

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2248號

原告 周宜和
訴訟代理人 錢裕國律師
複代理人 吳約貝律師
被告 新北市府

法定代理人 侯友宜
訴訟代理人 邱婉婷
何昆哲
被告 蔡美麗
羅蔡美娥
周宜佳
周鴻來
蔡碧芳
柯立彬

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年5月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造公同共有如附表一所示之不動產，應按附表二所示比例分割
為分別共有。

訴訟費用由兩造分別依附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告蔡美麗、羅蔡美娥、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳、柯立彬
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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
決。

貳、實體方面：

一、原告主張：附表一所示7筆土地（下稱系爭土地）原為訴外
人祭祀公業蔡瑞記（管理人蔡受三，後更名為蔡旭崖）所

有，因該祭祀公業於民國48年8月13日解散，系爭土地由派下各房均分，並變更登記所有權人為蔡旭崖、蔡金朝及蔡專3人公同共有(潛在應有部分各1/3)，其後前開3人之繼承人或再轉繼承人即原告、被告蔡美麗、羅蔡美娥、周宜佳、周鴻來、蔡碧芳、柯立彬(下稱被告蔡美麗等6人)、訴外人葉娟娟因繼承而取得系爭土地所有權，而葉娟娟於99年12月25日將其就系爭土地所有權交被告新北市政府接管取得，是系爭土地現為兩造公同共有，潛在應有部分如附表一所示。因兩造就系爭土地利用意見不合，且原告曾於110年2月9日向被告新北市政府申請辦理共有型態變更及共有物分割，然經新北市政府養工處函覆因受土地法第25條規定不得處分，而明示拒絕協議分割，故兩造不能以協議方式分割。而系爭土地無都市計畫法第58條第4項規定禁止分割情形，其使用分區為住宅區，至多為既成道路，且不論為計畫道路、既成道路均僅有使用上限制，於分割後仍受公用地役法律關係之拘束，不影響既成道路之使用，是本件無因物之使用目的不能分割情事，原告應得訴請分割。又系爭土地共有人相同、地段相同，地界相連，如單獨分割將導致零碎、散置，不利使用開發，故依民法第823條、第824條規定請求合併分割。又附件複丈成果圖A部分即附表一編號1至4土地，面積合計448.57平方公尺，占系爭土地總面積約2/3，而原告與被告蔡美麗等6人就系爭土地潛在應有部分合計為2/3，A部分土地亦鄰近原告與被告蔡美麗等6人所有之新北市三重區大智段462、463、467、468、475、478、493及494地號土地，A部分土地為前開462地號等8筆土地用以連接對外道路之既成道路，考量各共有人分得土地之完整性、對外道路之連接、後續管理使用等，應將A部分土地分歸原告與被告蔡美麗等6人共同取得並按如附表一所示比例分別共有，而附件複丈成果圖B部分即附表一編號5至7土地，面積267.4平方公尺，則應由被告新北市政府單獨取得。如認前開分割方法不適當，則請將系爭土地按附表二所示即潛在應有部分比例分割為分

01 別共有等語。並為：(一)先位聲明：兩造共有系爭土地請予
02 合併分割，分割方式為：附件A部分面積448.57平方公尺之
03 土地分歸原告周宜和、被告蔡美麗等6人共同取得，並按附
04 表一所示比例分別共有；附件B部分面積267.4平方公尺之土
05 地分歸被告新北市政府所有。(二)備位聲明：兩造共有系爭
06 土地，應予分割按附表二所示比例分別共有。

07 二、被告則以：

08 (一)被告新北市政府辯稱：原告未證明有請求其他共有人協議分
09 割之事實，且系爭土地現況為道路使用，供公眾通行使用，
10 事涉公益，有民法第823條但書規定因物之使用目的不能分
11 割情形，不得原物分割及變價分割。若系爭土地可分割，則
12 同意原告先位聲明之方割方案。

13 (二)被告蔡美麗等6人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
14 何聲明或陳述。

15 三、本院之判斷：

16 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
17 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不能分割之期限者，
18 不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割
19 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
20 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
21 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
22 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
23 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
24 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
25 於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分
26 別定有明文。公同共有物之分割，除法律另有規定外，準用
27 關於共有物分割之規定，民法第830條第2項亦有明定。

28 (二)原告主張系爭土地原為祭祀公業蔡瑞記（管理人蔡受三，後
29 更名為蔡旭崖）所有，因該祭祀公業於48年8月13日解散，
30 系爭土地由派下各房均分，並變更登記所有權人為蔡旭崖、
31 蔡金朝及蔡專3人公同共有，其後前開3人之繼承人或再轉繼

01 承人即原告、被告蔡美麗等6人、葉娟娟因繼承而取得系爭
02 土地所有權，而葉娟娟於99年12月25日將其就系爭土地所有
03 權交被告新北市政府接管取得，是系爭土地現為兩造共同共
04 有，潛在應有部分如附表一所示之事實，業據原告提出所有
05 權異動表、系爭土地第一類謄本、新北市政府三重地政事務
06 所110年4月12日函為證(調解卷第17、37-66頁)，復為被告
07 所不爭執，應堪認定。又查前開祭祀公業既已解散、公同關
08 係即無存續，且查無兩造有以契約就系爭土地訂有不能分割
09 期限，而原告主張其曾於110年2月9日向被告新北市政府申
10 請辦理共有物分割，然經新北市政府養工處函覆因受土地法
11 第25條規定不得處分，而明示拒絕協議分割之事實，業據其
12 提出新北市政府養護工程處110年2月20日函文為證(本院卷
13 第103頁)，堪認兩造確實無法以協議方式分割。又系爭土地
14 為都市土地，非農業發展條例第3條第11款規定之耕地，無
15 土地法第31條最小分割面積限制及農業發展條例第16條限制
16 或禁止分割事項；系爭土地位在住宅區，部分為經指定建築
17 線在案之現有巷道、計畫道路，然非建築基地之法定空地等
18 情，有卷附之新北市三重地政事務所111年1月24日函、111
19 年10月18日函、新北市三重區公所111年10月17日函、新北
20 市政府工務局111年1月28日號函、新北市政府城鄉發展局
21 111年10月19日函為憑(本院卷第171-182、263-277頁)，
22 堪認系爭土地無法令限制不能分割情事。被告新北市政府雖
23 辯稱系爭土地現況為道路使用，供公眾通行使用，事涉公益，
24 有民法第823條但書規定因物之使用目的不能分割情形
25 云云。查系爭土地部分雖為經指定建築線在案之現有巷道、
26 計畫道路，已如前述，且經本院勘驗系爭土地為大智街、六
27 張街126巷23弄、25弄，現況已全部作為巷道使用，供兩旁
28 集合住宅住戶出入使用，有本院111年11月23日勘驗筆錄、
29 地籍圖、現場照片可參(本院卷第281-285、315-318、327-
30 339頁)。然按土地雖屬供公眾通行之柏油路面，惟無論其為
31 具公用地役關係之既成道路，或供特定多數人通行之私設道

01 路，於分割後如不妨害既成道路或私設道路供通行目的使用
02 之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割，最高法院
03 110年度台上字第1272號裁定可資參照，況系爭土地現仍登
04 記為兩造共有，未經徵收前，原告仍為系爭土地共有人仍得
05 繼續使用，至多負有提供土地予公眾使用之義務，難謂因此
06 即屬因物之使用目的不能分割。從而，被告新北市政府前開
07 所辯，應非可採。原告訴請分割系爭土地，於法自無不合。

08 (三)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
09 法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體
10 共有人之利益等，本其自由裁量權為公平合理之分配。審酌
11 系爭土地為大智街、六張街126巷23弄、25弄，現況已全部
12 作為巷道使用，供兩旁集合住宅住戶出入使用，業如前述，
13 且土地法第14條第1項第5款規定，公共通道道路之公有土地
14 不得為私有，故認原告先位聲明之分割方案，將附件A部分
15 土地全部分歸私人即原告周宜和、被告蔡美麗等6人取得，
16 附件B部分分歸被告新北市政府取得，應非適當。惟原告備
17 位聲明之分割方案僅係將系爭土地由兩造共同共有改為分別
18 共有，並不損及各共有人之利益，亦不影響系爭土地使用現
19 況，各共有人對於所分得之應有部分得自由單獨處分、設定
20 負擔，避免共同共有關係久延影響彼此權益，故認原告所提
21 此分割方案，尚屬適當、公允，應為可採。爰判決如主文第
22 一項所示。

23 四、綜上所述，原告請求將系爭土地按附表二所示比例予以分割
24 為分別共有，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
26 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
27 無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平
29 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
30 訟法第80條之1定有明文。查系爭土地因兩造無法達成分割
31 協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭土地之分割而互

蒙其利，揆諸上開規定，本院認此訴訟費用應由兩造依附表二所示比例負擔，始屬公平，爰判決如主文第二項所示。

中 華 民 國 112 年 7 月 7 日
民事第四庭 法 官 許品逸

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
書記官 邱雅珍

附表一：

編號	土地	面積 (平方公尺)	兩造潛在應有部分比例	原告先位聲明主張分割後之應有部分比例
1	新北市○○區○○段000地號	117.19	蔡美麗：1/3 新北市政府：1/3	編號1至4土地為A部分，合併分割後，A部分應有部分比例為 蔡美麗：1/2 羅蔡美娥：1/6 柯立彬：1/6 蔡碧芳：1/12 周宜佳：1/36 周鴻來：1/36 周宜和：1/36
2	新北市○○區○○段000地號	103.5	羅蔡美娥：1/9 柯立彬：1/9	
3	新北市○○區○○段000地號	90.21	蔡碧芳：1/18 周宜佳：1/54 周鴻來：1/54 周宜和：1/54	
4	新北市○○區○○段000地號	137.67		
5	新北市○○區○○段	106.14		編號5至7土地為B部分，合併分割

(續上頁)

01

	000地號			後，B部分應有部分比例為 新北市政府：1/1
6	新北市○○ 區○○段 000地號	34.06		
7	新北市○○ 區○○段 000地號	127.20		

02

附表二：

03

分割後應有部分 比例
蔡美麗：1/3 新北市政府： 1/3 羅蔡美娥：1/9 柯立彬：1/9 蔡碧芳：1/18 周宜佳：1/54 周鴻來：1/54 周宜和：1/54

04

附件：(本院卷第343頁複丈成果圖)