

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第207號

上訴人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

訴訟代理人 劉建成律師

複代理人 林暘鈞律師

被上訴人 王丕三

訴訟代理人 練家雄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年4月23日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第635號第一審判決提起上訴，本院於114年3月19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

一、上訴人主張：

(一)坐落臺中市○○區○○段000○000地號2筆土地（下各稱系爭000、000地號土地，合稱系爭土地），土地使用分區均屬第1-2種住宅區，面積各為413.97、445.34平方公尺，兩造間就系爭土地之應有部分為各2分之1。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，且共有人間亦無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定，是上訴人自得依民法第823條、第824條之規定，提起本件訴訟。又系爭000、000地號土地相毗鄰，為求有效發揮系爭土地之價值，請求准予就系爭000、000地號土地合併分割，並主張分割方案如臺中市豐原地政事務所113年1月23日豐土測字第000700號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示之A方案，而其中就系爭000地號土地（為需役地）與其鄰地即同段000、000地號土地（為供役

01 地)間有不動產役權關係，且依土地登記第二類謄本之記
02 載，其設定目的：「供人車道路通行使用及開挖埋設排水
03 溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程設
04 施使用。」，故上訴人認就系爭000地號土地上即如附圖一
05 編號丙部分所示之土地，就前述不動產役權對於土地之利用
06 經濟及重要性相較下，應優先保留享有不動產役權之必要，
07 上訴人主張就如附圖一A方案編號丙部分之土地應分歸為兩
08 造共有。

09 (二)又系爭000、000地號土地上，依臺中市豐原地政事務所112
10 年2月9日豐土測字第020400號土地複丈成果圖(下稱附圖
11 三)所示，現有屬被上訴人所共有(持分比率4分之1)、未
12 辦理保存登記之建物(門牌號碼：臺中市○○區○○路○○
13 ○○○○○路○○號平房)坐落其上，惟被上訴人持分比
14 率僅為4分之1，該未辦理保存登記之建物，並非全部屬被上
15 訴人單獨所有，原審據此為判定分割方案，顯有違誤。

16 (三)另系爭000地號土地與同段000、000地號土地間既有不動產
17 役權關係，則系爭000地號土地上即如附圖一A方案編號丙部
18 分所示之土地，應維持由兩造共有，使兩造同時享前述不動
19 產役權，而得經由兩造共有之道路用地即同段000、000地號
20 土地連接兩造分得之甲-3、甲-4、乙-2部分，作為「人車道
21 路通行使用」及「開挖埋設排水溝、瓦斯、自來水、電力、
22 電信、第四台等一切管路工程設施使用」，如依被上訴人所
23 主張之臺中市豐原地政事務所113年1月22日豐土測字第0148
24 00號土地複丈成果圖所示B方案(下稱附圖二)分割，僅由
25 被上訴人獨享上述不動產役權，顯非公允。再者，系爭000
26 地號土地與同段000、000地號土地間之不動產役權，其設定
27 目的包括「開挖埋設排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、
28 第四台等一切管路工程設施使用。」，另原審認同段000地
29 號土地，係由多數人共有之私有土地，並無設定不動產役
30 權，倘若同樣擬在同段000地號土地「開挖埋設排水溝、瓦
31 斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程設施使

01 用」時，則排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等
02 工程設施之相關施工單位，將要求上訴人須取得同段000地
03 號土地之全部所有權人同意，且可能須支付償金，故上訴人
04 仍有將系爭000地號土地上即如附圖一A方案編號丙部分所示
05 之土地維持由兩造共有，使兩造同時享有前述不動產役權之
06 必要等語。並聲明：兩造共有系爭000、000地號土地，准予
07 合併分割，分割方案如附圖一所示A方案之編號甲-3、甲-4
08 分歸被上訴人所有，編號乙-2分歸上訴人所有，編號丙分歸
09 兩造共有，應有部分各2分之1（原審就系爭土地判准合併分
10 割，分割方法依附圖二之臺中市豐原地政事務所113年1月22
11 日土地複丈成果圖所示方案之甲-3、甲-4部分分歸被上訴人
12 所有，乙-2部分分歸上訴人所有。上訴人聲明不服，提起上
13 訴。至原審判決主文第一項部分，兩造均未聲明不服，非本
14 院審理範圍）。並上訴聲明：1. 原判決關於主文第二項部
15 分及其訴訟費用部分廢棄。2. 前項廢棄部分，請求判決：兩
16 造共有系爭土地，准予合併分割，分割方案如附圖一所示A
17 方案編號甲-3、甲-4分歸被上訴人所有，編號乙-2分歸上訴
18 人所有，編號丙分歸兩造共有，應有部分各2分之1。

19 二、被上訴人則以：同意上訴人主張將系爭000、000地號土地合
20 併分割，惟系爭000地號土地及鄰地即同段000、000地號土
21 地之土地登記謄本上載明「供役不動產：000、000地號」、
22 「需役不動產及權利人使用需役不動產權利關係：○○○00
23 0地號；所有權」，顯見需通行使用鄰地即同段000、000地
24 號土地之不動產役權人，本即不含系爭000地號土地所有權
25 人在內；且實際上系爭000地號土地東側尚與同段之000地號
26 土地相鄰，系爭000地號土地與鄰地同段000地號土地間之同
27 段000地號土地同樣為上訴人所有，系爭000地號土地之所有
28 權人自得通行前開道路對外聯絡；又本件不論係採上訴人或
29 被上訴人主張之分割方案，皆係由上訴人分得系爭000、000
30 地號土地合併分割後之下半部，乃皆坐落於合併分割前之系
31 爭000地號土地範圍內，是本件自無必要亦無理由再保留附

01 圖一A方案所示丙部分之土地作為道路，由兩造共有使兩造
02 共享不動產役權等語，資為答辯。並答辯聲明：上訴駁回。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
05 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
06 在此限；共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何
07 共有人之請求，命為適當之分配，民法第823條第1項、第82
08 4條第2項分別定有明文。查兩造為系爭土地之共有人，應有
09 部分均為2分之1，系爭000、000地號土地面積各為413.97、
10 445.34平方公尺，且為相鄰之土地，系爭土地使用分區均為
11 第1-2種住宅區等情，有系爭土地之土地登記第二類謄本、
12 臺中市○○區公所之臺中市政府都市計畫土地使用分區證明
13 書在卷可稽（見原審卷第29至38頁）。又兩造就系爭土地並
14 未有不分割之協議，亦無不能分割之情事，復未見被上訴人
15 於審理時有為任何爭執之意思表示，或有提出任何書狀為爭
16 執，應堪信為真實。復衡諸被上訴人曾於原審審理時除有當
17 庭表示同意合併分割系爭土地外（見原審卷第68頁、第202
18 頁），亦有具狀對於本件分割方法表示意見，堪認兩造無法
19 達成分割系爭土地之協議，是上訴人基於系爭土地之共有人
20 提起本件訴訟，訴請裁判合併分割系爭土地，核屬有據，應
21 予准許。

22 (二)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
23 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
24 為下列之分配：□以原物分配於各共有人。但各共有人均受
25 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。□原
26 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
27 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
28 金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明
29 文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應
30 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
31 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方

01 法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
02 亦須以其方法適當者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌
03 各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經
04 濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最
05 高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。經查：

- 06 1.系爭土地經原審於112年2月23日會同兩造及臺中市豐原地政
07 事務所人員至現場履勘，可知系爭土地上現有屬被上訴人所
08 共有（持分比率4分之1）、未辦理保存登記之建物（即門牌
09 號碼為臺中市○○區○○路00號平房）坐落其上，且據當時
10 在場之被上訴人表示該建物為其所有，供祥和企業有限公司
11 作為廠房使用，又該廠房另可分為A、B二部分之地上物（下
12 合稱系爭建物），而系爭建物之A、B部分所占系爭土地及同
13 段000、000地號土地（另亦有部分在同段000地號土地上）
14 之面積，則如附圖三所示系爭000地號土地現鋪設水泥地
15 面、多為雜草、樹木，東側為臺中市○○區○○○街00巷00
16 弄、00弄，西側相隔同段000地號土地可接往同段000地號土
17 地等情，有原審112年2月23日勘驗筆錄及現場照片在卷可稽
18 （見原審卷第117至137頁）。嗣本院復於113年11月18日至
19 現場履勘，就系爭000地號土地與同段000、000地號土地；
20 及系爭000地號土地與同段000、000地號土地之坐落位置及
21 現況為勘驗，有勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷第99至
22 111頁）。被上訴人另提出109年7月3日府授經工字第109080
23 2476號函准予祥和企業有限公司（下稱祥和公司）申請特定
24 工廠登記一案、系爭建物之房屋稅籍證明書、同段000地號
25 土地登記第二類謄本及系爭土地相關地籍圖資網路便民服務
26 系統查詢資料等影本各1份為證（見原審卷第75至81頁），
27 經核與原審及本院上開勘驗內容相符合，堪認為事實。
- 28 2.關於系爭000、000地號土地合併分割部分，兩造雖均同意合
29 併分割，惟上訴人主張系爭000地號土地與其鄰地即同段00
30 0、000地號土地間有不動產役權關係，系爭000地號土地為
31 需役地，而有保留如附圖一A方案編號丙部分所示之土地分

01 歸兩造共有之必要等語，並提出系爭000地號土地及其鄰地
02 同段000、000地號土地之土地登記第二類登記謄本為證（見
03 原審卷第29至31頁、第39至第45頁），惟審酌兩造就系爭00
04 0、000地號土地合併分割之分割方案內容，均係將該2筆土
05 地合併後，再分割為上半部、下半部之2筆土地，而就分割
06 後之上半部土地範圍均係分歸為被上訴人所有，即分別如附
07 圖一之A方案編號甲-3、甲-4部分所示，及附圖二之B方案編
08 號甲-3、甲-4部分所示；下半部土地範圍則均分歸為上訴人
09 所有，即分別如附圖一之A方案編號乙-2部分所示，及附圖
10 二之B方案編號乙-2部分所示。又上開附圖一、二所示A、B
11 方案之編號乙-2部分土地之鄰地為同段000、000地號土地，
12 再參酌被上訴人所提同段000地號土地之土地登記第二類謄
13 本、系爭土地之地籍圖等資料（見原審卷第79至81頁），可
14 知同段000地號土地之所有權人為上訴人，其應有部分為全
15 部；並參酌原審112年2月23日現場勘驗筆錄及現場照片（見
16 原審卷第117至137頁）；及本院113年11月18日現場勘驗筆
17 錄及現場照片（見本院卷第99至111頁），可知系爭000地號
18 土地東側為臺中市○○區○○○街00巷00弄、00弄之道路，
19 且自該系爭000地號土地往西行，可接往同段之000地號土
20 地。此外，上述臺中市○○區○○○街00巷00弄○○弄○○
21 地○○○○○於○段000地號土地上，而該同段000地號土地
22 現為公眾通行道路，亦為兩造所不爭執（見原審卷第203
23 頁），故本院認系爭000、000地號土地，兩造所主張合併分
24 割後，被上訴人所分得之土地範圍部分，不論採附圖一或附
25 圖二之方案，依現況上訴人本得通行同段000地號土地上之
26 臺中市○○區○○○街00巷00弄、00弄之各該道路對外聯
27 絡，是本件合併分割方案實際上，並無上訴人主張有必要再
28 保留如附圖一A方案所示編號丙部分之土地作為道路，由兩
29 造共有使兩造共享不動產役權之情形存在，是上訴人此部分
30 之主張，難認有據，而無理由，自不足採；而被上訴人上開
31 答辯意旨，顯屬有據，且有理由，應為可採。本院綜合系爭

01 土地之使用現況、兩造通行出入情形、分配土地格局是否方
02 正平整、使用便利性、經濟效益及共有人之意願等情，認本
03 件就系爭000、000地號土地部分，依附圖二之B方案為分割
04 方法，可兼顧各共有人之利益及公平性，應屬最適當且公平
05 之分割方法。

06 3.至上訴人於本院主張系爭000、000地號土地上，依原審判決
07 附圖三所示，現有屬被上訴人所共有（持分比率4分之1）、
08 未辦理保存登記之建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路00
09 號平房）坐落其上，惟依臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證
10 明書所載，被上訴人持分比率僅為4分之1（見原審卷第77
11 頁），該未辦理保存登記之建物，並非全部屬被上訴人單獨
12 所有，原審據此為判定分割方案，顯有違誤云云。經查，本
13 件兩造所主張之分割方案中，不論係採附圖一或附圖二方
14 案，該未辦理保存登記之建物，均非坐落在兩造所主張上訴
15 人分得之部分，此觀附圖一及附圖二即明，故該未辦理保存
16 登記建物之事實上處分權人及納稅義務人究有何人，實與兩
17 造所主張之分割方案無涉，上訴人據此主張原審判決分割方
18 案不當，尚有誤會，要無可採。

19 4.上訴人另主張系爭000地號土地與同段000、000地號土地間
20 有不動產役權關係，且依土地登記第二類謄本之土地標示部
21 及土地他項權利部之記載，其設定目的記載「供人車道路通
22 行使用及開挖埋設排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第
23 四台等一切管路工程設施使用。」，故系爭000地號土地上
24 即如附圖一A方案編號丙部分所示之土地，應維持由兩造共
25 有，使兩造同時享前述不動產役權，而得經由兩造共有之道
26 路用地即同段000、000地號土地連接兩造分得之甲-3、甲-
27 4、乙-2部分，作為「人車道路通行使用」及「開挖埋設排
28 水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程
29 設施使用」，如依被上訴人所主張之附圖二分割方案，僅由
30 被上訴人獨享上述不動產役權，顯非公允云云。惟查，同段
31 000、000地號土地依卷附臺中市○○區公所之臺中市政府都

01 市計畫土地使用分區證明書（見原審卷第37至00頁）所載，
02 僅規劃為公共設施保留地之道路用地，而該公共設施用地之
03 取得方式係採「以一般徵收方式取得」，該同段000、000地
04 號土地之現況既未經徵收為供道路使用，則上訴人此部分所
05 為主張，尚與本院判斷兩造之分割方案無涉。再者，若如上
06 訴人所主張兩造共有之道路用地即同段000、000地號土地，
07 將來如經徵收供為道路使用，則必係在經由同段000、000、
08 000、000、000、000等其他地號土地為進出道路之連結，則
09 在此情況下，更無上訴人所主張系爭000地號土地上即如附
10 圖一A方案編號丙部分所示之土地仍應維持由兩造共有，使
11 兩造同時享有前述不動產役權，而得經由兩造共有之道路用
12 地即同段000、000地號土地連接兩造分得之甲-3、甲-4、
13 乙-2部分，作為「人車道路通行使用」及「開挖埋設排水
14 溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程設
15 施使用」之必要甚明。且觀上訴人此部分之主張亦間接證
16 明，更無將系爭000地號土地上即如附圖一A方案編號丙部分
17 所示之土地分割由兩造共有，使兩造同時享有前述不動產役
18 權之必要，故上訴人此部分所為主張亦無可採。

- 19 5. 上訴人復主張系爭000地號土地與同段000、000地號土地間
20 之不動產役權，其設定目的包括「開挖埋設排水溝、瓦斯、
21 自來水、電力、電信、第四台等一切管路工程設施使用。」
22 ，另原審認同段000地號土地，係由多數人共有之私有土
23 地，並無設定不動產役權，倘若同樣擬在同段000地號土地
24 「開挖埋設排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等
25 一切管路工程設施使用」時，則排水溝、瓦斯、自來水、電
26 力、電信、第四台等工程設施之相關施工單位，將要求上訴
27 人須取得同段000地號土地之全部所有權人同意，且可能須
28 支付償金，故上訴人仍有將系爭000地號土地上即如附圖一A
29 方案編號丙部分所示之土地維持由兩造共有，使兩造同時享
30 有前述不動產役權之必要云云。查，系爭土地使用分區均為
31 第1-2種住宅區，已如上述，上訴人此部分所主張「開挖埋

01 設排水溝、瓦斯、自來水、電力、電信、第四台等一切管路
02 工程設施」，因此部分亦涉及系爭000地號土地如欲供建築
03 房屋，而申請建照時有關建築線指定之問題，且依建築法第
04 42條之規定：建築基地與建築線應相連接，而上訴人所主張
05 分割由兩造共有之如附圖一A方案編號丙部分，實際上並未
06 與系爭000地號土地相連接，是上訴人此部分所為假設之主
07 張，亦無可採。

08 四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，且共有人無法協
09 議分割，上訴人依民法第823條、第824條之規定請求裁判合
10 併分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地
11 之形狀、使用現況、各共有人之持分、意願、兩造所提方案
12 之優劣，兼顧兩造利益及相關法規之限制等情，認系爭土地
13 分割方法依附圖二之臺中市豐原地政事務所113年1月22日土
14 地複丈成果圖所示B方案之甲-3、甲-4部分分歸被上訴人所
15 有，乙-2部分分歸上訴人所有。原審判決准予合併分割之諭
16 知及所採分割之方法，核均無不當。上訴人就原審判決此部
17 分所定之分割方法提起上訴，指摘原審判決此部分分割方法
18 不當，求予廢棄改判，為無理由，自應駁回其上訴。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
23 項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日

25 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

26 法官 莊嘉蕙

27 法官 林筱涵

28 正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
30 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
31 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
02 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
03 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

05 書記官 王麗英

06 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日