

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1321號

原告 鑫岳資產管理有限公司

法定代理人 吳岳霖

被告 台泥再生資源股份有限公司

法定代理人 張安平

訴訟代理人 林顯恩

被告 李宏志

訴訟代理人 駱安琪

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月29日
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：坐落高雄市○○區○○段0000○0地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表所示。兩造間就系爭土地並無不能分割之協議，亦無依其使用目的致不能分割之情形，惟系爭土地，面積僅有22平方公尺，原物分割不易利用，爰依民法第823條及第824條第2項第2款，提起本件訴訟，並聲明：土地准予變價分割，所得價金按附表應有部分比例分配予兩造。

二、被告均不反對系爭土地變價分割後按兩造應有部分比例分配。

三、本院為判斷之理由：

(一)按「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。是如法令另有

01 規定，或因物之使用目的不能分割或契約有不分割之期限
02 者，即不得依上開規定請求裁判分割。次按「本法所稱建築
03 基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空
04 地」；「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並
05 不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，
06 由中央主管建築機關定之」，建築法第11條第1項前段、第
07 3項前段定有明文。又「建築基地之法定空地併同建築物之
08 分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一
09 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
10 寬度不得小於2公尺。…三、每一建築基地均應連接建築線
11 並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立
12 之出入口」；「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空
13 地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用
14 或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限」；
15 「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建
16 築機關准予分割之證明文件…」，建築基地法定空地分割辦
17 法第3條第1、3、4款、第4條、第5條第1項分別定有
18 明文。上揭規定即屬民法第823條第1項所稱「法令另有規
19 定」之情形。準此，建築基地之法定空地原則上不能分割，
20 必須符合建築法及建築基地法定空地分割辦法規定之情形，
21 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
22 定空地面積，且取得主管機關准予分割之證明者，始得為
23 之。又共有人訴請法院裁判分割具法定空地限制之共有土
24 地，亦應遵守上揭規定，倘因上開法令限制無法分割，法院
25 即不得准許分割，自無定分割方法之餘地（最高法院106年
26 度台上字第467號判決意旨參照）。

27 (二)經查，系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示，且
28 系爭土地領有(47)高市建土築字第863號建築執照，非經
29 建築基地法定空地分割辦法規定檢討辦理法定空地分割，自
30 不得再建築使用等情，有土地登記第一類謄本影本、高雄市政府
31 工務局114年8月29日高市工務建字第11436843600號函

01 文暨所附之建築執照相關圖資影本等件在卷可稽（卷第71、
02 141-148頁），堪可認定。系爭土地既然為其他建築執照申
03 請時之法定空地，依建築法第11條第3項規定，屬非依規定
04 不得分割、移轉，並不得重複使用之部分。且本件並無主管
05 機關准予辦理法定空地分割之證明文件，依前說明，即屬依
06 法令限制無法分割之情形，法院即不得准許分割。又法令規
07 定「不能分割」，乃包括原物分割與變價分割在內（最高法
08 院95年度台上字第150號民事裁判意旨參照），故原告雖請
09 求變價分割，亦不能准許。

10 四、系爭土地有依法令限制不得分割之情事，從而，原告依民法
11 第823條及第824條第2項第2款，請求就系爭土地為變價分
12 割，即無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
14 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
17 高雄簡易庭 法 官 黃宣撫

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
23 書記官 賴怡靜

24 附表

25

編號	共有人	應有部分比例
1	鑫岳資產管理有限公司	100分之83
2	台泥再生資源股份有限公司	10000分之17
3	李宏志	10000分之1683