

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第805號

原告 蘇哲毅

訴訟代理人 林亭宇律師

被告 劉瑞鴻

0000000000000000

陳素梅

0000000000000000

李銘文

林秀琴

沈思齊

蘇倬儀

蘇益生

蘇昱丞

王湘涵

黃崢瑞

0000000000000000

0000000000000000

黃永騰

中華民國(管理者：財政部國有財產署)

0000000000000000

上一人

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 黃莉莉

複代理人 陳緯耀

被告 高雄市(管理者：高雄市政府工務局)

0000000000000000

法定代理人 楊欽富

訴訟代理人 黃曉君

蕭昱炘

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日

01 言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○地號土地  
04 應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分  
05 配。

06 訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 除被告中華民國、高雄市到庭外，其餘被告經合法通知，無  
10 正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38  
11 6條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判  
12 決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000○○0000地號土地  
15 (下合稱系爭土地，如單指其一，則逕稱地號)為兩造共有，  
16 應有部分比例如附表所示，系爭土地並無不能分割之情事，  
17 兩造就系爭土地無不分割之約定，亦無分管協議。依都市計  
18 畫容積移轉實施辦法第6條第1項第3款及高雄市政府審查容  
19 積移轉申請案件許可要點第4點規定，私有都市計畫公共設  
20 施保留地得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使  
21 用之土地上，系爭土地係公共設施保留地，現供作高雄市橋  
22 頭區成功巷、仕豐南路123巷之道路使用，伊與被告蘇倖  
23 儀、蘇益生、蘇昱丞、黃崢瑞及黃永騰(下合稱原告等6人)  
24 欲分得如附圖一所示905地號土地上甲部分土地及905-1地號  
25 土地上丁部分土地，作為移轉予高雄市政府作為公共設施保  
26 留地之使用，並將此公共設施保留地原有之容積移轉供其他  
27 土地使用，爰依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭  
28 土地，由原告等6人分得附圖一所示甲及丁部分之土地，並  
29 維持共有，由其餘被告分得附圖一所示乙及丙部分土地，及  
30 維持共有，分割方案如附圖一及附表一所示。

31 二、被告之答辯：

01 (一)被告中華民國則以：905地號土地之使用分區為道路用地，9  
02 05-1地號土地之使用分區為人行步道，系爭土地之現況供作  
03 道路使用，依其使用目的，不得分割等語。並聲明：原告之  
04 訴駁回。

05 (二)被告劉瑞鴻、沈思齊則以：不同意分割，應維持系爭土地原  
06 來之狀況等語。

07 (三)被告高雄市則以：對於原告之分割方案無意見，但原告因容  
08 積率移轉之私人利益，請求分割系爭土地，除原告等6人分  
09 得甲、丁部分之土地外，其餘被告就分割後之乙、丙部分土  
10 地仍須維持共有，未因本件訴訟獲有分割利益，應由原告等  
11 6人負擔訴訟費用。

12 (四)被告陳素梅、李銘文、林秀琴、蘇倬儀、蘇益生、蘇昱丞、  
13 王湘涵、黃崢瑞、黃永騰未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
14 書狀作任何陳述或答辯。

### 15 三、不爭執事項：

16 (一)兩造共有905地號（面積411平方公尺）、905-1地號（面  
17 積52平方公尺）土地，應有部分比例均如附表所示。

18 (二)兩造就系爭土地無不分割之約定，亦無分管協議。

19 (三)905地號土地之使用分區為道路用地，905-1地號土地之使  
20 用分區為人行步道。

21 (四)905地號土地上現況為高雄市橋頭區成功巷道路，往西北  
22 延伸連接鄰地904、204-1地號土地（上開2土地其上亦為  
23 成功巷道路）與仕豐路和平巷道路相交會，905地號土地  
24 上有如附圖所示暫編地號905(1)之斜坡，經由該斜坡往  
25 南，其東南側連接位於897地號土地上之道路仕豐南路123  
26 巷道路，另經由該斜坡往南，905地號土地之西南側邊界  
27 往西轉彎連接位於908、905-1地號土地上之仕豐南路123  
28 巷道路，905-1地號土地上除前述道路外，於如附圖所示9  
29 05-1(1)欄杆邊南側之地面上有一小花臺。

30 (五)上開事實，有系爭土地登記公務用謄本、高雄市政府地政  
31 局岡山地政事務所(下稱岡山地政事務所)112年8月25日

01 函、地籍圖、正射影像圖、高雄市政府都市發展局112年8  
02 月23日函及於內政部地籍圖資網路便民系統查得之NLSC地  
03 圖可稽(審訴卷第253至262、179、201、203、175頁、本  
04 院卷第213頁)，並有本院勘驗現場之勘驗筆錄、現場照片  
05 及囑託岡山地政事務所測繪現況測量成果圖即附圖在卷足  
06 憑(本院卷第153至185、201頁)。

07 四、爭執事項：

08 系爭土地得否分割？如得分割，系爭土地應如何分割，始為  
09 適當？

10 五、本院之判斷：

11 (一)系爭土地得分割：

12 1.按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不  
13 能分割或契約定有不可分割之期限者，不在此限，民法  
14 第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能協議決  
15 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行  
16 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一  
17 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯  
18 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯  
19 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或  
20 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金  
21 分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受  
22 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
23 之。民法第824條第2、3項分別定有明文。

24 2.復按「各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共  
25 有物。但因物之使用目的不能分割者，不在此限，民法  
26 第823條第1項定有明文。又本院50年台上字第970號判  
27 例，固謂所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼  
28 續供他物之用，而為其物之利用所不可或缺，或為一權  
29 利之行使所不可或缺者。惟該判例所指因他物之用，而  
30 為其物之利用或使用目的，係指共有物因本身之分割，  
31 造成他物之利用或使用目的不能完成而言。苟共有物土

01 地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範  
02 圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地所有  
03 權人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法律  
04 關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利  
05 者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或  
06 使用目的不能完成」，有最高法院109年度台上字第93  
07 號民事判決可資參照。再按「依本法指定之公共設施保  
08 留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來  
09 之使用或改為妨礙目的較輕之使用」都市計畫法第51條  
10 定有明文。

11 3.經查，905地號土地面積411平方公尺、905-1地號土地  
12 面積52平方公尺土地，應有部分比例均如附表所示；90  
13 5地號土地上現況為鋪設柏油之高雄市橋頭區成功巷道  
14 路，並有如附圖（本院卷第201頁）所示暫編地號905(1)  
15 之斜坡，經由該斜坡往南，其東南側連接位於897地號  
16 土地上之仕豐南路123巷道路，由905地號土地之西南側  
17 邊界往西轉彎連接位於908、905-1地號土地上之仕豐南  
18 路123巷道路；905-1地號土地上現況為鋪設柏油之仕豐  
19 南路123巷道路，另於如附圖所示905-1(1)欄杆邊南側之  
20 地面上有一小花臺；依卷附高雄市政府都市發展局112  
21 年8月23日函覆說明，905地號土地屬道路用地，905-1  
22 地號土地為人行步道（審訴卷第175頁），而系爭土地既  
23 經指定作為道路使用、人行步道之公共設施用地，且現  
24 況905地號土地已作為高雄市橋頭區成功巷道路使用，9  
25 05-1地號土地大部分已作為高雄市橋頭區仕豐南路123  
26 巷道路使用，則依都市計畫法第51條等相關規定，系爭  
27 土地倘因分割而有所有權人變更之情形，該取得分割後  
28 土地之所有權人，就系爭土地亦僅得繼續為原來之使  
29 用，即供作道路通行使用，或改為妨礙目的較輕之使  
30 用，而不得為妨礙都市計畫指定目的（作為道路、人行  
31 步道）之使用，當不致生影響系爭土地供公眾通行之使

01 用目的，揆諸上揭說明意旨，系爭土地顯無因分割而導  
02 致土地有利用或使用目的不能完成之情事；況系爭土地  
03 共有人眾多，分割僅在簡化或消滅共有關係，而非改變  
04 現況之土地利用或使用目的，是系爭土地縱為道路用  
05 地，且現供作道路使用，然其分割既不致造成系爭土地  
06 之利用或使用目的不能完成，自非屬因物之使用目的不  
07 能分割，是中華民國抗辯稱因系爭土地現供作道路使  
08 用，不得分割等語，尚非可取。

09 (二)兩造共有系爭土地，應予變價分割，所得價金按如附表所  
10 示應有部分比例分配：

11 1.承前所述，系爭土地之使用分區分別為道路用地、人行  
12 步道，且現況分別作為高雄市橋頭區成功巷道路、高雄  
13 市橋頭區仕豐南路123巷之道路使用，僅905-1地號土地  
14 上之部分土地設有花臺，有本院勘驗筆錄及現場照片附  
15 卷可憑（本院卷第153、163至185頁），又被告蘇倬  
16 儀、蘇益生、蘇昱丞、黃崢瑞及黃永騰並未表示願與原  
17 告就附圖一所示分割後之甲、丁部分土地維持共有之關  
18 係，其餘被告亦未表示同意就附圖一所示分割後之乙、  
19 丙部分土地維持共有，原告復未能說明有何符合共有  
20 人之利益或其他就分割後土地仍有維持共有之必要情形，  
21 顯已違反分割共有物乃為消滅或簡化共有關係之目的，  
22 自非合法妥適。

23 2.再者，905地號土地上有如附圖所示暫編地號905(1)之斜  
24 坡，另暫編地號905、905(2)兩部分之土地，依現場照片  
25 所示，其高低差至少達2公尺(本院卷第175頁)，若採原  
26 告之分割方案，則原告等6人分得之附圖一所示甲部分  
27 土地，其地面高度均屬相同，且土地形狀略呈梯形，形  
28 狀較為平整，至於其餘被告分得之乙部分土地，除有前  
29 述斜坡外，其餘土地高低差達2公尺，且呈現不規則之  
30 形狀，南側成彎弧型，北側原為長條型，因原告將其中  
31 甲部分土地分割而出，以致乙部分土地之長條形部分之

01 土地之北側部分極為狹長，往南延伸時又再擴張兩側寬  
02 度，是若採原告之分割方案，則905地號土地分割後之  
03 甲、乙兩部分土地，在單位價值上難認為一致之價格，  
04 而得逕依應有部分比例分配予各共有人；另905-1地號  
05 土地上有一部分土地遭占用為花臺，已如前述，足見該  
06 土地雖有部分已作為仕豐南路123巷道路之用，仍有部  
07 分土地遭占用，則905-1地號土地之現利用方式及遭占  
08 用情形既因位置不同而有差異，而原告就905-1地號土  
09 地所主張之分割方法，係將遭他人占用為花臺之該部分  
10 土地，分割予原告等6人以外之其餘被告，自難認依原  
11 告之分割方案分割後之丙、丁兩部分土地，在單位價值  
12 上均屬一致，而得逕依應有部分比例分配予各共有人。  
13 尤其，原告希望分得之905地號土地上之甲部分土地位  
14 於交岔路口旁，905-1地號土地上之丁部分土地亦較丙  
15 部分土地更接近交岔路口，有內政部地籍圖資網路便民  
16 系統查得之NLSC地圖可稽(本院卷第213頁)，則分割後  
17 之甲、乙、丙、丁等各筆土地亦因交通條件不同而使其  
18 單位價值不一，是原告主張之分割方案，自難採取。因  
19 原告所提附圖一分割方法非屬適當方案，已如前述，故  
20 不另囑託岡山地政事務所繪製該分割方案之土地複丈成  
21 果圖，附此敘明。

22 3.另若以原物分割予各共有人單獨共有，經本院按兩造應  
23 有部分比例計算得受分配土地面積如附表所示，則各共  
24 有人就905地號土地得分配之面積，除中華民國及高雄  
25 市受分配面積高達89.9平方公尺外，其他共有人僅各有  
26 15.05平方公尺至27.15平方公尺之間，共有人就905-1  
27 地號土地，除中華民國及高雄市得受分配11.37平方公  
28 尺外，其他共有人則僅能分得1.9平方公尺至3.43平方  
29 公尺間之土地，分割後之面積實甚為細微，而無單獨取  
30 得所有權之實益。

31 4.綜前所述，系爭土地既有前述無法逕以原物公平分配予

01 各共有人之情事，自堪認以原物分配確存有顯著之困  
02 難。況且，系爭土地之使用分區分屬道路用地、人行步  
03 道，且905地號土地現況作為道路，905-1地號土地大部  
04 分亦作為道路使用，土地所有權人僅得繼續為原來之使  
05 用（即供作公眾通行之用）或改為妨礙目的較輕之使  
06 用，而不得為妨礙其指定目的（作為道路）之使用，則  
07 以系爭土地之利用方式而言，實僅能維持現狀或為較現  
08 狀更輕度之使用甚明，自難認有何以原物分配予各共有  
09 人，而使其等各自取得部分土地之必要性及實益。復參  
10 以道路用地、人行步道用地之其他利用方式，除等待政  
11 府徵收外，多用於抵繳稅捐或建商作為容積移轉之用，  
12 鮮有其他用途，是採變賣共有物再分配價金之方式分割  
13 系爭土地，無異使各共有人提早取得變價利益，而以完  
14 整方式拍賣系爭土地，亦有助提高需用道路用地者之購  
15 買意願，此較諸將系爭土地先以原物分配予各共有人，  
16 再由各共有人就其取得之土地各自等待徵收或尋覓出售  
17 機會，以經濟利益之角度而言，對各共有人實更為有  
18 利。準此，因系爭土地以原物分配顯有困難，且原告所  
19 主張之分割方式對原告等6人較為有利，不利於其餘被  
20 告，非屬公平適當之分割方案，經本院斟酌各共有人之  
21 利害關係、使用情形、對原告分割方案之意見、共有物  
22 之性質及價值、經濟效用後，認以變賣共有物再予分配  
23 價金之方式，最為公平，且符合兩造之利益，並能發揮  
24 系爭土地之最佳經濟效益，自應以該方式分割系爭土  
25 地，較屬妥適。是以，系爭土地應依民法第824條第2項  
26 第2款規定予以變賣，由兩造按附表所示應有部分比例  
27 分配價金，以消滅共有關係為當。

28 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條之規定訴請  
29 裁判分割系爭土地，為有理由。本院綜合斟酌當事人意願、  
30 考量系爭土地利用之經濟效益、面積、使用現況，兼衡兩造  
31 全體共有人之利益，及審酌原物分割顯有困難，認應以變價

01 分割為適當。

02 七、末按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有  
03 法律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律  
04 上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相  
05 當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事  
06 訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項定有明文。又應有部  
07 分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。  
08 但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得  
09 之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分  
10 割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第82  
11 4條之1第2項定有明文。觀之系爭土地登記公務用謄本所  
12 載，沈思齊以其於系爭土地之應有部分於101年9月28日為訴  
13 外人第一商業銀行股份有限公司(下稱第一銀行)設定擔保債  
14 權總金額新臺幣(下同)368萬元之最高限額抵押權，另王湘  
15 涵以其於系爭土地之應有部分為永豐商業銀行股份有限公司  
16 (下稱永豐銀行)於109年12月15日設定擔保債權總金額555萬  
17 元之最高限額抵押權，本院已對第一銀行、永豐銀行告知訴  
18 訟，上開函文分別於112年8月25日、28日送達第一銀行、永  
19 豐銀行(審訴卷第169、173頁)，則第一銀行、永豐銀行之前  
20 開抵押權，於系爭土地變賣後，移存於賣得之價金，附此敘  
21 明。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
23 審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘。

24 九、此外，裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之  
25 方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，  
26 並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明  
27 之拘束，亦不因何造起訴而有不同，則依民事訴訟法第80條  
28 之1，由兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，  
29 爰諭知如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
31 民事第二庭法官 許慧如

01 附表：兩造原應有部分比例及面積計算表。  
02 附圖：岡山地政事務所複丈日期113年4月1日(收件日期文號：113年3  
03 月28日岡土法字第132號)現況測量成果圖乙份。  
04 附表一：原告所主張分割後各筆土地之共有狀態及應有部分比例。  
05 附圖一：原告所主張分割方法之分割圖乙份。  
06 以上正本係照原本作成。  
07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
09 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
10 書記官 林榮志