

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第72號

上訴人 田碧瑜
劉立民
田曉萍
吳龍騰

兼 共 同

訴訟代理人 李成河

上訴人 陳美蓉

上二人共同

訴訟代理人 葉天昱律師

被上訴人 沈永勝

郭鄭麗貞

郭敏美

彭尚文

共 同

訴訟代理人 蔡麗雯律師

王彩又律師

複代理人 許美麗律師

被上訴人 地樺營造事業股份有限公司

法定代理人 趙素堅

訴訟代理人 吳意淳律師

沈志成律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年4月25日臺灣新竹地方法院105年度訴字第943號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有之新竹市○○段○○○地號土地，應按附表二所示，分配予兩造。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由兩造依附表一「分割前應有部分即訴訟費用負擔比例」欄所載比例負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，並無因法令限制或使用目的不能分割之情形，亦未有不分割之約定，自得隨時請求分割等情，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為按附圖（本院卷第295頁）方案一所示方法分割系爭土地之判決。原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）系爭土地應予分割，分割方法如附圖方案一暫編地號294(1)、294(2)面積792.22平方公尺部分分配歸上訴人，並依附表二「受分配之權利範圍」欄之比例維持共有；暫編地號294(3)面積655.93平方公尺部分分配歸被上訴人，並依附表二「受分配之權利範圍」之比例維持共有。

二、被上訴人方面：被上訴人沈永勝、郭鄭麗貞、郭敏美與訴外人鄭潤祥等12人（下稱原地主）與訴外人地樺建設股份有限公司（下稱地樺建設公司），於民國72年10月1日訂立合建契約書，由原地主提供重測分割前新竹市○○○段000000地號土地（下稱964-55地號土地）及同段964-38、60、61、63、64、65與480等8筆地號土地，興建草湖山莊別墅社區（下稱草湖山莊社區），約定原地主除與地樺建設公司各自分得部分草湖山莊社區房屋及坐落基地外，並提供部分土地作為球場、警衛室、道路等公共設施用地，供草湖山莊社區住戶無償使用。其後，地樺建設公司依約取得自964-55地號土地分割而來之系爭土地應有部分，並於73年10月將之出賣而移轉所有權登記予被上訴人地樺營造事業股份有限公司（下稱地樺營造公司），由其承受地樺建設公司與草湖山莊社區關於提供系爭土地作為公共設施用地之使用借貸關係。系爭土地除經建商即地樺建設公司建造如附圖編號b、c、d及e，即觀音柱像、戶外梯步道、網

（籃）球場與排水溝等公共設施地上物（下稱系爭公共設施）外，更提供臺灣省自來水股份有限公司（下稱臺灣自來水公司）興建附圖編號a之配（蓄）水池。該土地共有人就系爭土地作為社區公共設施，既有管理協議存在，即有因物之使用目的不能分割之情事。且系爭土地依約維持共有，作為系爭公共設施之用地，供住戶使用已歷數十年，上訴人李成河明知上情，於買受系爭土地應有部分後，先以贈與為原因移轉予一千親友，並以多數決方式，主張終止使用借貸關係並行使物上請求權。另案更要求草湖山莊公寓大廈管理委員會（下稱草湖山莊管委會）拆除網球場，復提起本件分割共有物訴訟，擬將本屬草湖山莊社區住戶共享之系爭土地，作為私用，嚴重損害草湖山莊社區全體住戶權益，實屬權利濫用並有違誠信原則，其請求應不准許。如認應予分割，伊請求依附圖方案二所示方法分割等語，資為抗辯。

三兩造共有系爭土地，系爭土地之「共有人姓名」、「分割前應有部分」、「取得日期」、「取得原因」如附表一所示。上訴人主張系爭土地無因物之使用目的不能分割情形，訴請依附圖方案一分割，為被上訴人所拒。經查：

（一）系爭土地上存在使用借貸關係，該借貸之目的尚未使用完畢。

1. 964-55地號土地原地主於72年10月1日提供包括964-55地號土地在內之重測分割前青草湖段地號土地，與地樺建設公司訂立合建契約，興建草湖山莊社區。合建契約約定除原地主及地樺建設公司各自分得部分草湖山莊社區房屋及坐落基地外，第5條第2款約定「雙方同意公共設施之網球場及警衛室土地，甲方（即原地主）過戶予乙方（即地樺建設公司）壹佰坪之所有權」。如附圖所示編號a之蓄水池、編號b之觀音柱像、編號c之戶外梯/步道、編號d、e之網（籃）球場及排水溝等部分在系爭土地上。上開蓄水池、觀音柱像、戶外梯/步道、網（籃）球場及排水溝等地上物，均屬地樺建設公司與原地主訂立合建契約時約定之

社區公共設施。地樺建設公司至遲於73年9月23日前已將系爭土地一部分做為網(籃)球場等使用，地樺建設公司於73年10月3日出售系爭土地應有部分並移轉所有權登記予地樺營造公司。地樺營造公司曾訴請草湖山莊社區管理委員會返還新竹市○○段000地號土地（84年5月2日重測前地號為青草湖段964-189地號，亦係分割自964-55地號土地），經判決認定375地號土地於72年間設有水井取水，以水管及中繼水塔設備連接引水至系爭土地所設置之大型水塔，以利草湖山莊社區住戶使用，而駁回地樺營造公司返還土地之訴確定。地樺營造公司於82年間因草湖山莊社區為申請自來水，出具土地使用權同意書，同意系爭土地上鋼筋水泥造配水池及用地土地60平方公尺供臺灣自來水公司無限期無償使用。李成河於79年間買受草湖山莊社區356建號房屋（門牌為新竹市○○路000巷00弄0號，於92年4月16日以夫妻贈與為原因移轉登記予田碧瑜）及所坐落土地，知悉系爭土地上有附圖所示網（籃）球場、水塔及觀音柱像。嗣其於103年4月11日向訴外人鄭光廷，103年5月5日向訴外人鍾宜緻，於103年7月22日向訴外人李世程、楊秀蘭，於103年7月24日向訴外人李鄭甘妹、張春美、陳鴻書，於103年9月22日向訴外人鄭潤祥、許瓊文，於104年3月6日向訴外人林桂蘭購買系爭土地應有部分等情，為兩造所不爭執（筆錄見本院卷第137至138頁），並有地籍圖謄本、土地登記謄本、本院99年度上字第143號判決、最高法院100年度台上字第654號裁定、土地使用權同意書、現場照片在卷可稽（見原審卷1第10頁、第23至26頁、第98至102頁、第103至110頁，本院前審卷1第345至352頁、第393至407頁，本院卷第77至79頁、第213至221頁），應認為真實。

2. 原地主與地樺建設公司無償提供其共有之系爭土地，及雙方依合建契約各自取得建造完成之草湖山莊社區建物，作為設置公共設施使用，地樺營造公司自地樺建設公司受讓

01 系爭土地應有部分，亦於82年間繼續提供系爭土地及地上
02 物供社區住戶申設自來水等公共設施，並未向社區住戶收
03 取對價，足見兩造共有之系爭土地，經原地主由964-55地
04 號土地輾轉分割而出，由原地主與地樺建設公司維持共有
05 之目的，係保留作為社區日後需要設置公共設施時之利用
06 處所，並供無償使用。

- 07 3. 系爭土地上如附圖編號a所示蓄水池，及地樺營造公司於8
08 2年間出具土地使用權同意書，同意供臺灣自來水公司無
09 限期無償使用，為社區住戶用水來源，則社區建物實有賴
10 系爭土地上相關設施整體存在，始得提供社區住戶必要之
11 民生設施、通行及水土保持之維護事宜。又公共設施向由
12 社區管委會管理，李成河前曾訴請管委會拆屋還地（本院
13 106年度上字第526號判決、107年度台上字第2259號裁定
14 見本院卷第349至364頁、最高法院卷第127至129頁），自
15 明知系爭土地有使用借貸關係存在。李成河自承其買受草
16 湖山莊社區之不動產時，即知有附圖所示之網(籃)球場、
17 水塔及觀音柱像等地上物存在，及草湖山莊社區為申請自
18 來水，由土地共有人地樺營造公司同意造配水池及供臺灣
19 自來水公司無限期無償使用。其又於103年至104年間，陸
20 續向原地主買受系爭土地應有部分，進而於區分所有權人
21 會議，表明因網(籃)球場年久失修，而與管委會協商不成
22 興訟，足見其買受土地應有部分時已知悉系爭公共設施狀
23 況。系爭土地存在使用借貸關係，已具備使第三人知悉該
24 狀態之公示作用，李成河事後受讓該土地之應有部分，應
25 受使用借貸契約之拘束。嗣以贈與為原因，分別將應有部
26 分各18/1530 讓與上訴人田碧瑜、劉立民、田曉萍、陳美
27 蓉、吳龍騰（下稱田碧瑜等5 人）。而李成河與田碧瑜、
28 劉立民、田曉萍，分別為配偶或姻親，均住在草湖山莊社
29 區內，且該公共設施甚為明顯，一望可及，則田碧瑜等5
30 人受讓系爭土地應有部分時當知上情，應同受使用借貸契
31 約之拘束。上訴人抗辯系爭土地與住戶間未曾成立使用借

貸關係云云，不足採信。

4. 上訴人終止使用借貸契約，非由系爭土地全體共有人共同向社區全體住戶為之，難認合法。該使用借貸關係雖未定期限，但借用目的既在作為設置社區公共設施用地，該公共設施復為社區住戶使用建物所必要，應認以「社區住戶無繼續居住於社區」或「社區建物不堪使用」時，為返還期限。依此，尚難認該使用目的已完畢。系爭土地於73年9月前即已作為公共設施用地使用，新竹市非都市土地係同年10月15日始編定，自無非都市土地使用管制規則第6條，及農業發展條例第69條第1項規定之適用。上訴人謂系爭土地之使用借貸契約違反上開規定而無效云云，尚無足採。依新竹市政府106年4月6日函文（見原審卷2第38頁），可知市政府並未要求限期將系爭土地回復為農業使用，社區住戶藉由附圖所示之公共設施，使用該土地，並無違反規定。

5. 至上訴人主張：網(籃)球場已超過25年以上沒有使用、不堪使用（破損、崩塌）等語。被上訴人抗辯：網(籃)球場是做為休憩的公共設施用地，即便籃球框壞了，依然可以做為社區住戶運動、散步、休憩之地，現在持續供社區住戶休憩運動之地，系爭土地上的公共設施一直持續供社區住戶使用中等語。上訴人雖提出住戶曾雪珠104年8月30日公開信，曾雪珠表示其沒有在網球場打過一場球等語（見本院卷第63頁），惟曾雪珠為草湖山莊社區67戶中之一戶，其未在網球場打球，不足以證明社區住戶未使用該地。在「社區住戶無繼續居住於社區」或「社區建物不堪使用」之前，縱使公共設施有破損等情，仍不影響該使用借貸關係之存續。

(二)系爭土地無不能分割之情事。上訴人訴請分割系爭土地，應屬有據，惟分割方法由法院酌定。

1. 各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割者，不在此限，民法第823條第1

01 項定有明文。最高法院50年台上字第970號裁判固謂所謂
02 因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，
03 而為其物之利用所不可或缺，或為一權利之行使所不可或
04 缺者。惟該裁判所指因他物之用，而為其物之利用或使用
05 目的，係指共有物因本身之分割，造成他物之利用或使用
06 目的不能完成而言。苟共有物土地之分割，分割後之各筆
07 土地之所有權人及所有權範圍，雖與分割前有所變動，然
08 如分割後之各筆土地所有權人，仍受分割前即已存在之法
09 律關係之拘束，該法律關係之權利人得繼續對分割後各筆
10 土地所有人主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分
11 割，致他物之利用或使用目的不能完成（最高法院109年
12 台上字第93號判決本件發回意旨參照）。

13 2. 系爭土地為兩造所共有，原地主及地樺建設公司與草湖山
14 莊社區住戶間成立使用借貸關係，供社區之公共設施使
15 用，該使用借貸關係雖未定期限，但由借用之目的，應認
16 以社區住戶無繼續居住於社區或社區建物不堪使用時，為
17 返還期限，該借貸之目的尚未使用完畢，業如上(一)所述。
18 系爭土地分割後，各分得土地之所有權人，其權利範圍雖
19 有不同，惟因上開使用借貸關係仍繼續存在於分割後之各
20 筆土地上，得繼續提供系爭公共設施用，尚難謂因該使用
21 借貸關係存在，致共有物有因使用目的不能分割之情事。
22 上訴人主張兩造就系爭土地無不分割之約定，依系爭土地
23 之使用目的，亦無不能分割之情事，且兩造無法達成協議
24 分割等節，可以採信。則其請求分割系爭土地，即屬有
25 據。被上訴人抗辯系爭土地有因物之使用目的不能分割之
26 情事、上訴人提起本件訴訟有違權利濫用並違反誠信原則
27 云云，並不足採。

28 3. 裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為
29 非訟事件，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之
30 拘束。兩造雖提出附圖方案一及方案二，惟本院不受其拘
31 束，而應斟酌兩造之聲明與陳述旨意、系爭土地之性質、

經濟效用及兩造利益，公平決之。

(三)附圖方案一為較佳之分割方法。

1. 按法院裁量定共有物之分割方法時，應斟酌各共有人之意願、利害關係、利用價值、經濟效益而為適當之分配，始能謂為適當而公平。
2. 兩造均稱分割後同造當事人願維持共有，毋庸金錢找補（見本院卷第83、136、200頁）。上訴人6人（系爭土地應有部分計54.7%）主張依附圖方案一分配，被上訴人5人（系爭土地應有部分計45.3%）主張依方案二分配。是多數共有人意願為方案一。
3. 系爭土地為兩造所共有，原地主及地樺建設公司與草湖山莊社區住戶間成立使用借貸關係，供社區之公共設施使用，該使用借貸關係雖未定期限，但由借用之目的，應認以社區住戶無繼續居住於社區或社區建物不堪使用時，為返還期限，該借貸之目的尚未使用完畢，業如上(一)所述，故在目前及「社區住戶無繼續居住於社區」或「社區建物不堪使用」之前，上開使用借貸關係存續中，兩造均不得將分配之土地作為「非」社區公共設施使用，不得做為私用；必須待未來「社區住戶無繼續居住於社區」或「社區建物不堪使用」時，上開借貸之目的使用完畢、使用借貸關係消滅，兩造方得自行使用分配之土地。上訴人表示分割後其所分得土地不再做為公共設施使用云云（見本院卷第376頁），然在使用借貸關係存續中，上訴人仍須將所分得土地供公共設施使用。
4. 考量附圖e籃球場東側毗鄰之新竹市○○段000○000地號土地為李成河所有（土地登記謄本見本院前審卷1第123、145頁），附圖方案一將暫編地號294(1)20.69平方公尺及000(0)000.53平方公尺（含籃球場）分配予上訴人，上訴人在未來借貸之目的使用完畢時，得合併使用，促進其利用價值，增進其經濟效益。附圖方案二將暫編地號e(000(0))000.58平方公尺、e1(294(2))5.42平方公尺、e0(0

00(0))00.69平方公尺、e(294(4))4.42平方公尺(含籃球場)分配予被上訴人，由於被上訴人並無與該分配土地相毗鄰之土地，僅能利用e1(294(2))5.42平方公尺、e0(000(0))00.69平方公尺狹窄通道對外通行；而分配予上訴人之295(5)20.69平方公尺狹長土地固與309及310地號相鄰，惟另分配予上訴人之000(0)000.53平方公尺與309及310地號間並未相鄰（中間隔有分配予被上訴人之e1(294(2))5.42平方公尺、e0(000(0))00.69平方公尺狹窄通道），不利於上訴人在未來借貸之目的使用完畢時使用，且方案二將部分土地過度細分，不利於土地之利用。是以斟酌各共有人之利害關係、利用價值、經濟效益觀之，附圖方案一為較佳之分割方法。

四綜上所述，系爭土地上存在使用借貸關係，該借貸之目的尚未使用完畢；因上開使用借貸關係仍繼續存在於分割後之各分得土地上，得以繼續提供系爭公共設施用，尚難謂因該使用借貸關係存在，致共有物有因使用目的，有不能分割之情，系爭土地無不能分割之情事。爰審酌共有人之意願、利害關係、利用價值及經濟效益，比較方案一及方案二，方案一為較佳之分割方法。原審認為系爭土地依其使用目的有不能分割之事由而不能分割，容有未洽，上訴意旨指摘判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1，判決如主文。

中華民國 110 年 1 月 5 日
民事第十八庭

審判長法官 黃明發
法官 林政佑

02 附表一：系爭土地之「共有人姓名」、「分割前應有部分即訴訟
03 費用負擔比例」、「取得日期」、「取得原因」
04

編號	系爭土地地號	新竹市○○段000地號	取得日期	取得原因	土地謄本在原審卷1頁次
	面積	1,448.15平方公尺			
	共有人姓名	「分割前應有部分」即「訴訟費用負擔比例」			
1	田碧瑜	18/1530	104年1月30日	夫妻贈與	第14至15頁，第25頁
2	劉立民	18/1530	104年1月30日	贈與	第15頁，第25頁
3	田曉萍	18/1530	104年1月30日	贈與	第15頁，第25頁
4	吳龍騰	18/1530	104年1月30日	贈與	第15頁，第25至26頁
5	李成河	747/1530	103年3月至104年1月12日計10次	買賣	第14頁，第24頁
6	陳美蓉	18/1530	104年1月30日	贈與	第15頁
7	沈永勝	123/1530	67年3月	不詳	第13頁，第23頁
8	郭鄭麗貞	47/1530	66年1月	不詳	第13頁，第23頁
9	郭敏美	47/1530	66年1月	不詳	第13頁，第23頁
10	彭尚文	132/1530	94年4月17日	分割繼承	第14頁，第24頁
11	地樺營造事業股份有限公司	344/1530	73年10月3日	買賣	第13頁，第24頁
	總計	1			
說明 1. 系爭土地之「使用分區」為「山坡地保育區」，「使用地類別」為「農牧用地」（見原審卷1第13頁）。 2. 新竹市○○段000地號於72年10月17日分割自964-55地號，重測前為青草湖段964-234地號（見原審卷1第13頁）。					

3. 田碧瑜、劉立民、田曉萍、吳龍騰、李成河、陳美蓉願分割後維持共有，6人占系爭土地應有部分之837/1530，約為54.7%。
4. 沈永勝、郭鄭麗貞、郭敏美、彭尚文、地樺營造事業股份有限公司願分割後維持共有，5人占系爭土地應有部分之693/1530，約為45.3%。

附表二（主文第二項分配方法）

分割後土地標示及面積	受分配人姓名	受分配之權利範圍
附圖方案一暫編地號 (294(1))20.69平方公尺	田碧瑜	18/837
	劉立民	18/837
	田曉萍	18/837
附圖方案一暫編地號 (000(0))000.53平方公尺 (分配予右欄當事人分別共有)	吳龍騰	18/837
	李成河	747/837
	陳美蓉	18/837
附圖方案一暫編地號 (000(0))000.93平方公尺 (分配予右欄當事人分別共有)	沈永勝	123/693
	郭鄭麗貞	47/693
	郭敏美	47/693
	彭尚文	132/693
	地樺營造事業股份有限公司	344/693

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 1 月 6 日

書記官 呂 筑

01 附註：
02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
03 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
04 人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。
05 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
06 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
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。