

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第165號

上訴人 京杭建設有限公司

法定代理人 王富民

訴訟代理人 張俊文律師

黃逸豪律師

被上訴人 陳春華

陳春寶

陳春安

黃秀麗

張淑娟

林松本

張萍影

王靖穎

潘福田

韓世偉

上一人

訴訟代理人 王佳琪

被上訴人 陳保男

廖育慧

上二人

訴訟代理人 陳淑惠

被上訴人 陳良政

魏碧芬

陳保全

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年3月13日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度訴字第1315號）提起上訴，本院於110年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 上訴駁回。

03 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、被上訴人陳春寶、陳春安、張淑娟、林松本、張萍影、王靖
07 穎、陳良政、潘福田、魏碧芬、陳保全經合法通知，均未於
08 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
09 形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 二、被上訴人韓徐笑玲於原審民國（下同）109年2月14日最後言
11 詞辯論後之109年3月1日死亡（見原審卷(一)第489頁、本院卷
12 第175頁），其所有系爭土地之應有部分10,000分之273由法
13 定繼承人韓世偉、韓欣梅、韓世豪所繼承，業經原審於109
14 年5月1日裁定由渠等3人承受訴訟（見原審卷(一)第501、502
15 頁），嗣於本院渠等3人已將所繼承上揭應有部分辦理所有
16 權全部移轉登記予韓世偉1人，韓世偉並聲明承當訴訟（見
17 本院卷第183頁），經上訴人同意，核無不合，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○○段000000地
20 號土地（下稱系爭土地），使用分區為「鄉村區」、使用地
21 類別為乙種建築用地、登記面積504平方公尺土地，應有部
22 分各如附表所示。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無
23 因使用目的不能分割，復未能達成協議分割。爰依民法第82
24 3條第1項前段及第824條規定，請求裁判分割等語。原審判
25 決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴。聲明：(一)原判決廢
26 棄。(二)兩造共有系爭土地以如附圖所示分割方法分割。

27 二、被上訴人方面：

28 (一)被上訴人陳春華則以：不同意上訴人所提出之分割方案，若
29 依上訴人所提出之方案分割，由其取得系爭土地西側即如附
30 圖A部分土地，將來此部土地蓋起房屋，致伊等無法供通行
31 使用。

(二)被上訴人陳保男、黃秀麗、廖育慧則以：伊等均係向大日建設股份有限公司（下稱大日建設公司）購買系爭建案房屋而共有系爭土地，大日建設公司當初向臺南縣政府工務局申請建築執照時即規劃系爭土地作為私設通路。系爭建案於82年10月5日建築完成後即按各建物坐落土地分割出系爭土地，被上訴人等人均係購買系爭建案主建物時一併購買作為私設通路之系爭土地應有部分，以確保道路供全體住戶通行之權利，而私設通路係依建築技術規則建築設計施工編第2條規定所應留設，乃建築執照核發之要件，於建築完成後，自仍應保持私設通路之範圍及通行使用。又依系爭建築執照核定圖樣及系爭使用執照所列基地面積、法定空地面積等記載，均可知系爭土地係系爭建案所規劃之私設道路，且為系爭使用執照房屋之法定空地，應屬民法第823條第1項但書所規定因物之使用目的不能分割之情形。伊等於82年間購買系爭建案房屋後即居住於此，至今已25年餘，系爭土地已開設道路，其終點並非在附圖A、B部分之交界，部分已鋪設柏油路，面積大於B部分，且巷道供不特定公眾通行使用，不侷限於柏油路面，縱系爭土地西側有部分土地現尚未鋪設柏油路面，亦不能改變系爭建案建築執照係以系爭土地全部為私設通路之事實，且屬應保留之法定空地，上訴人並未依建築基地法定空地分割辦法第5條規定，提出經直轄市主管建築機關准予分割之證明文件，故系爭土地確有因法令另有規定而不能分割之情形，自不得分割。倘由上訴人分割單獨取得部分土地後以圍牆阻隔，被上訴人陳保男、黃秀麗所有門牌號碼○○○0之00號及0之00號兩戶之汽車將無法以正向行駛之通常使用方式進出巷道，且巷道將變成無尾巷，折損房價；倘上訴人將之另興建房屋，亦會影響伊等建物之日照、採光、通風、防水等功能，甚或為其他使用對伊等生活方式及出入通道均會產生重大影響，伊等無法同意。系爭土地供道路用，設置排水溝、電線桿及照明路燈等公共設施，其使用目的與伊等主建物具有密不可分離之關係，必須維持共

有，上訴人於106年、107年間買受系爭土地時即應有所認知，現上訴人僅為增加自身建案之整體價值，而要求將系爭土地分割，罔顧公共利益且未考量被上訴人等人就系爭土地供道路通行使用之需求，與分割共有物之目的有違等語，資為抗辯。

(三)被上訴人韓世偉則以：系爭土地供公眾做道路用，並設置公共設施使用，上訴人於106年、107年間買受系爭土地時，自地籍圖已可看出系爭土地係作為供公眾通行巷道使用，故其主張分割方式非公允妥適，甚且違反公共利益，僅有上訴人單方獲得利益，與民法第148條規定不符，並非可採。系爭土地原即作為出入之唯一巷道使用，現已開通至附圖A部分，因旁邊緊臨之土地全部均為空地，伊等均係利用作為迴轉車輛及對外連接至主要道路，倘准予分割，原供公共通行之道路即成無尾巷，不僅影響房價，更嚴重剝奪伊等日照、通風、採光及防火等舒適、衛生及公共安全的權利，難以實現建物之利用價值，對於伊等影響至鉅，並非如上訴人所稱不需使用A部分土地。附圖B部分其長度已超過35公尺，如准予分割，該私設通路即成為單向出口，惟因並未設置汽車迴車道，與建築技術規則建築設計施工編第3條之1規定有違等語，資為抗辯。均答辯聲明：上訴駁回。

(四)其餘被上訴人則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事實：

(一)系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定。

(二)大日建設公司於81年11月17日經臺南縣政府工務局核發（81）南工局造字第11543號建造執照，於臺南縣○○區○○○段000○000地號土地興建43層59棟59戶建物（下稱系爭建案），嗣系爭建案變更設計經臺南縣政府工務局於82年10月2日再核發（82）南工造字第7354號建造執照，並於同年月5日取得（82）南工使字第5681號使用執照，82年6月8日自同

01 段000地號土地分割出系爭土地，為系爭建案之法定空地，
02 並規劃為私設道路使用。

03 (三)系爭土地使用分區為「鄉村區」、使用地類別為「乙種建築
04 用地」，面積504平方公尺，南北側係被上訴人等之房屋，
05 系爭土地如附圖上之A部分未鋪設柏油，B部分鋪設柏油且臨
06 被上訴人房屋兩側邊緣設有排水溝、電線桿。

07 四、兩造爭執事項：

08 系爭土地是否得依建築基地法定空地分割辦法進行分割？若
09 是，依上訴人之分割方案分割，是否妥適？

10 五、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限，為民法第823條第1項所明定。查系爭土地為兩造所
14 共有，應有部分各如附表所示，有系爭土地登記第一類謄本
15 在卷可證（見原審營調字卷第67-79頁）。兩造間就系爭土
16 地並無不分割之約定等情，為兩造所不爭執。又兩造於原審
17 進行調解程序，無法達成分割之協議，有調解程序筆錄足稽
18 （見同上卷第179頁）。雖上訴人主張依附圖所示分割方案
19 分割，因附圖A部分臨界伊所有同段000、000-00等地號土
20 地，可一併規劃成一完整住宅區域，被上訴人就附圖B部分
21 同意維持共有關係，不影響渠等生活方式及出入通道云云。
22 惟為被上訴人所否認，並抗辯：系爭土地係私設道路用地，
23 且為系爭建案之法定空地，核屬民法第823條第1項但書因其
24 使用目的不能分割之土地等語。

25 (二)經查：

26 1.按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其
27 所應留設之法定空地。....」、「前項法定空地之留設，
28 應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距
29 離，其寬度於建築管理規則中定之。」、「應留設之法定
30 空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；....」，
31 建築法第11條第1、2、3項定有明文。次按

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。原審以系爭共有道路，因該土地之使用目的，不能分割，駁回上訴人分割之請求，於法尚無違誤（最高法院58年度台上字第2431號裁判意旨參照）。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。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（最高法院95年度台上字第150號裁定意旨參照）。

2. 查，大日建設公司於81年10月徵得原地主鄭榮輝、鄭榮昌、鄭莊雪梅等3人同意出具土地使用權同意書，將分割前臺南市○○區○○○段000○000地號等2筆土地作為建築基地。大日建設公司於同年11月17日經臺南縣政府工務局核發（81）南工局造字第11543號建造執照於上開2筆土地上興建43層59棟59戶建物（下稱系爭建案），嗣系爭建案變更設計經臺南縣政府工務局於82年10月2日再核發（82）南工造字第7354號建造執照（下稱系爭建造執照），並於同年月5日取得（82）南工使字第5681號使用執照（下稱系爭使用執照）在案，而上開000地號土地則於82年6月8日分割出系爭土地，屬系爭建案之法定空地，並規劃為私設道路使用（不爭執事實(二)）。系爭建案建築完成後，被上訴人連同主建物一併買賣移轉登記，共有取得系爭土地。系爭土地使用分區為「鄉村區」、使用地類別雖為「建築用地」，面積504平方公尺，然其使用現況，即系爭土地南北側係被上訴人等人房屋，系爭土地如附圖上之A部分未鋪設柏油，B部分鋪設柏油且臨被上訴人房屋兩側邊緣設有排水溝、電線桿（不爭執事實(三)），偏西側A部分雖尚未鋪設柏油路面，惟亦係空地等情，為兩造所不爭執，復有指定建築線證明書圖、地籍圖、現場照片、空拍圖、買賣契約、建築執照、土地使用權同意書及使用執照在卷可稽（見原審營調字卷第29、45頁、原審卷(一)第27

至33、157至163、165至175、181至207、291、339、357
頁），堪信為實。參以系爭建案建築執照之建築設計規劃
圖所示（見原審卷(一)第329頁），系爭土地係系爭建案當
初規劃之私設道路，並以此規劃而取得建造執照，系爭土
地即屬私設道路性質，且為系爭使用執照上建物概要載明
法定空地面積2113.39m²（見原審卷(一)第291頁）。基
上可知，系爭土地既經原建商為上開規劃，於系爭建案建
築完成後欲申請使用執照前由上開000地號建築基地分割
出為法定空地，並由後續購買系爭建物房屋之其他被上訴
人及建商約定就系爭土地維持共有，且已鋪設柏油道路及
維持空地使用，兩側尚有設置排水溝、供電電線桿及照明
路燈等公共設施，顯然已成供公眾通行使用之私設道路
無訛，其使用目的上與被上訴人所購得主建物具有密不
可分之關係，自屬民法第823條第1項但書所規定，因物
之使用目的不能分割之情形，應堪認定。又系爭土地既
屬供公眾通行使用之私設道路，並不以鋪設柏油為必要，
上訴人主張系爭土地目前實際僅部分土地作私設巷道使
用，於上訴人欲分配位置部分尚未鋪設柏油路面，故非屬
私設巷道云云，不足採取。被上訴人抗辯：系爭土地之使
用目的係供私設道路使用，有使用目的不能分割之情形
等語，於法有據。

3. 又按建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地
面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使
用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為
限；申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市
主管建築機關准予分割之證明文件，建築基地法定空地
分割辦法第4條、第5條第1項分別亦有明定。查，系爭
土地確為系爭建案規劃時所規劃之私設道路用地，且係
系爭建案之法定空地，已如前述，並據臺南市政府工務
局於108年12月31日以南市工管二字第1081505896號
函載稱：「說明二旨揭（82）南工造字第7354號建造
執照係（81）南工造字第11543號建造執照之變更設
計，（82）南工使字第5681號使

用執照係依前開建造執照核發，該使用執照房屋之法定空地包含○○區○○○段000-00地號土地」等語足憑（見原審卷(一)第327頁），是系爭土地既屬法定空地，其分割即應依建築法第11條及建築基地法定空地分割辦法第4條、第5條第1項辦理。

4. 上訴人主張系爭建案建築基地合計有6,180.47平方公尺，而實際建築面積僅1,728.4平方公尺，基地面積再扣除法定空地面積2,113.39平方公尺後，尚有2,338.68平方公尺，縱將系爭土地分割，亦不影響系爭建案之法定空地面積，且系爭土地分割後可單獨建築使用，並能於相鄰之同段000-00、000-00、000-00、000-00地號土地一併進行調整地形或合併建築使用，符合建築基地法定空地分割辦法第4條規定得為分割云云。惟查，依建築法第11條第3項規定，法定空地原則上不能分割，必須符合系爭分割辦法第4條、第5條第1項規定之情形，即併同建築物分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積，且取得主管建築機關准予分割之證明者，始得為之。系爭土地既劃定為私設道路，且係屬應保留之法定空地，其面積504平方公尺，即已計入法定空地面積2,113.39平方公尺中，有系爭使用執照足按（見原審卷(一)第291頁），自非屬於建築基地空地超過法定空地之面積，是系爭土地既非超出之部分，即與建築基地法定空地分割辦法第4條規定不合。況依上開說明，系爭建案所核發之建造執照所依據之法定空地範圍及其面積、位置究係為何？是否即為上訴人主張扣除之系爭土地？尚需經建管機關審核，尚難逕依上訴人上開主張計算方式即可認定，而主管機關臺南市政府工務局已函覆系爭土地為系爭建案之法定空地，如上所述。縱本件有建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積之情形，上訴人迄未依建築基地法定空地分割辦法第5條規定提出經直轄市主管建築機關准予分割之證明文件，故系爭土地確有因法令另有規定而不能分割之情形，自不得

01 分割。上訴人逕依其自己之計算方式主張系爭土地得依建
02 築基地法定空地分割辦法第4條規定分割系爭土地，自屬
03 無據。

04 六、綜上所述，系爭土地係屬私設道路，且為系爭建案之法定空
05 地，應供全體共有人作道路使用，於使用之目的不能分割，
06 依民法第823條第1項但書之規定，不得請求分割。上訴人依
07 民法第823條第1項前段及第824條規定，請求分割系爭土
08 地，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判
09 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
10 為無理由，應駁回其上訴。

11 七、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
15 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 6 月 2 日
17 民事第六庭 審判長法官 吳上康

18 法 官 張季芬

19 法 官 王浦傑

20 上為正本係照原本作成。

21 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
23 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
24 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
25 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
26 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 被上訴人不得上訴。

29 中 華 民 國 110 年 6 月 2 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

土地坐落：臺南市○○區○○○段000000地號
使用分區，使用地類別：鄉村區，乙種建築用地，面積：504平方公尺

編號	姓 名	應有部分比例	備 註
1	上訴人京杭建設有限公司	60,000分之34,530	
2	被上訴人韓世偉	10,000分之273	
3	被上訴人陳春華	10,000分之302	
4	被上訴人陳春寶	10,000分之302	
5	被上訴人陳春安	10,000分之302	

6	被上訴人陳保男	10,000分之302	
7	被上訴人黃秀麗	10,000分之302	
8	被上訴人張淑娟	10,000分之302	
9	被上訴人林松本	10,000分之191	
10	被上訴人廖育慧	10,000分之302	
11	被上訴人張萍影	10,000分之302	
12	被上訴人王靖穎	10,000分之191	
13	被上訴人陳良政	10,000分之311	
14	被上訴人潘福田	10,000分之302	
15	被上訴人魏碧芬	10,000分之259	
16	被上訴人陳保全	10,000分之302	