

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2399號

原告 林景福
呂國權

共同

訴訟代理人 陳錫川律師

被告 漢寶開發建設股份有限公司

法定代理人 魏明煌

被告 趙嘉彥

王碧娟

嚴宗瑛 同住新北市○○區○○路000巷00號2樓

張祐菁

魏登科

吳明蓁

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年3月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應變價分割，所
得價金由兩造按附表所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地
（下稱系爭土地），應有部分比例如附表所示，並無因使用

01 目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟不能協議決定分
02 割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求
03 變價分割系爭土地，所得價金由兩造依附表所示之比例分配
04 等語。

05 二、被告抗辯：

06 (一)被告漢寶開發建設股份有限公司（下稱漢寶公司）、趙嘉
07 彥、王碧娟、張祐菁、魏登科、吳明蓁則以：同意系爭土地
08 變價分割或對於變價分割無意見等語資為抗辯。

09 (二)被告嚴宗瑛未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
10 明或陳述。

11 三、經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，
12 面積547.55m²，形狀不規則略呈⊥型，屬中和都市計畫範圍
13 內土地，土地使用分區為住宅區等事實，有系爭土地謄本、
14 地籍圖謄本及新北市政府110年10月15日新北府城測字第110
15 1952935號函可稽（見本院110年度板司調字第200號卷【下
16 稱板調卷】第25頁、第55頁至第59頁、本院卷第75頁），堪
17 信為真實。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告請求分割系爭土地為有理由：

- 20 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。
- 23 2.系爭土地部分為新北市政府工務局58年中使字第612號使用
24 執照（57年中建字第280號建造執照）私設通路，未計入空
25 地比，部分為水塔坐落土地，已計入空地比，為建築基地之一
26 一部分，並屬法定空地，南側部分為指定建築線在案之現有
27 巷道，指定寬度6公尺，有新北市政府工務局110年10月14日
28 新北工建字第1101945005號函、新北市政府110年10月15日
29 新北府城測字第1101952935號函暨建築線指示（定）申請書
30 圖、地籍套繪圖、現況計畫圖可查（見本院卷第65頁至第67
31 頁、第75頁至第83頁）。經查：

01 ①按依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道
02 路者，與因時效而形成之既成道路不同，非屬司法院大法官
03 會議釋字第400號解釋所指私有土地因時效成立公用地役關
04 係之既成道路（最高法院109年度台上字第734號判決參
05 照）。私人因特定目的，於自己所有之土地自行設置道路，
06 供自己或因私法關係經其同意，提供特定人作為道路使用
07 者，其性質與既成道路，或因公用地役關係成為一般不特定
08 人得通行使用之所謂既成道路不同。私有道路設置後，土地
09 所有人對該私有道路仍保有所有權及本於所有權而生之各種
10 權能，包括管理權、使用權。土地所有人因私法關係，經其
11 同意使用通行之特定人之使用權，仍須依該私有關係約定內
12 容行使權利，如無特別約定，該特定第三人僅有通行權，並
13 無管理權。至於非土地所有人同意通行使用之不特定人，非
14 有其他特別情事，要無在該私設道路自由通行使用之權利
15 （最高法院109年度台上字第2492號判決參照）。土地無論
16 為具公用地役關係之既成道路，或供特定多數人通行之私設
17 道路，於分割後不妨害既成道路或私設道路供通行目的使用
18 之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割（最高法院
19 110年度台上字第1272號裁定參照）。系爭土地部分依建築
20 法規供作私設通路或指定建築線在案之現有巷道，依上說
21 明，其性質與具公用地役關係之既成道路有別，土地共有人
22 仍保有其所有權能，不因此剝奪土地共有人請求分割之權
23 能，且縱屬既成道路，在不妨害供通行目的使用之前提下，
24 尚非不得分割。

25 ②系爭土地固為建築基地之法定空地，然建築基地法定空地分
26 割辦法（下稱分割辦法）僅係對於分割方法之限制，並非不
27 許法定空地共有人請求裁判分割法定空地以消滅共有關係，
28 若符合分割辦法規定，仍得分割，且建築基地因分割產生新
29 地號應依分割辦法辦理，倘僅涉及建築物法定空地之所有權
30 移轉登記，無涉分割辦法之規定，有新北市政府工務局111
31 年1月25日新北工建字第1110124523號函可考（見本院卷第3

22頁），可知法定空地若以原物分割以外之方法消滅共有關係，即不涉及土地地籍分割，而與分割辦法無涉，自非不得分割，非得據此謂有因使用目的不能分割之情事存在。

3.系爭土地既查無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期限，兩造就分割方法復不能達成協議，則原告請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

(二)系爭土地分割之適宜方法：

1.按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：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824條第2項、第3項分別定有明文。又共有物分割方法，法院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利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號判決參照）。裁判分割共有物，法院應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、價值、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院96年度台上字第108號、90年度台上字第1607號、88年度台上字第600號判決參照）。共有物之裁判分割，雖以原物分割為原則，惟原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或原物分割將減損其價值之情形，仍得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決參照）。

2.系爭土地面積547.55m²，形狀不規則略呈⊥型，若按各共有人之人數及應有部分比例細分為原物分割，多數共有人分得

01 部分地形將極狹小細碎不完整，且面積僅約8.21m²、10.95
02 m²，顯然過小，分割位置亦難周全，客觀上顯難以單獨利
03 用，不利於各共有人個別使用之經濟效益，不符全體共有
04 人之整體利益，亦無法發揮系爭土地之最大效用，倘將系
05 爭土地分配於共有人中之一人單獨所有，或分配於部分
06 共有人維持共有，因各共有人均未明示願單獨分得系
07 爭土地並以金錢補償他共有人，亦未有願就系爭土地
08 與他部分共有人維持共有並以金錢補償他共有人之明
09 示，不僅分歸何人或何部分共有人已屬難定，且苟分
10 得之人無資力補償他共有人，反將使法律關係趨於
11 複雜，衡以系爭土地部分作為私設通路或現有巷道，
12 應保留供公眾通行，原物分割顯有困難，如採變價分
13 割方式，經由市場公開競標之方式及結果，可使系爭
14 土地之交易價值及經濟效用提升或極大化，使各共有
15 人能按應有部分比例分配合理之價金，對全體共有
16 人亦屬有利，各共有人尚得藉由參與競標或優先承
17 買權之行使取得系爭土地之所有權，對全體共有人
18 亦屬公允，原告、漢寶公司、趙嘉彥、王碧娟、張祐
19 菁、魏登科、吳明蓁復均同意系爭土地採變價分割
20 或明示對於變價分割無意見，是斟酌共有人之利害
21 關係、多數共有人之意願、共有物之利用價值、經
22 濟效用等，認系爭土地採變價分割不失為原物分割
23 有困難之情形下最適當之分割方法，且兼顧各共有
24 人之利益與實質公平。

25 五、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由，
26 應予准許，並斟酌當事人之聲明、各共有人之意願、
27 利害關係、使用狀況、共有物之性質、價值、經濟
28 效用及全體共有人之利益等，裁量將系爭土地變價
29 分割，所得價金由兩造按附表所示之比例分配，爰
30 判決如主文第1項所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一
論列。

七、按分割共有物之訴，以請求分割共有物之形成
權為訴訟標的，當事人提出之分割方法僅係供法院
參考，對於各共有人而言，並無勝負之問題，且兩
造本可互換地位，任一共有人

起訴請求分割，均無不可，原告起訴雖於法有據，但被告應訴係因訴訟性質所不得不然，故本件訴訟費用應由兩造依系爭土地原應有部分比例負擔，始為公允合理，爰諭知如主文第2項所示。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
民事第六庭 法 官 陳佳君

附表		
編號	共有人	應有部分比例/訴訟費用分擔比例
1	嚴宗瑛	1/2
2	漢寶開發建設股份有限公司	75/200
3	林景福	4/200
4	王碧娟	4/200
5	呂國權	4/200
6	趙嘉彥	4/200
7	張祐菁	3/200
8	魏登科	3/200
9	吳明蓁	3/200

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 111 年 4 月 18 日
書記官 李淑卿