臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第248號

上　訴　人　林國華

訴訟代理人　張藝騰律師

複　代理人　呂盈慧律師

被　上訴人　林信全

000000000000000000

000000000000000000

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8月29日臺灣雲林地方法院113年度訴字第375號第一審判決提起上訴，本院於115年3月17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、本件上訴人主張：坐落雲林縣○○市○○段000地號、面積4565.22平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，伊之應有部分為1652/4562，被上訴人之應有部分為2910/4562。系爭土地並無不能分割之約定，亦無法律限制分割之規定，因共有人間不能達成分割協議，為求土地之充分利用，為此請求裁判分割。伊主張之分割方法即為雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政）民國113年6月18日之土地複丈成果圖甲案（下稱甲案）所示分割方法，將系爭土地分為東西2塊，由伊取得東側土地，被上訴人取得西側土地，按各共有人應有部分比例分割，分割後兩造所分得之土地地形均方正，且配合訴外人鼎寶開發股份有限公司（下稱鼎寶公司）所進行雲林斗六科工段產業園區開發案（下稱科工園區開發案），伊與毗鄰之同段000地號土地所有權人，均同意將伊所分得系爭土地及000地號土地，作為該產業園區之聯絡道路使用，相較被上訴人所主張乙案（詳下述）之分割方法，甲案之分割方法更有利於系爭土地整體之開發效益。即便不

能採取甲案，伊另主張分割方法即斗六地政於114年8月26日之土地複丈成果圖（下稱丁案）所示分割方法，將系爭土地仍分為東西2塊，由伊取得東側土地，被上訴人取得西側土地，且伊同意少分得131.31平方公尺土地，以讓伊所取得的土地能供上開科工園區開發案道路使用，已獲得抵押權人的同意，伊願意提供地役權讓被上訴人永久通行至東邊道路即雲林縣斗六市興農路（下稱興農路），也願意用違約金方式，確保被上訴人能永久通行至公路，亦不要求被上訴人對面積短少部分進行找補；伊也同意依被上訴人於113年11月24日所提民事答辯狀之分割方法，即將如後所述乙案之兩造獲分配土地對調，由伊取得南側土地，被上訴人取得北側土地（下稱丙案）。另如採乙案之分割方法分割，伊所分得土地將成為袋地，因為系爭土地東側之土地雖現況為道路，但實為私人土地，隨時可能封閉道路不讓人車通行，原判決之乙案分割方法尚有未洽等語（原判決將系爭土地分割如原判決書乙案之分割方法，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡兩造共有系爭土地，應分割如丁案分割方法所示。

二、被上訴人則以：不同意上訴人所提甲案之分割方法，系爭土地南側有伊所有之灌溉水井及資材室，所以請求依原判決所採的斗六地政113年6月18日土地複丈成果圖乙案（下稱乙案）所示分割方法，即系爭土地南側分歸伊取得，北側分歸上訴人取得。至伊先前提出丙案之分割方法，有另要求上訴人要對伊的資材室與水井做搬遷的動作，伊也不同意上訴人所提丁案之方割方法，因為上訴人雖然不要求伊找補，但科工園區開發案是否能成功，無法確定，如果不能成功，伊依該方案所獲分配土地就會成為袋地，伊後來也不再主張要採丙案的分割方法等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造共有系爭土地，上訴人之應有部分為4562分之1652，被上訴人之應有部分為4562分之2910。上訴人於系爭土地之應

有部分，有設定普通抵押權予訴外人林鴻鈞。

㈡系爭土地並未定有不分割之契約，於使用目的上亦無不能分割之情形，然無法達成分割協議。

㈢原審法院於113年5月8日現場履勘之結果：系爭土地東南側有資材室及水井，土地東側臨接4米寬道路，土地南側為國土保安用地，土地上種植若干木瓜及香茅，其餘雜草叢生。

四、本院之判斷：

㈠各共有人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，不在此限。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聲請，命以原物分配於各共有人，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。上訴人主張系爭土地為兩造所共有，兩造於系爭土地之應有部分詳如土地登記謄本所示，兩造就系爭土地無法以協議方式分割，且系爭土地並無訂定不分割之期限，而系爭土地依斗六地政113年5月1日函覆原審法院，為非屬農地重劃區之耕地，土地使用分區類別為一般農業區農牧用地，得依農業發展條例第16條第1項第3款規定辦理分割為2筆土地等情（見原審卷第73頁），故系爭土地亦無使用目的不能分割情形，業據上訴人提出土地登記謄本為證，並為被上訴人所不爭執，堪信為真實。上訴人請求裁判分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

㈡按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查，系爭土地之地形為不規則之四方形，東側臨接約四米寬道路，南側為國土保安用地，東南角有被上訴人所有之水井、資材室，土地上種植若干木瓜及香茅，其餘為空地，業經原審法官至現場勘驗明確及臺灣雲林地方法院112年度調字第136號案件（下稱另

案），曾囑託斗六地政測量系爭土地之狀況屬實，有勘驗測量筆錄1份、現場照片及複丈成果圖附卷可憑（見原審卷第77-95頁）。

㈢就上訴人主張甲案、丁案及丙案，被上訴人則主張依乙案之分割方法，本院審酌如下：

1.系爭土地倘依甲案之分割方法分割，上訴人所分得土地東側土地，固得臨接旁邊道路，惟被上訴人所分得西側土地，並未臨接道路，僅臨接南側國土保安用地（坐落雲林縣○○市○○段00地號土地，下稱00地號土地），而系爭土地南側之00地號土地位於雲林科技工業區計畫範圍內，劃設為工業區界周邊之緩衝隔離綠帶，土地使用編定為國土保安用地，以提供國土保安、生態、景觀綠化之功能，非屬道路用地，非供公眾通行之用，係為綠帶養護使用，有另案函詢經濟部雲林產業園區服務中心，該中心於112年12月5日所覆函文在卷（見原審卷第483、485頁）可稽，顯見系爭土地南側之00地號土地，確無法作為供人車通行之道路使用，則系爭土地倘依甲案分割，被上訴人所分得土地將成為袋地，自難認妥適。

2.上訴人雖再主張：為配合科工園區開發，上訴人與毗鄰之同段000地號土地所有權人，均同意將其分得系爭土地及000地號土地作為產業園區之聯絡道路使用，相較乙案之分割方法，甲案之分割方法更有利於系爭土地整體之開發效益，甚至上訴人願再退讓，提出丁案分割方法，仍將系爭土地分為東西2塊，由上訴人取得東側土地，被上訴人取得西側土地，上訴人同意少分得131.31平方公尺土地，並願意提供地役權讓被上訴人永久通行至東邊道路興農路，也願意用違約金方式，確保被上訴人能永久通行至公路，亦不要求被上訴人對面積短少部分進行找補等語。惟經本院依上訴人聲請，函詢雲林縣政府結果，雲林縣政府於114年12月2日已函覆稱：科工園區開發案為民營事業自行申辦之產業園區，申請主體為鼎寶公司，本府僅就申請人所送之相關可行性評估報

告及開發計畫進行審查該案尚未核定等語（見本院卷第301頁），而鼎寶公司於115年1月9日函覆本院稱：已於114年11月10日，分別向雲林縣政府建設處、城鄉發展處之相關申請書、可行性規劃報告、開發計畫書圖、農業用地變更使用說明書等語（見本院卷第321頁），惟依上訴人於原審所提出，由鼎寶公司所出具之科工園區可行性規劃報告，出具日期為112年5月（見原審卷第173頁），距離已相隔2年餘，進度仍僅在提出申請書、可行性規劃報告、開發計畫書圖、農業用地變更使用說明書等情，足證被上訴人所質疑科工園區開發案是否能成功，無法確定，如果不能成功，依甲或丁方案所獲分配土地就會成為袋地等詞，確實可採。則上訴人僅以尚在進行之開發案，無視系爭土地之現況及使用需求，而將臨接道路部分之土地全部分歸上訴人取得，而由持有系爭土地應有部分過半之被上訴人取得完全未臨接道路之袋地，徒使將來可能衍生通行權訴訟之糾紛，顯失公平，自不可取。

3.上訴人雖再提出被上訴人先前所提出之丙案，主張將原判決所採取之乙案兩造所獲分配土地對調等情，惟此已為被上訴人所不接受，且被上訴人先前所提出之丙案，係要求上訴人要對伊的資材室與水井做搬遷的動作，但上訴人對此並未加以允諾，則以上訴人現未使用系爭土地，而丙案將造成被上訴人目前使用系爭土地部分、資材室與水井均會有所變動，比較乙案而言，自不可採。至上訴人雖稱如採乙案，其獲得分配之系爭土地東側部分，被架設圍籬，將成為袋地，並於民事上訴理由狀，提出上證1之4幀照片為證，對此，被上訴人已提出其於113年9月21日之報案證明（見本院卷第69頁），且依上訴人114年10月28日所提民事呈報㈤狀及所附照片，該圍籬已拆除（見本院卷第263-271頁），且依各該照片顯示，系爭土地旁之興農路，目前確係供公眾通行使用，如臨地有非法行為，自可如被上訴人所述為報警之相關處理，加以排除，故上訴人此部分所述亦不可採。

4.而系爭土地倘依原審判決書所示乙案之分割方法分割，兩造所分得土地面積均與應有部分面積相符，地形均稱方正，且被上訴人所有之水井、資材室亦得完整保存，又兩造所分得土地均臨接東邊道路興農路，使用通行均稱便利，兩造所分得土地價值相當，土地價值於分割後均不致降低。至上訴人雖稱被上訴人之水井為非法使用，惟依雲林縣政府函覆本院稱：系爭土地有一口列案水井，申請人為被上訴人，該地號位於地下水管制區，本案未向本府申請取得水權，本縣農業納管水井係採民眾有意願方式辦理，民眾提出需求本應再行辦理輔導合法取得水權事宜等語（見本院卷第205頁），故該水井僅係列管，尚非不值得保護，併予敘明。

5.綜上，本院審酌系爭土地之客觀情況、使用現況，並兼顧共有人分得部分之土地使用價值等一切情狀，認本件分割方法應以斗六地政113年6月18日土地複丈成果圖（乙案）為基準，即：編號000部分面積1653.17平方公尺分歸上訴人取得。編號000⑴部分面積2912.05平方公尺土地分歸被上訴人取得。此一分割方法，已兼顧系爭土地之使用現況、兩造之分割意願，各共有人所分得土地均臨接道路，使用及通行均稱便利，土地利用價值於分割後不至降低，故認被上訴人主張以附圖乙案所示之分割方法分割為適當，自可採信。

㈣共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第3款定有明文。本件上訴人於系爭土地之應有部分，前經設定新臺幣1,000萬元之普通抵押權予訴外人林鴻鈞，經原審及本院對林鴻鈞告知訴訟，經林鴻鈞委任代理人表示同意丁案之分割方法等語，則依民事訴訟法第824條之1第2項第3款規定，其權利移存於上訴人所分得之土地。準此，林鴻鈞對上訴人之抵押權，分割後即移存至上訴人分割後所取得原判決附圖乙案所示編號166部分土地上，併予敘

明。

五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項之規定，請求將系爭土地分割，原審採原審判決書乙案所示分割方法為分割，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明文。查原判決所採分割方案並無不當，上訴人就此有所爭執，自屬為自己之利益而為訴訟行為，所生之第二審訴訟費用，應由上訴人負擔，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、結論：本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　余玟慧

法　官　黃建都

上為正本係照原本作成。

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），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。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　　115　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　李鎧安

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。