

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1315號

原告 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

被告 韓徐笑玲

陳春華

陳春寶

陳春安

陳保男

上列1人

訴訟代理人 陳淑惠

被告 黃秀麗

張淑娟

林松本

廖育慧

上列1人

訴訟代理人 楊從貴

被告 張萍影

王靖穎

陳良政

潘福田

魏碧芬

陳保全

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年2月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告韓徐笑玲、陳春寶、陳春安、林松本、王靖穎、陳良政、潘福田、魏碧芬、陳保全經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，被告陳春華、張淑娟、廖育慧、張萍影未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一) 坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○號，面積504平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之限制，惟兩造無法達成協議分割，爰依民法第823條第1項及第824條第1項、第2項之規定訴請分割系爭土地，因原告就系爭土地應有部分計算面積約為290平方公尺，又系爭土地南鄰同段244-33地號土地為原告所有，另亦持有附近其他土地應有部分，原告欲將系爭土地與系爭土地北側及南側之多筆土地規劃一完整住宅區域，且為避免影響系爭土地東側已開設之道路及考量原告依應有部分比例得取得系爭土地之面積等情，主張以系爭土地已開設道路之終點位置為分割線，將系爭土地分割為東、西兩塊土地，由原告單獨取得西側即如附圖A部分面積277.30平方公尺土地，可與其他土地合併規劃使用，其餘226.74平方公尺土地即附圖B部分則由原告與其他共有人繼續維持共有，亦不影響被告原本生活方式及出入通道等語。並聲明：兩造共有系爭土地，准予分割如附圖所示：即編號A面積277.3平方公尺土地分歸原告取得；編號B面積226.74平方公尺土地分歸全體共有人取得繼續保持共有。

(二) 對被告抗辯之陳述：

1、訴外人大日建設股份有限公司（下稱大日建設公司）於民國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○○○○○○○

○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（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244地號土地則於82年6月8日分割出系爭土地，並作為系爭建案法定空地使用。系爭土地並未實際供建築使用，僅係作為法定空地，此由系爭使用執照申請書記載系爭建案基地面積為6,180.47平方公尺（自行退縮當道路使用部分897+其他5,283.47）、建築面積為1,728.4平方公尺（壹層面積1,432.93+門廊面積295.47）、法定空地面積為2,113.39平方公尺。是以，基地面積扣除實際建築面積及法定空地面積尚餘2,338.68平方公尺（6,180.47-1,728.4-2,113.39），建築基地空地確已超過應保留之法定空地。而系爭土地未供建築使用，且為單獨一宗土地，建築基地空地超過法定空地面積2,338.68平方公尺扣除系爭土地面積504平方公尺後，仍有1,834.68平方公尺，即系爭建案基地依原告所提之分割方案分割出277.3平方公尺後，其法定空地面積未受影響，且系爭土地使用分區為乙種建築用地分割後得以單獨建築使用，其相鄰之同段244-33、244-52、244-43、244-42地號土地皆為原告單獨所有，能一併進行調整地形或合併建築使用，依建築基地法定空地分割辦法第4條規定，系爭土地得為分割。

2、系爭土地現實際並未全部做為道路使用，系爭土地目前僅如附圖B部分即東側約226.74平方公尺土地係做私設道路使用，附圖A、B分割線以西部分現為雜草及砂石地面，盡頭為樹林及同段235-1地號土地上建物，並未鋪設道路，並非現有之巷道，有現場照片及歷年空拍圖可證，原告所提出之分割方案係依土地使用現況，將已做道路使用部分分割為B部分，仍可維持原來之使用方式，並未影響被告使用道路之權益。被告雖辯稱依原告方案分割將致門牌

01 號碼寮子部 2-27、2-12 號兩戶之汽車無法正向行駛進出巷
02 道，惟依現場照片道路至少有六米寬，可併排停放兩輛汽
03 車，且僅能使用現有鋪設道路自系爭土地西側進出巷道，
04 何有因分割無法正向行駛進出巷道之情事，且若 6 米寬道
05 路不足應付迴車空間，則須往系爭土地西側盡頭之原告所
06 有土地迴車，原告並無義務提供私有土地供其他人迴車使
07 用。

08 二、被告方面：

09 (一) 被告陳春華陳稱以：不同意原告所提出之分割方案，若依
10 照原告所提出之方案分割，由原告取得系爭土地西側部分
11 土地，原告會將西側部分土地圍起來，將致系爭土地西側
12 無法供通行使用。

13 (二) 被告陳保男、黃秀麗、張淑娟、廖育慧、張萍影答辯以：

14 1、被告等人均係向大日建設公司購買系爭建案房屋而共有系
15 爭土地，大日建設公司係於 81 年間由臺南縣○○區○○○
16 段○○○○○○○○號土地原所有權人鄭榮輝、鄭榮昌及鄭莊雪
17 梅等 3 人出具土地使用權同意書供大日建設公司興建系爭
18 建案房屋出售，大日建設公司當初向臺南縣政府工務局申
19 請建築執照時即係規劃系爭土地作為私設通路以連接建築
20 線後而在建築基地上興建房屋，此有系爭建案之建築設計
21 規劃圖可證，系爭建案於 82 年 10 月 5 日建築完成後即按各
22 建物坐落土地分割出各筆地號，並另分割出系爭土地，被
23 告等人均係購買系爭建案主建物時一併購買作為私設通路
24 之系爭土地應有部分，一併買賣移轉登記取得權利，由此
25 可知系爭土地係申請建築執照時即規劃為作為私設道路之
26 土地，而私設通路係依建築技術規則建築設計施工編第 2
27 條規定所應留設，乃建築執照核發之要件，於建築完成後
28 ，自仍應保持私設通路之範圍及通行使用。

29 2、又建築法第 11 條規定：建築基地，為供建築物本身所占之
30 地面及其所應留設之法定空地。法定空地之留設，應包括
31 建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，應留

設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。依系爭建築執照核定圖樣及嗣後所取得之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，且為系爭建案所留設之法定空地，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，倘依原告主張將系爭土地分割由原告單獨規劃其他建築使用，顯已免除其原來之使用負擔，亦違反建築法應保留空地以維護公共利益之立法意旨，並有違社會公平正義。

3、被告於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之終點並非在原告所主張之附圖A、B部分之交界，已鋪設柏油道路之面積大於B部分，況且巷道供不特定公眾通行使用，並未侷限於鋪設柏油路面，系爭土地本即經建商規劃為私設道路，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，而被告等人於82年間購買房屋時亦係購買系爭土地整條道路之持分，並非僅購買B部分，而當初購買系爭土地應有部分亦係基於確保道路供全體住戶通行之權利，倘由原告分割單獨取得部分土地，其以圍牆阻隔後，被告陳保男、黃秀麗所有門牌號碼寮子廊2之27號及2之12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。且倘原告將其分得之土地另作為其他建案之建築基地興建房屋，亦會影響被告建物之日照、採光、通風、防水等功能，原告主張將系爭土地分割如附圖所示，由原告單獨取得權利再為其他使用對被告之生活方式及出入通道均會產生重大影響，被告等人無法同意。

4、系爭土地為系爭建案所規劃之私設道路，且亦有設置排水溝、電線桿及照明路燈等公共設施，其使用目的與被告之主建物具有密不可分之關係，應必須維持共有，被告等

01 人建物所需之上開設施原設置於原告方案 A 部分之土地上
02 ，惟電線桿遭原告往東移動至目前位置（仍位於 A 部分）
03 ，排水溝則遭原告截斷至 A、B 之交界處，系爭土地尚未
04 完成共有物分割，且原告亦未取得全體共有人同意即擅自
05 處置上開公共設施，則於原告單獨取得土地權利後，亦有
06 可能將上開公共設施拆除，況原告乃一建商，於建案完成
07 後，其所分得之系爭土地亦將隨同建築物出售，如此，供
08 被告等人使用之排水溝、電線桿及照明路燈等公共設施，
09 將位於他人私有土地上，日後將有紛爭。系爭土地早於 82
10 年間即已分割出來作為私設巷道使用，此由地籍圖即可明
11 顯看出，且系爭土地亦為系爭建案之法定空地，並設置有
12 公共設施，原告於 106 年、107 年間買受系爭土地時即應有
13 所認知，現原告僅為增加自身建案之整體價值，而要求將
14 系爭土地分割，罔顧公共利益且未考量被告等人就系爭土
15 地供道路通行使用之需求，與分割共有物之目的有違，應
16 駁回其請求。

17 5、並聲明：請求駁回原告之訴。

18 （三）其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
19 聲明或陳述。

20 三、得心證之理由：

21 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
22 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者
23 ，不在此限，為民法第 823 條第 1 項所明定。次按本法所稱
24 建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法
25 定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一
26 宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之
27 道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定
28 之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
29 得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，
30 由中央主管建築機關定之，建築法第 11 條定有明文。又按
31 建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其

01 超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰
02 地成立協議調整地形或合併建築使用者為限；申請建築基
03 地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予
04 分割之證明文件，建築基地法定空地分割辦法第4條、第5
05 條第1項分別亦有明定。又法定空地之範圍與建築基地密
06 不可分，攸關建造執照之是否合法，故法定空地面積、位
07 置之套繪劃定，屬建管機關之權責，非法院命地政機關所
08 得測定者。再按共有道路，除請求分割之共有人，願就其
09 分得部分土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割
10 。原審以系爭共有道路，因該土地之使用目的，不能分割
11 ，駁回上訴人分割之請求，於法尚無違誤（最高法院58年
12 台上字第2431號判例意旨參照）。已闢為道路或市場使用
13 之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，自應認
14 屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括
15 原物分割與變價分割在內（最高法院95年度台上字第150
16 號裁定意旨參照）。

17 （二）原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造就系爭土地並無不
18 分割之約定，固為被告所不爭執，惟被告抗辯系爭土地係
19 私設道路用地且為系爭建案之法定空地，核屬民法第823
20 條第1項但書因其使用目的不能分割之土地，經查：

21 1、系爭土地使用分區為「鄉村區」、使用地類別雖為「建築
22 用地」，然其使用現況依兩造所提出之地籍圖及現場照片
23 所示，系爭土地南北側係被告等人房屋，系爭土地於被告
24 等人房屋位置及更往西側延伸部分已鋪設有柏油道路，偏
25 西側部分由照片觀之雖尚未鋪設柏油路面，惟亦係空地，
26 該已鋪設柏油路面及臨被告房屋之兩側邊緣並有排水溝及
27 設置電線桿，此亦為兩造所不爭執，應可認定為真。

28 2、又被告抗辯系爭土地係系爭建案當初規劃之私設道路，故
29 由建築用地另分割出來作為私設道路使用等情，業據被告
30 提出系爭建案建築執照之建築設計規劃圖，並經本院向臺
31 南市政府工務局調閱系爭建案相關建築圖說核閱無誤，且

01 為原告所不爭執，自屬事實，是被告抗辯系爭土地之使用
02 目的係供私設道路使用，自屬可採，原告雖主張系爭土地
03 目前實際僅部分土地作私設巷道使用，於原告欲分配位置
04 部分尚未鋪設柏油路面，故非屬私設巷道云云，惟私設道
05 路不以鋪設柏油為必要，系爭建案既規劃系爭土地為私設
06 道路並以此規劃而取得建造執照，系爭土地即屬私設道路
07 性質，雖尚有部分未鋪設柏油路面，但既已經原建商為上
08 開規劃，並由後續購買系爭建物房屋之其他被告及建商約
09 定就系爭土地維持共有，且已鋪設柏油道路及維持空地使
10 用，應認系爭土地已為私設道路，揆諸首開說明，被告抗
11 辯系爭土地因使用目的不能分割，應屬可採。

12 3、又被告抗辯系爭土地亦屬系爭建案建物之法定空地等語，
13 雖為原告所否認，惟系爭土地確為系爭建案規劃時所規劃
14 之私設道路用地，已如前述，而依前開建築法第11條第2
15 項「法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路
16 或其他建築物間之距離」可知，系爭土地應係系爭建案之
17 法定空地，而經本院向臺南市政府工務局函查之結果，亦
18 據該局於108年12月31日以南市工管二字第1081505896號
19 函覆：「（82）南工造字第7354號建造執照係（81）南工
20 造字第11543號建造執照之變更設計，（82）南工使字第
21 5681號使用執照係依前開建造執照核發，該使用執照房屋
22 之法定空地包○○○區○○○段○○○○○○○號土地」等語，
23 有上開函附卷可憑，是被告抗辯系爭土地為系爭建案建物
24 之法定空地等語，亦屬可採。則依上揭說明，系爭土地既
25 屬法定空地，其分割即應依建築法第11條及建築基地法定
26 空地分割辦法辦理。原告雖稱系爭建案建築基地合計有6,
27 180.47平方公尺，而實際建築面積僅1,728.4平方公尺，
28 基地面積再扣除法定空地面積2,113.39平方公尺後，尚有
29 2,338.68平方公尺，縱將系爭土地分割，亦不影響系爭建
30 案之法定空地面積，且系爭土地分割後可單獨建築使用，
31 並能於相鄰之同段244-33、244-52、244-43、244-42地號

01 土地一併進行調整地形或合併建築使用，符合建築基地法
02 定空地分割辦法第4條規定得為分割云云：惟建築基地法
03 定空地分割辦法係規定「建築基地空地面積超過依法應保
04 留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能
05 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
06 使用者為限」，本件原告所主張之未建築2,338.68平方公
07 尺空地，依系爭建案之原規劃圖說應係有部分尚未建築建
08 物之土地部分，並非系爭土地，系爭土地既已規劃為私設
09 道路，應係屬應保留之法定空地，而非超過部分，況依上
10 開說明，系爭建案所核發之建造執照所依據之法定空地範
11 圍及其面積、位置究係為何？是否即為原告主張扣除之系
12 爭土地？尚需經建管機關審核，尚難逕依原告上開主張計
13 算方式即可認定，而主管機關臺南市政府工務局已函覆系
14 爭土地為系爭建案之法定空地已如前述，原告亦未能提出
15 已經主管機關核准予分割系爭土地之證明文件，則原告逕
16 依其自己之計算方式主張系爭土地得依建築基地法定空地
17 分割辦法第4條規定分割系爭土地，自屬無據。

18 四、綜上所述，系爭土地係屬私設道路，且為系爭建案之法定空
19 地，應供全體共有人作道路使用，於使用之目的應認為不得
20 分割，原告請求分割系爭土地，依民法第823條第1項但書之
21 規定，自不能准許，應予駁回。

22 五、本件判決結果已明，兩造所為其他攻擊、防禦方法及舉證，
23 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明
24 。

25 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 3 月 13 日
28 民 事 第 三 庭 法 官 童 來 好

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 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 109 年 3 月 13 日
書記官 郭純瑜

附表：

土地坐落：臺南市○○區○○○段○○○○○○○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	原告京杭建設 有限公司	60,000分之34,530	
2	被告韓徐笑玲	10,000分之273	
3	被告陳春華	10,000分之302	
4	被告陳春寶	10,000分之302	
5	被告陳春安	10,000分之302	
6	被告陳保男	10,000分之302	
7	被告黃秀麗	10,000分之302	
8	被告張淑娟	10,000分之302	
9	被告林松本	10,000分之191	

(續 上 頁)

10	被 告 廖 育 慧	10,000 分 之 302	
11	被 告 張 萍 影	10,000 分 之 302	
12	被 告 王 靖 穎	10,000 分 之 191	
13	被 告 陳 良 政	10,000 分 之 311	
14	被 告 潘 福 田	10,000 分 之 302	
15	被 告 魏 碧 芬	10,000 分 之 259	
16	被 告 陳 保 全	10,000 分 之 302	