

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4174號

原告 吳俊頡

訴訟代理人 吳慶隆律師

被告 林俊彥

林呂錢

財政部國有財產署（即中華民國財產管理者）

上一人

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 吳采靈

吳松翰

吳昕曄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表「所有權應有部分比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表「所有權應有部分比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告林俊彥、林呂錢、吳采靈、吳松翰、吳昕曄經合法通知，無正當理由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。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：兩造為如附表所示之土地（下稱系爭土地）之全
03 體共有人，各共有人間就系爭土地並未訂立不分割特約，亦
04 無因物之使用目的有不能分割之情形，原告自得隨時請求分
05 割。而系爭土地面積為227平方公尺，倘若依各共有人應有
06 部分比例分割，面積顯然過小，不利土地之經濟利用，倘採
07 變價分割之方式，除有助於提昇系爭土地之利用價值，亦符
08 合經濟效益。爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請
09 分割系爭土地，並採變價分割之分割方法等語。而聲明求為
10 判決：兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造
11 依附表所示之所有權應有部分比例分配。

12 二、被告方面：

13 (一)被告林俊彥、林呂錢未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
14 作何聲明或陳述。

15 (二)被告財政部國有財產署則答辯：同意變價分割等語。

16 (三)吳采靈、吳松翰、吳昕曄未於言詞辯論期日到場，惟據其等
17 前提出書狀所為之陳述略以：同意分割系爭土地，並採變價
18 分割，拍賣所得價金應按共有人所有權應有部分比例分配之
19 等語。

20 (四)財政部國有財產署、吳采靈、吳松翰、吳昕曄均答辯聲明：
21 同意變價分割。

22 三、原告主張兩造為系爭土地之全體共有人之事實，業據其提出
23 土地登記謄本為證（北司補字卷第23至25頁；另見本院個資
24 卷第3至4頁所附職權調閱之謄本），為被告所不爭執，堪予
25 認定。

26 四、原告另主張系爭土地各共有人間就系爭土地並未訂立不分割
27 特約，亦無因物之使用目的有不能分割之情形，爰請求分
28 割，並採變價分割之方法等情。按：

29 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但
30 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
31 此限，民法第823條第1項定有明文。又按「共有物之分割，

01 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
02 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
03 任何共有人之請求，命為下列之分配：□以原物分配於各共
04 有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
05 配於部分共有人。□原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
06 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
07 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」民法第824條
08 第1項及第2項亦有明定。又民法第823條第1項但書所謂因物
09 之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能
10 分割者而言。倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能
11 依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求
12 權。另按私人因特定目的，於自己所有之土地自行設置道
13 路，供自己或因私法關係經其同意，提供特定人作為道路使
14 用者，其性質與既成道路，或因公用地役關係成為一般不特
15 定人得通行使用之所謂既成道路不同。私有道路設置後，土
16 地所有人對該私有道路仍保有所有權及本於所有權而生之各
17 種權能，包括管理權、使用權（最高法院109年度台上字第
18 2492號判決要旨可參）。查：

- 19 1.系爭土地為兩造所共有，已認定如前，兩造未以契約訂有不
20 分割之期限，且復未能達成協議分割之共識（本院卷第31、
21 33頁，被告林俊彥、林呂錢並未到場，亦未為何答辯）；另
22 無依法令不能分割之情，有臺北市政府都市發展局民國113
23 年8月1日北市都授建字第1133058291號函、113年8月1日北
24 市都規字第1133058637號函（本院卷第43至46頁、第51
25 頁）、臺北市政府產業發展局113年8月1日北市產業農字第1
26 1330297552號函（本院卷第47頁）、臺北市政府工務局新建
27 工程處113年8月2日北市工新配字第1133021342號函（本院
28 卷第53頁）、臺北市政府松山地政事務所113年8月8日北市松地
29 測字第1137013270號函（本院卷第81至82頁）可稽，且為到
30 場之原告、財政部國有財產署所不爭執（本院卷第160、222
31 頁），洵堪認定。

01 2.又系爭土地雖為臺北市政府64使字第1366號（即門牌號碼臺
02 北市○○區○○街000巷00弄00號1至4樓、25號1至4樓、5號
03 1至4樓、7號1至4樓、9號1至4樓）使用執照建築基地之私設
04 道路，然非屬法定空地，且該使用執照私設通路範圍已分割
05 出系爭土地及同段416地號土地，不受建築基地法定空地分
06 割辦法第3條之1規定之限制，亦迭經臺北市政府都市發展局
07 以上開113年8月1日函及113年11月26日北市都授建字第1133
08 085601號函覆本院綦詳（本院43至46頁、第179頁），是系
09 爭土地所有人仍保所有權及本於所有權而生之各種權能，系
10 爭土地經分割後之所有人與原經系爭土地所有人同意作為道
11 路通行之特定人間，就系爭土地之通行使用仍應依私法關係
12 定其權利義務內容，要不當然因系爭土地予以分割即影響系
13 爭土地作為64使字第1366號使用執照建物私設道路之使用目
14 的。是以，系爭土地現亦無因物之使用目的不能分割之情。

15 3.綜此，原告依上開規定訴請裁判分割以消滅兩造間共有關
16 係，於法即無不合。

17 (二)系爭土地之分割方案以何者為適當？

18 1.按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，
19 法院有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，僅需斟酌當
20 事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體或多數共有
21 人之利益等，兼顧公平原則決定之（最高法院84年度台上字第
22 1756號、98年度台上字第2058號判決參照）。

23 2.經查，系爭土地上並無地上物，有原告提出之地籍圖謄本、
24 GOOGLE地圖、地籍圖資網路便民服務系統查詢、現場照片足
25 參（本院卷第61至71頁、第145頁），另據臺北市松山地政
26 事務所以上開113年8月8日函述明確（本院卷第81至82
27 頁）。又除財政部國有財產署、吳采靈、吳松翰、吳昕曄以
28 外，林俊彥、林呂錢均未就本件分割方案表示意見，足認兩
29 造與系爭土地間之現實依附性及生活情感緊密連結度較低。
30 次查，系爭土地面積僅227平方公尺，此有土地登記謄本可
31 憑（本院個資卷第3頁），若依各共有人之應有部分比例原

01 物分割，即便系爭土地應有部分比例最高之財政部國有財產
02 署，得受分配之面積亦僅為170平方公尺（即 $227 \times \frac{3}{4} = 170$ 平方公尺，個位數以下四捨五入），此將使系爭土
03 地過於細分，顯不具社會經濟及現今都市發展效用，而難以
04 利用，各共有人間復無法相互協議整合，原物分割顯有相當
05 困難，並有害系爭土地整體開發利用及其他共有人之利益，
06 自非適當公允。抑且，財政部國有財產署亦同意採變價分割
07 之方案（本院卷第159頁）。

09 3.是以，本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況，再
10 衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通
11 與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用
12 價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭
13 土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不
14 可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與
15 競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有權，
16 佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結
17 果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其
18 應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系爭土地
19 合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益。爰斟酌
20 上述系爭土地之一切情形後，認為系爭土地之分割方法，應
21 採變價分割，以變賣後之價金按兩造如附表「所有權應有部
22 分比例」欄所示比例分配於各共有人之方式較為適當。

23 五、從而，原告依民法第823條第1項規定，起訴請求將兩造共有
24 之系爭土地予以變賣，所得價金按兩造應有部分之比例分配
25 之，為有理由，應予准許。另按因共有物分割、經界或其他
26 性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
27 平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事
28 訴訟法第80條之1定有明文。分割共有物之訴，核其性質，
29 兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被
30 告之應訴乃法律規定所不得不然，其等所為抗辯自為伸張或
31 防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之

比例分擔，始為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第二項所示。

六、本件為判決之基礎已臻明確，除林俊彥、林呂錢以外之原、被告其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
民事第七庭 法 官 賴錦華

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 114 年 1 月 24 日
書記官 陳玉鈴

附表							
土地坐落					面積	共有人	所有權應有部分 比例
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
臺北市	信義區	三興	二	415	227平方公尺	吳俊頡	1/120
						林俊彥	1/12
						林呂錢	1/12
						財政部國有 財產署	3/4
						吳采靈	4/120
						吳松翰	1/120
						吳昕曄	4/120