

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第934號

原告 王維聖
訴訟代理人 江百易律師
被告 統麒建設股份有限公司

法定代理人 吳李淑雲
訴訟代理人 許俊仁律師
被告 洪雲霞

訴訟代理人 張文櫻
被告兼洪雲霞之訴訟代理人
張金昌

被告 蔡根生

訴訟代理人 詹絜瑤
被告 王暉誠
黃晨
王榮彬
王信揚

被告 王柏文
被告王柏文之法定代理人
王敏榮

被告 王駿
王昶智 住○○市○○區○○街00巷00號4樓
訴訟代理人 王增祥 住同上
被告王駿、王昶智之共同訴訟代理人

王正賢
被告 王顥洋

王陳月女
林淑鈺
張劉碧玉

張智偉
被告兼上列張劉碧玉、張智偉之共同訴訟代理人
張純惠

被 告 張韻秋
張美倫
張秋萍

涂琪玲

訴訟代理人 王嘉偉

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國111年11月1日言
詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告蔡根生、王暉誠、黃晨、王榮彬、王信揚、王柏文、王駿、王昶智、王顥洋、王陳月女、林淑鈺、張韻秋、張秋萍、涂琪玲等人經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告於民國111年6月14日聲請依民法第824條之1第2項規定，對抵押權人新北市板橋區農會為訴訟之告知。

三、本件被告洪雲霞已於民國111年9月30日死亡，因其有委任訴

01 訟代理人，依民事訴訟法第173條規定，其訴訟程序不當然
02 停止，然於本件判決後，訴訟程序即當然停止，須至其繼承
03 人承受訴訟後，停止原因方為消滅，附此敘明。

04 貳、當事人之主張：

05 一、原告方面：

06 聲明：原告與被告所共有新北市○○區○○段000地號、面
07 積574.64平方公尺、權利範圍全部之土地，應予分割；由原
08 告補償被告後，取得被告之所有權應有部分。

09 其陳述及所提出之證據如下：

10 (一) 原告為新北市○○區○○段000地號共有人之一（原證
11 一：土地登記第一類謄本(原告所有權個人全部)），共
12 有人間並無不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割
13 之情形，原告自得依法訴請法院裁判分割。然因共有物為
14 土地，若依應有部分比例由各共有人原物分配，實難期以
15 所分得之土地位置及面積計算價值後，能符合公平原則，
16 且系爭土地共有人眾多，亦難有全體共有人均同意之具體
17 分割方案，故應無法以原物具體分配不同之土地位置及面
18 積予各共有人，故原告主張依民法第824條第3項：「以原
19 物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
20 分受分配者，得以金錢補償之。」。系爭房地除無因物之
21 使用目的不能分割之情形外，更因目前為分別共有狀態而
22 無法自由支配目前各共有人所占有使用之部分，故可能產
23 生無權占有之爭議，為解決上開問題使所有權能得以充分
24 利用並考量共有人間之公平原則，爰起訴請求分割如訴之
25 聲明所示。

26 (二) 原告沒有要改變目前使用現況，原告希望以公告現值的大
27 成計算，或送估價。系爭土地是現有巷道，有新北市政府
28 公告，不過原告主張之分割結果不會影響土地是巷道的使
29 用。系爭土地是現有巷道，不論移轉到誰的名下都不會影
30 響到使不論有無相鄰都不會影響。

31 (三) 茲陳報系爭新北市○○區○○段000地號共有土地之現場

01 照片(附件五)及地籍圖謄本(附件六)，其中附件五之首頁
02 為系爭土地與街道關係示意圖，後附之照片即對應拍照之
03 方向，編號1即進入系爭土地之道路「金門街260巷」之路
04 牌，編號2即系爭土地下部由南向北之現況，編號3即為系
05 爭土地中間橫向由東向西拍照之現況，系爭土地之上部即
06 係由板橋區篤行路三段玉平巷31弄進入。系爭土地目前事
07 實上為道路使用，日後並無任何實際使用之價值，難以依
08 照鄰近可使用之土地市價計算補償金，故原告所能提出之
09 補償方案為被告各依碼有部分比例計算出應分得之面積，
10 再以公告現值之六成計算。系爭地之面積為574.64平方公
11 尺，公告現值為93,809元/平方公尺，六成為56,285元，
12 故原告願對各共有人依應分得土地之面積以每平方公尺5
13 6,285元元計算，進行價購。

14 (四) 被告統麒建設股份有限公司抗辯容積是否可個別移轉，但
15 共有人個別移轉，效益不大。

16 (五) 被告統麒建設股份有限公司一再爭執系爭土地為「因使用
17 目的而不分割」，然系爭土地早已經新北市政府公告為
18 「現有巷道」(參被證二)。依建築法第48條規定「直轄
19 市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境
20 界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其
21 規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建
22 築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規
23 則中定之。」。而民國一百年公布施行之新北市建築管理
24 規則第二條規定(現已移於第三條)：「本規則所稱現有
25 巷道，指符合下列情形之一者：一、具公用地役關係之巷
26 道。二、經土地所有權人出具供公眾通行同意書之私設通
27 路。三、經土地所有權人捐贈土地為道路使用，並依法完
28 成土地移轉登記手續之私設通路。四、本法於中華民國七
29 十三年十一月七日修正公布前，曾指定建築線之現有巷
30 道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市
31 容觀瞻。」。然被證二之新北市政府公告，明確載明係依

01 據上開修正前新北市建築管理規則第二條第1項第4款，公
02 告本件系爭土地為「現有巷道」。足見系爭土地係因長久
03 供公眾通行始認定為「現有巷道」。

04 (六) 依司法院大法官會議解釋意旨「公用地役關係乃私有土地
05 而具公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有
06 間，久為我國法制所承認（參照本院釋字第二五五號解
07 釋、行政法院四十五年判字第八號及六十一年判字第四三
08 五號判例）。既成道路成立公用地役關係，首須為不特定
09 之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，
10 於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，
11 須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定
12 其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起
13 始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為
14 必要。」。系爭土地長期供道路使用甚至業經新北市政府
15 早於102年即公告為現有巷道，公眾對系爭土地已產生
16 「公用地役權」，故無論所有權為何人，均無法再改變系
17 爭土地供公眾通行作道路使用之「公用地役權」性質。故
18 縱使系爭土地以補償之方式進行分割後，歸於原告一人所
19 有，亦無從再改變系爭土地作為道路供公眾通行之使用方
20 法。

21 (七) 被告統麒建設股份有限公司一再舉最高法院109年度台上
22 字第2583號民事判決，稱系爭土地為「因物之使用目的不
23 能分割」，然該判決之意旨，應係指分割之結果，有影響
24 到土地做為道路使用之現狀而言。而系爭土地，早於102
25 年7月4日即經新北市政府公告為「現有巷道」，已無法作
26 為道路以外使用，此部分原告從未爭執。故被告等雖舉證
27 被告同為共有人之鄰近土地有使用系爭土地做為道路之必
28 要，但原告起訴請求分割以及所主張分割之方法，皆不會
29 影響系爭土地現為道路供公眾通行之使用方法，被告主張
30 「因物之使用目的」不能分割，顯無理由；蓋原告請求分
31 割之方法及結果，並未影響使用目的。縱如被告等主張不

01 分割，被告等亦無法將系爭土地靠近於其共之鄰近土地之
02 部分畫為自己專用，因系爭土地已為現有巷道，無論何人
03 取得有權均不影響作為道路使用。

04 (八) 再就促進物之利用而言，系爭土地雖就物之實體上利用
05 言，無法作為道路以外使用，但就經濟上利用而言，可以
06 移轉容積率之方式與有建屋需求之其他同一都市計畫內的
07 土地進行交易。該交易可以實現系爭土地之剩餘價值，亦
08 可增進其他土地利用，然必須以整筆土地進行容積移轉為
09 限，此亦為原告起訴請求分得系爭土地全部，將其他共有
10 人可分得之上地價值以金錢補償之原因。

11 (九) 系爭土地雖已作為道路使用，但登記實務上，地政機關並
12 未禁止各共有人間內部移轉所有權，若系爭土地不能分割
13 或不予分割，將造成各共有人空有所有權但卻無法為任何
14 利用；且被告所稱系爭土地於分割後恐影響道路使用之疑
15 慮，自始不存在，蓋系爭土地已無法作道路以外之使用。
16 請鈞院兼顧系爭土地之使用目的以及土地之經濟上利用
17 (可以容積率轉移之方式獲得經濟利益)，依原告所主張
18 之方式准予分割。

19 (十) 被告稱系爭土地分割後會產生使用土地費用的問題，但實
20 際上系爭土地已經供道路使用，無論任何人都可以通行，
21 此部分與系爭土地之所有權為何人無關，且目前鄰近土地
22 的使用也沒有任何人要求給付所謂的土地使用費，加上其
23 他共有人若有使用土地的必要也不可能排除其他人使用系
24 爭道路。

25 二、被告統麒建設股份有限公司方面：

26 聲明：請求駁回原告之訴。

27 其陳述及所提出之證據如下：

28 (一) 因共有物之使用目的不能分割：按民法第823條第1項：

29 「各共有人得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
30 能分割，或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」，所
31 稱因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之

01 用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可
02 缺者而言，該規定旨在增進共有物之經濟效用，並避免不
03 必要之紛爭，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建
04 物、河川水道及行水區，因係供公眾使用，事涉公益，均
05 屬因物之使用目的不能分割。最高法院109年度台上字第2
06 583號判決可參。本案分割標的物新北市○○區○○段000
07 地號土地，即為新北市板橋區篤行路三段玉平巷31弄，已
08 闢建為「現有巷道」，供公眾通行使用，此有新北市政府
09 公告（詳被證二）及現場照片（詳被證三）等可證。則
10 本案系爭土地即屬已闢建為供公眾通行使用之道路，依上
11 揭最高法院判決意旨，事涉公益，應屬因物之使用目的而
12 不能分割。故原告請求分割本案系爭共有土地，與法顯有
13 不合，應駁回之。

14 （二）本案應不能分割，如原告庭呈陳報二狀所載打原告也承認
15 目前為供公眾使用的道路，按實務見解，道路依物之使用
16 目的不能分割，另原告所提的補償方案，被告認為補償金
17 額過低。

18 （三）有張金昌、洪雲霞、王信揚、統麒建設股份有限公司（以
19 下簡稱統麒建設公司）所有之土地與系爭土地毗鄰。

20 （四）被告統麒建設公司前於緊臨本案系爭土地之同地段526地
21 號土地（詳被證四），建築新北市○○區○○路○段00號
22 及23號大樓社區，即是以座落本案系爭528地號土地為建
23 築線（詳被證五），且此社區之機械地下停車場出入口緊
24 臨系爭528地號土地上之新北市板橋區篤行路三段玉平巷3
25 1弄之現有巷道，需藉由本案系爭土地巷道進出，此有被
26 證三照片可證，故應符合上開最高法院民事判決明文載稱
27 因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，
28 而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者
29 而言，該規定旨在增進共有物之經濟效用，並進免不必要
30 之紛爭，事涉公益，均屬因物之使用目的不能分割等規
31 定，而屬因物之使用目的不能分割，則原告請求分割，當

無理由，應駁回之。

(五) 上述系爭現有巷道確實供巷道二側住戶進出使用，論其公共利益之價值，又豈是原告主張之公告現值六成能堪此擬，是原告主張以公告現值六成補償全體共有人，顯失諸公平。

(六) 且依其他被告之陳述，大部分均有毗鄰本案共有土地之土地，須由本案系爭共有土地對外通行，顯有共有物繼續供他務之用，而為其物之利用所不可缺。原告主張分割後，土地均歸其所有，再以金錢補償被告，然被告等需由本案共有土地對外通行，若土地全部分割予原告，被告等由系爭土地進出使用，恐生須否給付使用原告土地費用之爭議，徒增紛爭，實無必要。

(七) 被證五所示就本案共有土地為建築線指定，依建築法第48條第2項規定「前項以外之現有巷道、直轄市、縣(市)主管建築機關，認有必要時，得另訂建築線。其辦法於建築管理規則中定之。」，及新北市建築管理規則第7條第12項「申請建築執照或雜項執照時，其基地面臨計劃道路、市區道路、公路、廣場、綠帶或現有巷道者，應申請指定建築線。」等規定，係先經新北市政府公告認定板橋區篤行路玉平巷31弄（即本案共有土地）為「現有巷道」（詳被證二）後，而申請被證五所示建築線指定。又新北市建築管理規則第3條規定「本規則所稱現有巷道，指符合下列情形之一者：一、具公用地役關係之巷道。二、經土地所有權人出具供公眾通行同意書之私設通路。三、經土地所有權人捐贈土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續之私設通路。四、本法於中華民國七十三年十一月七日修正公布前，曾指定建築線之現有巷道，經本府認定無礙公安安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻。前項第一款所稱公用地役關係之巷道，須於供通行之初，土地所有權人並無阻止情事，繼續和平通行達二十年，且為不特定公眾通行所必要者。」等，可知不論是上述新北市建築管

理規則第3條第1項第1款所示具公用地役關係之巷道、第2款所示供公眾通行之私設通路、第3款所示為道路使用之私設通路，或曾指定建築線之現有巷道等，均是為供鄰地通行使用之道路，故系爭共有土地即經認定為現有巷道，不論其是否為私設道路，均為已編定設有門牌之現有巷道，及供鄰地進出使用所必經之通路，當屬供公眾使用之道路等事實，應屬無疑。則參酌前述最高法院109年度台上字第2583號民事判決意旨，本案共有土地因係供公眾使用，而事涉公益，誠屬因物之使用目的而不能分割，故原告請求分割，顯與法不合，事屬無疑。綜上所述，原告請求分割共有物，顯無理由。

三、被告張金昌、洪雲霞方面：

聲明：請求駁回原告之訴。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）我們要繼續維持道路的使用權。

（二）張金昌是541地號、洪雲霞是539地號的所有權人，與系爭土地毗鄰。

四、被告王信揚方面：被告王信揚經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場所為之聲明及陳述略以：請求駁回原告之訴。意見同被告張金昌，維持現狀不分割等語

五、被告劉碧玉、張智偉、張純惠方面：

聲明：請求駁回原告之訴。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）維持現狀不分割。

（二）540地號是張智偉所有，與528相鄰。

六、被告張美倫方面：聲明請求駁回原告之訴。陳述略以維持現狀不分割等語。

七、被告涂琪玲方面：被告涂琪玲經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場及所提之準備書狀所為之聲明及陳述略以：只要土地能整合並且有效益就好，分割與否，尊重鈞院裁定等語。

等影本為證據，並聲請訊問證人。

八、被告被告蔡根生、王暉誠、黃晨、王榮彬、王柏文、王駿、王昶智、王顥洋、王陳月女、林淑鈺、張韻秋、張秋萍方面：被告被告蔡根生、王暉誠、黃晨、王榮彬、王柏文、王駿、王昶智、王顥洋、王陳月女、林淑鈺、張韻秋、張秋萍經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張坐落新北市○○區○○段000地號土地為兩造所共有，並提出土地登記謄本以為證據，且為被告所不爭執，則原告此部分主張自堪信為真實。

二、原告又主張系爭528地號土地之共有人間並無不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因而起訴請裁判分割等語；但被告等人不同意原告之分割方案，並以前詞資為抗辯。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；又按「查共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第八百二十三條第一項前段所規定；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使用之共有土地或建物，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。」，亦有最高法院95年度台上字第150號民事裁判決意旨參照。經查，本件兩造共有之系爭成功段528地號土地目前係開闢為供公眾使用之道路，前經新北市政府於102年7月1日以北府城測字第10218467911號公告認定自102年7月4日起為「現有巷道」，經編為「板橋區篤行路玉平巷31弄」等節，為兩造所不爭執，並有原告所提出之現場照片及被告統麒建設公司提出之新北市政府公告影本（被證二）等在卷可參，則系爭土地使用現況為供公眾通行使用道路之事實當堪以認定。又查，被告抗辯前揭系爭528地號土地毗鄰

01 之539地號土地為被告洪雲霞所有，其地上為門牌號碼板橋
02 區篤行路3段玉平巷31弄5號房屋，另系爭528地號土地毗鄰
03 之541地號土地為被告張金昌所有，其地上為門牌號碼板橋
04 區篤行路玉平巷3段31弄1號房屋，均需經由該「玉平巷31
05 弄」通行至市區幹道一節，亦為兩造所不爭執，且有土地登
06 記謄本及地籍圖謄本在卷可參，則此部分事實亦堪以認定。
07 復參照被告統麒建設公司所提出之「建築線指示（定）申請
08 圖及現況計畫圖」影本所示（見被告統麒建設公司提出之被
09 證五），該巷道為巷道兩側房屋出入市區幹道所設置，於巷
10 道末端尚規劃圓形空間以供汽車迴轉使用，當為該巷道兩側
11 房屋通行所必要，且由被告洪雲霞、張金昌所提出之上開土
12 地登記謄本及地籍圖謄本，且上開二名被告所有之玉平巷1
13 號、5號房屋之所有權人又兼為房屋前方通行巷道之共有人
14 等情形觀之，應可推測當初興建上開二名被告所有之玉平巷
15 31弄1、5號及同側連棟建築房屋之時，係安排將房屋前通行
16 巷道所需用土地即系爭528地號土地登記為該側連棟建築物
17 之所有權人維持共有狀態，以保障該巷道內房屋通行出入連
18 接市區幹道使用之權利，故於該巷道內房屋有繼續通行該巷
19 道以連接市區幹道之需求存在之狀態中，該兩造共有之系爭
20 528地號土地應即繼續有民法第823條第1項但書規定之因物
21 之使用目的不能分割之情形存在之事實，被告等抗辯稱系爭
22 兩造共有之528地號土地應不能分割等語，符合當初興建該
23 連棟房屋之時就房屋出入連接市區幹道通行之權屬安排之目
24 的，當屬可採，原告主張系爭共有土地並無因物之使用不能
25 分割之情形等語，乃無可採。至於原告主張之經濟上利益部
26 分，按供建築使用之土地上有建蔽率、容積率等法令上使用
27 之限制，然該等限制乃考量土地承載能量所設定之限制，依
28 各地區特性不同而有不同之規定，容積率之移轉乃將此土地
29 原來設定應承載之人口移轉至彼地，實質上加重彼地之負
30 擔，降低彼地之生活品質，然容許容積率移轉通常僅為政府
31 財政未能徵收全部公共設施用地之權宜措施或補償因古蹟等

01 因保存而於經濟上受損害之補償或獎勵措施等，並非常態，
02 且該玉平巷31弄巷道毗鄰之房屋建築已經數十年，將來有都
03 市更新或老舊建物改建之需求，將系爭共有土地之容積率保
04 留於本處使用，將可使日後改建房屋時有較佳之規劃條件，
05 倘若如原告所主張將系爭土地之容積率移轉至他地使用，日
06 後此巷道內兩側房屋改建時，勢必縮減其可用於建築之面
07 積，對於系爭土地之共有人並非更為有利，且符合都市計畫
08 對於各地區規劃之原意，是以原告此部分主張亦非足以作為
09 系爭共有土地應予分割之理由。綜上，系爭兩造共有之成功
10 段528地號土地因物之使用目的而有不能分割之情形存在，
11 原告請求裁判分割，自非可許，應予駁回。

12 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
13 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
14 列，附此敘明。

15 伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前
16 段、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
18 民事第六庭 法 官 許瑞東

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
23 書記官 曾怡婷