臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第1580號

原　　告	寬頻房訊科技股份有限公司	
法定代理人	郭阿美	
訴訟代理人	楊金順律師	
複　代理人	巫家佑律師	
複　代理人	方志偉律師	
被　　告	新北市政府	
法定代理人	侯友宜	
訴訟代理人	陳啟聰	
訴訟代理人	張良基	
訴訟代理人	黃雅蘭	
訴訟代理人	劉弘哲	
被　　告	林王秀琴	
被　　告	林慶祥	
被　　告	林麗香	
上三人共同		
訴訟代理人	蔡常輝	住新北市○○區○○○路○○巷○○號7樓
被　　告	林炳坤	住新北市○○區○○路○○○號
被　　告	林阿南	住新北市○○區○○路0段000號13樓
被　　告	林孟宇	住臺中市○○區○○○街○○號3樓之2
被　　告	林劉柳枝	住新北市○○區○○路○○○巷○○號
被　　告	林碧芬	住臺北市○○區○○路○○○巷○弄○號
被　　告	林碧瑜	住新北市○○區○○路○○○巷○○號
被　　告	林士鈺	住新北市○○區○○路○○○號9樓之2
被　　告	林怡清	住新北市○○區○○路0段000號16樓
		居臺北市○○區○○○路○段○○○巷○弄○○號4樓
被　　告	林怡妏	住新北市○○區○○路0段000號16樓
		居臺北市○○區○○街○○號
被　　告	蕭宜靜	住雲林縣○○鄉○○村00000000號
上　一　人		

訴訟代理人　洪士傑律師
複　代理人　李毓庭　　住臺北市○○區○○路○○號9樓
訴訟代理人　徐子雅律師
被　　告　塗榮周　　住雲林縣○○鎮○○里○○○000巷00號

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國110年7月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、本件被告林炳坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芬、林碧瑜、林士鈺、林怡清、林怡妏、塗榮周經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依同法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：兩造為坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各如附表所示，而兩造間並無不得分割系爭土地之約定，為增進系爭土地之利用價值，有分割之必要。茲因系爭土地面積僅405.56平方公尺，如採原物分割方式平均分配予全體共有人，則各共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚小，依法無從各自申請建築，顯無從採原物分割方式辦理分割，若採變賣方式分割而以價金分配於各共有人，應係最符合全體共有人利益之分割方式，亦最為公平。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，優先請求將系爭土地予以變賣，並將價金按應有部分比例分配於各共有人；及若考量被告新北市政府之抗辯，原告亦同意將附件新北市新莊地政務所土地複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示680（1）部分土地（面積31 2.74平方公尺），分由被告新北市政府單獨取得，惟其他部分即該成果圖所示680部分土地（面積92.82平方公尺）

，仍予以變賣後，將價金分配於其餘各共有人等事實。

三、到庭之被告則分別答辯如下：

（一）被告新北市政府：不同意變價分割，另系爭土地有民法823條第1項所定因物之使用目的不能分割之情形，因系爭土地是都市○○區○○道路用地，依法及最高法院69年台上第1831號判例要旨，不能分割；若法院認可以分割，亦希望原物分割，因系爭土地既為道路用地，且現況部分已成立公用地役關係，供作公眾通行之道路使用，依被告城鄉發展局使用分區套繪圖顯示尚有占用情形，及依「國私共有土地辦理共有物分割作業要點」第3點規定，考量分配之國有土地位置，以地形完整及易於管理使用為優先，爰選擇持有已完成道路闢建之土地部分，俾利市○道路整體之完成性及日後公眾通行之必要性，請准由被告新北市政府單獨取得複丈成果圖所示680（1）部分土地（面積312.74平方公尺），所示680部分土地（面積92.82平方公尺）則由其餘共有人維持共有，以維兩造權益。

（二）被告林王秀琴、林慶祥、林麗香：不同意變價分割，希望維持原狀，變價分割會損及共有人的權益，因為不分割可以用以抵稅。

（三）被告蕭宜靜：

1先位答辯聲明及理由：系爭土地已闢為道路之共有土地，且供公眾通行歷年之久，被告共同持有系爭土地均相安無事，為免現狀異動產生不必要紛爭，不應破壞目前共有狀況，此屬民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之情形，原告請求准予分割，應無理由，說明如下：按各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所明定。惟同條項但書亦規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。例如已闢為道路之共有土地，係屬因土地之使用目的，不能分割。蓋已闢為道路之共有土地，屬供公眾通行使用，事

涉公益，自應認係因使用目的不能分割割，又既稱「不能分割」，當然包括原物分割與變價分割在內。且共有道路，除請求分割之共有人，願就其分得部分土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割（最高法院50年台上字第970號、58年台上字第2431號、69年台上字第1831號判例、87年度台上字第1386號判決、95年度台上字第150號裁定、臺灣臺北地方法院108年度訴字第1392號、鈞院104年度板簡字第1319號、103年度訴字第1361號等判決要旨參照）。本件經鈞院於110年1月19日至現場勘驗，可知系爭土地已闢為道路使用，且該道路已供公眾通行歷年之久，涉及公眾利益影響甚廣，被告蕭宜靜與多數同案被告自101年起即共有該土地，相安無事，無任何紛爭，倘因共有物分割或所有權異動而產生不必要紛爭，恐有礙公眾通行之利益，不適宜破壞目前共有狀態。揆諸上揭實務見解，系爭土地具有民法第823條第1項但書所定「因使用目的而不能分割」之情形，不論是原物分割或變價分割皆不應准許，且原告主張之變價分割方式，將使已成為公有的公共道路用地變成私有，亦違反土地法第14條第1項第5款規定，故原告訴請分割系爭土地，應無理由。為此，爰聲明請求：原告之訴駁回。

㈡備位答辯聲明及理由：退一步言，縱鈞院認系爭土地並無不能分割情事，然系爭土地既已闢為道路使用，非供建築使用，為公眾利益，不宜為大幅度所有權之異動，佐以原告持有之應有部分極小、未有實際使用利益及需求、僅願變價分割等情，且反觀被告蕭宜靜及其他共有人持有相當之應有部分，持有是出於抵稅等實際使用利益及需求，且被告蕭宜靜願以金錢補償原告，填補其未按應有部分受分配所受損害等考量，並發揮系爭土地之最大經濟效益，應以「原物分配兼金錢補償」方式予以分割，茲提出分割方案一（下稱方案一）為：①系爭土

地由被告共同取得，並按卷附附表一　見被告蕭宜靜民國110年3月8日民事答辯（二）暨聲請調查證據狀所附附表一Ⅴ分割後應有部分之比例維持共有。②被告蕭宜靜應補償原告新臺幣（下同）91,852元（系爭土地經被告蕭宜靜聲請鈞院囑託大一不動產估價師事務所鑑定，認每坪之市場交易價格為212,000元，總價為26,008,160元，經核算被告就系爭土地所占應有部分之價值即為91,852元，計算式：26,008,160× 2164 /612745＝91,852元，元以下四捨五入）。方案二（下稱方案二）為：①系爭土地應予以分割，分割方法如下：如卷附附圖一（見被告蕭宜靜110年3月8日同上書狀所附附圖一）所示編號（A)部分土地（面積92.82平方公尺）分歸被告蕭宜靜、林王秀琴、林慶祥、林麗香、林柄坤、林阿南、林孟宇、林劉柳枝、林碧芳、林碧瑜、林士鉦、林怡清、林怡姣、塗榮周共同取得，並按同上附表一分割後應有部分之比例維持共有、編號（B)部分土地（面積312.74平方公尺）分歸被告新北市政府單獨所有。②被告蕭宜靜應補償原告91,852元。為此，爰聲明請求：①如方案一。②如方案二。

3 至於原告雖另提出「將複丈成果圖所示680（1）部分土地（面積312.74平方公尺），分由被告新北市政府單獨取得，其他部分即該成果圖所示680部分土地（面積92.82平方公尺）仍予以變賣後，將價金分配於其餘各共有人」之分割方案，然參照最高法院107年度台上字第1791號判決要旨、臺灣高等法院暨所屬法院105年法律座談會民事類提案第11號研討結果及謝在全教授民法物權論上冊103年9月版第407頁見解，足認民法第824條第2項規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。因此，法院兼採原物分配與變賣後分配價金之分割方法時，務必使全體共有人均分配到部分原物及部分價金，始符法意，非謂法院依同條第2項第2款規定兼採原物及

價金分配之分割方法時，得就各該分配方法僅對部分共有人為分配。是以原告主張之前開分割方案，非屬合法分割方案，不能採用。

四、原告主張兩造為系爭土地之共有人，應有部分各如附表所示之事實，業據其提出系爭土地登記謄本為證，並為到庭之被告所不爭執，堪信為真實。

五、至於原告主張依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，優先請求將系爭土地予以變賣，並將價金按應有部分比例分配於各共有人；若考量被告新北市政府之抗辯，原告亦同意將複丈成果圖所示680（1）部分土地（面積312.74平方公尺），分由被告新北市政府單獨取得，惟其他部分即該成果圖所示680部分土地（面積92.82平方公尺）仍予以變賣後，將價金分配於其餘各共有人之分割方案，則為到庭之被告所否認，並分別優先辯稱系爭土地具有民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之情形、希望維持原狀，不予以分割等情，是以本件所應先予審究者為系爭土地是否得予以分割？經查：

（一）按「共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第八百二十三條第一項前段所規定；但因物之使用目的不能分割者，不在此限，同條項但書亦定有明文。該但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場空地之共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內。」（最高法院94年度台上字第1365號裁定要旨參照）又「共有道路，除請求分割之共有人，願就其分得部分土地為他共有人設定地役權外，原則上不得分割。原審以系爭共有道路，因該土地之使用目的，不能分割，駁回上訴人分割之請求，於法尚無違誤。」「分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有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所有。」（最高法院58年台上字第2431號、69年台上字第1831號判例要旨參照，但此二則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。）。據此可知，已闢為道路之共有土地，既屬於供公眾通行使用，事涉公益，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的而不能分割之土地。

（二）查系爭土地○○○區○道路用地，全屬為公共設施用地，此有被告新北市政府提出之查詢土地資料（見其109年11月2日民事答辯狀所附被證1）為證，且系爭土地之現況係一部分劃為新北市○○區○○路使用、一部分作為行人紅磚道使用，此經本院於110年1月19日至現場勘驗屬實，並製有該日履勘筆錄1件及現場照片3張在卷可稽，顯見兩造共有之系爭土地業已闢為道路用地，現況已供公眾通行使用，事涉公益，依前開論述說明，自應認係民法第823條第1項但書所定因物之使用目的不能分割之土地，則原告依民法第823條第1項前段規定，請求本院判決予以分割，洵非有據。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，訴請分割系爭土地，並優先請求將系爭土地予以變賣，將價金按應有部分比例分配於各共有人；及若考量被告新北市政府之抗辯，原告亦同意將複丈成果圖所示680（1）部分土地（面積312.74平方公尺），分由被告新北市政府單獨取得，惟其他部分即該成果圖所示680部分土地（面積92.82平方公尺）仍予以變賣後，將價金分配於其餘各共有人等，為無理由，不應准許，應予以駁回。

七、本件既已認定不得分割系爭土地，則兩造其餘攻擊、防禦方法所涉及之分割方案及未經援用之其餘事證，經本院審酌後認對於判決結果不生影響，即不再一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　15　　日

法　官　趙義德

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　張裕昌

附　表

編號	共有人	應有部分
1	新北市政府	472515/612745
2	林王秀琴	23011/0000000
3	林慶祥	23011/0000000
4	林麗香	23011/0000000
5	林炳坤	23011/0000000
6	林阿南	23011/0000000
7	林孟宇	23011/0000000
8	林劉柳枝	23011/00000000
9	林碧芬	23011/00000000
10	林碧瑜	23011/00000000

（續上頁）

11	林士鈺	23011/00000000
12	林怡清	23011/00000000
13	林怡妏	23011/00000000
14	蕭宜靜	0000000/0000000
15	塗榮周	23011/00000000
16	原告	2164/612745