臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第46號

原　　告　葉正雄
訴訟代理人　吳莉鳶律師
被　　告　陳世榮
　　葉站
上一人之
訴訟代理人　葉偉旭
被　　告　葉角
　　葉進賢
　　葉丁
　　陳厚德
上一人之
訴訟代理人　洪秀梅
被　　告　吳季蓁
　　余景登律師即吳俊龍之遺產管理人
　　吳佳翰
　　葉育淳
兼上一人之
訴訟代理人　葉政勛
被　　告　葉政祐
訴訟代理人　葉秀英
被　　告　葉文德
　　葉展志
　　葉甘霖
　　葉茂林
　　葉茂盛
　　葉茂勝
　　葉宗義

陳彩霞
受告知人　　彰化縣○○鎮○○
000000000000000000
法定代理人　郭德勝
訴訟代理人　葉順興
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣4,630元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：
一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第256條、第436條第2項分別定有明文。本件原告訴之聲明自起訴時起，迄至言詞辯論終結時，雖有變更其分割方案，然分割共有物之訴，法院本得基於公平原則，決定適當之方法分割，而不受兩造分割方案聲明之拘束；是原告之聲明縱有變更，亦未影響其本件請求之訴訟標的為共有物分割。故原告就分割方案之變更，應認僅屬更正法律上之陳述，依上開法規，應屬合法。
二、被告丙○○、乙○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人、未○○、巳○○、丑○○均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，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：坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地(使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地、面積1,839.37平方公尺，下稱系爭土地)為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表應有部分比例欄所示。系爭土地原共有人吳清景於97年1月30日死亡後，其繼承人為被告乙○○、甲○○、訴外人

吳俊龍，嗣吳俊龍於109年7月8日死亡後，其繼承人均已拋棄繼承，經臺灣高雄少年及家事法庭院以112年度司繼字第1528號民事裁定選任余景登律師為吳俊龍之遺產管理人，因上開繼承人尚未辦理繼承登記、遺產管理人登記，故有請求其等辦理繼承登記、遺產管理人登記之必要。系爭土地並無物之使用目的或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭土地亦無不分割之約定，因共有人就分割方法無法獲得協議，原告自得請求分割系爭土地。又系爭土地東側臨北美路83巷，寬約2公尺，南側臨北美路，因地形關係，路寬不一，最寬處約4公尺，最窄處約2公尺，為系爭土地唯一聯外道路，目前系爭土地上為部分共有人占用建屋使用，且僅有4棟建物有辦理所有權登記(即同段33建號〈即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷0弄00號，所有人即被告卯○○、癸○○、寅○○，應有部分各3分之1〉、34建號〈即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷0弄0號，所有人為被告丁○○〉、35建號〈即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷0弄00號，所有人即被告申○〉、36建號〈即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷0弄00號，所有人為被告子○〉)，因均有違建情形，必須將占用到臨地之建物及違建拆除，方得辦理使用執照更正及向主管機關申請法定空地分割。因共有人中有實際占用系爭土地之面積大於應有部分之情形，造成部分共有人因長年繳納地價稅，卻無法使用系爭土地之不公平狀態，又被告卯○○、丁○○、申○、子○等人遲遲未能完成使用執照更正申請，且因被告乙○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人、甲○○、辰○○、巳○○等人之應有部分較小，如採原物分割恐日後無法供建築使用，爰依民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項第2款、第3項之規定，請求將系爭土地變價分割等語。並聲明：㈠余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理遺產管理人登記。㈡被告乙○○、甲○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清

井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理繼承登記。㈢兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示變價分割價金分割取得比例欄所示之比例分配。

二、被告意見分述如下：

㈠被告辰○○、庚○○、壬○○陳述略以：我們在系爭土地上沒有建物，同意變價等語。

㈡被告申○、子○、酉○○、己○、丁○○、甲○○、卯○○、癸○○、寅○○、辰○○、午○○、戊○○陳述略以：不同意變價分割，土地上有我們的建物，請保留建物等語。

㈢被告余景登律師即吳俊龍之遺產管理人未於言詞辯論期日到場，僅提出書狀陳述略以：原告提出之分割方案，應符合公平性、實用性及利用均等性原則，請求系爭土地變價分割。

㈣其餘被告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、本院得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍異動索引、使用現況照片、臺灣高雄少年及家事法庭民事裁定、確定證明書影本、空照圖照片等為證，且為到庭之被告辰○○、庚○○、壬○○、申○、子○、酉○○、己○、丁○○、甲○○、卯○○、癸○○、寅○○、辰○○、午○○、戊○○所不爭執，而其餘被告未於言詞辯論期日不到場，復未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，是認原告此部分之主張為真。

㈡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，民法第823條第1項定有明文。是共有物之分割，民法採自由分割為原則，惟設有法令禁止分割、因物之使用目的不能分割、契約訂有不分割之期限等限制。其次，本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定

空地；前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之；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；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，為建築法第11條第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。而建築基地法定空地分割辦法為內政部按前開規定之授權所訂定，屬委任立法，有法律位階之效力，屬特別規定，是建築基地法定空地之分割，自須符合系爭分割辦法所定之要件及程序，始得為之。又建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於 2公尺。……三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口；建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限；申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件，建築基地法定空地分割辦法第3條第 1、3、4款、第4條、第5條第1項分別定有明文，上揭規定即屬「法令另有規定」之情形。準此，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。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分割，自無定分割方法之餘地(最高法院106年度台上字第467號判決意旨參照)。又所謂依法令或因使用目的、契約不能分割，自當包括原物分割(含分歸一人及價格補償)與變價分割在內。

㈢經查，系爭土地上分別有被告卯○○、癸○○、寅○○所有同段33建號建物、被告丁○○所有同段34建號建物、被告申

○所有同段35建號建物、被告子○所有同段36建號建物，並領有彰化縣○○鎮○○○○○0000○鎮○○○00000○○○○○0000○鎮○○○000號建照執照，位置如彰化縣和美地政事務所收件日期文號112年10月25日和土測字第1478號土地複丈成果圖所示編號C、D、B、A所示等情，有建物登記謄本、上開土地複丈成果圖、彰化縣○○鎮○○000○0○00○○鎮○○○0000000000號函覆建物建造執照、使用執照等相關資料在卷可參(見本院卷第209至216頁、329至365頁、第373頁)，應為事實。又前揭33、34、35、36建號建物之建照執照、使用執照資料及所附工程設計圖可知，上開建物是以系爭土地(重測前為和美鎮頭前寮段50地號)為建築基地，另法定空地依據74年1月16日土地使用同意書，同意面積為570.4平方公尺，依法應留設之法定空地面積為228.16平方公尺，有彰化縣○○鎮○○000○0○00○○鎮○○○0000000000號函在卷可憑(見本院卷第391頁)，堪認系爭土地確係經法定空地套繪之土地。

㈣系爭土地既係經法定空地套繪之土地，依建築法第11條第3項規定，非依規定不得分割，而本件系爭土地上有33、34、35、36建號建物，其法定空地併同建築物分割，亦應符合系爭分割辦法各款之規定。經本院函詢彰化縣和美地政事務所就系爭土地有無依法令不得分割之情形，該所函覆為：「經比照航照圖，旨揭地號土地上除貴院囑託查明之北美路83巷3弄8、10、12、14號等四棟已辦保存登記建物外，另有多棟未辦保存登記建物，…。查旨揭地號土地使用編定種類為鄉村區乙種建築用地，無分割筆數及共有人仍須維持共有之限制，惟其土地上坐落有數棟建物且領有使用執照，其申辦土地分割時須檢附主管機關所核發之法定空地分割證明文件。」等語，此有彰化縣和美地政事務所112年10月13日和地二字第1120005565號函在卷可憑(見本院卷第201頁)；另本院函詢彰化縣○○鎮○○○0000○鎮○○○00000號使用執照、(74)和鎮建字第834號建造執照之相關問題，該所函

覆為：「…上開建物建築完成後所留設之空地，是否超出依法應留設之法定空地面積：本案同意使用面積為570.4平方公尺，依規定應留設40%的空地，其面積為228.16平方公尺。承上，如依同意面積計算40%之空地後，尚無多餘之法定空地；倘依使用執照實際興建面積計算其應留設之空地則為288.45/60%＝480.75平方公尺，可在分割之土地約為89.65平方公尺(570.4－480.75＝86.65)。……本案土地倘欲辦理分割，須依建築基地法定空地分割使用辦法規定，詳細檢討符合法令規定後，始可核發證明書，後續再依該證明書內容向地政單位申請辦理土地分割事宜。」等語，此亦有彰化縣○○鎮○○000○0○00○○鎮○○○0000000000號函在卷可憑(見本院卷第391至393頁)。且原告已自承無法取得主管機關所核發之法定空地准予分割證明文件，是原告請求分割共有物不符合建築基地法定空地分割辦法第3條第1、3、4款、第4條、第5條第1項之規定，則依建築法第11條第3項之規定，系爭土地即有依法令規定不得分割之情事，法院即不得准許分割，而此不得分割自包括原物及變價分割在內。從而，原告請求變價分割，於法不合，且本院亦不得依職權酌定為其他分割方式。

㈤因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條規定甚明。而分割共有物，性質上為處分行為，依上開法條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記或遺產管理人未辦理遺產管理人登記以前，自不得分割共有物。又遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件，土地登記規則第122條亦有明定。又共有之不動產之共有人中之一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於

辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產(最高法院70年第2次民事庭會議決議、69年台上字第1012號判決意旨參照)。是以原告訴請分割之不動產時，同時請求該土地已死亡共有人之繼承人辦理繼承登記、遺產管理人辦理遺產管理人登記，係為使共有不動產能達分割目的之附隨請求，倘共有物依法不能分割，則原告訴請被告辦理繼承登記、遺產管理人登記之請求即失所附麗，不能准許。是原告請求被告余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理遺產管理人登記；被告乙○○、甲○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理繼承登記，亦屬無據。

四、綜上所述，系爭土地有依法令規定不得分割之情事，本院既無從依原告之聲請為裁判分割，亦無決定分割方法之必要。從而，原告請求余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理遺產管理人登記；被告乙○○、甲○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人應就被繼承人吳清井所遺系爭土地，所有權應有部分為70分之1，辦理繼承登記；並依民法第823條、第824條之規定，請求准予變價分割系爭土地，並按照各共有人如附表所示權利範圍比例分配價款，均為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　8　　日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法　官　范嘉紋

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(須附繕本)。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　　113　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　　趙世明

附表：

編號	共有人	應有部分比例	變價分割價金取得比例	備註
1	丙○○	76/1825	76/1825	
2	申○	1/10	1/10	
3	子○	1/10	1/10	
4	酉○○	1/10	1/10	
5	己○	1/10	1/10	
6	辛○○	1/30	1/30	
7	丁○○	1/20	1/20	
8	吳清井之繼承人即乙○○、甲○○、余景登律師即吳俊龍之遺產管理人	公同共有 1/70	公同共有 1/70	尚未辦理繼承、遺產管理人登記
9	葉正勛	1/20	1/20	
10	癸○○	1/20	1/20	
11	寅○○	1/20	1/20	
12	庚○○	1/30	1/30	
13	未○○	2/70	7/70	
14	壬○○	1/30	1/30	
15	辰○○	1/70	1/70	
16	巳○○	1/70	1/70	
17	午○○	137/1825	137/1825	
18	丑○○	1/35	1/35	
19	戊○○	152/1825	152/1825	