臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1977號

原　　告　黃志彰
訴訟代理人　施竣中律師
被　　告　游象賢
　　游程琦
　　游程寬
　　王得蓉
　　游士漢
000000000000000000
　　游博欽
　　游蕙芬
　　游李素玲
　　游忠儒
　　游忠達
　　財政部國有財產署
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　郭曉蓉
複　代理人　王貴蘭
被　　告　新北市政府養護工程處
000000000000000000
法定代理人　馮兆麟
訴訟代理人　邱婉婷
　　江怡貞
被　　告　游凱麟
　　游世豪
　　游世雄
　　游靜雯
　　游靜怡

游輝廷
游璨蓬
游智翔
曾景祺
肯佳建設股份有限公司
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　張崇鎮
上五人共同
訴訟代理人　林美均
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
一、附表一所示之兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金由附表一所示之兩造按其應有部分比例分配。
二、附表二所示之兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金由附表二所示之兩造按其應有部分比例分配。
三、訴訟費用由附表一、二所示之兩造分別按其應有部分比例負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
被告游象賢、游程琦、游程寬、王得蓉、游士漢、游博欽、游蕙芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、財政部國有財產署（下稱國有財產署）、游凱麟、游世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡經合法通知，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：坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（下

稱系爭土地，分稱系爭458地號土地、系爭459地號土地）分別為附表一、附表二所示兩造共有，應有部分比例如附表一、附表二所示，各共有人間並無不分割之協議，系爭土地尚非不得分割，各共有人得隨時請求分割，是原告請求分割，於法尚無不合。又系爭土地面積分別為366.72平方公尺、92.93平方公尺，共有人數眾多，持分不一，部分土地持分遭強制執行限制登記、部分為新北市（管理者：新北市政府養護工程處，下稱新北市養工處）及國有財產署所有，足見系爭土地空置多年，所有權人眾多難為有效利用，是系爭土地不適於原物分割，參諸共有人即被告游璨蓬、游智翔、曾景祺、肯佳建設、游輝廷等人，經原告私下連繫似乎不反對採變價分割方式加以分割，故系爭土地分割方法應為變價分割，並按附表一、二所示共有人應有部分比例分配價金為宜。再者，如被告國有財產署或被告新北市養工處主張原物分割，原告予以尊重，惟除公部門之主張以外，其他共有人並無繼續維持共有必要，故其餘部分仍應為變價分割，消滅共有關係，且以原共有型態單獨將被告國有財產署或被告新北市養工處持有部分單獨畫出原物分割，而被告國有財產署持分【系爭458地號土地持有13.06平方公尺（甲1)、系爭459地號土地持有2.07平方公尺（乙1)】分割後，讓其相鄰又不涉找補問題自屬較為適宜；被告新北市養工處持分【系爭458地號土地持分136.26平方公尺（甲2)、系爭459地號土地持分29.56平方公尺（乙2)】各自依其原地號、持分計算土地面積，緊鄰同屬公部門被告國有財產署以利將來使用；其餘共有人持分【系爭458地號土地（甲3)、系爭459地號土地（乙3)】仍採取變價分割，依據應有部分計算其價額，較為公平，分割方案詳如附件分割圖所示等語。並聲明：兩造共有之系爭土地，分別准予變價分割，並按附表一、二所示各共有人應有部分比例分配價金。

二、被告新北市養工處則以：系爭土地使用分區為道路用地，雖尚未開闢為道路，現況作為停車場及部分空地使用，惟國家

負有維持都市計畫公共設施用地完整之國家義務存在，且原告聲請系爭土地為變價分割，除無從達到土地共有人最大經濟效益，且將使土地需用機關日後須耗費更多成本取得公用土地，而有害公益。再者，被告係因受贈取得系爭土地之應有部分，受贈原因則為前手共有人就其應有部分轉讓予國家換取容積移轉之優惠，容積移轉之優惠措施正是國家為確保都市計畫順利實施，面對眾多公共設施保留地尚待徵收之財源困境所採行之替代措施，倘輕易將此等公私共有之公共設施保留地全部變價拍賣，將會使前揭所述之國家財源困境更加惡化；如變價拍賣之拍定人於拍定後又將整筆土地贈與國家，藉以申請容積移轉，等同該筆土地之「部分應有部分」重複享有容積移轉之優惠，實有濫用當初立法者訂定都市計畫法第83條之1，欲將容積移轉作為徵收公共設施保留地替代措施之旨，亦徒增國家取得公用土地之成本。本案情形，原告之應有部分於系爭土地上均僅占5/216，約莫百分之2左右，其主張變價分割，於此情形，國家通常無足夠預算為競價拍賣，因此將使被告新北市養工處喪失11147/30000及229/720，約莫百分之37及百分之31，更遑論另有被告國有財產署之應有部分（約莫百分之3及百分之2），就此而言，變價拍賣於本案情形顯然有害公益。據此，為免國家因系爭土地變價拍賣遭逢不利益，另為免日後地方政府執行都市計畫，取得土地之成本費用提高以及為利新北市與所屬機關後續依使用分區開闢道路及土地規劃管養一致，尚請鈞院將系爭土地合併分割，並按被告新北市養工處之應有部分比例原物分割於系爭459地號土地，位置臨接同地段460地號土地即新北市中和區忠孝街26巷，詳如答辯狀附表所示A部分，其餘私人共有部分如何分割無意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告國有財產署未於最後言詞辯論期日到場，據其所提出之陳報狀略以：系爭土地使用分區為道路用地，係屬都市計畫法第42條規定之公共施設用地，為符公地優先公用之公益原

則，類此案件，地方政府多主張，倘以變價分割方式，將使土地需用機關日後須耗費更多成本取得公用土地，有害公益。又基於政府一體，公部門所持主張宜趨一致，爰主張系爭土地應以原物分割較為妥適，亦或與被告新北市養工處維持共有等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告游輝廷、游璨蓬、游智翔、曾景祺、肯佳建設股份有限公司則表示：對於分割沒有意見，如何分割都可以等語。

五、被告游象賢、游程琦、游程寬、王得蓉、游士漢、游博欽、游蕙芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、游凱麟、游世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、黃志彰未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

六、本院之判斷：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地分別為附表一、二之共有人所共有（系爭458地號土地共有人共22人，系爭459地號土地共有人共23人），各共有人之權利範圍分別如附表一、二所示，有土地登記第一類謄本在卷可證（見本院111年度板司調字第201號卷〈下稱板司調卷〉第109至135頁）。又系爭土地各共有人間並無不分割之協議，為到庭之當事人所不爭執，且系爭土地共有人即被告王得蓉之應有部分已經本院103年7月15日新北院清103司執全辰字第454號函辦理查封登記，被告游程寬之應有部分亦經法務部行政執行署新北分署106年8月9日新北執戊105年健執字第00770196號函辦理查封登記，系爭土地無從為協議分割，亦有前揭土地登記第一類謄本之記載可參。再系爭土地之使用分區為道路用地，亦有土地使用分區證明書在卷可憑。復經本院於111年11月10日前往現場勘驗結果，系爭土地目前作為停車場使用，尚無因物之使用目的不能分割情事，亦有勘驗筆錄及現場照片在卷可考（見本院卷第229至233頁、第239至241頁），是原告請求分別裁判分割系爭土地，於法自屬有

據。

㈡次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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第1項、第2項、第5項分別有明文規定。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利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。

㈢經查，依原告所提出之地籍圖謄本所示（見板司調卷第57頁），系爭土地雖相鄰接，然該2筆土地共有人並非完全相同，業如前述，則被告新北市養工處請求將系爭土地合併分割，並按其應有部分比例原物分割於系爭459地號土地，位置臨接同地段460地號土地即新北市中和區忠孝街26巷一節，顯與前揭民法824條第5項規定有違，而不能准許。

㈣次查，原告就系爭土地之分割方法主張變價分割，並按各共有人應有部分比例分配價金，嗣出具民事準備一狀表示：尊重被告國有財產署、新北市養工處主張原物分割之意見，其他共有人則無繼續維持共有必要，仍應為變價分割，以消滅共有關係等語，並提出分割方案供參酌云云（見本院卷第117頁），本院並依原告聲請以此分割方案囑託新北市中和地政事務所前往現場測量，有土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第245頁）。惟按民法第824條第2項明文規定：「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：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。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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配（最高法院107年度台上字第1791號裁判意旨、同院110年度台上字第2824號裁判意旨參照），可見上開分案方法為法所不許，不能採為本件系爭共有物之分割方案。

㈤再查，系爭458地號土地面積僅366.72平方公尺、系爭459地號土地面積僅有92.23平方公尺，土地面積不大，目前作為停車場使用，且該2筆土地共有人分別多達23人、22人，共有人之應有部分大部分極為細小，系爭土地如以原物分配之方式分割，顯有不利於系爭土地之利用及經濟效益之情。是以，本院審酌系爭土地之使用狀況、經濟效用、共有人眾多及到庭共有人意願，暨全體共有人之利益等情狀，認系爭土地之分割方法應以變賣分割，並依如附表一、二所示兩造共有人應有部分比例分配價金予各共有人為適當。

七、從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，請求分別分割系爭土地，為有理由，應予准許，並以變價分割系爭房地，將所得價金由兩造按如附表一、二所示應有部分比例分配如主文第1、2項所示。

八、末按分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原告之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭房地應有部分比例分擔訴訟費用，較符公平原則，附此敘明。

九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　高文淵

上列正本係照原本作成

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　廖美紅

附表一：新北市○○區○○段000地號與共有人明細

發記次序	共有人	權利範圍(應有部分)	分割方法
01	游象賢	270分之1	變價分割
02	游程琦	270分之1	變價分割
03	游程寬	270分之1	變價分割
04	王得蓉	1200分之10	變價分割
05	游士漢	1200分之1	變價分割
06	游博欽	1200分之2	變價分割
07	游蕙芬	4860分之23	變價分割
08	游李素玲	810分之1	變價分割
09	游忠儒	810分之1	變價分割
10	游忠達	810分之1	變價分割
11	中華民國(管	2500分之89	變價分割

	理者：財政部國有財產署）		
12	新北市(管理者：新北市政府養護工程處）	30000分之11147	變價分割
13	游凱麟	6分之1	變價分割
14	游璨蓬	243分之4	變價分割
15	游智翔	243分之4	變價分割
16	游世豪	36分之1	變價分割
17	游世雄	36分之1	變價分割
18	游靜雯	36分之1	變價分割
19	游靜怡	36分之1	變價分割
20	黃志彰	216分之5	變價分割
21	曾景祺	3888分之19	變價分割
22	肯佳建設股份有限公司	972000分之217454	變價分割

附表二：新北市○○區○○段000地號土地共有人明細

發記次序	共有人	權利範圍(應有部分)	分割方法
01	游象賢	270分之1	變價分割
02	游程琦	270分之1	變價分割
03	游程寬	270分之1	變價分割
04	王得蓉	1200分之10	變價分割
05	游博欽	1200分之2	變價分割
06	游士漢	1200分之1	變價分割

07	游蕙芬	4860分之23	變價分割
08	游李素玲	810分之1	變價分割
09	游忠儒	810分之1	變價分割
10	游忠達	810分之1	變價分割
11	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	45分之1	變價分割
12	游輝廷	12分之1	變價分割
13	新北市(管理者：新北市政府養護工程處)	720分之229	變價分割
14	游凱麟	6分之1	變價分割
15	游璨蓬	243分之4	變價分割
16	游智翔	243分之4	變價分割
17	游世豪	36分之1	變價分割
18	游世雄	36分之1	變價分割
19	游靜雯	36分之1	變價分割
20	游靜怡	36分之1	變價分割
21	黃志彰	216分之5	變價分割
22	曾景祺	3888分之19	變價分割
23	肯佳建設股份有限公司	97200分之20147	變價分割