臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第362號

上　訴　人　寬頻房訊科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭阿美

訴訟代理人　楊金順律師

複代理人　　方志偉律師

被上訴人　　新北市政府

000000000000000000

法定代理人　侯友宜

訴訟代理人　陳啟聰

　　邱婉婷

　　黃雅蘭

被上訴人　　林王秀琴

　　林慶祥

　　林麗香

　　林炳坤

　　林阿南

　　林孟宇

　　林劉柳枝

　　林碧芬

　　林碧瑜

　　林士鈺

　　林怡清

000000000000000000

000000000000000000

　　林怡妏

000000000000000000

　　蕭宜靜

訴訟代理人　洪士傑律師

複代理人　　徐子雅律師

被上訴人　　塗榮周
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年9月15日本院三重簡易庭109年度重簡字第1580號第一審判決提起上訴，本院於民國111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：本件被上訴人林王秀琴、林慶祥、林麗香、林炳坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芬、林碧瑜、林士鈺、林怡清、林怡妏、塗榮周，經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、上訴人原審主張：兩造為坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，應有部分各如附表所示，而兩造間並無不得分割系爭土地之約定，為增進系爭土地之利用價值，有分割之必要。茲因系爭土地面積僅405.56平方公尺，如採原物分割方式平均分配予全體共有人，則各共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，依法無從各自申請建築，顯無從採原物分割方式辦理分割，若採變賣方式分割而以價金分配於各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方式，亦最為公平。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，優先請求將系爭土地予以變賣，並將價金按應有部分比例分配於各共有人；若考量被上訴人新北市政府之抗辯，上訴人亦同意將附件新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖(下稱複丈成果圖)所示680(1)部分土地(面積312.74平方公尺)，分由被上訴人新北市政府單獨取得，惟其他部分即該成果圖所示680部分土地(面積92.82平方公尺)，仍予以變賣後，將價金分配於其餘各共有人。並聲

明：請准上訴人與被上訴人林王秀琴等15人(如附表)對於共有坐落於新北市○○區○○段000地號之土地予以變價分割，並將變價拍賣所得金額，按附表所示之比例分配予兩造。

參、原審判決駁回上訴人之請求，及依職權為訴訟費用負擔之諭知。上訴人不服提起上訴，並聲明：一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分，請准上訴人與被上訴人林王秀琴等15人(如附表所示)對於共有坐落於新北市○○區○○段000地號之土地予以變價分割，並將變價拍賣所得金額，按附表所示之比例分配予兩造。三、第一、二審訴訟費用，由上訴人及被上訴人等人按持分比例負擔。並為下列陳述：

一、原判決無非以系爭土地使用分區為道路用地，全屬為公共設施用地，且系爭土地之現況係一部分劃為新北市新莊區化成路使用、一部分作為行人紅磚道使用，顯見兩造共有之系爭土地業已闢為道路用地，現況已供公眾通行使用，事涉公益，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之土地為由，輔以最高法院94年度台上字第1365號裁定要旨及最高法院58年台上字第2431號、69年台上字第1831號等判決要旨為佐，認本件系爭共有土地有使用目的上不能分割之情形，駁回上訴人第一審之訴云云。

二、然按「查，系爭土地雖編定為道路預定地，惟仍登記在兩造名下之共有土地，在未徵收前，揆前說明，共有人仍為所有權人，非不得為管理、使用、收益，且其中000地號土地為私人停車場，000地號土地有部分為道路用地，為上訴人供陳在卷，兩造就此亦無爭執(本院卷第377頁)，並有上訴人提供之相片佐證(本院卷第185至199頁)，揆前說明，縱認000地號土地有部分現為道路使用，亦無法證實係何人在何時所設，上訴人以系爭土地為道路預定地，路面鋪有柏油為既成道路，依使用目的不能分割，容有不足。是被上訴人依法請求裁判分割系爭土地，要非無據。」此有鈞院109年度重上字第461號民事判決可資查照。

三、原判決所引用之最高法院裁定或判決要旨，已歷有年所，且對道路用地經地方政府徵收前之私權保障顯較不完善，而近年較新之實務見解，均肯認於使用目的上並無不能分割之情形，原判決未衡顧上情，悍然否准上訴人所提共有物分割訴訟，顯有判決違背法令之情形。蓋民法823條第1項但書所謂物之使用目的不能分割，係指公寓大廈管理條例之集合住宅，有關區分建物之共同使用部份，因性質上係供公寓大廈各區分所有權人共同使用之目的，故所有關於集合住宅之大公或小公，均屬使用目的有公益之性質，而無法分割，才屬民法823條第1項但書所定之物之使用目的不能分割，本件系爭土地係屬已開闢未徵收之道路用地，應以達到公用地役權之年限，對於無法以原物分割方式分割共有物，尚可理解，至於以使用目的無法分割一節駁回變價分割請求，殊難認同。本件上訴人請求變價分割之目的，係在以法院公開拍賣最高價得標共有物，再以拍定人以道路用地單獨所有權辦理捐贈換取容積移轉，如此拍定人可因此變現道路用地，而需地機關也可免去以市價徵收道路用地，欠缺經費之困擾，故而變價分割，完全以價高者得之方式，分割共有物等於替需地機關解決取得公共設施保留地之難題，此難題解決怎麼會變成因物的使用目的涉及公益，而不得變價分割，此種判決嚴重違憲，不符合憲法所謂公益必要之比例原則，也就是即便徵收是屬於「特別犧牲」而政府沒能力解決徵收道路用地（已開闢），由民間共有人來提變價分割，創造共有人應有部分之最高利益，也就是將應有部分權利極大化，再以捐贈方式換取容積移轉，可謂雙贏之格局，如果原審判決將變價分割解釋為會違反物的使用目的，邏輯上相互矛盾，並嚴重侵害人民的財產權及訴訟權，對使用物的使用目的的公益性顯然曲解，請參酌高等法院109年度重上字第461號判決。

四、又本件系爭共有物雖已屬道路，然就所有權人仍為兩造，而就該土地價值上仍有捐贈土地用以取得容積移轉或節省稅捐之經濟價值，故仍屬有以變價方式分割進而取得更高經濟價

值之必要，且亦無使用目的上不能分割之情形，自應准許為共有物分割，並以變價分割作為本件分割方案，始符雙方最大利益。

肆、被上訴人新北市政府、蕭宜靜請求駁回上訴，除援用於原審之主張外，並補稱：

甲、被上訴人新北市政府：

一、原審所引最高法院69年台上字第1831號判決，所指涉案例事實即為已開闢之道路，並非上訴人所稱的集合住宅區分建物的共用部分，因此，原審判決並無當然違法。

二、上訴人所指由上訴人拍定取得系爭共有物可以解決政府機關的難題，但新北市政府就系爭土地已有應有部分，若上訴人拍定後取得系爭土地所有權，再予以捐贈並無法達到當初立法者規範容積移轉獎勵的立法目的。請維持原審判決。

乙、被上訴人蕭宜靜：

一、系爭土地屬都市計畫內已開闢供公眾通行之道路用地，為上訴人所不否認，且經原審現場勘驗無誤，性質上核屬民法第823條第1項前段因物之使用目的不能分割之情形，上訴人請求准予分割，應無理由。最高法院50年台上字第970 號、58年台上字第2431號、69台上字第1831號、87年度台上字第1386號、95年度台上字第150號判決同此意旨。又因使用目的而不能分割，當包括原物分割與變價分割在內，不因分割後不影響現供公眾通行使用道路用途，即可許其分割。況土地法第14條第1項第5款明文公共交通道路之土地，不得為私有，此之不得為私有，係指公共交通道路之土地如已為公有，則不得變為私有而言(參照司法院院字第1802號解釋)。其立法意旨乃係因公共交通道路土地屬於公共需用地，為顧及社會公共利益，依循土地政策之要求，宜歸國家所有，由政府機關管理經營之，故特明定為不得私有。本件系爭土地部分屬新北市政府所有，如准許變價分割，恐違上開土地法公有變私有之虞，亦有不當。臺灣新北地方法院103年度簡上字第68號、臺灣臺北地方法院108年度訴字第1392號、臺

灣新北地方法院板橋簡易庭104年度板簡字第1319號、臺灣新北地方法院103年度訴字第1361號判決同此意旨。

二、準此，系爭土地屬都市計畫區內之道路用地，且已闢為供公眾通行之道路使用，為兩造所不爭執，且與客觀事實相符，揆諸上揭實務見解，核屬民法第823條第1項前段「因使用目的而不能分割」之情形，不論是原物分割與變價分割皆不應准許。

三、雖上訴人援引臺灣高等法院109年度重上字第461號判決，主張編訂為道路預定地之共有土地，於未徵收前，仍得依法請求裁判分割，且原審引為判決依據之實務見解過於陳舊，不足為採云云；惟查，上訴人前引臺灣高等法院判決之「標的土地」性質，屬尚未開闢之計畫道路，且部分土地作為私人停車場用途，部分土地雖有鋪設柏油供道路使用，但不知何人於何時所設；客觀情況與本案標的土地，屬都市計畫區內之道路用地，且已闢為供公眾通行之道路使用，有性質上不同，是上訴人所引判決，因與本案事實有所歧異，自無適用之餘地；另原審所引實務見解，從最高法院至地方法院均有，且與本案事實相符，應無不當。

四、上訴人於本案系爭土地持有之比例為百分之0.00353 ，持有土地之面積為0.43坪，折合為1.4317平方公尺，變價分割由第三人拍定取得，仍無法解決政府機關欠缺經費無法徵收已編定為道路用地之私人土地的問題，因為只是轉移由拍定人取得，問題仍存在，換言之，變價分割不是處理徵收問題的手段，兩者不應混為一談，由現行法規已編定為道路用地之私人土地，本可依容積移轉之規定，或捐贈抵免遺產稅之規定，避免自己財產權受侵害，非無救濟之管道，況且本件系爭土地新北市政府已接受捐贈抵免遺產稅而取得部分土地，若再以變價分割由第三人取得，則有重複捐贈抵免遺產稅之虞。

五、退步言，縱 鈞院認系爭土地並無不能分割之情事，然系爭土地既已闢為道路使用，為公眾利益，不宜為大幅度所有權

異動，基於發揮系爭土地最大經濟效益，應以「原物分配兼金錢補償」方式為優先，而不能逕為變價分割：

(一)系爭土地面積為405.56平方公尺，上訴人持有應有部分相當1.4317平方公尺，占系爭土地總面積比例約0.00353，換言之上訴人占有比例極小，卻在未經與其他共有人協議分割，恣意向法院提出變價分割，其心顯然可議；而除上訴人外，其餘共有人皆肯認原審維持共有之決定，則若僅因上訴人其應有部分不足以作其他目的使用，即將土地變價分割，卻罔顧其他願原物分割之共有人利益，變價分割方法不僅不適當，且與公平原則相悖。

(二)茲就「原物分割輔以金錢補償」方法，提出分割方案，如下：

1、方案一：兩造共有系爭土地由被上訴人新北市政府、蕭宜靜、林王秀琴、林慶祥、林麗香、林炳坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芳、林碧瑜、林士鈺、林怡清、林怡妏、塗榮周共同取得，並於分割後按應有部分之比例維持共有，由被上訴人蕭宜靜就上訴人未受分配應有部分以金錢補償之。

2、方案二：附圖所示編號（A）部分土地分歸被上訴人蕭宜靜、林王秀琴、林慶祥、林麗香、林炳坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芳、林碧瑜、林士鈺、林怡清、林怡妏、塗榮周(下合稱其餘被上訴人)共同取得，由其餘被上訴人分割後按應有部分之比例維持共有，編號（B）部分土地分歸被上訴人新北市政府單獨所有，並由被上訴人蕭宜靜就上訴人未受分配應有部分以金錢補償之。

3、至於被上訴人蕭宜靜找補金額，依據原審囑託大一不動產估價師事務所就系爭土地價值所為之鑑價結果，以每平方公尺新台幣(下同)64,130元，亦即每坪212,000元，總價為26,008,160元計之，則依據前開方案一與方案二分割方法，被上訴人蕭宜靜應找補上訴人金額是91,852元【計算式:26,008,160*2164/612745(寬頻房訊應有部

分)=91851.68≒91,852】。

六、綜上所述，系爭土地既屬都市計畫內已開闢供公眾通行之道路用地，為兩造所不爭執，且與客觀事實相符，核屬民法第823條第1項但書因物之使用目的不能分割之情形，且土地分割又應以原物分割為優先，則上訴人主張請求變價分割系爭土地，自無理由。

丙、被上訴人林王秀琴、林慶祥、林麗香、林炳坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芬、林碧瑜、林士鈺、林怡清、林怡妏、塗榮周：均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、上訴人主張兩造為系爭土地之共有人，應有部分各如附表所示之事實，業據其提出系爭土地登記謄本為證，並為到庭之被上訴人新北市政府、蕭宜靜所不爭執，首堪認定。至於上訴人主張依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求將系爭土地予以變賣，並將價金按應有部分比例分配於各共有人乙節，則為到庭之被上訴人新北市政府、蕭宜靜所否認，並辯稱系爭土地屬都市計畫內已開闢供公眾通行之道路用地，性質上核屬民法第823條第1項前段因物之使用目的不能分割之情形，希望維持原審判決，不予以分割等情。本院查：

(一)按「共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所規定；但因物之使用目的不能分割者，不在此限，同條項但書亦定有明文。該但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場空地之共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內。」、次「按共有物之分割，民法採自由分割為原則，惟設有法令禁止分割、因物之使用目的不能分割、契約訂有不分割之期限等限制，此觀民法第823條第1項規定自明。所稱因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利

用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，該規定旨在增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物、河川水道及行水區，因係供公眾使用，事涉公益，均屬因物之使用目的不能分割。」（最高法院94年度台上字第1365號裁定要旨、109年度台上字第2583號民事判決意旨參照）。據此可知，已闢為道路之共有土地，既屬於供公眾通行使用，事涉公益，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的而不能分割之土地。

(二)經查系爭土地使用分區為道路用地，全屬為公共設施用地，系爭土地之現況一部分劃為新北市新莊區化成路使用、一部分作為行人紅磚道使用，此為上訴人及到場之被上訴人新北市政府、蕭宜靜所不爭執，並有被上訴人新北市政府提出之土地資料附於原審卷可證(見原審卷第109頁)，且經原審履勘現場屬實，製有履勘筆錄及現場照片3張在卷可稽(見原審卷第245至247頁)，顯見兩造共有之系爭土地業已闢為道路用地，現況已供公眾通行使用，堪可認定。依首揭說明，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之土地。況土地法第14條第1項第5款明文規定公共交通道路之土地，不得為私有，此之不得為私有，係指公共交通道路之土地如已為公有，則不得變為私有而言(參照司法院院字第1802號解釋)。其立法意旨乃係因公共交通道路土地屬於公共需用地，為顧及社會公共利益，依循土地政策之要求，宜歸國家所有，由政府機關管理經營之，故特明定為不得私有。本件系爭土地部分屬新北市政府所有，如准許變價分割，恐違上開土地法公有變私有之虞，亦有不當。則上訴人依民法第823條第1項前段規定，請求法院判決予以分割，難認有據。

二、上訴人另辯以如認系爭土地係因物的使用目的涉及公益，而不得變價分割，顯然不符合憲法所謂公益必要之比例原則，嚴重侵害人民的財產權及訴訟權云云。惟上訴人並不否認其

係經由拍賣取得系爭土地之共有，而本件共有人蕭宜靜亦願以合理之價格金錢補償上訴人取得其應有部分，然為上訴人所拒絕，顯見系爭土地縱因物之使用目的不能分割，共有人仍有多重變價之方式，難認嚴重侵害上訴人之財產權及訴訟權，上訴人前開所辯過於注重個人利益，不能兼顧社會公共利益，並非的論，尚非可採。

三、綜上所述，原審認兩造共有之系爭土地業已闢為道路用地，現況已供公眾通行使用，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之土地，而駁回上訴人分割共有物之請求，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　　日

民事第一庭　審判長法　官　張紫能

法　官　洪任遠

法　官　毛崑山

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　童淑敏

附　表：

編號	共有人	應有部分
1	新北市政府	472515/612745
2	林王秀琴	23011/0000000

3	林慶祥	23011/0000000
4	林麗香	23011/0000000
5	林炳坤	23011/0000000
6	林阿南	23011/0000000
7	林孟宇	23011/0000000
8	林劉柳枝	23011/00000000
9	林碧芬	23011/00000000
10	林碧瑜	23011/00000000
11	林士鈺	23011/00000000
12	林怡清	23011/00000000
13	林怡妏	23011/00000000
14	蕭宜靜	0000000/0000000
15	塗榮周	23011/00000000
16	原告	2164/612745