

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第113號

原告 蕭雅娟
訴訟代理人 王仁聰律師
田崧甫律師
被告 洪陳靜玉
陳增華

陳增娥
訴訟代理人 陳威欽
共同
訴訟代理人 江順雄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月2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：兩造以如附表一所示應有部分共有坐落高雄市○○區○○段○○段000○○00000○○000000地號土地（面積各為2,119、5、118、591平方公尺，共2,833平方公尺，合稱系爭4筆土地），無分管協議，亦無法協議分割。系爭4筆土地上有兩造共有建物，無法合意拆除，雖因法定空地問題致系爭4筆土地不能原物分割，然仍可分配予其中一人或變價分割。系爭4筆土地西側即同段000地號及東北側即同段000地號土地所有權人為訴外人陳韋廷，而原告與陳韋廷皆為訴外人四季地產開發股份有限公司（下稱四季地產機構）之股東，如由原告單獨取得土地，以金錢補償被告，可就系爭4筆土地一併開發，符合土地利用及兩造利益。被告前不主張受單獨分配，系爭4筆土地乃經原告聲請本院囑託愷豐不動產估價師事務所鑑定補償金額，並詳敘鑑定意見之理由在

案，原告依此主張附表二所示補償方案。被告先主張附表三之方案，後主張原告補償方案金額過低，嗣又改主張受原物分配方法，目的實欲待日後以更高價出售土地，不僅違反禁反言原則，對土地利用亦屬不利，故應採原告主張單獨受分配之方案較為可採。爰依民法第823條第1項、第824條第5項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭4筆土地應合併分割，分割方法為全部分配予原告，並由原告提出總金額新台幣（下同）385,169,958元，分別補償被告洪陳靜玉118,513,833元、補償被告陳增華88,885,375元及補償被告陳增娥177,770,750元。

二、被告則以：系爭4筆土地上有合法建物及法定空地，應屬不能分割。倘採原物分割，應由原告單獨取得西北側即000地號土地西北部、00000地號土地全部，由被告共同取得東南側即000地號土地東南部、00000地號土地全部、000地號土地全部，原告受分配部分面積雖較持分減少，然臨兩側道路之價值較高。又倘採補償方案，被告亦願意取得土地全部，而以價金補償原告。然愷豐不動產估價師事務所鑑定未依據系爭4筆土地屬第四種商業區土地來鑑定，卻以住宅大樓使用強度作為開發參考，亦未考慮台積電設廠後之效應、鄰近地區土地飆漲，以致於鑑定結果之補償金額過低，應重行鑑定等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項如下（見112年度重訴字第113號卷，下稱重訴卷，重訴卷一第110至111頁）：

(一)系爭4筆土地為兩造共有。

(二)兩造間就系爭4筆土地無不分割之協議，亦無依使用目的不能分割之情事。

(三)系爭4筆土地使用分區為第四種商業區。

(四)系爭4筆土地西側即同段000地號及東北側即同段000地號土地為陳韋廷所有。

(五)原告及陳韋廷皆為四季地產機構之股東，實收資本額9,500萬元，負責人陳韋廷。

01 (六)兩造與陳韋廷共有之門牌號碼高雄市○○區○○街000號未
02 保存登記建物，領有(93)高市工建築使字第00000號使用
03 執照在案(申請地上2層、地下0層之旅館(B-4)，使用執
04 照註記共1戶，稅籍編號：00000000000，占用000、鄰地即0
05 00地號土地，前為欣麗華花園汽車旅館，負責人許張金隨，
06 目前歇業中，建築物無人使用。

07 四、本件爭點如下：系爭4筆土地是否得分割？應如何分割？是
08 否需補償及金額？(見重訴卷一第111頁)

09 五、本院得心證之理由：

10 (一)查兩造不爭執第三段所述不爭執事項，復有高雄市政府都市
11 發展局112年5月17日高市都發開字第00000000000號函、高
12 雄市政府工務局112年5月24日高市工務建字第00000000000
13 號函、高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年5月25日高市
14 地楠測字第00000000000號函、登記公務用謄本、空照圖、
15 第一類謄本、系爭建物坐落圖、現場照片及本院112年9月13
16 日勘驗筆錄暨照片可憑(見112年度審重訴字第57號卷，下
17 稱審重訴卷，第73、79至103、153至159頁、重訴卷一第27
18 至47頁)，堪信為真。

19 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割共有物之訴，
22 共有人所主張之分割方法，僅供法院參考而已(最高法院97
23 年度台上字第1593號判決參照)。土地共有人對分割方案提
24 出意見，係正當行使其訴訟權，指摘有違禁反言或誠信原則
25 云云顯有誤會(最高法院112年度台上字第1773號裁定參
26 照)。被告雖先主張受分配西北側1,535平方公尺，以利與
27 陳增娥之女兒管子瑩所有000地號土地合併利用，與原告單
28 獨取得東南部分1,298平方公尺而互不找補之方案，及原對
29 原告提出之補償方案僅爭執補償金額過低之問題等語，有被
30 告之陳述、楠梓地政事務所112年9月25日高市地楠測字第00
31 00000000號函所附複丈成果圖方案二、113年1月17日高市地

楠測字第00000000000號函所附113年1月17日複丈成果圖、被告113年11月21日答辯狀附圖一可考（見重訴卷一第65、95、111、133至135、379、321、385頁），嗣後又主張分割不合法、如採原物分割則改主張由被告共同取得東南側即000地號土地東南部、00000地號土地全部、000地號土地全部，由原告取得西北側即000地號土地西北部、00000地號土地全部等語（見重訴卷二第53、60、62頁），然僅係就分割方法提出其意見，揆諸前揭說明，不能認被告須受其主張之拘束。原告主張被告違反禁反言原則云云（見重訴卷二第67頁），委無可採。

(三)次按「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」，「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3項前段所明定。而「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，必須符合該辦法規定情形，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；法令規定共有物「不能分割」，包括原物分割與變價分割。共有物因法令限制而不能分割，法院即不得裁判分割，自無從定分割方法（最高法院106年度台上字第467號判決、最高法院112年度台上字第387號判決、112年度台上字第875號裁定參照）。蓋建築基地為建築使用時，應保留一定比例面積之法定空地，俾助於防火、救災、日照、採光、通風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的達成，以確保建築物使用人之安全、衛生及舒適，具公共利益性質而不得任意分割移轉。基此，法院為共有物之裁判分割時，就法定空地部分，自應符合建築法及其授權訂定之分割辦法規定，不因經受分配共有人之同意而有異。至分割辦法第6條規定，係就確定判決可能未符合該辦法第3條或第4條規定，為避免爭議所設，不得以之推論法院為裁判分割時，毋庸考量上開規定之適用（最高法院111年度台上字第2853號判決要旨參照）。查系爭土地上有領有（93）高市工建築使字第00000號使用執照之門牌號碼高雄市○○區○○街000號未保存登記建物，經本院112年9月13日勘驗在案，有勘驗筆錄暨照片可考（見重訴卷一第35至41頁），觀諸系爭建物坐落範圍及其圖示（見審重訴卷第169頁），不論系爭土地如何為原物分割，包括楠梓地政113年1月17日複丈成果圖（見重訴卷一第135頁）、被告提出受分配東南側之新方案（見重訴卷二第53頁），均無法符合前揭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條明文法定空地應併同建築物分割之規定，甚至均會形成建物與土地所有權歸屬不一之情形，故依法無法原物分割，為兩造所不爭執（見重訴卷二第61至62頁）。況建物係屬兩造與陳韋廷共有乙情，為兩造所不爭執（見重訴卷一第110頁），自無法單方決定拆除，兩造迄今亦無法順利協商合意處理建物存留之問題（見重訴卷二第61頁），揆諸前揭說明，具有屬法令限制無法分割之情形，本院無從定原物分割或變價分割之方法。原告主張仍可單獨分配予原告一人、分

01 割後就拆除建物云云（見重訴卷一第379頁、重訴卷二第60
02 頁），委無可採。

03 (四)本件系爭4筆土地不論如何原物分配，均會造成建物與土地
04 所有權不一致之情形。此與最高法院112年度台上字第2009
05 號確定判決結果將土地全部分配予建物所有權人之情形不
06 同，有該判決附卷可考（見重訴卷一第369至373頁），是本
07 件與該判決案例情形尚屬有間，難以援引作為系爭4筆土地
08 應分配予一人之適用。況且原告、被告之應有部分比例各為
09 22/48、26/48，比例並非懸殊，不論由何造單獨取得土地，
10 對他造均難謂公平、效率，並損及他造之利益而欠缺正當
11 性。是以，兩造主張欲單獨受分配系爭4筆土地云云（見重
12 訴卷一第380頁、重訴卷二第24頁），均無可採。

13 (五)從而，原告請求判決分割兩造間共有之系爭土地，為無理
14 由，應予駁回。

15 六、因系爭4筆土地目前無法判決分割，本件事證已臻明確，則
16 兩造其餘關於愷豐不動產估價師事務所鑑定意見（見重訴卷
17 一第187至298頁）、113年8月27日113年愷豐第000000000000
18 號函之補充說明（見重訴卷一第405至406頁），所提出之主
19 張與攻擊防禦方法暨證據（見重訴卷二第25至51頁），經審
20 酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述；被告聲請另
21 行囑託不動產估價師事務所重新鑑定補償金額云云（見重訴
22 卷二第30、64頁），亦已無必要，併此敘明。

23 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
26 民事第三庭 法 官 李俊霖

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
31 書記官 黃莉君

01 附表一（應有部分比例）：

02

編號	共有人	應有部分			
		000 地 號	00000 地號	00000 地號	000 地 號
1	蕭雅娟 （即原告）	22/48	22/48	22/48	22/48
2	洪陳靜玉	1/6	1/6	1/6	1/6
3	陳增華	1/8	1/8	1/8	1/8
4	陳增娥	1/4	1/4	1/4	1/4

03 附表二（原告主張之分割方案暨補償金額，金額依據見重訴卷一
04 第195頁估價報告書）：

05

編號	共有人	應有部分			
		000 地 號	00000 地號	00000 地號	000 地 號
1	原告蕭雅娟	取得全部土地，分別補償被告洪陳靜玉118,513,833元、補償被告陳增華88,885,375元及補償被告陳增娥177,770,750元			
2	被告洪陳靜玉、 陳增華、陳增娥	不受土地分配			

06 附表三（被告之前主張之分割方案，圖示見重訴卷一第135
07 頁）：

08

編號	共有人	應有部分			
		000 地	00000	00000	000 地

01

		號	地號	地號	號
1	原告蕭雅娟	取得東南側如複丈成果圖編號B即暫編000(0)地號土地，面積1,298平方公尺 (000地號全歸原告)			
2	被告洪陳靜玉、 陳增華、陳增娥	取得西北側如複丈成果圖編號A即暫編000地號土地，面積1,535平方公尺			

02 附表四（被告於言詞辯論終結前主張之分割方案，圖示見重訴卷
03 二第53頁）：

04

編號	共有人	應有部分			
		000 地 號	00000 地號	00000 地號	000 地 號
1	原告蕭雅娟	取得西北側即000地號土地西北部、00000地號土地全部			
2	被告洪陳靜玉、 陳增華、陳增娥	取得東南側即000地號土地東南部、00000地號土地全部、000地號土地全部			