

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度岡簡字第207號

原告 鑫岳資產管理有限公司

法定代理人 吳岳霖

被告 梁學人

梁耀文

陳俠儒

財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 黃莉莉

複代理人 陳姿敏

被告 高雄市政府工務局

法定代理人 楊欽富

訴訟代理人 王俊凱

被告 梁清霖

李宏志

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○地號土地，應予變價分割，賣得價金按如附表「登記之應有部分」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表「登記之應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、除被告梁清霖、高雄市政府工務局以外之其餘被告均經合法

01 通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
02 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000○○地號土地(下稱
04 系爭土地)為兩造共有，應有部分各如附表所示，而系爭土
05 地並無依法令或因使用目的無法分割之情形，亦無以契約訂
06 有不分割期限，然兩造無法達成協議分割，原告自得訴請分
07 割系爭土地。又系爭土地於民國76年編入變更岡山都市計畫
08 案之綠地，而為都市計畫法所定之公共設施用地，然該都市
09 計畫綠地開闢率僅16.69%，且土地徵收經費係由岡山區公所
10 依工程設計進度編列土地徵收補償經費後，始會著手徵購，
11 足見系爭土地尚無近期徵收情形。又系爭土地如採原物分割
12 方式分割，僅財政部國有財產署、高雄市政府工務局、梁清
13 霖分得面積符合高雄市畸零地使用自治條例第4條第3款規定
14 之容許建築基地之最小面積，若採變價分割，兩造均可依土
15 地法第34條之1規定行使優先購買權，或由第三人拍賣取得
16 係爭土地，使系爭土地未來同歸一人所有，而得完整利用。
17 為此依民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟等語，聲
18 明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金按如附表所
19 載應有部分比例分配。

20 三、被告方面：

21 (一) 被告財政部國有財產署以：系爭土地業經主管機關編定使
22 用分區為綠地，被告為國有土地管理機關，為符依法行政
23 原則，應將系爭土地留供地方自治團體於興修公共設施時
24 依法辦理撥用，如變價分割或將國有持分移轉為私人所
25 有，恐有違法之虞，故被告不同意分割，亦不同意原告所
26 提分割方案等語，資為抗辯。聲明：系爭土地不予分割。

27 (二) 被告高雄市政府工務局以：系爭土地若採變價分割方式，
28 將使土地需用機關日後耗費更多成本取得公用土地，有害
29 公益。再被告係受贈取得系爭土地應有部分，受贈原因多
30 為贈與人為取得稅負優惠，倘輕易將此等公私共有公共設
31 施保留地變價拍賣，將使國家為符合都市計畫安排取得共

01 共設施保留地之困境更加惡化。若變價拍賣之拍定人於拍
02 定後又將整筆土地贈與國家，藉以作為稅負安排之優惠措
03 施，抑或用以申請容積移轉，徒增國家取得公用土地成
04 本，實不利國家整體財政等語，資為抗辯。聲明：原告之
05 訴駁回。

06 (三) 被告梁清霖以：我要保留我的持分，請分給我系爭土地南
07 側分足持分，其餘則按持分大小依序往北側分割等語，資
08 為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

09 (四) 除被告財政部國有財產署、高雄市政府工務局、梁清霖以
10 外之其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
11 何聲明或陳述。

12 四、得心證之理由：

13 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
14 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
15 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
16 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
17 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
18 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
19 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
20 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
21 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
22 他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1
23 項、第824條第1項、第2項分別定有明文。上開規定旨在
24 消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益，是除非因
25 物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則
26 各共有人得隨時請求分割共有物。而共有物分割之方法，
27 須先就原物分配，如發見共有人中有不能按其應有部分受
28 分配者，亦得以金錢補償之。於原物分配有困難時，始得
29 予以變賣，以價金分配於各共有人。又法院裁判分割共有
30 物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有
31 人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用

01 決之。經查，原告主張系爭土地共有情形及兩造應有部分
02 比例如附表所示，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、都
03 市計畫使用分區查詢、正射影像圖在卷可佐(見本院卷第1
04 7頁至第25頁、第63頁至第67頁、第141頁至第149頁)，另
05 兩造均未爭執有不為分割之約定，因被告未能全體於調解
06 期日到場，故無法達成分割協議，是原告訴請裁判分割，
07 核屬有據。

08 (二) 次查，系爭土地面積為286平方公尺，現況為空地，僅有
09 些許雜木林及簡易涼棚，有前揭登記謄本、正射影像圖可
10 參，且為原告陳述明確(見本院卷第151頁)，並有現場照
11 片可佐(見本院卷第157頁至第163頁)。而系爭土地為都市
12 計畫綠地，面積非大，若予原物分割，各共有人所分得面
13 積約各為4平方公尺、8平方公尺、16平方公尺、42平方公
14 尺、58平方公尺至138平方公尺不等，多數共有人所分得
15 面積甚微而難以利用。但如為整筆變賣，以價金分配共有
16 人，即得使土地分歸一人所有，而不致發生土地細分之情
17 形。本院審酌系爭土地現況、兩造持分可分得之面積、利
18 益及未來使用效益等一切情狀，認原告主張以變價方式之
19 分割方案較符全體共有人之經濟利益。

20 (三) 被告財政部國有財產署雖以前詞置辯，然民法第823條第1
21 項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在
22 依其使用目的不能分割者而言，倘現在尚無不能分割之情
23 形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙
24 於共有人之分割請求權。又綠地屬於都市計畫之公共設施
25 保留地，依都市計畫法第48條、第50條、第51條之規定，
26 應由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所以徵收、區段徵收、
27 市地重劃等方式取得，於未取得前，所有權人仍得繼續為
28 原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為
29 臨時建築使用。而各級政府限於經費無法全面取得公共設
30 施保留地，都市計畫法於77年間公布施行將第50條有關保
31 留地取得期限之規定予以刪除，因此現行都市計畫法並未

01 規定公共設施保留地之取得期限，惟私人土地經指定為綠
02 地，既因政府機關經費之限制，其徵收時程無從預計，自
03 不能謂其使用目的不能分割。是經都市計畫法編為綠地而
04 尚未開闢之共有土地，其共有人仍得訴請分割(最高法院7
05 5年度第5次民事庭會議決議(三)決議意旨參照)。查系爭土
06 地雖經高雄市政府公布變更岡山都市計畫案編為都市計畫
07 綠地，然系爭土地現既尚未經徵購而屬兩造共有，揆諸上
08 開說明，自無從僅憑上開都市計畫編定內容，認系爭土地
09 存有因物之使用目的而不能分割情事。被告財政部國有財
10 產署所辯，並無可採。至高雄市政府工務局雖辯稱前情，
11 然人民財產權為受憲法保障之基本權，系爭土地既未經徵
12 收，且受都市計畫法規範無從為特定使用，當不能以國家
13 財政考量，即予限制而不允分割、變價，其所辯同無可
14 採。

15 五、綜上所述，本件原告依民法第823條第1項、第824條之規
16 定，請求分割系爭土地，洵屬有據，又本件為分割共有物之
17 形成判決，性質上不宜宣告假執行，爰判決如主文第1項所
18 示。

19 六、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
20 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
21 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭土地
22 無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權
23 益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之權
24 利範圍比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第
25 2項所示。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 3 日

27 岡山簡易庭法 官 薛博仁

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 3 日

02 書記官 曾小玲

03 附表：

04

編號	登記之共有人	登記之應有部分
1	梁學人	4/72
2	梁耀文	4/144
3	陳俠儒	1/18
4	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	220/1080
5	高雄市 (管理者：高雄市政府工務局)	160/1080
6	梁清霖	52/108
7	鑫岳資產管理有限公司 (即原告)	2/144
8	李宏志	2/144