

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1134號

原告 信富發建設有限公司

法定代理人 張晉誠

訴訟代理人 黃璿瑩律師

被告 和興泰建設股份有限公司

法定代理人 陳芊秀

訴訟代理人 林錫恩律師

被告 陶喜開發建設有限公司

法定代理人 胡富文

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

林宜嫻律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號(面積185.13平方公尺)、669地號(面積173.66平方公尺)土地，分割如附圖所示，即：(一)編號A(面積105.39平方公尺)土地，分歸原告及被告陶喜開發建設有限公司共同取得，並按原告應有部分10000分之534、被告陶喜開發建設有限公司應有部分10000分之9466比例保持共有；(二)編號A1(面積98.45平方公尺)土地，分歸原告及被告陶喜開發建設有限公司共同取得，並按原告應有部分1000分之536、被告陶喜開發建設有限公司應有部分10000分之9464之比例保持共有；(三)編號B(面積79.74平方公尺)、編號B1(面積75.21平方公尺)土地，均分歸被告和興泰建設股份有限公司取得。

訴訟費用依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例由兩造負

擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號(面積185.13平方公尺)、669地號(面積173.66平方公尺)土地(上開2筆土地下稱系爭土地)，權利範圍如附表所示。因原告與被告陶喜開發建設有限公司(下稱陶喜公司)將合作開發興建原告所有坐落同段664地號土地，且被告和興泰建設股份有限公司(下稱和興泰公司)於系爭土地北側施作排水溝，提供其於同段663地號土地興建之建物排水及通行之用，卻無正當理由不准被告陶喜公司於系爭土地南側設置排水溝，而另行提起訴訟請求拆除(本院新市簡易庭110年度新訴字第1號)，並表示將來要將系爭土地圈圍起來等語，可見兩造已無法協議分割系爭土地。為此，爰依民法第823條、第824條規定請求分割系爭土地如臺南市永康地政事務所111年4月14日所測量字第1110035796號函檢附之土地複丈成果圖即附圖所示等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

(一)被告和興泰公司則以：系爭土地已開闢成道路供公眾使用，依民法第823條第1項但書規定，依其使用目的及現況，應不得分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告陶喜公司則以：同意依原告方案為分割等語。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地係兩造所共有，權利範圍如附表所示，該土地南側即同段664地號土地為原告所有，將與被告陶喜公司合併開發興建建物。另北側同段663地號土地被告和興泰公司已興建建物出售。

(二)系爭土地使用分區為「廣(道)廣場(兼供道路使用)」，依臺南市永康區公所出具之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書所載：「『廣(道)』屬倘權屬尚為私有，則屬都市計畫法所稱之『公共設施保留地』原則上將以徵收方式取得，目前無依都市計畫法第30條規定獎勵私人或團體投資

興辦」等語。

(三)系爭土地目前鋪設柏油供道路使用中，北側與同段663地號土地相鄰處，被告和興泰公司已設置排水溝使用，被告和興泰公司與被告陶喜公司因系爭土地設置排水溝之爭執，已提起訴訟由本院新市簡易庭審理(109年度新簡字第387號返還共有物事件，其後案號改為110年度新訴字第1號，110年10月7日判決原告之訴及假執行之聲請均駁回；反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回，提起上訴後調解成立，下稱另案)。

四、本院得心證之理由：

(一)查系爭土地為兩造所共有，權利範圍如附表所示，使用分區屬「廣(道)」廣場(兼供道路使用)，依規定如權屬私有，則屬都市計畫法所稱之「公共設施保留地」(原則上將以徵收方式取得)等情，有系爭土地謄本及臺南市永康區公所都市計畫土地使用分區證明書(本院卷第145、215至225頁)在卷可稽；另本院於111年4月21日會同兩造至現場履勘，系爭土地目前鋪設柏油供道路使用中，南、北側鄰近同段664地號、663地號土地部分，現皆有設置排水溝；南側同段664地號土地，現況閒置並以鋼板圈圍，北側同段663地號土地，現已興建大樓供居住使用等情，有勘驗筆錄及現場照片(本院卷第263至268頁)附卷可查，兩造亦不爭執上情，足見系爭土地為兩造共有，使用分區為道路使用之「公共設施保留地」，現況鋪設柏油供公眾通行之事實，堪認無疑。

(二)被告和興泰公司固以系爭土地已開闢成道路供公眾使用，依使用目的及現況，有民法第823條第1項但書規定因物之使用目的不得分割之情形，抗辯系爭土地不得分割云云，並援引最高法院58年台上字第2431號判例為據。惟查：

1. 按「共有道路，除請求分割之共有人，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。」此固為最高法院58年台上字第2431號判例所揭櫫。然上開判例將「分得部分土地為他共有人設定地役權」之情形，排除得為分割之

理由，從修正前民法第851條規定：「稱地役權者，謂以他人土地供自己土地便宜之用之權。」可知，係為維持土地供道路使用之目的，依此可見如共有土地現況係供道路使用，分割後仍應供道路而不影響其他人利用之結果，即非該判例所示應予限制分割之情形，自應准許共有人分割共有物之請求。

2. 查系爭土地現況鋪設柏油供道路使用乙節，業經本院履勘屬實，亦為兩造所不爭執，且該土地屬供道路使用之「公共設施保留地」，依前揭使用分區證明書所載，乃高速公路永康交流道附近特定區計畫之土地，原則上將以徵收方式由政府取得(參第145頁使用分區證明書中「現行都市計畫名稱及發布實施日期」、「有關整體開發之規定」欄位所載之內容)，應已不得變更為其他用途使用，故依使用分區、使用現況而論，縱經分割而由兩造分別取得不同範圍之土地，然其供大眾通行之公用地役關係仍屬存在，不因分割結果不再供公眾使用，使用目的並未因分割而受有影響，應無因使用目的而不能分割之情形存在。是被告和興泰公司以上開理由抗辯系爭土地不得分割，容有所誤。從而，原告依民法第823條第1項前段：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。」、第824條第1項、第2項第1款前段：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人。」規定，以兩造無法協議分割，請求裁判分割系爭土地，於法無違，應予准許。

- (三)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院70年度台上字第3468號、93年度台上字第1797號判決意旨參照)。查，原告主張其與被告陶喜公司就系爭土地南側同段664號土地，將

01 進行合作開發興建建物乙節，此為被告陶喜公司所不爭執，
02 而被告和興泰公司於另案(本院新市簡易庭110年度新訴字第
03 1號)表示系爭土地北側之排水溝及路燈系統，係其所開挖、
04 設置一語明確(參上開判決第2頁)，可見系爭土地北側之排
05 水溝、路燈係由被告和興泰公司設置以供其興建出售同段66
06 3地號土地上建物居住者所使用。是本院審酌上情，並參酌
07 系爭土地南側同段664地號土地為原告所有(土地謄本參調字
08 卷第25頁)、原告與被告陶喜公司將共同開發664地號土地，
09 及被告陶喜公司同意分割後與原告共同取得土地並維持共有
10 關係(本院卷第53頁)等因素，認系爭土地按兩造應有部分比
11 例分割成兩大區塊，即如附圖所示編號B、B1土地(北側)、
12 編號A、A1土地(南側)，其中編號B、B1土地由被告和興泰公
13 司單獨取得，另編號A、A1由原告與被告陶喜公司共同取
14 得，不僅可避免日後兩造針對各自興建建物開發或修繕所產
15 生之紛爭，更可消弭有關排水溝設置之爭執，應屬適當、公
16 允之分割方法而堪可採，爰判決如主文第1項所示。

17 (四)再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
18 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
19 質人所分得之部分：(一)權利人同意分割；(二)權利人
20 已參加共有物分割訴訟；(三)權利人經共有人告知訴訟而
21 未參加，民法第824條之1第2項定有明文。查系爭土地共有
22 人即原告、被告陶喜公司以其所有系爭土地權利範圍10000
23 分之4999(系爭土地於起訴時，原告權利範圍均為10000分之
24 304、被告陶喜公司權利範圍均為10000分之4695，合計1000
25 0分之4999，後於本件訴訟中被告和興泰公司依臺灣高等法
26 院臺南分院111年度上移調字第23號調解結果，將666地號土
27 地權利範圍10000分之694、669地號土地權利範圍10000分之
28 670移轉與被告陶喜公司，故本件言詞辯論終結時被告陶喜
29 公司666地號土地權利範圍為10000分之5389、669地號土地
30 權利範圍為10000分之5365)及同段664地號土地(權利範
31 圍：全部)，於108年3月29日設定最高限額抵押權2億1,600

萬元與訴外人第一商業銀行股份有限公司(抵押標的物：666、669、664地號土地)、於110年3月30日設定最高限額抵押權與訴外人鈺進建設有限公司(抵押標的物：666、669地號土地)，迄未塗銷等情，有系爭土地謄本(本院卷第215至225頁)在卷可考，且上開抵押權人經告知訴訟後均未參加，此亦有檢送告知參加訴訟狀函文1紙(本院卷第157頁)可證，則依前揭法條規定，原告及被告陶喜公司共同擔保設定之上述抵押權，即應移存於抵押人即原告、被告陶喜公司分割後共同取得如附圖編號A、A1所示之土地，併此敘明之。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，訴請裁判分割，核屬正當。從而，本院審酌系爭土地之現有使用狀況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀後，認系爭土地依附圖之方案予以分割，應較符合土地分割之經濟效用及共有人全體利益，堪屬適當、公允之分割方案，並諭知如主文第1項所示。

六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件系爭土地分割方案係法院考量全體共有人利益予以採認，兩造均同受其利，故依前揭規定，訴訟費用命由兩造按土地權利範圍之比例負擔，應較適當，爰判決如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
民事第三庭 法 官 林勳煜

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
 02 書記官 朱烈稽

03 【附表】
 04

臺南市○○區○○段000地號土地，面積185.13平方公尺					
臺南市○○區○○段000地號土地，面積173.66平方公尺					
編號	共有人	666地號土地	669地號土地	分割後取得面積	訴訟費用負擔比例
		權利範圍/換算面積	權利範圍/換算面積		
1	信富發建設有限公司	304/10000(5.628 平方公尺)	304/10000(5.279 平方公尺)	105.39(編號A)+98.45(編號A1)=203.84平方公尺(信富發建設有限公司與陶喜開發建設有限公司共同取得)	304/10000
2	陶喜開發建設有限公司	5389/00000(00.767 平方公尺)	5365/00000(00.169 平方公尺)		5377/10000
3	和興泰建設股份有限公司	4307/00000(00.735 平方公尺)	4331/00000(00.212 平方公尺)	79.74(編號B)+75.21(編號B1)=154.95平方公尺	4319/10000
合計		185.13平方公尺	173.66平方公尺	358.79平方公尺	