

法院判決分割通行應否取代土地使用權同意書一覽表-1.0版（僅供參考自行核判 不得用於證明） 1130320發佈

觀點與註解	函釋重點	下列情況適用優惠	模擬情境
<p>第一代觀點(不再完全採用)</p> <p>86.8.26.台內營字第8681553號函</p> <p>* 主文段寫到「供(共有人)通行、供道路使用、作私設通路使用、作通路使用」時有優惠。</p> <p>* 說明段寫到上列文字時，依其文意判斷，倘為上級審引用下級審判決內容並予以否定時不能當作有優惠。</p> <p>* 請用司法院判決書網站確認該判決未繼續上訴中，確定判決才能採用。</p>	<p>86.8.26.台內營字第8681553號函：「.....法院.....就共有土地之分割判決確定，其中並割出一筆土地作為私設道路，且各按原應有部分比例保持共有。是本案起造人如係該私設道路土地共有人之一，應無須再檢附該私設道路其他共有人出具之同意書即可申請建築。」</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地，【以該人為起造人或由該人出具土地使用權同意書給第三人起造時，免附私設通路其他共有人土地使用權同意書】</p> <p>訴訟當事人／持有符合【剛好或超過】判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值【佔全部判決建地比例】相當</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【括號內】文字酌予簡化不顯示：</p> <p>* 以下將【以該人為起造人或由該人出具土地使用權同意書給第三人起造時，免附私設通路其他共有人土地使用權同意書。】簡化不顯示，但每一個句子後方都有這一句話。</p> <p>* 以下將【持有剛好或超過】簡化取代為「持有符合」。</p> <p>* 以下將【佔全部判決建地比例】簡化不顯示，每句「該比例與持有之判決建地比值」後方均有這句話。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>簡化描述說明</p> </div> <p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地。</p> <p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值(佔全部判決建地比例)相當。(後續自行拆為多塊建地)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>* 第二代觀點進一步免去必須是訴訟當事人的限制</p> </div>	<p style="text-align: center;">模擬情境</p> <p>假設判決結果為甲乙丙丁各判得一塊面積100建地(甲A、乙B...)並命私設通路E土地供道路使用(甲持份E的1/4、乙亦同...)</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>掃描此qr code可連結查找最新版本</p> <p>https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=46295</p>  <p>聯絡撰寫者 insky5929723@gmail.com詹盈傑</p> </div> <p>甲繼續持有A建地及繼續持有1/4以上E土地時。</p> <p>由甲作為起造人(或由甲出具A、E土地使用權同意書供他人起造時)免附私設通路E其他共有人土地使用權同意書(優惠)。以此類推。</p> <p>但倘若甲賣掉土地，他人不能適用優惠(直到第二代觀點出現才能重新評估)。</p>
<p>第二代觀點(不再完全採用)</p> <p>95.3.10.台內營字第0950801069號函</p>	<p>95.3.10.台內營字第0950801069號函：「.....共有私設通路之分割留設，既係供參與法院判決分割之土地通行使用，本案非訴訟當事人如取得部分土地及原應有部分比例之私設道路所有權，得依本部上開號函示，免檢附該私設道路其他共有人出具之同意書申請建築。」</p>	<p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地。</p> <p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值相當。(後續自行拆為多塊建地)</p> <p>非訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地。(建地及私設通路土地併同賣出)</p> <p>非訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值相當。(建地分割為多塊後併同私設通路土地賣出)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>* 倘建地拆成一樣大小的2塊，則私設通路持份也要併同賣出原持份的1/2的意思</p> <p>第三代觀點進一步免去私設通路也要剛好持有原持份1/2的限制</p> </div>	<p>甲死亡由戊己分割繼承(或甲賣土地給戊己)，戊己各得50建地並各持有1/8的E土地時。</p> <p>由戊作為起造人(或由戊出具原A、E土地使用權同意書供他人起造時)免附私設通路E其他共有人土地使用權同意書。</p> <p>但倘若戊把1/8的E土地賣掉一部分造成持份不足1/8就不能適用優惠(直到第三代觀點出現才能重新評估)。</p>
<p>第三代觀點(當前觀點)</p> <p>106.7.10.台內營字第1060810205號函</p> <p>* 本函因係對建築法與民法的函釋，具有溯及既往的效力，故不論何時發生之判決均適用。</p> <p>* 免除土同的範圍當然僅限於判決涉及的指定功能(私設通路用)土地，若私設通路涵蓋其他無關判決土地起造人當然應自行取得其他無關判決土地的土同。</p> <p>* 將參與判決的建地再自行分割為具有私設通路(新通路)形式時，該新通路當然非屬判決涉及的指定功能(私設通路用)土地。</p> <p>* 取得土同是起造人的責任。</p> <p>* 免除土同(地上通行權)不等於免除埋設管線同意權(地下收益權)。取得埋設管線同意是起造人的責任(可依民法管線安設權去爭取)；使建築管線接通是設計人的設計責任。</p>	<p>106.7.10.台內營字第1060810205號函：「.....綜上，倘經法院判決分割之共有私設通路，主要目的係供參與分割後之土地通行及申請建築使用，非訴訟當事人如取得土地所有權(分割後之土地及部分比例之私設通路所有權)，惟私設通路所有權未達原法院判決之應有部分比例時，除有民法第818條規定所稱『契約另有約定』之情形外，非訴訟當事人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意，並得依本部86年8月26日及95年3月10日函釋，免檢附該私設通路其他共有人出具之同意書申請建築。」</p> <p>* 契約另有約定：指有分管契約或分管協議。</p>	<p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地。</p> <p>訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值相當。(後續自行拆為多塊建地)</p> <p>訴訟當事人／持有未達判決書所載私設通路持份換算之比例，或該比例與持有之判決建地比值不相當。(僅賣掉一部分私設通路或建地)</p> <p>非訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份及所載建地。(建地及私設通路土地併同賣出)</p> <p>非訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份換算之比例，該比例與持有之判決建地比值相當。(建地分割為多塊後併同私設通路土地賣出)</p> <p>非訴訟當事人／持有未達判決書所載私設通路持份換算之比例，或該比例與持有之判決建地比值不相當。(買賣時沒有依照比例併同買賣私設通路持份、取得後自行賣掉一部分私設通路或建地)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【不適用優惠】訴訟當事人／未持有私設通路。(賣掉全部私設通路持份)</p> <p>【不適用優惠】非訴訟當事人／未持有私設通路。(買賣時完全沒有取得持份，賣掉全部私設通路持份)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【尚不確定】訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份，但不再繼續持有判決之建地</p> <p>【尚不確定】訴訟當事人／持有未達判決書所載私設通路持份，但不再繼續持有判決之建地</p> <p>【尚不確定】非訴訟當事人／持有符合判決書所載私設通路持份，但不再繼續持有判決之建地</p> <p>【尚不確定】非訴訟當事人／持有未達判決書所載私設通路持份，但不再繼續持有判決之建地</p> <p>(上列情況均為：買掉原判決所得建地，但保留私設通路，另外購入位於私設通路末端相連的他塊無關判決的建地時)</p> </div>	<p>甲死亡由戊己分割繼承(或甲賣土地給戊己)，戊己各得50建地並各持有1/8的E土地，但後來，戊把1/8的E土地賣掉一部分造成持份不足1/8時。</p> <p>由戊作為起造人(或由戊出具原A、E土地使用權同意書供他人起造時)免附私設通路E其他共有人土地使用權同意書。</p> <p>甲將建地A全部賣出，但繼續保有1/4的E土地，甲另外購入與E土地相連的建地Z，甲欲將1/4的E土地做為私設通路連接建築線與Z建地時。</p> <p>由甲作為起造人(或由甲出具E土地使用權同意書供他人起造時)是否免附私設通路E其他共有人土地使用權同意書，撰寫者對此尚無定論。</p>
<p>一般合意分割</p>		<p>沒有相關優惠適用</p>	