

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1779號

原告 宇新國際投資股份有限公司

法定代理人 林裕雄

訴訟代理人 連世昌律師

被告 連榮興

連榮鋒

連榮華

連許阿月

連許美月

連順義

阮鳳凰

連芯儀（原名：連亘）

連臻

李琴

連榮川

連榮皇

連榮林

連麗雲

連麗雪

共同

訴訟代理人 陳繼民律師

01 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年6月20日
02 言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 一、兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，應由被告
05 共同取得，按附表1「分割後應有部分」欄所示維持共有。

06 二、被告應各給付原告如附表2「應為補償金額」欄所示之金
07 額。

08 三、訴訟費用由兩造依附表1「原應有部分」欄所示比例負擔。

09 事實及理由

10 一、原告起訴主張：

11 (一)坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為
12 兩造共有，應有部分如附表1「原應有部分」欄所示，請求
13 變價分割，以免原物分割併同價值補償使法律關係複雜化。

14 (二)爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段規定，提
15 起本件訴訟。並聲明：「請求裁判變價分割兩造間共有之系
16 爭土地，所得價金由兩造按附表1『原應有部分』欄所示之
17 比例分配」。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭土地係建築基地之法定空地，屬法令另有規定不得分割
20 之情形，故原告訴請分割即無理由。又倘若依法得裁判分
21 割，被告不同意原告主張之變價分割方案，被告全體願繼續
22 維持系爭土地之共有關係，並以金錢補償原告，被告分配如
23 附表1所示，補償金額計算如附表2所示。

24 (二)並答辯聲明：原告之訴駁回。系爭土地應依上開所述方式原
25 物分割由被告取得並對原告為補償。

26 三、本院之判斷：

27 (一)系爭土地是否依法不得分割？

28 1. 民法第823條第1項規定「各共有人，除法令另有規定外，得
29 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
30 有不分割之期限者，不在此限。」、第824條第1項「共有物
31 之分割，依共有人協議之方法行之。」、第2項本文「分割

之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
分配：……。」。

2. 系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表1「原應有部分」
欄所示（土地登記公務用謄本，見本院卷第81-85頁）；系
爭土地屬於「永和都市計畫」範圍內土地，土地使用分區為
「住宅區」（新北市政府民國113年7月31日函，見本院卷第
77頁），而依新北市中和地政事務所登記資料，系爭土地之
使用分區、使用地類別為空白，無地上建物登記，亦無相關
公告重劃、徵收註記登記（新北市中和地政事務所113年8月
2日函，見本院卷第79頁）等情，有上開登記謄本、函文可
佐，堪以認定。

3. 新北市政府工務局113年12月31日新北工建字第1132625857
號函，說明系爭土地為57永建字第1110號建造執照（58永使
字223號使用執照）之建築基地法定空地，則系爭土地得否
分割，應依建築法第11條第1項前段、第3項前段及建築基地
法定空地分割辦法第3條規定辦理等語（見本院卷第193-194
頁）。經查：

(1) 建築法第11條第1項前段、第3項前段規定「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；……。」；建築基地法定空地分割
辦法第3條第1款「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
分寬度不得小於二公尺。」、第4條「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。」。

(2) 按法定空地之範圍與建築基地密不可分，攸關建造執照之
是否合法，故法定空地面積、位置之套繪劃定，屬建管機

關之權責，非法院命地政機關所得測定者。且建築基地法定空地分割辦法，係建築法第11條第3項授權內政部所訂定，屬委任立法，具有法律位階之效力，屬特別規定，該辦法規定建築基地空地面積超過應保留之法定空地面積部分，應以分割後能單獨建築使用或與鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限，始得分割（最高法院86年度台上字第2669號判決參照）。法定空地之分割，必須符合建築基地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者（最高法院112年度台上字第387號判決參照）。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號判決參照）。

- (3)由上開規定及說明可知，建築基地之法定空地於符合上開要件限制下，得為分割、移轉所有權，而上開要件之涵義係針對原物分割將原先較大面積之法定空地分割為較小面積者（即涉及土地地籍分割）為規範對象，以確保建築物使用人之安全、衛生、舒適等公共利益。基此，則倘分割結果並未涉及面積切割、地籍分割，僅係該共有物之所有權人變更，因不違反上開建築基地法定空地分割辦法之規定，亦不影響其規範目的之達成與否，而與該辦法之規定無涉，自無依法令不得分割之情事。從而，系爭土地固屬建築基地之法定空地，然不論依原告主張之變價分割，或被告主張之原物分割由被告取得共有並對原告為價值補

償，均僅涉及所有權人之變更，而未涉及面積切割及地籍分割，故系爭土地並無因建築法或建築基地法定空地分割辦法之規定，而有依法令不得分割之情事。

4. 又以使用現況而言，系爭土地目前為停車場及保平路125巷2弄巷道使用，此經本院偕同兩造至現場履勘並囑託地政人員測量屬實，製有勘驗筆錄、複丈成果圖（見本院卷第143-147、179頁），並有現場照片（見巨秉不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書）可考，是上開事實堪以認定。其中就道路使用部分，涉及是否因物之使用目的不能分割乙節，按依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路者，與因時效而形成之既成道路不同，非屬司法院大法官會議釋字第400號解釋所指私有土地因時效成立公用地役關係之既成道路（最高法院109年度台上字第734號判決參照）。私人因特定目的，於自己所有之土地自行設置道路，供自己或因私法關係經其同意，提供特定人作為道路使用者，其性質與既成道路，或因公用地役關係成為一般不特定人得通行使用之所謂既成道路不同。私有道路設置後，土地所有人對該私有道路仍保有所有權及本於所有權而生之各種權能，包括管理權、使用權。土地所有人因私法關係，經其同意使用通行之特定人之使用權，仍須依該私有關係約定內容行使權利，如無特別約定，該特定第三人僅有通行權，並無管理權。至於非土地所有人同意通行使用之不特定人，非有其他特別情事，要無在該私設道路自由通行使用之權利（最高法院109年度台上字第2492號判決參照）。土地無論為具公用地役關係之既成道路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨害既成道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割（最高法院110年度台上字第1272號裁定參照）。系爭土地部分依建築法規供作私設通路或指定建築線在案之現有巷道，依上說明，其性質與具公用地役關係之既成道路有別，土地共有人仍保有其所有權能，不因此剝奪土地共有人請求分割之權

01 能，且縱屬既成道路，在不妨害供通行目的使用之前提下，
02 尚非不得分割。況依兩造提出之分割方案，因未涉及面積切
03 割及地籍分割，而屬「權利分割」，依上開說明，自得為
04 之，故系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事。

05 5. 綜上，系爭土地並非因物之使用目的不能分割，且由兩造主
06 張之分割方案亦無因法律另有規定不得分割之情事，而由本
07 件兩造攻防可知分割方法確實不能協議決定，則原告依民法
08 第823條第1項本文、第824條第2項本文規定，訴請裁判分割
09 兩造共有之系爭土地，自於法有據。

10 (二)分割方案以何者為當？

- 11 1. 民法第824條第2項第1、2款規定「分割之方法不能協議決
12 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
13 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物
14 分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，
15 得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
16 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
17 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」。
- 18 2. 按分割共有物係以消滅共有關係為目的，法院為分割共有物
19 之判決時，除有不能分割之情形，或部分共有人曾經明示就
20 其分得部分仍維持共有關係外，自不能將共有物之一部，分
21 歸部分共有人共有，而創設新共有關係（最高法院75年度台
22 上字第371號裁判意旨參照）。次按分割共有物，究以原物
23 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有
24 人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、
25 經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有
26 困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年
27 度台上字第2058號裁判意旨參照）。又法院為上述分割之裁
28 判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利
29 用效益等，以謀分割方法之公平適當（最高法院105年度台
30 上字第2056號裁判意旨參照）。準此，本院審酌被告主張將
31 系爭土地原物分割由被告取得並對原告為補償，並無任何困

01 難，亦無原告所稱價值補償將使法律關係複雜化之情事，且
02 全體被告已具狀表明同意就分得之系爭土地之全部繼續維持
03 共有關係（見本院卷第174-176頁），則僅就法規範分析而
04 言，必於原物分配有困難者，始予變賣分割，故原告主張之
05 變價分割方案，自應為劣後之考量。

- 06 3. 再觀諸系爭土地登記公務用謄本，可見除原告係於113年1月
07 間因買賣而登記為系爭房屋之共有人外，其餘全體被告登記
08 原因多為繼承或分割繼承、少部分為配偶贈與（見本院卷第
09 81-85頁），參以系爭土地乃建築基地之法定空地，足認被
10 告辯稱系爭土地為連氏祖產，原與同段900號、997號、1047
11 至1058號等土地為同一宗建築基地（見本院卷第115頁附圖
12 所示，下稱附圖），並於57年間興建現門牌號碼新北市○○
13 區○○路000巷0號共16棟建物（即附圖編號A），因政府徵
14 收部分基地開闢新北市○○區○○路○○○○○○號B），嗣
15 再興建現門牌號碼新北市○○區○○路000號等建物（即附
16 圖編號C），並在系爭土地上設新北市○○區○○路000巷巷
17 道○○○○○○○○○○○○○○○○號D），可知系爭土地係作法定
18 空地之用，此即原證2新北市政府工務局函文所稱系爭土地
19 為58永使字0223號使用執照（57永建字第1110號建築執照）
20 之建築基地之緣由等語（見本院卷第112頁），並非無稽，
21 從而堪認系爭土地應乃附隨於被告家族上開建物居住使用所
22 需，且其現行使用方式亦符合上述關於建築基地之法定空地
23 係確保建築物使用人之安全、衛生、舒適等公共利益之規範
24 目的，是相較於甫於113年1月間因買賣而取得所有權之原告
25 而言，被告對系爭土地之使用除有歷史淵源外，更具有更高
26 度之利害關係且更能發揮其法定空地之利用效益，益徵被告
27 確有繼續取得系爭土地所有權之實益。而就原物分配時，如
28 發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補
29 償之，並非定出於變賣之一途（最高法院51年台上字第271
30 號裁判意旨參照），是本院審酌兩造之主觀意願、系爭土地
31 之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟

01 效益，認應以被告主張之原物分配併同價值補償為適當。

02 4. 民法第824條第2項第1款、第3項規定「一、以原物分配於各
03 共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物
04 分配於部分共有人。」、「以原物為分配時，如共有人中有
05 未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
06 之。」。按共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分
07 配，價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，
08 按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部
09 分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部
10 分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，
11 並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年
12 度台上字第60號民事判決意旨參照）。又按法院以原物為分
13 配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢
14 補償之，固為民法第824條第3項所明定。惟所謂金錢補償，
15 係指依原物市場交易之價格予以補償而言（最高法院87年度
16 台上字第2041號裁判意旨參照），故其價額自應以事實審最
17 後言詞辯論時之價額為計算依據。

18 5. 經本院依兩造合意囑託巨秉不動產估價師聯合事務所鑑定系
19 爭土地於鑑定當時之市場交易價格（見本院卷第218-219
20 頁），鑑定結果認於114年2月21日系爭土地之總價為363,47
21 1,900元（見外放之鑑定報告第2-3、51頁），兩造對此並未
22 爭執。是分割結果應由被告取得系爭土地之全部所有權並以
23 附表1「分割後應有部分」欄所示比例維持共有關係，而原
24 告喪失其對系爭土地之1/36應有部分權利，核其價值為10,0
25 96,442元，並應由被告按附表1「分割後應有部分」欄所示
26 比例計算其等各應對原告補償之金額如附表2「應為補償金
27 額」欄所示。

28 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項本文、第824條第2項本
29 文之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據。
30 惟本院認應依民法第824條第2項第1款但書、第3項規定，將
31 系爭土地分割由全體被告以附表1「分割後應有部分」欄所

示比例繼續維持共有，並命被告各依附表2「應為補償金額」欄所示金額補償原告，方屬適當。又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，本院縱未採認原告主張之分割方法，亦毋須駁回原告之訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、民事訴訟法第80條之1規定「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。」。本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故訴訟費用仍應由兩造分別依其原應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
民事第五庭 法 官 劉容好

附表1：

附表1：				
編號	共有人	原應有部分	分割後受分配面積	分割後應有部分
1	連榮興	2/36	分得系爭土地之全部（面積：632.40平方公尺），並依右欄「分割後應有部分」比例維持共有。	2/35
2	連榮鋒	2/36		2/35
3	連榮華	2/36		2/35
4	連許阿月	3/36		3/35
5	連許美月	1/4		9/35
6	連順義	4/24		6/35
7	阮鳳凰	公司共有1/12		公司共有3/35
8	連芯儀(原名：連亘)			
9	連 臻			

01

10	李 琴	1/12		3/35
11	連榮川	1/36		1/35
12	連榮皇	1/36		1/35
13	連榮林	1/36		1/35
14	連麗雲	1/36		1/35
15	連麗雪	1/36		1/35
16	原告	1/36	無	無
註：分割後之應有部分，係將原告之應有部分1/36按各被告應有部分比例分配與各被告。				

02

附表2：補償金額分擔比例（元以下4捨5入）				
編號	應為補償人	分擔補償金比例	應為補償金額 （新臺幣/元）	應受補償人
1	連榮興	2/35	576,940	原告
2	連榮鋒	2/35	576,940	
3	連榮華	2/35	576,940	
4	連許阿月	3/35	865,409	
5	連許美月	9/35	2,596,228	
6	連順義	6/35	1,730,819	
7	阮鳳凰	公司共有 3/35	865,409	
8	連 芯 儀（原名：連亘）			
9	連 臻			
10	李 琴	3/35	865,409	
11	連榮川	1/35	288,470	
12	連榮皇	1/35	288,470	
13	連榮林	1/35	288,470	
14	連麗雲	1/35	288,470	
15	連麗雪	1/35	288,470	
合計			10,096,442	
註：系爭土地價格為363,471,900元，原告應有部分1/36之價格為10,096,4				

(續上頁)

42元，按各被告分配後應有部分之比例計算補償金額，以連榮興為例，計算式為 $10,096,442\text{元} \times 2/35 = 576,940\text{元}$ 。

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 114 年 6 月 23 日

書記官 廖宇軒