

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第4005號

原告 吳怡慧

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 許博堯律師

被告 許惠英

黃鈺茹

黃玉琴

訴訟代理人 潘春福

被告 江貴秀

徐日新

郭美慧

洪乙彥

廖朝州

臺中市政府建設局

法定代理人 陳大田

訴訟代理人 陳曉禎

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告許惠英、黃鈺茹、臺中市（管理者臺中市政府建設局）、黃玉琴、江貴秀、徐日新、郭美慧、洪乙彥、廖朝州共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由原告與被告許惠英、黃鈺茹、臺中市（管理者臺中市政府建設局）、黃玉琴、江貴秀、徐日新、郭美慧、洪乙彥、廖朝州按附表一所示之比例分配。

原告與被告許惠英、臺中市（管理者臺中市政府建設局）、黃玉琴、江貴秀、徐日新、郭美慧、洪乙彥、廖朝州共有坐落臺中市

○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由原告與被告許惠英、臺中市（管理者臺中市政府建設局）、黃玉琴、江貴秀、徐日新、郭美慧、洪乙彥、廖朝州按附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，向准由管領機關起訴或應訴（最高法院51年度台上字第2680號判決意旨參照），惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關有當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。查臺中市為坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號土地（下合則稱系爭土地，分稱1338、1341號土地）之共有人，應有部分均為78408分之34769，管理者為被告臺中市政府建設局（下稱建設局），有系爭土地登記第一類謄本可稽（見本院卷(一)第95、101頁），參酌前揭說明，建設局有訴訟能力，原告列該局為被告，核無不合，先予敘明。

(二)、被告許惠英、黃鈺茹、徐日新、郭美慧、洪乙彥、廖朝州經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核其等均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一、二所示，兩造間就系爭土地並無不分割之約定，而系爭土地之使用分區編定為「道路用地」，惟未經開闢徵收之計畫道路之共有土地，仍屬共有人可起訴請求分割之共有土地，自無因物之使用目的不能分割情形，然無法協議分割，原告自得訴請裁判分割。又系爭土地面積非廣，且已編定為「道路用地」，如採原物分割，各共有人分得面積有限，無法利用，應以變價分割對各共有人最為有利。爰依民法第823條第1項及824條

01 第2項第2款之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所
02 示。

03 三、被告則以：

04 (一)、黃鈺茹、洪乙彥、廖朝州陳述略以：

05 同意原告主張以變價分割作為系爭土地之分割方案等語。

06 (二)、黃玉琴陳述略以：

07 系爭土地為既有道路，且編為後庄七街282巷，雖不清楚維
08 護機關，惟土地已鋪設柏油，兩側水溝工程亦已完成，各共
09 有人將應有部分土地移轉與市政府即能獲得容積移轉，實務
10 上不需以訴訟變價分割方式處理，系爭土地既因使用目的不
11 能分割，應維持現狀較佳等語置辯。並聲明：原告之訴駁
12 回。

13 (三)、江貴秀陳述略以：

14 系爭土地上道路已開闢完成，且供附近大樓住戶與住家之公
15 眾通行，如法院准予分割，可能發生日後廢止通路用途或阻
16 礙通行之紛爭，基於公益考量，不宜變價分割或分割，況市
17 政府已召開公聽會，地上物亦已查估完畢，市價徵收指日可
18 待，非遙遙無期，系爭土地應有部分以臺中市及徐日新最
19 高，後者為建設公司負責人，建設公司常以持有預定道路土
20 地向市政府換取容積移轉，如變價分割對共有人均屬不利，
21 不同意變價分割或分割等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 (四)、建設局陳述略以：

23 爭土地係坐落臺中市北屯區后庄里后庄七街282巷弄之計畫
24 道路用地範圍，現況已有部分土地供后庄七街282巷76號等
25 住戶通行使用，原告請求變價分割方案，損害公眾通行權益
26 及公共利益，日後徵收時亦增加政府財政負擔。至「都市計
27 畫容積移轉實施辦法」、「臺中市實施都市計畫容積移轉審
28 查許可條件及作業要點」係公設保留地所有權人得捐贈公設
29 保留地換取容積獎勵，與本件共有土地分割，並無關聯，且
30 拍定人非必於取得土地後依上開規定辦理，原告之主張，顯
31 非可採。況原告可逕向主管機關申請容積獎勵或將系爭土地

01 應有部分售與具容積移轉需求之人，變價分割並未較有利於
02 原告，本件不宜分割。縱鈞院認應予分割，亦應採原物分割
03 之方式，並採臺中市中正地政事務所112年12月7日土地複丈
04 成果圖所示編號B部分（下稱建設局方案）分配與臺中市，
05 以利與同段相鄰之1339地號、1340地號土地合併使用等語置
06 辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 (五)、許惠英、徐日新、郭美慧均未於言詞辯論期日到庭，亦未提
08 出書狀為任何聲明或陳述。

09 四、本院之判斷：

10 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割共有物，以
13 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
14 地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有
15 人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部
16 分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨
17 所有（最高法院69年台上字第1831號判決意旨參照）。復按
18 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能
19 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
20 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以
21 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
22 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，
23 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
24 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
25 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
26 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有
27 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，
28 民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割
29 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、
30 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分
31 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，

於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。

(二)、原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分分別如附表一、二所示，系爭土地之使用分區編定為「道路用地」，屬未經開闢徵收之計畫道路之共有土地，兩造間就系爭土地無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，並於起訴前無法協議分割等情，業據提出系爭土地之地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、土地登記第一類謄本（所有權個人全部）為證（見本院卷(一)第47、49、95-105頁），並為黃鈺茹、洪乙彥、廖朝州所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件有爭執者，為系爭土地之分割是否有法令上之限制，以變價分割或原物分割對共有人較為有利。

1.、經查，本院依職權向臺中市政府都市發展局（下稱都發局）及建設局函查結果，「系爭土地為25公尺計畫道路」、「查無自行興建都市計畫道路、接管及開闢館養維護紀錄」等語，有都發局112年5月3日中市都測字第1120087910號函及建設局112年5月12日局授建養工北字第1120020116號函附可佐（見本院卷(二)第39-57頁），足見系爭土地之都市計畫土地使用分區雖已編定為「道路用地」，且土地上已鋪設柏油，惟既係尚未經重劃完成或徵收完成之未開闢道路，復非臺中市所養護、維護之道路，或有附近大樓或住家通行，然並非已形成供公眾通行或具有公用地役關係之道路甚明。依其使用目的觀之，並無不能分割之情形，原告訴請分割系爭土地，並無不合，自屬有據，被告所為抗辯，並無可採。

2.、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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、以原告分配於各共有人。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

01 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
02 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
03 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
04 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
05 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
06 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
07 （最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

08 3.、次查，系爭土地如採原物分割方案，因土地面積非廣，且大
09 部分共有人應有部分比例不高，所分得土地面積除建設局及
10 徐日新外，就1338號土地多約4平方公尺以下，甚至不足1平
11 方公尺，就1341號土地多為13平方公尺以下，甚至有1.48平
12 方公尺者，形成土地細分、地形破碎，不利使用等因素而顯
13 有困難，系爭土地確有難以原物分割之情形。至建設局分割
14 方案「分割後之土地須與同區段1339及1340地號等2筆公有
15 地相連，且分割後面積不得減少」分割方案，惟按民法第82
16 4條第2項第2款後段規定「以原物之一部分分配於各共有
17 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」，因條文採用
18 「各共有人」一詞，故就同一共有物對於全體共有人，應採
19 相同分割方法（臺灣高等法院暨所屬法院105年度法律座談
20 會民事類提案第11號研討結果及審查意見參照），易言之，
21 法院於斟酌究以何種方式為適當、公平、合法之分割方式
22 時，並不能採用將土地之部分分割予部分共有人（例如：主
23 張原物分割者），再將其餘土地變價後分配予其他未取得土
24 地者之方式，建設局分割方案違反民法第824條第2項第2款
25 規定，自不足採。

26 4.、再查，如採變價分割方案，共有人可透過出賣方式將系爭土
27 地出售，俾以提高系爭土地之交換價值，再由共有人按應有
28 部分比例分配價金，較能維護系爭土地之完整，增進系爭土
29 地之使用利益，除能符合各共有人間之公平性，對共有人自
30 應屬有利。再者，如係經由變價方式分割，兩造皆可應買，
31 亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之

01 金額隨之增加，反較有利於各共有人，復斟酌系爭土地之型
02 態、使用情形、經濟價值、兩造之利益及意願等一切情狀，
03 認系爭土地應採行變價分割之方式分割，並將價金按兩造應
04 有部分之比例予以分配為適當。況參酌民法第824條第7項之
05 規定，已增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之
06 權。

07 5.、本院審酌上開分割方案，認系爭土地應以變價分割，並將價
08 金按兩造應有部分比例分配之方式為適當，爰判決如主文第
09 1、2項所示。

10 五、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，
11 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
12 論列，附此敘明。

13 六、末按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分
14 配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原
15 告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割
16 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
17 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
18 負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防
19 禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造應有
20 部分之比例，系爭土地之價值、面積，認應由兩造按如附表
21 三所示訴訟費用負擔比例負擔，較為公平合理，併此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
24 臺中簡易庭 法 官 李立傑

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
31 書記官 洪加芳

01 附表一：

02

編號	共有人	應有部分比例
1	吳怡慧	216分之1
2	許惠英	216分之6
3	黃鈺茹	216分之12
4	臺中市（管理者臺 中市政府建設局）	78408分之34769
5	黃玉琴	72分之3
6	江貴秀	72分之6
7	徐日新	0000000分之0000000
8	郭美慧	144分之5
9	洪乙彥	216分之1
10	廖朝州	216分之1

03 附表二：

04

編號	共有人	應有部分比例
1	吳怡慧	216分之1
2	許惠英	216分之6
3	臺中市（管理者臺 中市政府建設局）	78408分之34769
4	黃玉琴	72分之3
5	江貴秀	72分之6
6	徐日新	156816分之55697
7	郭美慧	144分之5
8	洪乙彥	216分之1
9	廖朝州	216分之1

01 附表三：
02

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	吳怡慧	36600分之170
2	許惠英	36600分之1017
3	黃鈺茹	36600分之261
4	臺中市（管理者臺 中市政府建設局）	36600分之16229
5	黃玉琴	36600分之1525
6	江貴秀	36600分之3049
7	徐日新	36600分之12738
8	郭美慧	36600分之1271
9	洪乙彥	36600分之170
10	廖朝州	36600分之170