

臺灣南投地方法院民事判決

107年度訴字第357號

原告 保富鈴生物科技研發有限公司

法定代理人 游凱玲

訴訟代理人 賈俊益律師

被告 時輪工業股份有限公司

法定代理人 黃博偉

受告知人 台灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 黃忠銘

訴訟代理人 張紹甫

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國108年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有南投縣○○鄉○○段○○○號土地於民國102年11月5日所設定登記字號為南普資字第097220號權利人即被告時輪工業股份有限公司之不動產役權消滅。被告應將前開登記字號為南普資字第097220號權利人時輪工業股份有限公司之不動產役權登記塗銷。

兩造共有南投縣○○鄉○○段○○○號土地，應按附圖即南投縣南投地政事務所（囑託法院及文號臺灣南投地方法院107年10月24日投院明民樂107訴357字第17358號函）107年11月27日土地複丈成果圖及其附表欄所示編號A部分，面積280.08平方公尺分歸原告所有；編號B部分，面積280.07平方公尺分歸被告所有之分割方法分割。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、坐落南投縣○○鄉○○段○○○號、面積560.15平方公尺、使用分區為特定農業區、丁種建築用地之土地（下稱系爭土地），共有人為兩造，應有部分各2分之1。兩造於民國102年10月15日簽立不動產役權設定契約書（下稱系爭不動產役

權設定契約書），約定系爭土地供兩造通行使用，雙方不得
占用且應保持淨空；兩造任一方違約，經他方書面催告後10
日未改正，需賠償新臺幣（下同）200萬元（下稱系爭不動
產役權設定契約）。兩造並於102年並辦理設定不動產役權
完畢，被告取得登記字號為南普資字第097220號之不動產役
權（下稱系爭不動產役權）。

(二)、被告與原告簽立不動產役權設定契約書係為其所有之需役地
即南投縣○○鄉○○段○○○○○○號土地（下稱91、92地號土
地），惟91、92地號土地與作為供役地之系爭土地間，尚有
國有之同段90地號土地。被告現於系爭土地南端架設鋼筋條
，與國有90地號土地作為區隔，需役地即91、92地號土地不
能直接通行至供役地，無法達到通行目的。系爭土地南方被
告亦借給他人放置機器設備使用。系爭土地現況並非供91、
92地號土地作為聯絡對外道路之用。被告現以91、92地號土
地東邊被告母親經營之第三人台桐公司所有土地通行道路，
而無需使用系爭土地，系爭不動產役權無繼續維持之必要，
原告依民法第859條規定，請求宣告終止系爭不動產役權。

(三)、再者，系爭不動產役權設定契約約定系爭土地供車輛進出通
行使用，並非要當作為停車場使用，且依土地登記簿謄本及
土地登記申請書檢附之不動產役權設定契約書上記載使用方
法為「僅供通行使用，不得占用且保持淨空」，兩造有保持
系爭土地淨空義務，才能達到通行目的。被告屢將汽車停放
於系爭土地占用系爭土地，致原告之車輛出入有困難，原告
屢次提醒被告遵守系爭不動產役權設定契約書，被告均置之
不理。原告乃於106年8月8日委請律師發函，催告被告於
函到10日內排除汽車占用通道情形，否則即以該函為終止契
約之意思表示。該律師函業已於106年8月9日送達被告。
嗣又經南投縣名間鄉公所申請調解，被告均未改善。被告汽
車長期占用通道，妨害通行，未保持系爭土地淨空，違反約
定之使用目的與方法及違反誠信原則甚明，有違約之事實，
依系爭不動產役權設定契約約定，被告應給付原告違約金

200 萬元。原告爰依系爭不動產役權設定契約書第 3 條約定，請求被告給付違約金 200 萬元。再參酌鈞院 102 年度簡上字第 106 號判決意旨，原告終止契約應屬合法。故依民法第 261 條、第 259 條規定，兩造間已無供通行之債權契約，被告亦有回復原狀即塗銷系爭不動產役權之義務。

(四)、兩造就共有之系爭土地無不可分割協議，系爭土地亦無不可分割情形，爰依民法第 823 條、第 824 條第 2 項第 1 款之規定，請求將系爭土地以原物分割。系爭土地面寬 8 公尺，原告主張自路面平均剖半，分割後被告所取得土地為 3 米寬，接近 4 米，可供被告道路使用。原告主張分割方法如附圖所示：編號 A、面積 280.08 平方公尺之土地分歸原告所有；編號 B、面積 280.07 平方公尺之土地歸被告所有。

(五)、爰依系爭不動產役權設定契約書第 3 條約定、民法第 859 條、第 261 條、第 259 條、第 823 條、第 824 條第 2 項第 1 款規定，提起本件訴訟。並聲明：1. 被告應將兩造共有之系爭土地於 102 年 11 月 5 日所設定系爭不動產役權登記塗銷。2. 被告應給付原告 200 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息；3. 兩造共有系爭土地應予分割，分割方式如下：如附圖所示編號 A、面積 280.08 平方公尺之土地分歸原告所有。編號 B、面積 280.07 平方公尺之土地歸被告所有。

二、被告抗辯則以：當初設定系爭不動產役權，係被告所有 91、92 地號土地，於開設工廠時作為道路使用；當初用鋼條去區隔土地，是原告設置道路時施作的，非被告施作。原告陳稱被告用車輛佔用系爭土地，但是系爭土地上停放之車輛並非被告法定代理人所有，亦非被告公司名下車輛。被告要開設工廠，需要系爭不動產役權，被告不同意分割系爭土地。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)、系爭土地面積 560.15 平方公尺；使用分區特定為特定農業區；使用地類別為丁種建築用地，為兩造共有，應有部分各 2

分 1。

(二)、兩造於 102 年 10 月 15 日簽訂系爭不動產役權設定契約書，其內容略以：雙方同意以自己之不動產（即系爭土地）提供雙方人員、車輛進出作通行使用。並約定雙方應遵照各條款履行，如一方違約經他方書面催告，經限期改正而不履行時，需賠償新臺幣 200 萬元及延誤之損失。系爭土地登記謄本上記載之設定目的為供通行使用，使用方法：僅供通行使用，不得占用且保持淨空。

(三)、原告曾於 106 年 8 月 8 日發函被告請求排除汽車佔用通道之情形，否則及以該函為終止契約。

(四)、依南投縣政府 108 年 4 月 9 日府建管字第 1080076241 號函，其說明略以：1. 查無南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地申請建築作法定空地及私設通路之相關資料。2. 南投縣○○鄉○○段○○○○○○號土地前曾有指定建築線在案。

四、兩造間爭執之事項

(一)、被告是否有違反系爭不動產役權設定契約所約定系爭土地使用之情形？原告請求被告應給付違約金是否有理由？

(二)、原告主張被告違反系爭不動產役權設定契約書約定，終止系爭不動產役權設定契約有無理由？原告請求塗銷系爭不動產役權有無理由？

(三)、原告主張被告並未以系爭土地作為通行之地役權設定目的，原告依民法 859 條規定主張系爭不動產役權消滅，系爭不動產役權登記應予塗銷，有無理由？

(四)、原告請求兩造共有之土地依原告主張之分割方法分割，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院 17 年度上字第 1118 號判例）。次按違約金係債務人約定於債務不履行，對於債權人所應為之給付，故債務人究於何種情形始應支付

違約金，悉依當事人之約定定之，僅於約定之原因事實發生時，債務人始應支付違約金。準此可知，違約金債權為附條件之債權，於條件成就時，債權人始得請求違約金。本件原告主張被告屢將汽車停放於系爭土地占用系爭土地，致原告之車輛出入有困難，且經原告屢次提醒被告遵守系爭不動產役權設定契約書，被告均置之不理。原告遂於106年8月8日委請律師發函，催告被告於函到10日內排除汽車占用通道情形，否則為終止契約之意思表示。該律師函已於106年8月9日送達被告，惟被告仍未置理。嗣再經南投縣名間鄉公所調解，被告亦未改善。被告有違約之事實等語，惟為被告否認，經查：觀諸系爭不動產役權設定契約書記載：「茲為甲乙雙方提供南投縣○○鄉○○段○○○號土地無償提供甲乙雙方...人員、車輛進出作通行使用，...需役不動產係坐落於南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地，甲乙雙方同意隨時以自己的不動產（坐落於南投縣○○鄉○○段○○○號）提供雙方作通行不動產役權之相互設定。....。三、違約處理：甲乙雙方應遵照本約各條款確實履行，如任何一方違約經他方書面催告，限期十天內改正，經限期改正而不履行時，須賠償新臺幣200萬元及延誤之損失。」，契約文字已明確記載契約之當事人之義務為提供系爭土地「車輛進出通行使用」之義務，並無「不得占用且保持淨空」之內容，此有系爭不動產役權設定契約書在卷可稽（本院卷第23頁），故就系爭不動產役權設定契約書記載之文義內容，解釋兩造就應履行之義務之意思表示，為「提供系爭土地，車輛進出通行使用」之義務，及「隨時以自己的不動產（及系爭土地）提供雙方作通行不動產役權之相互設定」，自不得反捨契約文字而更為曲解。故依兩造間約定違約金之處罰內容，實未包含系爭不動產役權設定申請書所檢附之「不動產役權設定契約書」所記載之使用方法「保持淨空之內容」，至為明確。從而，原告以被告未保持系爭土地淨空，係違反兩造於102年10月15日簽立系爭不動產役權設定契約書約定之內容

等語，即不可採。被告既未違反兩造約定，原告請求被告給付違約金200萬元，自屬無據，為無理由，不應准許。

(二)、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1定有明文。經查，原告與被告為系爭土地之共有人，協議辦理不動產役權之設定登記，設定義務人為兩造，需役不動產為87、88、91、92地號土地、供役不動產則為系爭土地等情，有土地登記申請書在卷可憑（本院卷第113至131頁），堪信被告已依法登記取得系爭不動產役權，自屬適法享有此權利。而原告主張系爭土地上停放之車輛，均為被告與其母親經營之第三人台桐公司員工、訪客之車輛，台桐公司與被告間為從屬控股公司關係企業，被告將系爭土地作為停車場，違反系爭不動產役權設定契約約定，原告已依兩造間之約定終止系爭不動產役權設定契約等語，為被告否認，並辯稱，停放於系爭土地上之車輛，非被告公司車輛，亦非被告公司負責人所有車輛，且被告亦有停放車輛等語，經查：系爭土地面積560.15平方公尺，依原告提出之車輛停放情形之照片（本院卷第55至72頁；第333至347頁）所示，車輛來來往往並非固定停放，亦非有妨礙系爭土地通行之情形，此外原告亦未舉證證明停放之車輛，有堵塞道路妨礙原告及被告所取得之不動產役權之行使，自不得僅以車輛停放之情形，遽以推定被告有妨害車輛進出通行使用之情形。且如前述，兩造於系爭不動產役權設定契約書約定之內容，亦無不能停放車輛之約定。況系爭不動產役權設定契約為兩造間債權債務約定，就他人來來往往暫為停放車輛之行爲，尚不足以推定為被告未依約履行之行爲，是原告主張系爭土地上停放有第三人台桐公司訪客之車輛，台桐公司員工之車輛，縱認為真，亦難以推定為被告有違約之行爲。從而當事人間合法締結之契約，雙方均應受其拘束，除兩造同意或有解除原因發生外，不容一造任意請求解約或終止，最高法院19年上字第985號判例可資參照。原告既未證明被告有違約之行爲，原告主張系爭不動產役權設定契約已終止，請

01 求塗銷系爭不動產役權，依法不合，亦難憑採。

02 (三)、再按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
03 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
04 之。民法第821條定有明文。又按不動產役權之全部或一部
05 無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，得就其
06 無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。不動產役權因需
07 役不動產滅失或不堪使用而消滅，民法第859條定有明文。
08 又依該法條於99年2月3日之立法理由：「一、不動產役權
09 因情事變更致一部無存續必要之情形，得否依本條規定請求
10 法院宣告不動產役權消滅，法無明文，易滋疑義，為期明確
11 ，爰於本條增列不動產役權之一部無存續必要時，供役不動
12 產所有人亦得請求法院就其無存續必要之部分，宣告不動產
13 役權消滅，俾彈性運用，以符實際，並改列為第一項。又不
14 動產役權原已支付對價者，不動產役權消滅時，不動產役權
15 人得依不當得利之規定，向供役不動產所有人請求返還超過
16 部分之對價，乃屬當然，不待明定。二、不動產役權於需役
17 不動產滅失或不堪使用時，是否仍須依本條第一項向法院請
18 求宣告不動產役權消滅，學說上有不同意見。為免爭議，爰
19 增訂第二項，明定上開情形其不動產役權當然消滅，毋待法
20 院為形成判決之宣告。」，是以地役權有無存續之必要，並
21 非考量供役地所有人與需役地所有人間之設定原因關係，而
22 係考量需役地對供役地有不必存續之情形時，即因地役權無
23 存在之必要，或因情事變遷無存在可能之謂，此亦有最高法
24 院民事判決101年度台上字第239號裁判可資參照。本件觀
25 諸原告提出之地籍圖謄本（本院卷第33頁），系爭土地即供
26 役地與被告所有之91、92地號土地即需役地，並未緊鄰相連
27 ，相隔有同地段90地號土地，同地段90地號土地為中華民國
28 所有，管理機關為財政部國有財產署，亦有土地登記第二類
29 謄本附卷可稽（本院卷第37頁），而91、92地號土地現況為
30 空地，系爭土地南端架設有鋼筋條，需役地即91、92地號土
31 地依現況不能直接通行系爭土地聯接至對外道路等情，亦有

01 本院於107年12月25日履勘現場勘驗測量筆錄、現場照片，
02 及南投縣南投地政事務所108年1月14日投地二字第108000
03 0244號函附之107年11月27日之複丈成果圖在卷可證（本院
04 卷第175至193頁），被告所有之91、92地號土地無法經由
05 系爭土地聯絡對外道路達到通行目的，應堪認定。另被告雖
06 主張需役地即91、92地號土地有以系爭土地指定建築線之必
07 要等語，並提出南投縣政府105年9月8日府建管字第1050
08 189748號函為證，然依該函所載內容實係通知被告補件辦理
09 ，亦有該函在卷可稽（本院卷第357頁），況且南投縣政府
10 108年4月9日府建管字第1080076241號函覆本院謂：被告
11 所有之91、92地號土地並無以系爭土地為指定建築線時對外
12 聯絡之私設巷道，亦有該函在卷可憑（本院卷第251至255
13 頁），被告迄今未提出91、92地號土地有通行供役地即系爭
14 土地之必要之證明，被告之主張，即不可採。系爭土地雖為
15 兩造共有，揆諸前開法律規定，原告為系爭土地共有人，對
16 於第三人得就共有物之全部為本於所有權之請求。而91、92
17 地號土地即需役地之所有人即被告，就系爭土地所有人而言
18 即屬第三人，則原告指被告所有之需役地既然現況無從通行
19 系爭土地至聯外道路，系爭地役權並無繼續存在之必要，依
20 民法第859條第1項規定請求本院宣告地役權消滅，並本於
21 所有權請求被告塗銷系爭不動產役權登記，即屬有據，為有
22 理由，應予准許。

23 (四)、未按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
24 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
25 不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割
26 之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
27 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
28 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
29 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
30 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
31 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配

於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項及第2項分別定有明文。經查，系爭土地係兩造共有，應有部分各為2分之1，編定土地使用分區為特定農業區，使用地類別為丁種建築用地，系爭土地上雖有不動產役權設定、抵押權設定，惟依法令及物之使用目的無不能分割之情事，有南投縣南投地政事務所108年5月17日投地一字第1080002854號函附卷可證（本院卷第275頁），且各共有人間亦無不分割之約定，因無法以協議定其分割之方法，則原告訴請法院裁判分割系爭土地，合於首揭法律規定，自為法之所許。

(五)、裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用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，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）。又以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項定有明文。即分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判例要旨參照）。準此，本院即應依共有物之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況及當事人之意願，分割後之經濟效用，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而就系爭土地為公平合理之分割。經查：系爭87地號土地現為鋪設水泥之空地，西側同地段88地號土地為原告所有等情，經本院勘驗現場明確，有勘驗筆錄、現場照片（見本院卷第175至188頁），本院考量原告提出如附圖所示之分割方案，被告並無何意見表示，亦未提出其他分割方案供本院審酌。而查原告所提如附圖所示分割方案：編號A部分，面積280.08平方公尺分歸原告取得；編號B部分，面積280.07平方公尺分歸被告取得，依

01 此分割方法分割之結果，兩造所分得之各部分土地尚屬完整
02 ，且均面臨通道得通行至對外道路，分割後兩造可利用各自
03 分得之土地，自可提高各該部分土地之利用價值及經濟效益
04 ，對兩造尚無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人
05 而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形。是認系
06 爭土地按原告主張如附圖所示之分割方案為分割，應合乎公
07 平經濟效用原則。

08 (六)、另按民法第824條之1規定「共有人自共有物分割之效力發生
09 時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者
10 ，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者
11 ，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人
12 同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人
13 經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配
14 或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1
15 項規定。前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
16 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產
17 ，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併
18 登記，其次序優先於第2項但書之抵押權。」，又按訴訟之
19 結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第
20 二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書
21 面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於
22 得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法
23 第67條之1第1項、第67條規定甚明。經查，原告於103年
24 7月18日將系爭土地應有部分2分之1與91、92地號土地
25 為共同擔保設定最高限額1,356,000元之抵押權予受告知訴
26 訟人臺灣土地銀行股份有限公司，有系爭土地登記謄本可參
27 。關於抵押權移存於抵押人所分得部分，只要符合前揭規定
28 ，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，法院
29 僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年
30 法律座談會民事類提案第10號討論意見參照），本院業已依
31 前開法律規定對抵押權人臺灣土地銀行股份有限公司告知本

件訴訟，受告知人臺灣土地銀行股份有限公司不為參加，依前開規定視為於得行參加時已參加於訴訟，則上開抵押權於本件分割共有物判決確定時，分別移存至抵押人所分得之部分，附此指明。另按民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，此觀民事訴訟法第388條規定甚明。故成為法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判。既如前述，本件原告主張終止系爭契約，請求返還價金及遲延利息，有起訴狀在卷可稽（本院卷第17頁），系爭土地上另有設定權利人為原告之不動產役權（102年11月5日所設定登記字號為南普資字第097480號），此部分原告並未於起訴狀為何聲明或請求，即非本院審理之訴之聲明及訴訟標的，依前述民事訴訟處分權主義，本院自不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，併此敘明。

六、綜上所述，原告請求被告塗銷系爭不動產役權登記，為有理由，應予准許；原告請求被告給付違約金200萬元，即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息，為無理由，應予駁回。原告依民法第823條規定，請求就系爭土地定分割方法，洵屬有據。本院審酌共有物之利用現況及效益、共有人之意願，並平衡各共有人之利益，爰定如主文第2項所示之分割方法。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，及原告聲請向交通部公路總局南投區監理站或以本院職權調取停放於系爭土地上車輛之所有人資料（本院卷第292頁），核不影響本件判決心證之形成，無調取之必要，附此敘明。

八、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，訴訟費用本應由兩造依其依系爭土地之應有部分之比例分擔，始為公

01 允。是本件係因分割共有物而涉訟，由敗訴之被告負擔訴訟
02 費用額顯失公平，堪認勝訴之原告亦應負擔一部訴訟費用，
03 應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按原所有權應有部
04 分比例負擔訴訟費用為當。原告請求被告塗銷系爭不動產役
05 權部分既獲勝訴判決，該部分訴訟費用則應由敗訴之被告負
06 擔。爰諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

08 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
09 民事第一庭 法 官 朱慧真

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
14 書記官 林書慶