

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第460號

原告 朱祐宗

訴訟代理人 洪海峰律師

被告 王士瑋 住○○市○○區○○○路000巷00號

財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 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 蕭昱炘

張瓊宜

黃曉君

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9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由附表一所示共有人按「價金分配比例」欄之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利。又國家或地方自治團體因其所管領之財產而涉訟，因該財產所涉及之權利義關係，既有分別設立之中央或地方機關分掌其

01 事，故實務上亦均認中央或地方機關就該訴訟有當事人能力
02 （最高法院51年台上字第2680號判例意旨、85年台上字第30
03 36號判決意旨參照）。查依附表一編號1、2之土地及建物登
04 記謄本記載所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產
05 署（下稱國產署）（審訴卷第43至45頁），被告財政部國有
06 財產署南區分署（下稱國產署南區分署）為國產署依據財政
07 部國有財產署組織法第5條規定設立之下級機關。依據財政
08 部國有財產署各分署組織準則第2條規定，各分署對轄區內
09 國有財產有管理權限。另依附表一編號3之土地登記謄本記
10 載所有權人為中華民國，管理者為高雄市政府工務局（下稱
11 工務局）（審訴卷第46頁）。是被告國產署南區分署、工務
12 局分別對附表一編號1、2、3之土地、建物有管理權限，就
13 本件訴訟自有當事人能力及當事人適格，先予敘明。

14 二、原告主張：附表一編號1之建物（門牌號碼高雄市○○區○
15 ○○街000○○00號，下稱系爭建物）為原告與被告王士瑋、
16 中華民國（管理者：國產署）共有，系爭建物坐落之基地即
17 附表一編號2之土地（下稱系爭1307地號土地）為原告與被
18 告中華民國（管理者：國產署）共有，附表一編號3之土地
19 （下稱系爭1307-1地號土地）則為原告與被告中華民國（管
20 理者：高雄市政府工務局）共有（附表編號2、3之土地合稱
21 系爭土地；附表1、2、3之建物及土地合稱系爭不動產），
22 應有部分各如附表一所示。系爭不動產並無因使用目的不能
23 分割情事，兩造亦無不分割之約定或分管協議，惟如原物分
24 割，有損系爭建物之完整性，且兩造並不認識，並無親屬故
25 舊關係，爰依民法第823條、第824條第1項、第2項規定，請
26 求變價分割系爭不動產。並聲明：附表一所示不動產，應予
27 變價分割，所得價金由附表一所示共有人按「價金分配比
28 例」欄之比例分配。

29 三、被告則以：

30 （一）國產署南區分署：兩造就系爭建物及1307地號土地，並無不
31 能分割協議，亦無分管協議，系爭1307地號土地使用分區為

01 第五種商業區，因被告就系爭建物及1307地號土地持分面積
02 小，單獨分配不利被告使用、收益及處分，復為顧及建物完
03 整性，同意變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配等
04 語。並聲明：系爭建物及1307地號土地應予變價分割，所得
05 價金按兩造應有部分比例分配。

06 (二)工務局：系爭1307-1地號土地共有人計有13人，原告僅對被
07 告工務局起訴，當事人適格自有欠缺。又系爭1307-1地號土
08 地使用分區為道路用地，目前已作為中正三路80巷供不特定
09 多數人通行使用，應認屬因物之使用目的不能分割之情形，
10 若准予變價分割，日後可能衍生取得土地所有權者廢止或阻
11 礙通行糾紛，不利公共利益，原告請求變價分割系爭1307-1
12 地號土地，亦乏所據等語。並聲明：原告之訴駁回。

13 (三)被告王士瑋：同意原告主張之分割方案。

14 四、本院之判斷：

15 (一)按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基
16 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公
17 寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。再共有人請求分割之
18 共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各
19 共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分
20 割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得
21 與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有
22 部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬
23 建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併
24 分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上
25 字第666 號判決意旨參照）。經查，系爭建物屬4層樓公寓
26 大廈之地下層，於65年5月3日建築完成，為區分所有建物之
27 專有部分，坐落於系爭1307地號（即重測前大港埔段120-2
28 地號）土地，而系爭1307-1地號土地則係於79年9月21日分
29 割自1307地號土地，系爭土地除兩造外，尚有其他共有人，
30 此有系爭土地及建物登記謄本可稽（雄司調卷第31頁、第63
31 至95頁）。又依被告國產署南區分署提出之土地建物查詢資

料、異動清冊查詢資料，系爭建物應有部分15/100、1307地號土地應有部分2/99、1307-1地號土地應有部分2/99，原所有權人楊長潤於89年6月1日拋棄，同年7月6日登記為中華民國所有；系爭建物應有部分35/100、1307地號土地應有部分5/99、1307-1地號土地應有部分5/99，原所有權人蔡張素美、謝蘇美，於89年6月19日拋棄，同年7月6日登記為中華民國所有；系爭建物應有部分合計50/100，1307地號土地應有部分合計7/99，現由國產署管理；1307-1地號土地應有部分合計7/99，現由工務局管理（本院卷第123至130頁）。是原所有權人楊長潤、蔡張素美、謝蘇美等人拋棄系爭建物之應有部分及其基地即系爭土地之應有部分，登記為中華民國所有，現分別由被告國產署及工務局管理。揆諸前揭說明，原告應請求與系爭建物配賦之系爭土地應有部分合併分割，併同移轉，不得單獨就其中之一請求分割，此亦有高雄市政府地政局新興地政事務所114年2月12日高市地新登字第11470094500號函可參（審訴卷第85頁）。原告以系爭建物及對應之系爭土地應有部分其他全體共有人為被告，當事人適格即無欠缺。被告工務局以系爭1307-1地號土地共有人計有13人，原告僅對其起訴，當事人適格有欠缺云云，自無可採。

（二）次按各共有人，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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)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。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之

01 利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當
02 事人聲明、主張或分管約定之拘束。經查：

03 1. 被告工務局辯稱系爭1307-1地號土地使用分區為道路用地，
04 目前已作為中正三路80巷供不特定多數人通行使用，應認屬
05 因物之使用目的不能分割之情形云云。查系爭1307-1地號土
06 地係分割自1307地號土地，同屬系爭建物之基地，系爭建物
07 應與系爭土地應有部分合併分割，併同移轉，業如前述；且
08 按屬供公眾通行之柏油路面，無論其為具公用地役關係之既
09 成道路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨害
10 既成道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規並
11 未限制其不得為權利分割（最高法院110年度台上字第1272
12 號號裁定意旨參照）。是系爭1307-1地號土地如分割後不妨
13 害既成道路或私設道路供通行目的使用，尚無不許分割之
14 理，被告工務局所辯，並無可採。系爭不動產既無依法令或
15 依使用目的不得分割之情事，則原告依民法第823條第1項規
16 定，請求裁判分割系爭不動產，自屬有據。

17 2. 系爭建物為4層公寓之地下層房屋，則系爭建物即包含公寓
18 大廈之專有部分，及所屬建築物共用部分之應有部分與基地
19 所有權之應有部分，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，
20 兩造分得面積過小，又無各自獨立之門戶出入，除有礙系爭
21 不動產經濟效用之外，勢必影響系爭不動產之使用現狀，造
22 成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見系
23 爭不動產若以原物分割，確有困難。反觀系爭不動產如以變
24 價分割後，可由需用者取得系爭不動產之單獨所有權，使產
25 權單純化，有助提昇系爭不動產之利用價值及經濟效益。且
26 變價分割方式於自由市場競爭下，藉由良性公平競價之結
27 果，將使系爭不動產之市場價值極大化，俾利各共有人按其
28 所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利
29 益及公平，原告及被告國產署南區分署、王士瑋亦均同意以
30 變價方式分割系爭不動產。再者，兩造倘有意取得系爭不動
31 產之單獨所有權，亦可依民法之規定，行使優先承購權。是

01 本院審酌系爭不動產使用現況、分割後之經濟效用，並兼顧
02 全體共有人之利益、當事人意願等一切情事，認系爭不動產
03 之分割方法，應以變價方式分割，並依系爭不動產之應有部
04 分比例即附表一所示「價金分配比例」欄之比例分配所得價
05 金為適當。

06 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求就兩造共有
07 系爭不動產裁判分割，於法並無不合，本院審酌系爭不動產
08 之使用現狀、各共有人之意願並兼顧兩造利益，認將系爭不
09 動產變價分割，所得價金再由兩造依附表一所示「價金分配
10 比例」欄之比例分配，應屬妥適，爰判決如主文第1項所
11 示。

12 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
13 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
14 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
15 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
16 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用
17 之負擔如主文第2項所示。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

20 民事第三庭法 官 鍾淑慧

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

25 書記官 林麗文

26 附表一
27

編號	不動產	共有人	應有部分	價金分配比例
1	高雄市○○區○○段○	朱祐宗	25/100	25/100

01

	○段0000○號建物（應有部分1/1）			
		王士瑋	25/100	25/100
		中華民國（管理者：財政部國有財產署）	50/100	50/100
2	坐落基地： 高雄市○○區○○段○ ○段0000地號土地（應有部分11/99）	朱祐宗	4/99	4/11
		中華民國（管理者：財政部國有財產署）	7/99	7/11
3	坐落基地： 高雄市○○區○○段○ ○段000000地號土地 （應有部分11/99）	朱祐宗	4/99	4/11
		中華民國（管理者：高雄市政府工務局）	7/99	7/11

02

附表二

03

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	朱祐宗	34/100
2	王士瑋	5/100
3	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	59/100
4	中華民國（管理者：高雄市政府工務局）	2/100