

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1138號

原告 周佳臻

訴訟代理人 梁雅晴

被告 江黃桔

羅崑鈿

林勝為

上二人共同

訴訟代理人 羅賢俐

受告知

訴訟人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，予以變價分割，所得價金由兩造按附表權利範圍欄所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表權利範圍欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)坐落新北市○○區○○段000地號土地（以下稱系爭土地），為兩造所共有，兩造應有部分比例如附表權利範圍欄所示，共有人並無不分割之約定，亦無不能分割之情形，復無法達成分割協議，原告自得依法訴請法院裁判分割。
- (二)而系爭土地面積僅有21.89平方公尺，若原物分割將致系爭土地過度細分、畸零而不利於使用。故請求採取變價方式，以價金分配於各共有人，俾符各共有人權益及土地利用效

01 率。

02 (三)系爭土地仍為私有土地，並未完成徵收或編定為公設道路，  
03 即使週邊建物住戶經常利用該地通行或擺攤，亦不足以當然  
04 認定屬因物之使用目的不得分割之情形。且縱認系爭土地已  
05 闢為道路，但道路用地乃公法上物之利用關係，裁判分割則  
06 係變動所有權共有關係之私法上權利義務歸屬，前者無從影  
07 響後者。況即便是現況已作為道路使用之土地，也未禁止其  
08 裁判分割之必要性，即使變價分割，新所有權人同樣仍負有  
09 將該土地提供作為供公眾通行之用之義務，並不會導致土地  
10 不再作為道路使用，是故當然無禁止分割之必要。

11 (四)至於被告稱原告取得系爭土地應有部分未踐行土地法第34條  
12 之1規定等節，應另循救濟，並不影響原告基於共有人身分  
13 請求分割共有物之權利。

14 (五)被告不得以未來不確定開發利益而主張排除其他共有人之分  
15 割請求。

16 (六)爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本訴等語。  
17 並聲明：請求裁判分割系爭土地。

18 二、被告則以：

19 (一)被告江黃桔部分：

- 20 1.原告取得系爭土地應有部分的過程，未依土地法第34條之1  
21 書面通知其他共有人，導致喪失優先承購權。
- 22 2.系爭土地已闢為道路或市場空地，依最高法院94年度台上字  
23 第1365號民事裁判意旨，應認屬因使用目的而不得分割。
- 24 3.被告3人亦為與系爭土地相鄰之同段936地號土地之共有人，  
25 應有部分各1/4，而同段936地號土地上，復有被告所有之同  
26 段1380建號等建物，是系爭土地應為法定空地，倘若准予變  
27 價分割，可能發生取得土地所有權者，日後廢止通路用途或  
28 阻礙通行的不必要紛爭，會導致居住使用上不便，房價貶  
29 值，故不同意變價分割等語置辯。

30 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益  
31 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 (二)被告林勝為部分：

02 被告林勝為近兩年才購得新北市○○區○○街00號4樓房  
03 地，並以主建物及道路用地即系爭土地作為銀行房屋貸款擔  
04 保，設定抵押權。債權銀行表示若被告林勝為所持有之道路  
05 用地應有部分分割變賣，被告林勝為先前之房屋貸款必須全  
06 數還清，才能塗銷。因被告林勝為無資力全數清償，故不同  
07 意分割系爭土地等語置辯。

08 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益  
09 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (三)被告羅昆鈿部分：

11 1.不同意分割系爭土地。

12 2.原告取得系爭土地應有部分前，未依土地法第34條之1規定  
13 以書面通知各共有人。

14 3.系爭土地目前為鄰近居民進出之公眾道路用地，因供公眾使  
15 用，事涉公益，應認屬因使用目的而不能分割。

16 4.系爭土地坐落房屋門口，為住戶進出道路，必須通行用，如  
17 落入不法人士之手，易造成共有人進出門戶之困難，故拒絕  
18 共有物分割與變價分割。

19 5.依民國114年6月16日新北市政府都市計畫土地使用分區(或  
20 公共設施用地)證明書，系爭土地為道路用地。

21 6.系爭土地分割影響被告將來房地都更可獲得的權利等語置  
22 辯。

23 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益  
24 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
27 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  
28 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方  
29 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  
30 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
31 配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配

01 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有  
02 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
03 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
04 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有  
05 明文。經查：

- 06 1.系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，有土地登記  
07 謄本在卷可證（見本院卷第67頁至第71頁）。再徵之被告三  
08 人均到庭反對分割系爭土地及變價分割系爭土地，顯無法協  
09 議分割情節以觀，足認兩造無法就共有之系爭土地達成分割  
10 協議。
- 11 2.被告雖抗辯原告於購買系爭土地應有部分時，未依土地法第  
12 34條之1以書面通知共有人即被告行使優先購買權云云。惟  
13 我國就共有不動產之買賣，除依法應通知共有人得行使優先  
14 購買權外，並無其他限制，購買者不因其知悉所購買之不動  
15 產為共有，即不得請求分割不動產。又按共有人出賣應有部  
16 分時，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一  
17 價格優先承購，惟此僅有債權之效力，共有人原與第三人所  
18 定之共有土地應有部分買賣契約，並不因他共有人對之行使  
19 優先購買權而當然失其效力。倘共有人違反法律規定將應有  
20 部分賣與第三人，並已依法移轉所有權時，他共有人不得主  
21 張該買賣為無效，而塗銷第三人已為之登記，此有最高法院  
22 99年度台上字第1999號判決意旨參照。是請求分割共有物之  
23 原告的前手縱有未合法通知被告行使優先購買權之情形，亦  
24 不影響原告已登記取得共有物應有部分之效力。是被告此部  
25 分答辯，對於原告本件請求分割共有物不生影響。
- 26 3.被告另辯稱系爭土地為現況道路，依其使用目的不能分割云  
27 云。查系爭土地在建物騎樓前傳統市場內，土地原應是供  
28 道路使用，然履勘時土地上設有攤位等情，有本院114年7月  
29 2日會同兩造及新莊地政事務所(下稱新莊地政)現場履勘筆  
30 錄及現場照片可參(見本院卷第137頁至第148頁)，且系爭土  
31 地之土地使用分區為道路用地，亦有土地使用分區證明書存

01 卷可考(見本院卷第121頁)。惟「無論其為具公用地役關係  
02 之既成道路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不  
03 妨害既成道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法  
04 規並未限制其不得為權利分割」(最高法院110年度台上字第  
05 1272號裁定意旨參照)。是系爭土地鄰地即同段936地號土地  
06 上之同段1380建號等建物雖需通行系爭土地，然若分割後，  
07 並無妨害其原供通行目的使用，仍得為權利分割，是被告辯  
08 稱系爭土地因使用目的不能分割云云，即無可採。

09 4.此外，本件經新北市政府工務局114年6月27日新北工建字第  
10 1141272458號函覆稱：系爭土地「是否屬法定空地或是否領  
11 得建築執照等相關事宜，本局已有建置相關資訊網站系統，  
12 可透過本市『建築物地籍套繪查詢』查詢。」(見本院卷第1  
13 51頁)，而依旨查詢結果，系爭土地並非法定空地，亦有查  
14 詢結果附卷可佐(見本院卷第153頁)。又依新莊地政114年6  
15 月12日函覆稱「另能否單獨移轉所有權部分，分別依建築法  
16 第11條、民法第799條第5項、民法物權編施行法第8條之5及  
17 公寓大廈管理條例第4條第2項等規定，法定空地不得分離於  
18 建築基地或其專有部分單獨移轉所有權。」(見本院卷第65  
19 頁)，則本件系爭土地既非法定空地，即無不得單獨移轉之  
20 限制，可徵系爭土地並無因法令限制不能分割之情。

21 5.至於被告辯稱若系爭土地先予分割，會影響日後都更可得權  
22 利等節，然此為被告個人利益考量，並非法令所為不得分割  
23 之限制，亦無可取。

24 6.且共有人間並無訂立不分割之期限，則原告以兩造不能協議  
25 分割，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

26 (二)次按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使  
27 用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原  
28 則，其分割方法始得謂為適當(最高法院90年度台上字第16  
29 07號判決意旨參照)。又分割共有物究以原物分割或變價分  
30 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經  
31 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共

01 有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600  
02 號民事判決意旨參照）。經查：

03 1.系爭土地位在傳統市場內，鄰地有同段935之1、936地號土  
04 地，同段936地號土地為建物基地，系爭土地即在該建物即  
05 新北市○○區○○街00號建物前方騎樓外的道路上，系爭土  
06 地上設有攤位，原應供道路使用，系爭土地約走路5分鐘距  
07 離有體育場、約走路5至10分鐘距離有大馬路、便利商店、  
08 銀行，履勘期間行人機車往來頻繁等情，有地籍圖、勘驗筆  
09 錄、現場照片在卷可稽（見本院卷第123頁、第137頁至第148  
10 頁），是系爭土地之臨路交通情形及使用現況之事實堪以認  
11 定。

12 2.本院審酌，系爭土地形狀不規則並非方正，且面積僅有21.8  
13 9平方公尺，如平均分配予各共有人4人，土地將致細分而難  
14 以利用，且無共有人表示願意分得土地全部，是認系爭土地  
15 以原物分配顯有困難，而以變價分割方式，始符合上揭規定  
16 及符合全體共有人之利益。是本院審酌上情及考量共有人之  
17 意願等情狀，認為系爭土地採變價分割，所得價金按如附表  
18 所示應有部分比例分配予各共有人，足能兼顧各共有人之利  
19 益，始能符合公平均衡之原則，並徹底消滅兩造之共有關係  
20 而較為適當，爰判決如主文第一項所示。

21 (三)共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有  
22 權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
23 而受影響，但有下列情形之一者，其權利疑存於抵押人或出  
24 質人所分得之部分：權利人同意分割。權利人已參加共  
25 有物分割訴訟。權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項  
26 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1  
27 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第  
28 2項、第3項定有明文。又上開所稱準用之民法第881條第1  
29 項、第2項、第899條第1項則各係規定：「抵押權除法律另  
30 有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償  
31 或其他利益者，不在此限。」「抵押權人對於前項抵押人所

01 得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權  
02 同。」「動產質權，因質物滅失而消滅。但出質人因滅失得  
03 受賠償或其他利益者，不在此限。」經查，本件系爭土地，  
04 被告羅崑鈿、林勝為就其應有部分各有設定抵押權予受告知  
05 訴訟人臺灣銀行股份有限公司乙情，有土地登記謄本在卷可  
06 佐（見本院卷第69頁至第71頁），經本院向臺灣銀行股份有  
07 限公司依法告知訴訟後，其未聲明參加訴訟，則依上開規  
08 定，受告知訴訟人臺灣銀行股份有限公司對被告羅崑鈿、林  
09 勝為就系爭土地應有部分各1/4所設之抵押權，分割後即移  
10 存至被告羅崑鈿、林勝為所分得如主文第一項所示之價金  
11 上。

12 四、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方  
13 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定  
14 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判  
15 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有  
16 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審  
17 酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭土地之應有部分即如附  
18 表權利範圍欄所示之比例負擔訴訟費用。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
20 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再予審酌，附此  
21 敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
23 但書。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日  
25 民事第二庭 法官 謝宜雯

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日  
30 書記官 李淑卿

01  
02

附表(新北市○○區○○段000地號土地、面積21.89平方公尺)：

編號	共有人	權利範圍	備註
1	江黃桔	1/4	
2	羅崑鈿	1/4	
3	林勝為	1/4	
4	周佳臻	1/4	