臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第623號

原　　告　許淑儒
訴訟代理人　王家敏律師
被　　告　林水清
　　周雯鈺即林登貴之承受訴訟人
　　林龍即林登貴之承受訴訟人
　　林伯樺即林登貴之承受訴訟人
共　　同
訴訟代理人　林宥彤
被　　告　王志郎
　　王必達
　　王必煌
　　王張勤
　　王俊旻
　　王俊堯
　　王麗雅
　　王美智
　　王美美
　　王彥博

王璟霏

陳素珠

王陳秀琴即王金龍之繼承人

王錦鳳即王金龍之繼承人

王淑錦即王金龍之繼承人

王東立即王金龍之繼承人

王東山即王金龍之繼承人

王東田即王金龍之繼承人

王東央即王金龍之繼承人

王儷馨即王金龍之繼承人

王雙伶即王金龍之繼承人

王淑嬅即王金龍之繼承人

王俊德

王金凉

王培堅
王培祥
000000000000000000
王明燦
000000000000000000
王正鎔
000000000000000000
王熾昌
陳健盛
000000000000000000
000000000000000000
張世修
張世慧
吳富登
王麗嬌
王麗真
000000000000000000
陳鴛鴦
王群
王金鳳
000000000000000000
林雨潔
林宸瑋
林婉寧
000000000000000000
林夢璇
000000000000000000
上四人
共同
訴訟代理人 林宥彤
被告 許哲豪

劉育淳
王誌謙
上一人
訴訟代理人
王麗娟
上　一　人
訴訟代理人　王文生
被　　告　白松琳

白松原
王麗莉
王俊豪
王懷蔚

金輝耀

白國基即白陳滿足之承受訴訟人

白秋芬即白陳滿足之承受訴訟人

白秋蘭即白陳滿足之承受訴訟人

白國平即白陳滿足之承受訴訟人

白國宏即白陳滿足之承受訴訟人

陳姿樺
王立婷

000000000000000000
　　王錦勝
受告知人　　萬喜科技股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳銀嬌
上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國114年11月25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1,000元由原告負擔。
事實及理由要領
一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及歷次言詞辯論筆錄。又本院於民國114年11月25日言詞辯論期日報到單所示未報到之林水清等人，經合法通知未到場，本院依職權由原告一造辯論而為判決。
二、二造之聲明及大致主張如下：
㈠原告主張兩造共有之臺北市○○區○○段○○段000地號土地(面積40平方公尺，下稱系爭土地)屬土地計劃內土地，使用分區為第三種住宅區，法令無限制分割，也無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不能分割該土地之約定，是以原告請求分割系爭土地，應予准許。又系爭土地為畸零地，旁邊有建物，若未與旁邊建物一起規劃，系爭土地並無價值，且系爭土地面積約40平方公尺(12.1坪)，土地面積不大，共有人將近60人，倘原物分割，各共有人分得之土地面積太小，分割後土地過於零碎，顯然無法充分利用，顯不適於原物分割，自應以變價分割為宜，透過市場自由競爭方式變賣，使系爭土地之市場價值極大化，應較適當等語。並聲明：1.被告王陳秀琴、王錦鳳、王淑錦、王東立、王東山、

王東田、王東央、王儷馨、王雙伶、王淑嬅應就其被繼承人王金龍所有，坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(面積40平方公尺，下稱系爭土地)應有部分45/4320，辦理繼承登記。2.被告白秋芬、白秋蘭、白國平、白國宏、白國基應就其被繼承人白陳滿足所有，坐落系爭土地應有部分45/4320，辦理繼承登記。3.兩造共有系爭土地准予變賣，所得價金按兩造應有部分比例(詳本院卷一第21頁附表1)分配(公同共有部分由全體公同共有人共同受領)。

㈡被告林水清、周雯鈺、林龍、林伯樺、林雨潔、林宸瑋、林婉寧、林夢璇、王誌謙、金輝耀、王美智、王美美、王陳秀琴、王錦鳳、王淑錦、王東立、王東山、王東田、王東央、王儷馨、王雙伶、王淑嬅、王麗莉、王俊德、王俊豪、王懷蔚、王麗嬌、王群、王麗真、王立婷、陳鴛鴦、王麗娟、白秋芬、白松原、白松琳、陳健盛等人均辯稱：系爭土地為法定空地，要依照法定空地分割辦法才能分割等語。聲明：原告之訴駁回。

二、本院之判斷：

㈠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。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，此為建築法第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。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。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（下稱系爭辦法）第3條、第4條、第5條第1項亦分別定有明文，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）。

㈡經查，系爭土地係第三種住宅區，且屬於64使字第1870號使用執照（62建（港）字第0088號建造執照）之建築基地範圍，有臺北市建築管理工程處（下稱建管處）民國112年10月18日函文在卷可憑（見本院卷一第421頁、卷二第399頁）。上開函文並表明：「倘該地號土地有分割之需，應由建築師依『建築基地法定空地分割辦法』檢討符合規定後始得提出申請分割證明。」等語，且系爭土地亦未依「建築基地法定空地分割辦法」向建管處提出法定空地分割證明之申請，亦有建管處114年3月21日、114年3月27日函文可佐(見本院卷二第407、417頁)。再依臺北市政府都市發展局於114年6月12日函文(見本院卷二第483頁)所示，亦明確指明系爭土地領有62建(港)字第0088號建造執照，及64使字第1870號使用執照，並編訂門牌在案(成福路121巷22弄2號等門牌)，系爭土地屬該建築基地留設之法定空地。準此，系爭土地屬「為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」，依建築法第11條第3項之規定，非依規定不得分割、移轉，應堪認定。

㈢按建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第3條或第4條規定。系爭辦法第6條固定有明文。惟觀其立法理由，亦明確提及：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割規定，本辦法第3條或第4條分別定有明文。是以，依本辦法第5條第1項規定，檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件，申請建築基地法定空地分割者，其分割後之土地，均係符合本辦法第3條或第4條相關之規定。至依本條規定，分割之建築基地，雖其權屬已分別所有，惟其分割後之土地可能未符合本辦法第3條或第4條有關單獨申請建築之規定，致使申請人誤認其分割後之土地，即可單獨申請建築。為避免爭議，爰增列第2項，明定法院判決分割為多筆地號之建築基地，仍應符合本辦法第3條或第4條規定，始得單獨建築。」系爭辦法第6條之所以規定申請人持法院判決書向地政機關辦理分割時，地政機關即有依法院判決辦理之義務，乃因法院判決係民法第759條不動產登記生效主義之例外情形，換言之，建築基地之土地如經法院判決分割確定，不待登記即生所有權變動效果，始能貫徹民法第823條第1項使公法管制與私權權能趨於一致之立法目的。原告之主張，認土地分割得跳過系爭辦法第3、4條之規定先由法院分割，分割完再來依第6條連結到第3、4條之規定考量是否能取得建築執照云云，不僅於法未合，且將影響裁判分割之實益，難認可採。

三、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定規定，請求將系爭土地變價分割，為無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　22　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

以上正本係照原本作成。

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　　114　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　陳立偉