

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2329號

原告 趙世宜

訴訟代理人 李富祥律師

被告 新北市政府養護工程處

法定代理人 鄭立輝

訴訟代理人 林姿玗

李育霖

被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 楊沂靜

被告 蘇賢梁

兼訴訟代理人 蘇樹木

被告 蘇添財

被告 蘇昶丞

兼上二人

訴訟代理人 蘇清源

被告 蘇瓜博

兼訴訟代理人 蘇章和

被告 吳輔信

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

01 複 代理 人 王貴蘭

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月27日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 兩造共有之新北市○○區○○段○○○○地號土地，應以如附
06 圖方案甲之方式分割（依「暫編地號」分配於各「分割後所有權
07 人」所有）。

08 訴訟費用由兩造按如附表一所示之比例負擔。

09 事實及理由

10 甲、程序方面：

11 壹、被告新北市政府養護工程處（下稱養工處）之法定代理人於
12 訴訟中變更為鄭立輝，茲據其聲明承受訴訟（見本院訴字卷
13 第68至70頁），經核於法無不合，應予准許。

14 貳、被告蘇樹木、蘇賢梁、吳輔信未於最後一次言詞辯論期日到
15 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
16 請，由其一造辯論而為判決。

17 乙、實體方面：

18 壹、原告起訴主張：兩造共有新北市○○區○○段000○○地號土
19 地（下稱系爭土地），各共有人之應有部分如附表一所示，
20 兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而
21 有不能分割之情形，因無法協議分割，為此依民法第823條
22 第1項、第824條規定請求為裁判分割。系爭土地之使用分區
23 為道路用地，現況部分作為新北市汐止區福安街22巷、仁愛
24 路121巷道路使用，存有公用地役關係，土地所有權人之權
25 利行使，自不得有違反供公眾通行使用之行為，當不致因分
26 割後妨害系爭土地供公眾通行使用之目的；且就土地分割辦
27 理實務而言，各縣市政府地政局未禁止道路用地之共有土地
28 辦理調處分割；復依目前法院實務，道路用地經繼承為公同
29 共有狀態，共有人得請求遺產分割為分別共有，否則無法處
30 分共有土地產權，此類公同共有之道路用地請求分割為分別
31 共有案件，性質上也是分割共有物，也是變更所有權狀態，

01 與本件請求將分別共有分割為各共有人單獨所有，同樣只是
02 所有權範圍及狀態變更，不影響原來系爭土地作為道路使用
03 之狀態，並無因物之使用目的而不能分割之情事。原告爰提
04 出如附圖方案甲之分割方案，此方案既符合最大應有部分共
05 有人被告養工處之需求，亦符合被告蘇清源等人不分配柏油
06 路面之需求等語。

07 貳、被告養工處陳以：系爭土地現況部分開闢為道路，並供公眾
08 通行使用，且依共同被告等人歷次庭期所述，足見系爭土地
09 確有維持通行之必要性及重要公共利益，是被告養工處先位
10 主張系爭土地為依物之使用目的不能分割之土地。退步言
11 之，如認系爭土地並無不能分割情事，被告養工處基於道路
12 主管機關立場，及土地法第14條第1項第5款規定，備位提出
13 如附圖方案乙之分割方案，此方案將已開闢為道路部分分歸
14 為被告養工處所有，其餘部分則依原告及共同被告意願繪
15 製，應為可採等語。

16 參、被告興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）陳以：系
17 爭土地為道路用地，其使用目的為供公眾通行使用，依法不
18 得分割。退步言之，如認本件並無土地法第14條第1項5款之
19 公共交通道路地、亦無民法第823條第1項但書因物之使用目
20 的不能分割情形，則被告興富發公司備位提出如附圖方案丙
21 之分割方案，應對於全體共有人最為合理、有利、公平，較
22 為可採等語。

23 肆、被告蘇樹木、蘇賢梁、蘇添財、蘇昶丞、蘇瓜博、蘇章和、
24 蘇清源（下合稱蘇清源等人）陳以：系爭土地目前為周邊社
25 區緊急救援動線之核心通道，由被告等在地共有人維持緊密
26 管理，在政府啟動徵收程序前，維持現狀最能確保通行功能
27 與社區安全，合於民法第823條第1項但書因物之使用目的不
28 能分割之要旨。退步言之，如認系爭土地並無不能分割情
29 事，被告蘇清源等人備位提出如附圖方案丁之分割方案，此
30 方案符合產權與現況結合原則，其核心設計是將土地區塊分
31 配予緊鄰該區塊之共有人房屋，符合日常出入慣行，避免衍

01 生二次紛爭等語。

02 伍、被告吳輔信陳以：系爭土地是公共設施用地，且是新北市○
03 ○區○○街00巷0號（即新北市○○區○○段0000○號）建
04 物登記坐落地號，屬於法定空地、私有巷道，依法不得分割
05 等語。

06 陸、被告國有財產署（下稱國財署）陳以：系爭土地並無依法不
07 得分割之情形，被告國財署同意分割系爭土地。就分割方案
08 部分，被告國財署主張變價分割，因被告國財署就系爭土地
09 應有部分之經管來源為抵稅地，依遺產及贈與稅法施行細則
10 第51條規定，應儘速變現等語。

11 柒、得心證之理由：

12 一、關於系爭土地得否分割：

13 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
16 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
17 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民
18 法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。

19 (二)、查兩造共有系爭土地，各共有人之應有部分如附表一所示
20 （其中共有人為中華民國部分，管理者為被告國財署；共有
21 人為新北市部分，管理者為被告養工處）；系爭土地之使用
22 分區為道路用地，現況土地靠西側部分即如附圖虛線之左側
23 係已開闢之道路（柏油路面）（道路旁為門牌號碼新北市○
24 ○區○○街00巷0○00號、新北市○○區○○路000巷0○00
25 號及17號建物），土地靠東側部分即如附圖虛線之右側係砂
26 石地面、目前有停放車輛；系爭土地除前述鋪設柏油路面部
27 分外，並無其他定著物，僅於靠福安街22巷4號之宮廟外，
28 有放置活動大金爐、以木材搭設之簡易空間；兩造就系爭土
29 地並無以契約訂有不分割之期限，惟無法達成分割協議等
30 情，為兩造所不爭執，且有系爭土地登記謄本、本院114年6
31 月23日勘驗筆錄及相片、新北市汐止地政事務所115年1月2

日函檢送之土地複丈成果圖（即本判決之附圖）等件（見本院湖司補字卷第17至24頁，及訴字卷第292至297、308至322、330至331頁）可稽，堪認上情明確。

(三)、除被告國財署以外之被告主張系爭土地係道路用地、法定空地或私有巷道，依法令或物之使用目的不得分割。查：

1、按民法第823條第1項所謂因物之使用目的不能分割，係指其物繼續供他物之用，而為他物之利用所不可缺者而言（最高法院87年度台上字第1797號判決意旨參照）。又按公共通道道路不得為私有，土地法第14條第1項第5款亦有明文。再按「系爭614地號上雖有如附圖三所示F部分土地，係屬供公眾通行之柏油路面，惟無論其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之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割」（最高法院87年度台上字第1797號判決意旨參照）。本件系爭土地如前述僅有靠西側部分即如附圖虛線之左側係已開闢之道路（柏油路面），依前揭說明，如分割後不妨害供公眾通行之使用目的、或使原為公有之公共通道道路成為私有之情事，並無依法令或物之使用目的而不能分割之情事（臺灣高等法院107年度重上字899號、108年度上字第1032號判決同旨可參）。

2、復按建築法所稱之建築基地，包括供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；而法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，其分割辦法由內政部定之（建築法第11條參照），法定空地之範圍與建築基地密不可分，攸關建造執照之是否合法（最高法院86年度台上字第2669號判決意旨參照）。本件被告吳輔信固舉門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號（即新北市○○區○○段0000○號）之建物第二類登記謄本，其上記載該建號建物坐落地號包括系爭土地（見本院訴字卷第212頁），據以主張系爭土地係屬法

01 定空地、私有巷道，依法不得分割云云，惟查，上開新北市
02 ○○區○○段0000○號之建物第二類登記謄本明載登記原因
03 為「未登記建物查封」，且依卷附該建號之建物異動索引所
04 示，於110年2月19日即因塗銷查封而刪除建號（見本院訴字
05 卷第230頁），復依新北市汐止地政事務所114年7月8日函覆
06 稱：該建號為未登記建物等語（見本院訴字卷第230頁）、
07 新北市政府工務局114年7月21日函覆稱：系爭土地經以建築
08 管理資訊系統及建造執照地籍套繪圖系統查詢結果，尚無建
09 築執照相關資料可稽等語（見本院訴字卷第384、386頁），
10 可知新北市○○區○○段0000○號係為執行查封而暫編之建
11 號，該建物實為未申請建照、未辦保存登記之建物，自難認
12 系爭土地係經該建物依法申請建照而留設之法定空地或私設
13 巷道，被告吳輔信執此主張系爭土地不得分割，亦無可採。

14 二、關於系爭土地適法妥當之分割方案：

15 (一)、按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
16 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
17 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
18 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
19 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
20 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
21 以價金分配於各共有人。」、「以原物為分配時，如共有人
22 中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補
23 償之。」、「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
24 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」，民法第824條
25 第2至4項定有明文，是我國民法關於分割共有物，係以原物
26 分割為原則，變賣分割為例外。又按分割共有物，以消滅共
27 有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因共有人之
28 利益或其他就共有物之一部仍有維持共有之必要情形外，應
29 將土地分配於各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係，
30 此觀民法第824條第4項規定自明（最高法院111年度台上字
31 第2437號判決意旨參照）。再按法院定共有物分割之方法，

01 固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關
02 係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平
03 決定（最高法院110年度台上字第1641號判決意旨參照）。

04 (二)、本件原告、被告養工處、被告興富發公司、被告蘇清源等人
05 分別提出如附圖所示之原物分割方案甲、乙、丙、丁（均依
06 附圖之「暫編地號（或編號）」分配於「分割後所有權人」
07 所有），而被告國財署則提出變價分割方案。本院審酌：

08 1、被告興富發公司提出之分割方案丙：其中，分割後編號(12)
09 （分割後所有權人：興富發公司）之部分，有相當面積橫跨
10 如附圖虛線左側之已開闢道路（柏油路面），使公共交通道
11 路成為被告興富發公司私有，與土地法第14條第1項第5款規
12 定未合。

13 2、被告養工處提出之分割方案乙：其中，分割後暫編地號986-
14 3(D)（分割後所有權人：蘇清源等7人及吳輔信）之部分，
15 未將土地分配該8人單獨所有，乃於未得該8人同意、或有何
16 為維持該8人之利益或其他必要之情形下，就該分割後土地
17 創設新的共有關係，有悖於分割共有物消滅共有關係之立法
18 目的，於法亦有未合。

19 3、被告蘇清源等人提出之分割方案丁：其中，分割後暫編地號
20 (6)（分割後所有權人：吳輔信）、(8)（分割後所有權人：興
21 富發公司）之部分，分割後土地包含已開闢道路之中段轉彎
22 位置（即約新北市汐止區福安街22巷與仁愛路121巷交接位
23 置），不利於公共交通道路之該部分易發生事故位置之管理
24 及養護，非妥適之分割方案，又被告蘇清源等人固復主張此
25 方案可使居住於新北市汐止區福安街20巷、22巷及仁愛路12
26 2巷等處之其等，於分割後取得與住居所相近之土地，而符
27 合日常出入慣行、減少停車習慣變動及鄰里爭執等情，然系
28 爭土地之共有人並非全數均居住於土地附近，無從就所在距
29 離因素整體考量共有人利用土地之便利性，且依被告蘇清源
30 等人所陳之住居所位置與系爭土地相距不遠，無論分割後取
31 得之土地係位於系爭土地之何位置，步行應均僅幾分鐘之內

即可到達，當不致因未採取此方案即造成土地利用之不便。

4、原告提出之分割方案甲，乃依各共有人就系爭土地應有部分換算之面積（換算後之面積僅有小數點第2位數以下差異，應屬測量誤差範圍）而單獨取得分割後之土地，符合全體共有人之利益；又此方案將分割後暫編地號986-3(9)部分，即已開闢道路（柏油路面）分配於新北市（管理者：養工處），使公共交通道路為公有，合於土地法第14條第1項第5款規定，且既不妨害供公眾通行之使用目的，並有利於道路主管機關之管理及養護，亦符合公眾利益；另斟酌系爭土地之西、東側分別為已開闢道路及面臨已開闢道路之砂石地，而南、北兩側所鄰街道之開發情形亦無明顯差異，堪認各共有人取得分割後土地之價值，與其就系爭土地應有部分價值之比例相當，無再花費高額費用鑑定有無找補金額之必要。據上，原告提出之分割方案甲，應為系爭土地適法妥當之分割方案。

5、至被告國財署固主張系爭土地應採變價分割方式，惟系爭土地以分割方案甲之原物分割方式既無困難，依法即不得採變價分割方式。

(三)、綜上所述，系爭土地得予分割，且原告提出之分割方案甲（依「暫編地號」分配於各「分割後所有權人」所有），乃適法妥當之分割方案，爰判決如主文第一項所示。

三、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料經斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

四、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告之起訴雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，是本件分割共有物之訴訟費用，爰參酌共有人之分割利益，命訴訟費用之負擔如附表一所示。

五、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

民事第一庭 法 官 孫曉青

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 115 年 6 月 30 日

書記官 葉絮庭

附表一：

當事人	訴訟費用分擔之比例 (即各共有人就系爭土地之應有部分)
原告趙世宜	1/96
被告養工處 (所有權人：新北市)	0000000/0000000
被告興富發公司	1/24
被告蘇樹木	1/24
被告蘇賢梁	1/24
被告蘇添財	1/18
被告蘇昶丞	1/18
被告蘇瓜博	1/96
被告蘇章和	1/96
被告蘇清源	1/48
被告吳輔信	1/48
被告國財署 (所有權人：中華民國)	2328/0000000