臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1392號

原　　告	高群開發有限公司
法定代理人	陳永光
訴訟代理人	朱俊雄律師
被　　告	周金盛
訴訟代理人	周明權
被　　告	周順壽
訴訟代理人	周文彬
被　　告	周義雄
	周伯祥
	周伯楠
兼上二人之	
訴訟代理人	周美貴
被　　告	周賓鴻
	周坤灶
兼上二人之	
訴訟代理人	周明月
被　　告	周月清
	周郭盆
訴訟代理人	周美滿
	許蔭
被　　告	高秋錦
訴訟代理人	周明月
被　　告	高美鈴
	高炳宏
	高應榮
	高炳建
兼上四人之	
訴訟代理人	周月清
被　　告	周豐永
	周宜軒

兼上一人之
法定代理人　呂玉玲
上三人共同
訴訟代理人　許蔭
被　　告　簡金寶
　　游世一
　　寬頻房訊科技股份有限公司
法定代理人　郭阿美
上二人共同
訴訟代理人　黃建勳
被　　告　周芳子
　　周美紅
訴訟代理人　黃建強
　　周美貴
被　　告　周美女
　　周溫偉　　住臺北市○○區○○街○○○ 巷○○弄○ 號
　　翁聖儒
上一人之
訴訟代理人　李富祥律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於108 年12月5 日言詞辯論終結，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、原告主張：原告為臺北市○○區○○段○○段○000 號土地（下稱系爭土地）之共有人之一，兩造應有部分如附表所示。原告因開發之故，有使用到系爭土地之需求，原告日前雖已寄發存證信函予被告等提出原告之建議分割方案，惟原告所提出之分割方案未能獲得被告等之同意。原告建議本件之分割方案如附件甲，由原告分得複丈成果圖A 部分所示土地

，其餘部分由被告按其應有部分比例，繼續維持共有；或附件乙，由原告分得複丈成果圖所示A、B部分土地所示，再由原告以價金補償被告游世一、寬頻房訊科技股份有限公司（下稱寬頻公司）、翁聖儒，其餘被告按其應有部分比例繼續維持共有。又系爭土地，地目為田，實際上則長期作為附近鄰近居民之公共通行使用，因系爭土地實際上為公眾使用中（達40至50年以上）之既成道路，故該地實際上並無甚價值，日前臺北地方法院民事執行處曾於民國106年12月間，以105年度司執字第73810號拍賣原共有人周志明之持分，當時拍賣之權利範圍為1/24，拍定金額為新臺幣（下同）220,000元，經折算，一坪單價僅為64,171.12元（272平方公尺x 1/ 24× 0.3025＝3.4283坪，220,000元/3.428 3坪＝64,171.12元/坪），而本案原告請求分割之面積則為40.6560坪（4公尺x 33.6公尺x 0.3025＝40.6560坪），依前揭拍定價格折算，價值2,608,941.18元（40.6560坪x 64,171.12元/ 坪＝2,608,941.18元）。綜上，原告實有使用系爭系爭土地作為開發之用，惟未能與全體共有人達成合意，為此，爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項規定，請求分割系爭土地。並聲明：請求原告與被告等共有之系爭土地准予分割，先位分割方案如附件甲所示，備位分割方案如附件乙所示。

二、被告則以：

㈠、被告游世一、寬頻公司：不同意原告之分割方案，希望變價分割。

㈡、被告翁聖儒：共有物之分割方法依民法第824條規定，並無原告主張之分割方式，原告主張之分割方案於法不合。又共有物分割應顧及全體或多數共有人之利益，然而原告提出之分割方案顯然僅為求其自身之利益，對於其他共有人明顯不利益。且依原告主張之分割方案，系爭土地地形更為狹長顯然不利於日後處分，原告只為求其開發鄰地之利益而罔顧全體共有人之利益，其所提出之分割方案應不可採。況被告翁

聖儒亦無與其他共有人繼續維持共有之意願。另系爭土地既為供公眾通行之道路，為屬民法第823 條第1 項但書所定因物之使用目的不能分割者，且因使用目的而不能分割，包括原物分割與變價分割在內。準此，系爭土地因物之使用目的不能分割，是原告就系爭土地主張依共有物分割請求權，訴請分割土地，於法不合，應屬無據，請駁回原告之訴。如判准分割，亦以變價分割為宜。

㈢、周順壽、周芳子、周美女、周溫偉：不同意變價分割，若原物分割，仍希望分得部分土地維持共有。

㈣、其餘被告：同意原告之附件甲分割方案，但希望所分得土地部分依舊維持共有，不要變價分割。

三、兩造不爭執事項：

㈠、系爭土地為道路用地（公共設施用地）。

㈡、兩造就系爭道路無不分割之約定。

㈢、依台灣大華不動產估價師聯合事務所估價報告書所示，系爭土地評估土地價值為每平方公尺34,008元。

四、得心證之理由：

經查，系爭土地○○○區○道路用地（公共設施用地），且屬臺北市○○區○○街○○○ 巷之6 公尺計畫道路，現為供大眾通行使用之巷道等情，有系爭土地登記謄本、現況照片圖、土地使用分區資料、臺北市政府工務局新建工程處108 年9 月25日北市工新配字第1083098435號函、臺北市建築管理工程處108 年10月8 日北市都建照字第1083242366號函、台灣大華不動產估價師聯合事務所估價報告書等件附卷可稽，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。本件兩造爭執之點，應在於：系爭土地為道路用地（公共設施用地）是否為民法第823 條但書所定「因物之使用目的不能分割」之情形？茲析述如下：

㈠、按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。本件系爭土地屬興建明德市場之法定空地或道路退縮地（即道路用地），原判決以縱建築法規規定法定空地得予分割，亦因其使用目的不能分割，而駁回上訴人分割系爭土地之請求，於法並無不合（參照最高法院94年度台上字第1365號裁定意旨）。次按「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」（參照最高法院69年台上字第1831號判例意旨）。復按「各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823 條第1 項前段所規定。惟同條項但書又規定，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。」（參照最高法院87年度台上字第1386號判決意旨）。末按「次查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使用之共有土地或建物，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」（參照最高法院95年度台上字第150 號判決意旨）。

㈡、經查，系爭土地作為道路使用，○○○區○道路用地，現況係既成道路，做為樂業街118 巷巷道使用，此為兩造所不爭執之事實，並經本院現場勘驗、且有地籍圖謄本（本院卷一第221 頁）、土地使用分區查詢（本院卷一第223 頁）、位

置圖（本院卷一第225 頁）、地籍套繪圖（本院卷一第227 頁）、現場照片（本院卷一第229 至233 頁、第495 頁）等資料在卷足憑。故系爭兩筆土地現為供大眾使用之道路的共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，應認屬因使用目的而不能分割。因之，揆諸前揭裁判意旨，自難准許系爭兩筆土地為裁判分割。

㈢、原告雖主張：系爭土地依都市計畫法規定，道路預定地屬於公共設施保留地，於以徵收等方式取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。故經都市○○○○○道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割（最高法院75年度第5 次民事庭會議決議（三）意旨參照），查系爭土地經劃定為道路用地，雖尚未經徵收，惟現況為樂業街118 巷既成巷道，且為列於道路移交清冊內供巷弄內住戶與公眾通行之8 米以下巷道，此有臺北市政府工務局新建工程處108年10月22日北市工新養字第1083107033號函在卷可按（參見本院卷二第157 頁），並可連通臥龍街115 巷，自屬既成巷道無疑，與前開決議所述尚未闢為道路之情形不同，原告之主張難認可採。

五、綜上，本件共有物為既成道路，為兩造所不爭執，而其既已闢為道路，係供公眾使用，事涉公益，屬因物之使用目的而不能分割。是系爭土地顯不得為分割，原告應循土地法第14條第2 項規定，請求政府依法徵收，使歸諸公有，並實現保障私有土地所有人權益為是。從而，原告主張依共有物分割請求權，訴請分割系爭土地，為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　27　　日

民事第一庭　　法　官　薛嘉珩

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　　108　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　林立原