

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第247號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

被告 連正雄

李春美

廖和隆

陳海昌

連博正

連淑君

連淑好

林武雄

蔡錦勝

李明昌

居臺北市○○區○○○路0段00號0樓
之0

劉佳勳

徐士超

01 連施絹江
02 鑽鼎投資有限公司
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 上一人
06 法定代理人 楊嘉雄
07 被 告 詠悅國際有限公司
08 0000000000000000
09 法定代理人 康家豪
10 0000000000000000
11 以上15人共同
12 訴訟代理人 李依蓉律師
13 複代理人 劉凡聖律師
14 被 告 張玉鼎
15 0000000000000000
16 黃會明
17 0000000000000000
18 許張淑容
19 0000000000000000
20 上一人
21 訴訟代理人 許適
22 0000000000000000
23 被 告 江陳秀珍
24 上一人
25 訴訟代理人 江顯盛
26 被 告 鄭秀英
27 林明毅
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 林陳清會(即林廷祥之繼承人)
31 0000000000000000

01 林哲慧(即林廷祥之繼承人)

02 0000000000000000
03 林妙真(即林廷祥之繼承人)

04 0000000000000000
05 林哲賢(即林廷祥之繼承人)

06 0000000000000000
07 以上4人共同

08 訴訟代理人 林玫卿律師

09 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年6月7日言詞辯
10 論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
17 基礎事實同一者，該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
18 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；民事訴訟法第
19 255條第1項第2款、第5款分別定有明文。又不變更訴訟標
20 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
21 或追加；民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時
22 原係以連正雄、李春美、陳海昌、連博正、連淑君、連淑
23 好、林武雄、蔡錦勝、李明昌、劉佳勳、徐士超、連施絹
24 江、廖和隆、鑽鼎投資有限公司、詠悅國際有限公司（以上
25 稱連正雄等15人）、張玉鼎、黃會明、許張淑容、江陳秀
26 珍、鄭秀英、林明毅及林廷祥為被告，並依共有物分割之法
27 律關係請求分割共有坐落台北市○○區○○段○○段000地
28 號土地（下稱系爭土地），各共有人之權利範圍詳如附表一
29 所示；惟因林廷祥於起訴後之民國110年3月3日歿，其於如
30 附表一所示應有部分，由其繼承人林陳清會、林哲慧、林妙
31 真、林哲賢繼承取得，並於110年4月26日具狀聲明承受訴訟

（見本院卷一第54頁），經本院將繕本送達原告，嗣原告亦具狀變更林廷祥之繼承人林陳清會、林哲慧、林妙真、林哲賢為被告（見本院卷一第218頁），是依上開規定，依法已生承受訴訟效力。而原告起訴時原訴之聲明為：「兩造共有坐落之系爭土地，面積228平方公尺，准予分割。分割方法如附圖所示，圖示暫編217地號土地（見本院卷二第29頁台北市大安地政事務所《下稱大安地政》土地複丈成果圖《下稱複丈成果圖》編號A所示土地，為免與本件訴訟標的混淆，以下改稱為系爭保留地，詳後述）由原告單獨取得，圖示暫編217-X地號土地，則由被告依應有部分比例維持共有」（見本院台北簡易庭110年度北司調字第21號卷《下稱調字卷》第10頁）；嗣於110年4月26日具狀變更聲明為：「兩造所共有系爭土地請准予分割。分割方法為：原告所有系爭土地所有權權利範圍1000分之321，由被告連正雄、李春美、陳海昌、連博正、連淑君、連淑妤、林武雄、蔡錦勝、李明昌、劉佳勳、徐士超、連施絹江、廖和隆、鑽鼎投資有限公司、詠悅國際有限公司、張玉鼎、黃會明、許張淑容、江陳秀珍、鄭秀英、林明毅、林廷祥（林廷祥部分嗣變更為林陳清會、林哲慧、林妙真、林哲賢共同共有）等人（下各以姓名稱之，合稱被告）依附表二所示之比例分歸渠等所有，並由上開被告各以金錢補償原告」（見本院卷一第45、217頁）。審酌原告變更前後之聲明均本於同一分割系爭土地之事實，縱使變更分割方案，僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，亦與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

(二)又張玉鼎、黃會明、鄭秀英、林明毅經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)系爭土地由兩造所共有，並無依物之使用目的有不能分割之

情形，兩造間亦無不分割協議之約定，而被告於系爭土地上則有同小段01207至01209、01211、01212、01214至01216、01218、01219、01221、01222、01224、01226至01231、01233、01637建號之建物，門牌號碼為台北市○○區○○○路0段00號「亞青忠孝大廈」12層樓建物（下稱系爭12層樓建物），原告為持分土地之管理、使用者，請求分割系爭土地。原告起訴時原主張原物分割方案，為由原告單獨取得系爭保留地（面積70平方公尺），系爭土地之其餘部分則由被告依應有部分比例維持共有，惟原告嗣後發現其依此方案所分得系爭保留地，因該土地四周遭其他土地及建築物包圍環繞，無法鄰接任何道路而成為袋地，故此一分割方案將嚴重減損原告所分得土地之經濟效用，致無法獲得妥善利用，自非適當公允之分割方案。而系爭土地上目前已坐落被告所有系爭12層樓建物，可見被告對系爭土地之使用情形及利害關係應較原告密切，對於系爭土地之完整使用收益也更加殷切，原告目前對系爭土地亦無其他明確之利用規劃，倘若原告退出共有關係，將所持有土地之權利範圍（即1000分之321）全部依附表二所示比例分歸被告所有，再由被告各以金錢補償原告，將有助於系爭土地經濟價值及效用之整合與提昇，也可避免原告分得使用收益價值甚低之袋地，造成財產上重大損害。況連正雄、訴外人亞青建設股份有限公司（下稱亞青公司）及王萬興3人（下稱起造人）當初欲起造系爭12層樓建物，為徵求共有人即原告之同意，表示倘當時占用系爭保留地之郵政局不願承購時，起造人承諾願意負責承購系爭保留地為基地使用，並簽立切結書予台北市政府工務局（下稱工務局），原告前揭所提將持有土地之權利範圍全部依附表二所示比例分歸被告所有，再由被告找補原告之方案，確實符合當初工務局核准興建系爭12層樓建物之宗旨與目的，之後取得系爭12層樓建物之區分所有權人即被告，就此事實自無從諉為不知，為此爰依民法第823條規定提起本訴，請求分割共有物等語。

01 (二)並聲明：兩造所共有之系爭土地請准予分割。分割方法為：
02 原告所有系爭土地所有權之權利範圍1000分之321，依附表
03 二所示比例分歸被告所有，並由被告各以金錢補償原告。

04 二、被告各以：

05 (一)連正雄等15人辯以：系爭12層樓建物於69年興建之初，因系
06 爭保留地為郵政局所使用，故於興建當時特意將該塊空地空
07 下，系爭保留地現遭後棟即台北市○○區○○路0段00巷0
08 0號1樓住戶（下稱第三人）占用，並以圍牆四周圍住作為花
09 園使用，又系爭12層樓建物管理委員會為避免雨天積水，遂
10 在該圍牆及系爭12層樓建物間興建鐵棚。連正雄等15人同意
11 將系爭保留地分配予原告單獨所有，既可減少找補金額，亦
12 符合使用現狀，符合全體共有人之利益，而原告主張將其所
13 有之應有部分分歸被告，再由被告以金錢補償原告之方案，
14 因其找補金額高達上億餘元，並非妥適等語。並聲明：原告
15 之訴駁回。

16 (二)江陳秀珍、許張淑容辯以：不同意分割，當初工務局把關不
17 嚴謹就通過該建案，工務局、財政部國有財產署與地主造成
18 之瑕疵，不應由被告承受，原告主張將其所有之應有部分分
19 歸被告，再由被告以金錢找補原告，並不合理等語。並聲
20 明：原告之訴駁回。

21 (三)林陳清會、林哲慧、林妙真、林哲賢則以：我們不同意分
22 割，而系爭土地之所有權人或管理者，並無原告，故原告並
23 非其主張分割共有物之系爭土地之地政登記所有權人中華民
24 國之管理者，是其提起本件訴訟，顯有欠缺實體上權利保護
25 要件，即其就所主張之法律關係存否，應有欠缺。且原告訴
26 請分割系爭土地，係包含21筆建號區分所有建築物之共有建
27 築基地，及部分屬區分所有建物依建築法規定應留設之法定
28 空地，依民法第823條第1項但書規定，屬因物之使用目的不
29 能分割者，故原告之訴顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：
30 原告之訴駁回。

31 (四)張玉鼎、黃會明、鄭秀英、林明毅則均未於言詞辯論期日到

場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定（最高法院42年台上字第318號判決參照）。又分割共有物之訴，須共有人全體參與訴訟，其當事人之適格始無欠缺。如有當事人不適格之情形，法院即不得對之為實體上之裁判（最高法院85年度台上字第905號判決意旨參照）。而當事人之適格為權利保護要件之一，如有欠缺，應認原告欠缺權利保護要件，法院自應認其訴為無理由，以判決駁回之。而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，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，最高法院51年台上字第2680號判決意旨參照。次按財政部國有財產署組織法第1條規定：「財政部為辦理國有財產業務，特設國有財產署（下稱本署）」，第5條則規定：「本署為應轄區業務需要，得設分署」，財政部國有財產署各分署組織準則第1條規定：「財政部國有財產署為辦理國有財產業務，特設北區、中區、南區分署（以下簡稱各分署）」，第2條第2款及第6款規定：「各分署掌理轄區內下列事項：二、國有財產之管理。六、國有財產法務案件之處理」，本件所涉系爭土地權利範圍1000分之321為國有土地，財政部國有財產署為前揭土地之管理者，而原告則為其所設分署，參以上開說明，原告就系爭土地對被告提起分割共有物訴訟，自有當事人適格。

(二)第按各共有人，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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項、第824條第1、2、3項定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議、49年度台上字第2569號判決意旨參照）。另按共有物雖得由共有人請求分析，但已經分析，並於分析時約定保留某部分為各共有人公共之用者，嗣後非得各共有人全體之同意，自不得將該保留部分強求分析，最高法院18年上字第2199號判決意旨參照。經查：

1. 本件兩造共有系爭土地，其上有被告所有同小段01207至01209、01211、01212、01214至01216、01218、01219、01221、01222、01224、01226至01231、01233、01637建號之系爭12層樓建物，原告就系爭土地權利範圍為1000分之321，有土地建物查詢資料、使用現況略圖及照片等件在卷可稽（見調字卷第21至83、129至134頁）。而本院於110年12月3日會同兩造、大安地政及台北市建築管理工程處（下稱建管處）人員至現場履勘，製有勘驗筆錄（見本院卷二第13至17頁），系爭12層樓建物後面之系爭保留地（即複丈成果圖編號A所示土地），依當場勘驗現況，目前遭第三人無權占用作為庭院使用，且因四周遭其他土地及建築物完全包圍環繞，無法鄰接任何道路，確實無法與外界為適宜之聯絡，自屬袋地，堪以認定。而建管處人員當場亦表示該空地為保留地，

01 本院並囑託大安地政就系爭土地測量繪製土地複丈成果圖，
02 惟大安地政當場表示系爭12層樓建物占用之土地部分測量有
03 困難，僅能就系爭保留地為測量，嗣並提出土地複丈成果圖
04 附卷供參（見本院卷二第29頁）。

05 2.原告以系爭土地上目前已坐落被告所有系爭12層樓建物，可
06 見被告對系爭土地之使用情形及利害關係應較原告密切，主
07 張將所持有土地之權利範圍（即1000分之321）全部依附表
08 二所示比例分歸被告所有，再由被告各以金錢補償原告之分
09 割方式，較符合經濟效用一節，惟共有人連正雄、許張淑
10 容、李春美、江陳秀珍、廖和隆、陳海昌、連博正、連淑
11 君、連淑好、林武雄、蔡錦勝、李明昌、劉佳勳、徐士超、
12 連施絹江、鑽鼎投資有限公司、詠悅國際有限公司、林陳清
13 會、林哲慧、林妙真、林哲賢均反對此一分割方案。查，系
14 爭土地除被告所有系爭12層樓建物坐落其上外，其餘部分為
15 系爭12層樓建物後面之空地（即複丈成果圖編號A所示土地）
16 ，屬保留地（詳後述），兩造實際上均未使用系爭保留地，
17 即無須取得該保留地繼續使用之利益存在，且該保留地為一
18 無法與外界為適宜聯絡之袋地，已難發揮該土地之效益，更
19 遑論若以各共有人應有部分為原物分割，各共有人更無法使
20 用所分得零碎散置之土地，足徵系爭土地採原物分割顯有困
21 難。又系爭土地之兩造共有人迄未表示有單獨取得系爭保留
22 地之意思，可見以原物分配於任一當事人再以金錢補償未受
23 分配者之方案，乃有事實上之困難。至原告稱連正雄、亞青
24 公司、王萬興3人（即起造人）當時欲起造興建系爭12層樓建
25 物，為取得共有人即原告之同意，表示倘當時占用系爭保留
26 地之郵政局不願承購時，起造人承諾願意負責承購系爭保留
27 地為基地使用，並簽立切結書予工務局，故原告所提將其持
28 有土地之權利範圍全部依附表二所示比例分歸被告所有，再
29 由被告找補原告之方案，確實符合當初工務局核准興建系爭
30 12層樓建物之宗旨與目的，之後取得系爭12層樓建物區分所
31 有權人之被告，就此事實自無從諉為不知一節；然因前揭起

造人除連正雄為共有人之一外，其餘起造人並非共有人，渠等雖簽立切結書承諾願意負責承購系爭保留地為基地使用，然基於債之相對性原則，原告僅得向前揭起造人請求，縱然被告對此知情，亦無拘束效力，原告自不得依此切結書向被告請求。從而，原告主張將所持有土地之權利範圍（即1000分之321）分歸被告，再由被告各以金錢找補原告之方案，尚屬乏據，不應准許。

3.再者，系爭保留地依原告提出建管處於107年11月19日以北市都建照第0000000000號函，函覆原告稱：「....經查係69使字第0522號使用執照(67建《大安》《新》字第0003建造執照)標示為《法定》保留地，非屬建築基地範圍....有無不得分割之限制，依建築法第11條第3項之規定：『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....』」等語（見本院卷一第273頁），足見系爭保留地為法定保留地，也非屬建築基地範圍，而「法定空地原則上不能分割，必須符合法定空地分割辦法規定之情形，即併同建築物分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積，且取得主管機關准予分割之證明者，始得為之。共有人訴請法院裁判分割具法定空地限制之共有土地，亦應遵守上揭規定」一情（見最高法院106年台上字第467號判決意旨參照），可見法定空地並非不能分割。連正雄等15人主張系爭保留地分配予原告單獨所有，既可減少找補金額，符合使用現狀，亦符合全體共有人之利益一情；惟原告稱系爭保留地為一袋地，此一分割方法將嚴重減損原告所分得土地之經濟效用等語，此情，本院曾至現場履勘現況，系爭保留地四周遭其他土地及建築物完全包圍環繞，無法鄰接任何道路，與外界並無適宜之聯絡，確屬袋地無訛（見本院卷二第15頁），故此一分割方法將使分得之人使用收益價值甚低，致無法獲得妥善利用，自非適當公允之分割方案，故連正雄等15人主張此分割方案，亦屬無據。

4.據上，系爭土地既無法為原物分割，業如前所述，亦因其上

01 有系爭12層樓建物不宜變價分割，若遽以裁判分割，各共有
02 人均受有不利益，此與分割之目的顯然有違，故無從定分割
03 方法，本件目前不予分割，應屬對於全體共有人較為有利之
04 方式。而依現況，系爭保留地目前由第三人無權占用作為庭
05 院使用，倘兩造可共同出租或出賣第三人獲取收益，尚可善
06 用該袋地之價值，附予敘明。

07 四、綜上所述，原告依民法第823條規定，訴請本院裁判分割系
08 爭土地，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。至原
11 告於本院辯論終結後之111年6月24日具狀表示本件估價報告
12 書之鑑價有低估之情形，認有再開辯論之必要，惟本院既已
13 認定本件訴請分割系爭土地為無理由，業如前所述，故原告
14 請求本院為鑑價證據之調查，即核無必要，亦不足以影響本
15 院上開認定，爰無再予調查及再開辯論之必要，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
18 民事第四庭 法 官 陳靜茹

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 7 月 12 日
23 書記官 蔡汶芯