

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第248號

原告 劉瓊琳

訴訟代理人 湯文章律師

被告 卞中佩(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人)

被告 卞中倫(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人)

被告 卞六安(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人)  
(遷出國外現應為送達處所不明)

受告知人 有限責任花蓮第二信用合作社

法定代理人 陳麗年

受告知人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 呂桔誠

受告知人 國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 黃調貴

受告知人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應就坐落花蓮市○○段00地號土地辦理繼承登記(被繼承人及權利範圍如附表)，兩造共有前開土地如附圖所示A部分(面積約為63.32平方公尺)、C1(面積約為7.57平方公尺)、C2(面積約為65.39平方公尺)、D2(面積約為17.88平方公尺)應予變賣，所得價金按原告、被告所有權應有部分之

01 比例(如附表權利範圍)分配。

02 二、原告其餘之訴駁回。

03 三、訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 一、程序事項：

06 (一)被告經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無  
07 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一  
08 造辯論而為判決。

09 (二)原告為坐落花蓮市○○段00地號土地(下稱系爭土地)之共有  
10 人(權利範圍350分之11)，原告對系爭土地之全體共有人藍  
11 正源等起訴請求分割共有物，已經本院於114年3月5日、114  
12 年4月23日言詞辯論終結，業於114年5月2日宣判；然因共有  
13 人曹趙寶珍(繼承人及權利範圍如附表)之繼承人曹慶芬於  
14 114年2月25日死亡，本院因而於114年5月2日就曹慶芬部分  
15 再開辯論(卷二205頁)，原告依民事訴訟法第175條、第176  
16 條規定聲明承受訴訟(卷二211、212頁)，核屬有據。故本判  
17 決僅就曹慶芬之承受訴訟人為之，其餘共有人藍正源等已經  
18 於114年5月2日為判決。

19 (三)受告知人為系爭土地之抵押權人，依民事訴訟法第67條之1  
20 為訴訟告知。

21 二、原告訴之聲明(卷一389頁)：附表所示之繼承人應辦理繼承  
22 登記。兩造共有之系爭土地准予將如附圖所示A部分(卷一65  
23 頁圖紅色部分，經測量如附圖A部分)分割予原告，其餘部分  
24 按附表三(卷一401至407頁)維持共有關係。主張：系爭土地  
25 面積1553平方公尺為兩造分別共有，並無物之使用目的不能  
26 分割或以契約訂有不分割期限之情形，且迄今未能由兩造為  
27 分割協議。原告欲將附圖A部分與原告具有實質處分權(原告  
28 受地主委託進行規劃整合)之北濱段33、34、35、36地號土  
29 地整體規劃使用，並另外提供35、36地號土地如卷一65頁圖  
30 綠色部分供巷內居民通行連接菁華街，更便利居民出入，原  
31 告請求將附圖A部分原物分割予原告之分割方案較有利於公

01 益，依民法第823條、第824條規定請求准予分割共有物，分  
02 割方法如訴之聲明。被告未為何聲明或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)兩造為系爭土地之共有人，應有部分各為原告350分之11、  
05 被告之被繼承人曹趙寶珍如附表，有土地登記謄本(卷一69  
06 至86頁)、繼承系統表、戶籍謄本等可參(如「繼承文件」  
07 卷)，原告主張兩造就分割方法不能協議決定，且系爭土地  
08 並無因物之使用目的不能分割或兩造間訂有不能分割之契約  
09 存在的情形，惟查：

- 10 1. 原告陳報系爭土地現況大多供道路使用，僅有民權里活動中  
11 心有部分建築位於系爭土地上，道路名稱為菁華街35巷(卷  
12 一409頁)，並提出圖資供參(卷一479頁)。
- 13 2. 經本院會同原告與其他共有人、花蓮地政事務所測量人員、  
14 市區道路主管機關花蓮縣政府、花蓮市公所派員履勘現場情  
15 形如下(卷二91至105、143、145頁)：

16 (1)花蓮縣政府代理人陳稱：依圖資及建築執照(卷二97、99  
17 頁)並調閱系爭土地鄰近合法建築執照查得系爭土地除圖  
18 資(卷二97頁)鉛筆編號①②③④⑤⑥待現場確認以外，其  
19 餘範圍都是現有巷道。原告請求分得之附圖A部分，依建  
20 築執照圖示為既成巷道，若要變更改用途，必須依「花蓮縣  
21 現有巷道廢止或改道申請辦法」辦理變更，否則依「花蓮  
22 縣建築管理自治條例」第4條第1項第3款認定仍應為現有  
23 巷道。

24 (2)圖資(卷二97頁)編號①②④現場可見地面標示「消防通  
25 道」，花蓮市公所代理人表示此處為市公所管養之道路。

26 (3)圖資(卷二97頁)編號③現場可見有部分遭人占用架設紅色  
27 鐵皮圍籬，圍牆旁有建物及鐵皮棚架，並非現有巷道。

28 (4)圖資(卷二97頁)編號⑤有部分為花蓮市公所管養之道路，  
29 有部分非道路。

30 (5)圖資(卷二97頁)編號⑥現場為停車場使用，並有部分土地  
31 為花蓮市○○里○○○○○○0○○街00號)占用，並非現

01  
02  
03  
04  
05

有巷道。

(6)原告請求原物分割為其單獨所有部分經測量如附圖A部分面積約為63.32平方公尺，其上有圍牆。

3. 從上可知，系爭土地面積1,553平方公尺使用現況如下表：

	使用現況	測量結果(卷二145頁)
1	原告請求原物分割部分	附圖A部分面積約為63.32平方公尺(其上有圍牆，含圍牆內之部分面積約為39.14平方公尺)。
2	附圖編號③	空地部分如附圖C1面積約為7.57平方公尺。 紅色鐵皮圍籬內遭人占用部分如附圖C2面積約為65.39平方公尺。
3	附圖編號⑤	非道路部分如附圖D2面積約為17.88平方公尺。
4	附圖編號⑥	停車場使用如附圖B2面積約57.38平方公尺。 花蓮市○○里○○○○○○○○0○○街00號) 占用如附圖B1面積約為78.83平方公尺。
5	現有巷道(既成道路)	面積1,262.63平方公尺(1553-63.32-7.57-65.39-17.88-57.38-78.83=1262.63)

06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15

(二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項、第824條第2、3項定有明文。分割

01 共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人  
02 意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等  
03 情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束  
04 (最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照)。

05 (三)各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前  
06 段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割  
07 者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並  
08 避免不必要之紛爭。例如已闢為道路之共有土地，係屬因土  
09 地之使用目的，不能分割(最高法院58年台上字第2431號判  
10 決前例參照)。蓋已闢為道路之共有土地，屬供公眾通行使  
11 用，事涉公益，自應認係因使用目的不能分割(最高法院87  
12 年度台上字第1386號民事判決可參)。又按民法第823條第1  
13 項所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之  
14 用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺  
15 者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分、共  
16 有之契據是(最高法院85年度台上字第966號民事判決意旨可  
17 參)。所謂因物之使用目的不能分割者，如已闢為道路或市  
18 場空地之共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬  
19 因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物  
20 分割與變價分割在內(最高法院94年度台上字第1365號民事  
21 裁定可參)。依上說明：

- 22 1. 系爭土地現況使用作為現有巷道(既成道路，如上表編號5)  
23 之範圍，已闢為道路且現況亦作為供公眾通行使用，屬共有  
24 物因使用目的不能分割之情形，不能分割。
- 25 2. 附圖B1、B2部分(如上表編號4)之土地由花蓮市○○里  
26 ○○○○○○○○街00號)占用，停車場供活動中心使用，  
27 均為供公眾使用之設施，本質仍屬公益使用，屬共有物因使  
28 用目的不能分割之情形，不能分割。
- 29 3. 附圖A部分(如上表編號1)雖依建築圖說標示為既成巷道，然  
30 現況非作為道路通行使用，且其上圍牆亦非屬界牆或區分所  
31 有建築物之共同部分，暨附圖C1、C2、D2部分(如上表編號

01 2、3)亦無前述因物之使用目的不能分割情事，且兩造均無  
02 訂有不分割之期限，亦無法協議分割，則原告就附圖A、  
03 C1、C2、D2範圍土地請求裁判分割共有物，即屬有據。

04 (四)本院審酌土地之性質、使用情形、經濟效用、各共有人之利  
05 害關係及公平原則，認上開土地之分割，以採變價分割，將  
06 賣得價金按共有人之應有部分比例分配之方法為適當。

07 1. 附圖A、C1、C2、D2範圍土地位置分散各處，總面積僅有  
08 154.16平方公尺( $63.32 + 7.57 + 65.39 + 17.88 = 154.16$ )，  
09 土地共有人逾百人，可見無法按兩造應有部分比例為原物分  
10 割，原物分割之方案顯有困難。若將上述範圍土地分配予兩  
11 造其中一人，原告固請求分得附圖A部分土地，然原告並非  
12 附圖A部分鄰近土地之所有權人(同段33、34、35、36地號土  
13 地登記謄本參卷一447至453頁)，縱原告受地主委託規劃(卷  
14 一213至219頁)僅為債權性質，其陳稱具實質處分權難認可  
15 採，為分割公允考量，實無依原告請求即將附圖A部分土地  
16 原物分配予原告之理。

17 2. 若採行變賣分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使土  
18 地之市場價值極大化，對於土地經濟效用及全體共有人而  
19 言，顯較有利。再者，民法第824條第7項已增訂：「變賣共  
20 有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承  
21 買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，核其  
22 立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共  
23 有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行情序，為使共  
24 有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧  
25 共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有  
26 依相同條件優先承買之權。準此，倘原告認有取得附圖A部  
27 分土地所有權之必要，仍得於變價分配之執行情序時，行使  
28 依相同條件優先承買之權利。是本院審酌土地之使用情形、  
29 經濟效用、共有人意願、兩造之利益等一切情形後，認以變  
30 價方式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合  
31 公平原則。

01 四、從而，原告請求裁判分割兩造共有土地就附圖A、C1、C2、  
02 D2部分土地，酌定為如主文第1項所示之分割方法，為有理由，  
03 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。並  
04 依民事訴訟法第79條、第80條之1規定為訴訟費用分擔之諭  
05 知。

06 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日  
07 民事第二庭法 官 楊碧惠

08 上列正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應  
10 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前  
11 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
12 造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日  
15 書記官 汪郁榮

16

附表	系爭土地所有權人	繼承人(數字為本案被告編號)	權利範圍
	曹趙寶珍(78年7月30日死亡)	102曹慶芳(即曹趙寶珍之繼承人)(前已審結) 103曹慶齡(即曹趙寶珍之繼承人)(前已審結) 104曹慶美(即曹趙寶珍之繼承人)(前已審結) 105曹國慶(即曹趙寶珍之繼承人)(前已審結) 140卞中佩(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人) 141卞中倫(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人) 142卞六安(即曹趙寶珍之繼承人曹慶芬之承受訴訟人)	50分之1