臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第863號

原　　告　台灣自來水股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　胡南澤
訴訟代理人　邱超偉律師
被　　告　陳張辯琴
訴訟代理人　江大寧律師
　　陳慶仕
000000000000000000
被　　告　張尤清美
訴訟代理人　張啟川
被　　告　吳春興
　　吳和穎
　　吳振榮
　　林俊宏
　　林郁貞
上二人共同
訴訟代理人　陳清朗律師
被　　告　江國鈞
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　鄭智穗
訴訟代理人　鄭皓文

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號面積21,312.77平方公尺土地，依本判決附表甲及及附圖甲所示方式分割。

二、原告應給付被告江國鈞新臺幣336,476元。

三、確認原告台灣自來水股份有限公司及被告陳張辯琴、張尤清美、吳春興、吳和穎、吳振榮、林俊宏、林郁貞、鄭智穗，均就附圖甲所示編號A部分面積687.61平方公尺範圍土地有通行權。

四、訴訟費用由兩造按如附表甲所示「訴訟費用分擔比例」欄負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告於本件訴訟進行中之109年7月23日，就被告張恒星部分撤回起訴（本院卷一第43至44頁），而被告張恒星未曾到庭參與本件言詞辯論，則原告具狀撤回此部分起訴，自無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。查被告張恒星原為屏東縣○○鎮○○段0000地號土地之共有人，嗣於起訴前其應有部分由被告鄭智穗拍定取得，並於109年3月2日辦畢所有權移轉登記，原告遂於109年7月23日具狀追加鄭智穗為被告，核其追加於法並無不合，應予准許。

三、被告張尤清美、吳春興、吳和穎、吳振榮、鄭智穗、江國鈞等人經合法通知均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：緣坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造之應有部分如附表甲所示。系爭土地無因使用目的不能分割之情形，共有人間亦未以契約約定不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，為

此爰依民法第823、824條規定，請求裁判分割系爭土地。至系爭土地之分割方法：㈠先位請求依屏東縣恆春地政事務所112年6月12日恆測法字第051600號複丈成果圖（即附表甲、附圖甲；下稱甲案）所示方式分割；至就被告江國鈞未受分配土地而原告土地範圍增加部分，主張依本院囑託鑑價系爭土地結果，以每平方公尺新臺幣（下同）2,800元補償被告江國鈞共計336,476元；再系爭土地依農業發展條例規定，僅得分割為7筆，則經依此方案分割後，部分被告分得之土地將成為袋地而無從出入，爰並依民法第787條規定，請求一併確認附圖甲所示編號A部分土地，兩造當事人除江國鈞(未受分配土地)外均有通行權。㈡備位則請求依屏東縣恆春地政事務所112年6月12日恆測法字第051700號複丈成果圖（即附表乙、附圖乙；下稱乙案）所示方式分割；及確認附圖乙所示編號A部分土地，兩造當事人均有通行權。並聲明：如上㈠、㈡所述。

二、被告部分：

㈠被告林俊宏、林郁貞：同意依原告主張之甲案分割，亦同意以本院囑託鑑價系爭土地結果，即以每平方公尺2,800元出售受分配之系爭土地範圍予原告以擴大廠區之用。不同意被告陳張辯琴提出之丙案分割方式。

㈡被告張尤清美：同意依原告主張之甲案分割。

㈢被告陳張辯琴：伊之父親自68年間取得系爭土地之持分後，即在屏東縣恆春地政事務所112年7月4日恆測法字第061800號複丈成果圖（即附表丙、附圖丙；下稱丙案）所示之編號D部分土地耕種，迄今D部分土地上仍有伊所有之荔枝樹、圍籬，以及埋設於該部分土地下之水管。伊亦有意願出售系爭土地持分與原告。本件倘依原告主張之甲案分割，伊受分配之位置即附圖甲編號G部分因地勢難稱平坦，即須另行整地、配管、移植作物等，從而衍生額外找補地上物之支出，是甲案與共有人利用土地之現況不符，請求依丙案分割系爭土地，並請一併確認附圖丙所示編號

A部分土地，兩造當事人除江國鈞(未受分配土地)外均有通行權等語。

㈣被告鄭智穗：對分割方案無意見，亦同意出售受分配土地與原告等語。

㈤其餘被告則未於最後言詞辯論期日到場，亦未就上揭分割方案以言詞或書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：①以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。②原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項前段、第824條第2項、第4項分別定有明文。查系爭土地為兩造共有，有原告提出系爭土地第一類登記謄本為證(本院卷二第239至241頁)，再兩造就系爭土地並無不得分割協議，且本件亦查無依法令不得分割情形，並兩造就系爭土地之分割方式無法達成協議已說明如上，則原告起訴主張分割系爭土地，尚符民法前揭規定，自應准許。

㈡第按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有；修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農業發展條例(下稱農發條例)第16條第1項第3款、第4款及第2項設有明文。又依本條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有

耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數。耕地分割執行要點第9點、第11點亦有規定。查系爭土地使用分區為：一般農業區，使用地類別為：農牧用地，自屬農發條例前揭規定規範之農地而應受上開規定限制。又系爭土地依兩造歷來取得系爭土地歷程，依農發條例前揭規定，本件僅得分割為7筆等情，亦有系爭土地異動索引(本院卷二第243至272頁)可稽，且經本院依職權函詢屏東縣恆春地政事務所(下稱恆春地政)，亦據該所以110年11月25日屏恆地二字第11030849800號函覆採相同見解(本院卷一第375頁參照)，則本件系爭土地至多僅得分割為比7筆，堪以認定。

㈢本件分割以採取原告主張之甲案(附表甲及附圖甲)為宜：

經查：

1.系爭土地西南側為原告自來水廠，已運作有年，其餘部分未有明顯分管契約，亦未有共有人明顯利用土地情事，而無地上物或較具規模之農作物矗立，系爭土地僅南側毗鄰恆春鎮龍泉路可對外聯絡，其餘東、西、北側則無對外聯繫道路等情，前據本院於109年11月20日偕同兩造及地政人員至現場勘驗核實，並製有勘驗測量筆錄1紙、現場照片數幀(本院卷一第159至165頁參照)、屏東縣恆春地政事務所土地複丈成果圖1紙(本院卷一第175頁參照)及原告提出之系爭土地現場照片、空照圖(本院卷一第99至111頁、第169頁參照)等件付卷可參，上情首堪信為真。

2.原告初於110年2月4日審理中首度提出分割方案(本院卷一第211至217頁參照)，兩造受分配位置大致如甲案方式，此一分割方案前於本件110年3月3日審理時，經提示被告陳張辯琴、張尤清美、林俊宏、林郁貞審視，其

等均表示同意，此有當日之審理筆錄可循。(本院卷一第223至224頁參照)嗣原告因表明考量廠區未來擴大經營之故，而擬藉本件分割收購其餘共有人持分，復本件除被告被告林俊宏、林郁貞2人(下合稱被告林俊宏2人)確曾積極與原告商談出售土地持分事宜外，其餘被告並未就此與於原告有積極接洽情事，原告遂於110年9月1日提出修正後之本件分割方案，而改以被告林俊宏2人受分配位置於毗鄰原告現在廠區之西北側(本院卷一第245至253頁參照)，以備將來擴充廠區便利。而於本件審理期間，因原告與被告林俊宏2人就土地認購價格未有共識，即聲請本院送請鑑定系爭土地市價，並經本院另囑上詣不動產估價師事務所鑑定結果，認系爭土地現況市價以每平方公尺2,800元合理(隨卷該所111年11月17日不動產估價報告書第53頁參照)，嗣原告與被告林俊宏2人就此金額認購土地雖已達成共識，惟礙於原告為經濟部所屬公營事業單位，本件土地之交易尚需主管機關核准，而及至本件言詞辯論終結時，上開交易仍在經濟部核審核中，此亦據原告當庭陳述詳實(本院卷三112年9月15日審理筆錄第2頁參照)，則本院即無從藉本件判決逕將被告林俊宏2人持分，預先劃歸改由原告分得並命其找補補償金額，惟因本件原告及被林俊宏2人就上開交易既已洽談有時有如上述，則如依原告主張之甲案分配土地，應有助於未來上開交易如經主管機關核准後，原告與被告林俊宏2人間得據以落實及完成本件土地認購事宜，考量原告自來水廠為百分百官股而屬公益事業，本院認擇以原告主張之甲案分割系爭土地，為有助上開事業目的達成，本件依原告主張之先位甲案方式分割，並無不合理情形，即應准許。

3.又以，系爭土地因受農發條例限制之故而僅得分割為7筆已說明如上，並考量其中被告將江國鈞之持分僅為161/28554，如經換算土地實際面積，亦僅為120.17平方

公尺，若經單獨分割為1筆，難稱有土地利用實益，且與農發條例不再細分農地之立法主旨有違，並被告江國鈞就本件分割方案雖經到庭參與審理，惟未曾積極表示意見，亦未反對本件採甲案方式分割並補償其土地價值，則本件依甲案方式將被告江國鈞持分劃歸原告分得，並責由原告依上開鑑價結果，以每平方公尺2,800元金額補償被告江國鈞未受分配系爭土地損失，合計原告應補償被告江國鈞336,476元【計算式：120.17㎡×2,800＝336,476元】，應無不公，爰諭知如主文第1、2項所示。至農發條例第33條雖規定：「私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」原告非屬前開但書所規定之事業，且又屬私法人(公司)性質，似應受該條規定限制而不得於本件分割中，再行增加受分配之持分及土地範圍；為此屏東縣政府及恆春地政亦曾先後函請原告及本院應注意上情(本院卷一第343頁屏東縣政府110年9月29日屏府地籍字第11046608200號函、第375頁恆春地政110年11月25日屏恆地二字第11030849800號函參照)。惟按：**不得承受耕地者所以僅指「私法人」而不包括公法人，係公法人如國家、直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）等常因納稅人以耕地抵繳應納稅賦、依法照價收買等原因而有承受耕地之必要，基於公法人執行法令之立場，應排除於不得承受耕地範圍之外**；此為農發條例第33條於89年1月4日修正增訂時之立法意旨第五點陳明。從而類如原告機關之公營事業，雖係以公司型態之私法人設立，然考量原告公司設立之組織法依據應係自來水法第8條《公營之自來水事業為法人，或政府所設事業機構，其組織由主管機關定之，並應以企業方式經營，以事業發展事業》，並自同法第1條第1項《為策進自來水事業之合理發展，加強其營運之有效管理，以供應充裕而合於衛生之用

水，改善國民生活環境，促進工商業發達，特制定本法。》、第7條《自來水事業為公用事業，以公營為原則，並得准許民營。》等規定意旨以觀，自來水事業闕屬公益事業目的而設立，彰彰甚明，本件自堪解為原告機關本於其事業性質應不在農發條例第33條規定限制之列，為合於該條上開立法旨趣，則原告本件自得承受較原持分面積更大之土地分配。屏東縣政府及恆春地政上開函文之解釋，除未考量上述農發條例立法意旨，而逕就原告公司權益增加法律未規定之限制外，函釋性質亦僅為行政機關之法令闡述，並無拘束本院餘地，本院自得不予沿用。從而本件將來如依本院上開說明判決確定後，恆春地政即應依本判決之分割方式登記，一併敘明。

4.末以，原告主張之甲案方式分割，除被告陳張辯琴表示反對意見外，其餘被告均表同意或無意見，並本件經採以甲案方式分割，無明顯地上物應拆除或需補償之情事(惟被告陳張辯琴有反對意見，詳後述)，堪認此方案為屬兩造全體最大共識之分割方法，則依此分割，亦能有效降低兩造分割上無法協議之爭點，於訴訟經濟之考量，亦有助益。至本件既已依原告主張之先位甲案准予分割，原告備位主張之乙案部分即不再贅述。

㈣被告陳張辯琴主張之丙案(附表丙及附圖丙)有下列不可採之處：

被告陳張辯琴固主張應依所提之丙案方式分割，除顧及伊自始即於附圖丙編號D區域種植荔枝、玉米等作物而實際分管有年，分割結果即符合現況外，如依甲案方式分割，伊將受分配於附圖甲編號G之位置，而該區地勢高低不平，伊勢將額外支出整地之費用，則依甲案分割，對伊顯有不公等語，並據提出現場照片等件(本院卷二第291至357頁參照)為證。惟上情為原告、被告林俊宏2人否認，主張，系爭土地自109年本件審理伊始，並未見被告陳張辯

琴利用或主張分管系爭土地上開區域，且經本院於109年間現場勘驗時，亦未見其情，足證並無被告陳張辯琴主張之分管事實等語。而查，本件依被告陳張辯琴提出之現場照片以觀(本院卷二第301至305頁參照)，雖得見土地上有玉米等作物，且有塑膠水管鋪設其間(本院卷二第307至327頁參照)，惟上開玉米栽種之範圍實難謂為大而具規模，且又為98年間照片，並經比對本件原告起訴時所提出之109年間現場照片(本院卷一第99至111頁參照)、空照圖(本院卷一第169頁參照)，乃至被告自己提出之112年間空照圖(本院卷二第297頁參照)，尚難窺見其間有玉米作物成群之明顯分管使用跡象，且本件前經本院於109年間至現場勘驗時，亦未見其情，此亦有本院現場勘驗筆錄可稽(本院卷一第159頁參照)，再被告陳張辯琴提出之上開塑膠水管照片，水管狀態極新，亦難認係經長期使用者，從而本件是否確如被告陳張辯琴主張，自68年間起即已分管而占用附圖丙編號D所示區域，已非無疑。又以，原告主張被告陳張辯琴受分配於系爭土地東北側而如附圖甲編號G所示區域(本院卷二第213至215頁參照)，前經被告陳張辯琴訴訟代理人陳慶仕於本院110年3月3日審理時，當庭表示：「同意原告之分割方法。」等語(本院卷一第223至224頁參照)，詎被告陳張辯琴嗣於112年6月2日審理時，又具狀表示反對上情。綜上以觀，除本件難能認定依原告主張之甲案分配被告陳張辯琴將受重大損失外，經權衡甲、丙2案後，應認甲案較能符合多數共有人需求，則縱甲案附圖甲編號C所示區域現或有被告陳張辯琴之植栽、水管等物，未來經遷移、補償之成本亦難謂為高，從而本件丙案之分割方式顯非本院應優先擇定者，其情已見顯著，本件礙難依被告陳張辯琴主張擇定以丙案方式分割。至被告陳張辯琴雖復主張本院應再次到場履勘以明其情，惟本件前已經本院至現場勘驗有如上述，再依被告陳張辯琴提出之現場照片、空拍圖等，已足明瞭土地現狀，復再

次現勘結果實未能還原109年當時分管狀態，並109年斯時情形已據本院援依卷附資料認定如上，參以甲案之分割方式顯然有利兩造其餘當事人，則本院自無依被告陳張辯琴所請，再赴現場履勘必要，一併敘明。

㈤確認兩造除被告江國鈞外，均就附圖甲所示編號A區域範圍土地道路有通行權：

按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。本件依甲案方式分割後，如未經斟酌各分割後土地之對外聯絡方式，則兩造部分受分配之土地將成袋地而無從對外聯絡，且未來土地如經易手，易生滋擾。又本件既無從分割逾越7筆宗數，即無從單獨將上開A範圍之道路分割為單筆而由兩造(除被告江國鈞外)繼續維持共有。並系爭土地僅能以南側毗鄰龍泉路對外聯繫有如上述，本件自有必要依原告之主張，酌留上開編號A區域範圍供兩造(除被告江國鈞外)通行之用，爰准許原告所請，確認兩造(除被告江國鈞外)就附圖甲所示編號A區域土地均有通行權，並諭知如主文第3項。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段請求分割系爭土地，並主張依據民法第787第1項規定確認系爭土地通行權，核屬有據。本院於斟酌兩造分割意願、土地現況、整體土地經濟效用及全體共有人利益等具體情狀，認系爭土地依原告主張如附表甲及附圖甲所示之方案分割，實為妥適、公允，爰判決如主文第1、2項；並經考量於本件分割後，兩造對外通行需求，爰一併判決如主文第3項所示。

五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌情形決定適當之分割方法，不因何共有人起訴而有不同，判決結果實質上亦無何者勝訴或敗訴之問題，各共有人均因系爭土地分割而同受分割之利益，爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按應有部分比例負擔訴訟費用。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

第1項前段、第80條之1 、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　曾士哲

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　廖芊汝

附表甲(即附圖甲)

所有權人	應有部分（訴訟費用分擔比例）	原持分面積	分配編號	面積	權利範圍	編號A共有道路（面積687.61無實際分割）		面積增減
						權利範圍	持分面積	
台灣自來水股份有限公司	4485/28554	3,347.62	B	3,467.79	全部	11188/68761	111.88	+120.17
林俊宏	5/48	2,220.08	C	4,440.16（分別共有）	1/2	7163/68761	71.63	
林郁貞	5/48	2,220.08			1/2	7163/68761	71.63	
鄭智穗	10658/88320	2,571.91	D	2,571.91	全部	8298/68761	82.98	
吳春興	2264/42831	1,126.57	E	2,253.14（分別共有）	1/2	3634/68761	36.34	
吳和穎	2264/42831	1,126.57			1/2	3635/68761	36.35	
張尤清美	5034/29440	3,644.31	F	3,644.31	全部	11758/68761	117.58	
陳張辯琴	5103/28554	3,808.89	G	3,808.89	全部	12288/68761	122.88	
吳振榮	2264/42831	1,126.57	H	1,126.57	全部	3634/68761	36.34	
江國鈞	161/28554	120.17		0				-120.17
	合計	21,312.77		21,312.77			687.61	

附表乙(即附圖乙)

所有權人	應有部分	原持分面積	分配編號	面積	權利範圍	編號A共有道路（面積688.32無實際分割）	
						權利範圍	持分面積
台灣自來水股份有限公司	4485/28554	3,347.62	B	3,347.62	全部	10812/68832	108.12
林俊宏	5/48	2,220.08	C	4,440.16（分別共有）	1/2	7170/68832	71.7
林郁貞	5/48	2,220.08			1/2	7170/68832	71.7
鄭智穗	10658/88320	2,571.91	D	2,571.91	全部	8306/68832	83.06
吳春興	2264/42831	1,126.57	E	2,253.14（分別共有）	1/2	3638/68832	36.38
吳和穎	2264/42831	1,126.57			1/2	3639/68832	36.39

（續上頁）

張尤清美	5034/29440	3,644.31	F	3,644.31	全部	11770/68832	117.70
陳張辯琴	5103/28554	3,808.89	G	3,808.89	全部	12301/68832	123.01
吳振榮	2264/42831	1,126.57	H	1,246.74（分別共有）	112657/124674	3638/68832	36.38
江國鈞	161/28554	120.17			12017/124674	388/68832	3.88
	合計	21,312.77		21,312.77			688.32

附表丙(即附圖丙)

所有權人	應有部分	原持分面積	分配編號	面積	權利範圍	編號A共有道路（面積688.08無實際分割）		面積增減
						權利範圍	持分面積	
台灣自來水股份有限公司	4485/28554	3,347.62	B	3,467.78	全部	11196/68808	111.96	+120.17
林俊宏	5/48	2,220.08	C	4,440.16（分別共有）	1/2	7167/68808	71.67	
林郁貞	5/48	2,220.08			1/2	7168/68808	71.68	
鄭智穗	10658/88320	2,571.91	G	2,571.91	全部	8303/68808	83.03	
吳春興	2264/42831	1,126.57	E	2,253.14（分別共有）	1/2	3637/68808	36.37	
吳和穎	2264/42831	1,126.57			1/2	3637/68808	36.37	
張尤清美	5034/29440	3,644.31	F	3,644.31	全部	11766/68808	117.66	
陳張辯琴	5103/28554	3,808.89	D	3,808.89	全部	12297/68808	122.97	
吳振榮	2264/42831	1,126.57	H	1,126.57	全部	3637/68808	36.37	
江國鈞	161/28554	120.17		0				−120.17
	合計	21,312.77		21,312.77			688.08	