

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4591號

原告 鈞大地產有限公司

法定代理人 許耀仁

訴訟代理人 游靜如

被告 林金寶

訴訟代理人 林京筠

被告 楊金泉

楊麗琴

楊柏棠

楊家誠（原名：楊聰明）

劉玉燕

楊晴琇

兼 上二人

訴訟代理人 楊佳靜

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

複代理人 王貴蘭

被告 林金和

林宜樺

林志成（原名：林建成）

01 林金益

02 林珣琳

03 0000000000000000

04 何觀儀

05 0000000000000000

06 林永鈞

07 許耀仁

08 楊舜州

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 楊舜凱

12 0000000000000000

13 楊舜德

14 張芝綺

15 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年2月20日言詞辯  
16 論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。

19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在  
23 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原  
24 告請求判決分割坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地  
25 （下稱系爭土地），為因不動產之分割涉訟，本件不動產坐  
26 落臺北市萬華區，位於本院管轄區域內，依首揭法條，專屬  
27 本院管轄。

28 二、本件被告楊金泉、楊麗琴、楊柏棠、楊家誠（原名：楊聰  
29 明）、林金和、林宜樺、林志成（原名：林建成）、林金  
30 益、林珣琳、許耀仁、楊舜州、楊舜凱、楊舜德等人均經合  
31 法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38

01 6條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其就該此部分被告  
02 為一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：系爭土地面積為89平方公尺，為兩造依附表所示  
05 登記之權利範圍比例所共有，系爭土地無因物之使用目的不  
06 能分割，亦無定有不能分割之限制，爰依民法第823條、第8  
07 24條之規定，訴請分割共有物等語；並聲明：兩造共有系爭  
08 土地准予變價分割，所得價金由兩造依附表所示登記之權利  
09 範圍之比例分配取得。

10 二、被告答辯略以：

11 (一)被告林金寶、劉玉燕、楊晴琇、楊佳靜、張芝綺均略以：系  
12 爭土地目前是屬於160巷的道路用地，供大家通行使用已經  
13 有40幾年了，如果沒有辦法保證將來能通行，發生危險如何  
14 處理；且系爭土地還會涉及到消防安全的問題，那邊的住戶  
15 年紀比較大，這條路要供消防及救護車通行等語。

16 (二)被告林金益、何觀儀、林永鈞均稱：我們要賣，因為我們  
17 那邊已經沒有房子了。

18 (三)被告財政部國有財產署：同意變價分割。

19 (四)其餘被告均未到庭，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

20 三、本院得心證之理由

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
22 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  
23 在此限。民法第823條第1項定有明文。又民法第823條第1項  
24 但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其  
25 使用目的不能分割者而言（最高法院75年度第5次民事庭會  
26 議決議(三)參照）；民法第823條第1項所謂因物之使用目的不  
27 能分割，係指其物繼續供他物之用，而為他物之利用所不可  
28 缺者而言（最高法院87年度台上字第1797號判決要旨參  
29 照）。再按各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第82  
30 3條第1項前段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目  
31 的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經

01 濟效用，並避免不必要之紛爭。例如已闢為道路之共有土  
02 地，係屬因土地之使用目的，不能分割，亦有最高法院58  
03 年台上字第2431號判決參照。蓋已闢為道路之共有土地，屬  
04 供公眾通行使用，事涉公益，自應認係因使用目的不能分割  
05 （最高法院87年度台上字第1386號判決要旨參照）。另既稱  
06 「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內，亦有最高  
07 法院95年度台上字第150號、94年度台上字第1365號裁定要  
08 旨及109年度台上字第1403號、109年度台上字第2485號判決  
09 要旨參照。

10 (二)查兩造均為系爭土地之共有人，每人登記之權利範圍如附表  
11 所示，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第  
12 385至395頁）。又原告對於被告抗辯系爭土地目前是臺北市  
13 萬華區東園街160巷的道路用地，係供道路使用，供160巷兩  
14 側4層樓公寓的住戶使用等情，已表示不爭執（見本院卷第4  
15 62頁），且原告提出之臺北市政府都市發展局出具之參考位  
16 置圖在系爭土地「80」位置內亦明確記載「東園街160巷」  
17 之文字（見本院卷第437頁），堪認系爭土地早已全部闢為  
18 巷道，供道路使用，則揆諸前述規定及最高法院實務見解，  
19 自應認系爭土地有因物之使用目的不能分割之情形，且此  
20 「不能分割」係包括原物分割與變價分割在內。又系爭土地  
21 既早已闢為供公眾通行使用之道路（巷道）多年，原告身為  
22 專業地產公司，於111年12月19日拍賣取得系爭土地之應有  
23 部分前已有所了解，則其稱應可變價分割，即非可採。從  
24 而，原告訴請裁判變價分割系爭土地，即屬無據。

25 四、綜上所述，系爭土地因有民法第823條但書規定之情形，不  
26 得分割，原告依民法第823條、第824條規定，訴請裁判（變  
27 價）分割系爭土地，為無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及所用之證據，經  
29 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論  
30 列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。  
02 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
03 民事第六庭 法官 林春鈴

04 以上正本係照原本作成  
05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
08 書記官 廖昱侖

09 附表

10

編號	共有人姓名	登記之權利範圍
1.	林金寶	6分之1
2.	楊金泉	216分之5
3.	楊麗琴	54分之1
4.	楊柏棠	216分之5
5.	楊家誠（原名：楊聰明）	9分之1
6.	劉玉燕	648分之5
7.	楊佳靜	648分之5
8.	楊晴琇	648分之5
9.	財政部國有財產署	12分之1
10.	林金和	共同共有36分之4
11.	林宜樺	共同共有36分之4
12.	林志成（原名：林建成）	共同共有36分之4
13.	林金益	共同共有36分之4
14.	林珣琳	共同共有36分之4
15.	何觀儀	共同共有36分之4
16.	林永鈞	共同共有36分之4
17.	許耀仁	12分之3

(續上頁)

01

18.	楊舜州	共同共有216分之5
19.	楊舜凱	共同共有216分之5
20.	楊舜德	共同共有216分之5
21.	鈞大地產有限公司 (原告)	12分之1
22.	張芝綺	12分之1