概括承受466-3地號土地供道路通行使用之權利義務。

㈡上開10年拆屋寬限期於110年4月20日屆滿後，因原告拒不拆屋供通行使用，經被告訴請原告拆屋還地，業經鈞院113年度訴字第736號判決命原告將466-3地號土地上建物拆除、將土地返還共有人全體供道路通行使用，並經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）114年度上易字第248號判決駁回原告上訴確定在案。

㈢466-3地號土地西側連接「張厝二巷（既成巷道）」、東側連接同段466地號土地通往「社斗路二段118巷（即同段483、484-1地號）」，兩側緊鄰同段466-1、466-2、466-7至466-9、466-11、466-13、466-14等多筆細分建地（含被告明華公司興建之「高鐵驛站」18戶社區建案基地）。縱該建案之行政法上建築線指定於東側道路，466-3地號土地於私法及客觀功能上，仍為內側各筆基地西向聯外、消防救災及排水銜接所不可或缺之唯一共有私設通路，依民法第823條第1

項但書規定及最高法院58年台上字第2431號、95年度台上字第150號裁判意旨，屬「因物之使用目的不能分割」之共有道路，且此項物權性質不因周邊土地所有權移轉或分管寬限期屆滿而消滅，原告自不得請求分割。

㈣況原告方案將狹長之466-3地號土地割裂為甲、乙、丙、丁4區塊，其中臨接「張厝二巷」之甲、乙部分全數分歸原告取得，而分歸被告之丙、丁部分則夾於同段466-2及466-4地號土地中間，無法通行張厝二巷且呈細長畸零狀，形同廢地。原告身為系爭同意書之立約人，於前案拆屋還地敗訴確定後，提起本件訴訟意圖攔腰截斷共有道路，藉將占用基地分割為單獨所有以保有應拆除之地上物、規避強制執行，嚴重破壞土地整體經濟效用，亦違反誠實信用原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠原告主張466-3地號土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造就分割方法未能達成協議之事實，業據其等提出466-3地號土地登記謄本為證（見本院卷一第15頁至第17頁），被告不爭執，是原告所主張此部分事實堪信為真實。原告請求裁判分割，被告則以前詞置辯，是本件應審究者為：1.466-3地號土地是否因物之使用目的不能分割，或有不分割之約定？2.原告請求分割是否違反誠信原則？3.分割方法以何者為適當？茲分述如下。

㈡466-3地號土地並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不能分割之約定：

1.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；上揭規定旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，

自應認屬因使用目的而不能分割（最高法院50年台上字第970號判決先例、95年度台上字第150號判決意旨參照）。又共有物於分析時，各共有人約定保留某部分為各共有人公共之用者，嗣後非得各共有人全體之同意，固不得將該保留部分強求分析（最高法院58年台上字第2431號判決先例意旨參照），惟共有人得隨時請求分割共有物乃屬原則，不能分割則屬例外，被告既主張466-3地號土地有上開例外情形，自應由被告就此有利於己之事實負舉證之責（民事訴訟法第277條本文參照）。

2.經查，分割前之466地號土地於100年1月18日以買賣為原因，移轉登記為原告蕭右鑫、蕭永仁、被告蕭炳勳及蕭永明等4人共有；4人於100年4月21日簽立系爭同意書，約定依各共有人居住位置及持分面積分割，由被告蕭炳勳取得466地號、蕭永明取得466-1地號、原告蕭右鑫取得466-2地號、原告蕭永仁取得466-4地號，466-3地號土地則由4人維持共有，應有部分各4分之1，並於100年5月4日辦竣分割登記。嗣蕭永明、被告蕭炳勳於112年10月18日與明華公司簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由蕭永明出售其所有466-1地號土地全部及466-3地號土地應有部分4分之1，被告蕭炳勳則出售466地號土地之一部（嗣於112年11月6日分割為466-5地號，契約標的亦經修改為466-5地號），蕭永明上開466-3地號土地應有部分於112年11月21日移轉登記予明華公司；被告蕭炳勳復於113年8月1日將其466-3地號土地應有部分36分之8出售予明華公司，於113年9月6日辦竣移轉登記，明華公司因而取得466-3地號土地應有部分36分之17等情，有系爭同意書及參考圖、466地號土地異動索引、系爭買賣契約及契約書修改單、466-3地號土地登記謄本在卷可考（見本院卷一第15頁至第17頁、第155頁、第157頁、第229頁至第233頁、第313頁至第319頁）。

3.系爭同意書第2條約定：「本協議分割係圖面分割，現場

不做鑑界及測量，而且依現在佔有狀況使用，如任何一方有需要重新建築房屋使用時才可以鑑界測量，鑑界後如占用到他人土地時應無條件歸還，而地上物也應無條件拆除（十年內不得拆屋重建，須保持現況使用）」，其中就「十年內不得拆屋重建，須保持現況使用」部分，性質上屬共有人間就共有物使用之分管約定並附有期限，已於110年4月20日屆至而失其效力，此亦經前案即本院113年度訴字第736號、臺中高分院114年度上易字第248號判決認定在案。又466-3地號土地上原坐落門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○○巷000號之一層磚造、鐵皮建物（即三合院西側護龍），業經本院會同兩造及地政機關於114年9月26日現場勘驗屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷一第127頁至第137頁）；嗣證人蕭永昌於115年6月17日證稱該建物已拆除，兩造就此並無意見，被告僅稱現場尚有圍牆，原告則稱圍牆不在466-3地號土地範圍內（見本院卷一第288頁、第291頁、第292頁）；且兩造於114年8月20日均陳稱現場並無道路，亦未設道路標線（見本院卷一第84頁）。足見466-3地號土地自100年分割以來，始終有原告方面之建物坐落其上，並未實際闢為道路供通行使用。

4.被告抗辯：系爭同意書簽立時，4人約定466-3地號土地供分割後內側土地作為私設通路通行及指定建築線使用，明華公司已概括承受466-3地號土地供道路通行使用之權利義務云云，並提出買賣契約補充說明書（下稱補充說明書）為證。惟補充說明書固記載蕭永明、被告蕭炳勳承諾將466-3地號土地應有部分併同供道路通行使用所衍生之權利義務讓與明華公司等語（見本院卷一第321頁、第322頁），然其係於115年6月29日始行簽立，遠於本件114年4月9日繫屬本院之後（見本院卷一第9頁），被告並自承系爭買賣契約對此「漏未記載」；且證人蕭永明亦證稱：系爭買賣契約裡面沒有特別寫等語（見本院卷一第290

頁），堪認補充說明書乃蕭永明、被告蕭炳勳與明華公司臨訟所製，況其僅為該3人間之約定，自不足以證明系爭同意書簽立時，原告蕭右鑫、蕭永仁、被告蕭炳勳及蕭永明4人曾約定466-3地號土地應保留供道路通行使用。

5.證人蕭永明雖證稱：466-3地號土地分成這樣就是要讓後面的人可以出入，不然後面的人無法出入，伊有向明華公司告知等語；然證人蕭永昌則證稱：當時沒有說466-3地號土地要做路使用，不知道為何466-3地號土地不分割等語（見本院卷一第289頁至第291頁、第287頁），兩人證詞互相歧異。觀之系爭同意書所附參考圖，466、466-1、466-2、466-4地號土地分別由被告蕭炳勳、蕭永明、原告蕭右鑫、蕭永仁取得，466-3地號土地則由上揭4筆土地包夾（見本院卷一第157頁），4人確實可由466-3地號土地出入張厝二巷，是466-3地號土地客觀上可供作通路使用，證人蕭永明所述非全然無據，固堪採信其證詞之可能性較高。

6.惟系爭同意書並無隻字片語涉及466-3地號土地之用途，更無保留供各共有人公共通行或不得分割之記載；系爭買賣契約亦未提及466-3地號土地之用途。且系爭同意書第2條明定依現在占有狀況使用、10年內不得拆屋重建，反足見4人當時同意466-3地號土地上既有建物繼續存在，並未將466-3地號土地立即闢為道路。是縱4人於簽立系爭同意書時，就466-3地號土地日後供通行一事存有默契，至多僅屬共有人間未形諸文字之期待，尚難認已達民法第823條第1項但書所稱「契約訂有不分割之期限」，或最高法院58年台上字第2431號判決先例所指「於分析時約定保留某部分為各共有人公共之用」之程度。退步言之，縱將上開10年期限解為不分割之期限，該期限亦已於110年4月20日屆滿。

7.再者，466-3地號土地現況亦非供公眾通行之道路。明華公司以社張段466、466-6至466-25等地號共26筆土地為基

地申請建造執照，其基地範圍並不包含466-3地號土地，有建造執照在卷可參（見本院卷一第249頁）；經本院調閱上開建造執照卷宗，「高鐵驛站」建案之建築線係指定於建築基地東側之社斗路二段118巷，建築圖面顯示西側為地界線，足見明華公司之建案已另有聯外道路，466-3地號土地並非其建築或通行所不可或缺。被告所稱消防救災、排水銜接等功能，未據提出主管機關之相關文件為證，僅屬建案規劃或使用上之便利，尚難憑此認466-3地號土地繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺。至被告所引臺中高分院110年度上易字第494號判決，該案共有土地客觀上已長期供周邊土地通行使用，與本件466-3地號土地始終有建物坐落、未曾闢為道路之情形不同，自難比附援引。

8.綜上，被告就466-3地號土地有因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，未能舉證以實其說，其此部分抗辯，委無足採。

㈢原告請求分割，並未違反誠信原則：

按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。查本院113年度訴字第736號判決係明華公司本於所有權請求拆屋還地之訴訟，其判決理由係以系爭同意書所定分管期限已屆滿，原告蕭永仁、蕭永昌所有建物即屬無權占有為由，命其等拆屋還地，並未認定466-3地號土地應永久供道路使用或不得分割；臺中高分院114年度上易字第248號判決並已說明本件分割共有物訴訟非該案之先決問題。且466-3地號土地上之建物已經拆除，業如前述。分割共有物請求權乃共有人依法所得行使之權利，原告於上揭判決後，依法請求分割共有物，尚難認係以損害他人為主要目的，或有何違反誠實信用原則之情事。被告此部分抗辯，亦非可採。

㈣分割方法以原告方案為適當：

1.按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請

求，命以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款本文定有明文。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當，且不受當事人主張之拘束。

2.經查，466-3地號土地西臨張厝二巷，其餘方位不臨路（見本院卷一第127頁）。本件迄言詞辯論終結時，僅原告提出分割方案，被告雖不同意原告方案，惟未提出其他分割方案（見本院卷一第292頁）。依原告方案，甲、乙坵塊位於466-3地號土地西側，以東西向分割線區隔，甲坵塊位於原告蕭右鑫所有466-2地號土地南側，由原告蕭右鑫分得；乙坵塊位於原告蕭永仁所有466-4地號土地北側，由原告蕭永仁分得；丙、丁坵塊位於466-3地號土地東側，亦以東西向分割線區隔，丙坵塊位於466-1地號土地之西側，由「高鐵驛站」建案起造人即被告明華公司分得；丁坵塊則由被告蕭炳勳分得。各共有人分得部分大致與其等所有或使用之鄰地相毗連，便於合併利用；被告明華公司分得之丙坵塊與其建案側土地相連，該建案另有東側道路可資聯外，被告抗辯丙、丁部分形同廢地，尚非可採。

3.綜上，本院審酌466-3地號土地之位置、使用現況、各共有人之意願及利用效益等一切情狀，認466-3地號土地以原告方案分割，應屬公平適當，爰判決如主文第1項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第80條之1之規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

北斗簡易庭 法　官　張鶴齡

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　蔡政軒

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	蕭右鑫	4分之1	4分之1
2	蕭永仁	4分之1	4分之1
3	蕭炳勳	36分之1	36分之1
4	明華公司	36分之17	36分之17