

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第48號

原告 葉孟喬
訴訟代理人 張馨月律師
被告 葉資和
訴訟代理人 洪大明律師
鄭玉金律師
複代理人 彭郁雯律師
被告 鍾金君
訴訟代理人 王玲惠
被告 鍾靜宜

葉愛味
葉美蓉
葉崙甫

上 一 人

訴訟代理人 黃凌君

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月14日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按照附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告鍾金君、葉崙甫經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

01 一、原告起訴主張：

02 (一)、附表一所示不動產（下分別稱263、264、267、275地號土
03 地、142建號建物，合稱系爭不動產）為兩造共有，兩造就
04 系爭不動產並無不能分割之約定，亦無不能分割之情事，且
05 兩造多次協商均無法達成分割之協議，為求房產有效運用，
06 爰依民法第823條第1項規定起訴請求分割系爭不動產。

07 (二)、142建號建物原係2層樓加強磚造之房屋，惟其後有大幅增
08 建，且另有增建部份坐落於267、275地號土地上，而267、2
09 75地號土地皆為袋地不臨路，須經由264地號土地及其上142
10 建號建物大門始得進出，若為原物分割，即無法確保分割後
11 之各部分均有獨立出入口，足見原物分配顯有困難。況以被
12 告葉資和所提方案，即按本件鑑定報告附件八所示之分割方
13 式，其中綠色斜線的部分係由原告及被告葉美蓉、葉愛味、
14 葉崙甫共有，餘由被告葉資和、鍾金君、鍾靜宜共有之分別
15 共有之方案（下稱系爭原物分割方案），原告並不同意再與
16 其他共有人維持共有。復按本件鑑定報告可知，因264地號
17 土地上有142建號建物之法定空地套繪限制，尚須將142建號
18 建物增建之鐵皮建物部份全數拆除後，方能申請法定空地分
19 割證明，然此舉顯係毀損兩造所共有之142建號建物、減損
20 共有物之價值，是原告並不同意拆除或毀損142建號建物。
21 又縱使系爭原物分割方案無需法定分割證明，因264地號已
22 有法定空地套繪之限制，如未解除，分割後亦無法另為申請
23 建築執照。復因267、275地號土地係裏地，無法單獨指示建
24 築線，唯有與264地號土地合併申請，才得以另行申辦建造
25 執照，否則僅能作為空地，而無法達到土地有效利用，顯見
26 267、275地號要與264地號一起合併利用，才能使土地的經
27 濟價值提高並且為有效的利用。由上述可知，被告葉資和所
28 提之分割方案，不僅無法使土地發揮應有之經濟效益，甚且
29 需毀損原有建物，並嚴重減損共有物價值，更足認本件無法
30 採行原物分割方案。本件若採變價分割，除可使所有權歸
31 一，使系爭不動產之經濟價值極大化外，兩造亦可參與買

01 受，俾維持共有物之經濟效益，是本案應採以變價分割方
02 式，並將所得價金依兩造應有部分比例分配，較能兼顧兩造
03 之利益，並符合公平均衡之原則。

04 (三)、並聲明為：兩造共有如附表一所示之系爭不動產，請求准予
05 變價分割，所得價金由兩造如附表二所示應有部分比例分
06 配。

07 二、被告則答辯以：

08 (一)、被告葉資和：

09 1.系爭不動產係兩造繼承自伊的父親葉祥坪之遺產，142建號
10 建物為葉祥坪於民國（下同）64年間出資興建完成，伊自斯
11 時起即與父親葉祥坪及母親葉羅線妹同住在上開建物迄今，
12 期間歷經伊結婚生子、父母親相繼離世，現仍由伊一家人居
13 住使用，並祭祀供奉祖先牌位，足認伊對上開建物在感情上
14 或生活上有密不可分之依存關係。考量上開建物充滿家族生
15 活回憶，且伊亦無足夠資力買下系爭不動產全部，為免變賣
16 易主，伊不同意原告主張之變價分割方案。伊主張應以保留
17 系爭142建號建物為前提分割，即以系爭原物分割方案分別
18 共有，方能維持使用現狀及家族情感，如兩造所受分配之不
19 動產價格不相當，願另以金錢補償之，又如有無意取得土地
20 者，亦得於分割後將分得土地另行出售以獲取價金。

21 2.系爭原物分割方案中綠色斜線部分之土地上，雖現存有142
22 建號建物之部分增建，然該增建部份和主建物並不相連，目
23 前也無任何人使用，原告於分割後自得基於所有權人身份另
24 行訴請拆除即可，並不影響系爭原物分割方案之可行性。又
25 按系爭原物分割方案，267、275地號土地尚留有通道對外連
26 接，且另申請就綠色斜線部分之土地作為建築基地，本即需
27 要部分土地作為法定空地之用，是以後段土地即267、275地
28 號土地作為法定空地使用，亦無未達土地有效經濟利用等
29 情，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)、被告鍾靜宜：

31 142建號建物為外公留給我們，不希望賣掉，惟其無資力取

01 得系爭不動產全部，希望能留時間供全體共有人合資於土地
02 上另為興建房屋後再行分配等語，資為抗辯，並聲明：原告
03 之訴駁回。

04 (三)、被告葉愛味：

05 伊不想取得系爭不動產，惟希望能由葉家子孫一人取得系爭
06 不動產全部，不要分散，並不同意耗費時日另為合資蓋屋後
07 再行分割等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 (四)、被告葉美蓉：

09 希望能由葉家子孫一人取得系爭不動產全部，如無人要買，
10 伊願取得系爭不動產全部、並找補金錢給其他共有人。伊並
11 不同意另於土地上合資蓋屋後再行分割，因縱使完成興建，
12 亦無道路可供後方土地通行等語，資為抗辯，並聲明：原告
13 之訴駁回。

14 (五)、被告鍾金君未於最後言詞辯論期日到場，據其前於言詞辯論
15 期日所為之陳述及聲明，同於被告鍾靜宜上述內容。

16 (六)、被告葉崙甫未於最後言詞辯論期日到場，據其前於言詞辯論
17 期日及具狀所為之陳述及聲明如下：伊希望系爭不動產由被
18 告葉資和、鍾金君、鍾靜宜取得，伊的部份以金錢補償即可
19 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。另按共有物之分割，
24 依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，
25 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
26 得因任何共有人之請求為判決分割；共有人相同之數不動
27 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第82
28 4條第1、2、5項亦定有明文。經查：系爭不動產為兩造所共
29 有，所有權利範圍各如附表二所示應有部份欄所示，就系爭
30 不動產並無不分割之協議且無法協議分割等情，均為兩造所
31 不爭執，是原告訴請裁判分割系爭不動產，於法有據，應予

01 准許。

02 (二)、次按共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困
03 難時，則予變賣，以價金分配於各共有人。而就原物分配
04 時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以
05 金錢補償之，民法第824條第2、3項即有明定，而定共有物
06 分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘
07 束，但亦須以其方法適當者為限。法院為裁判分割時，需衡
08 酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害
09 關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是
10 否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平。
11 經查，本件原告主張以變價分割方式，被告葉資和則據142
12 建號建物與其生活有密不可分之依存關係，以保有142號主
13 建物及基地為前提，提出系爭原物分割方案。據上開規定，
14 共有物分割以原物分割為優先考量，惟系爭原物分割方案是
15 否可行、可否達土地有效經濟利用等情，即涉及建物使用執
16 照法定空地分割之規定，及分割後能否各自單獨申請建築執
17 照之疑慮，分析如下：

- 18 1.按「直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照
19 暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及
20 留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。」、「建築
21 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
22 款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物
23 所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於2公尺。二、每
24 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
25 執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，
26 不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申
27 請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。
28 口。」、「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地
29 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
30 與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」、
31 「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建

01 築機關准予分割之證明文件」，有建築基地法定空地分割辦
02 法（下稱分割辦法）第2條第1項、第3條、第4條、第5條第1
03 項定有明文。次按，「本法所稱建築基地，為供建築物本身
04 所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗
05 者，於申請建築前應合併為一宗。…應留設之法定空地，非
06 依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申
07 請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之」，建
08 築法第11條第1、3項亦有明定。是如土地因建築而受有法定
09 空地套繪管制者，原則上即不能分割、不能移轉，更不能重
10 複使用，必須解除套繪管制後，方能重新申請建築執照，合
11 先陳明。

12 2.經查，142建號建物重測前為豆子埔段655建號，坐落之基地
13 為264地號土地，264地號土地面積為228.47平方公尺，重測
14 前為豆子埔段355地號，有該土地及建物登記第一類謄本在
15 卷可稽（見本院調字卷第31、40頁），復按被告葉資和所提
16 142建號建物之建造執照及使用執照存根（即新竹縣○○○
17 ○○○00○鄉○○○00號建造執照及竹北鄉公所64年3月10日
18 竹鄉建字25號使用執照，見本院卷第157-159頁）所載，142
19 建號建物原有基地為豆子埔段355地號，基地面積包含騎樓5
20 9.16平方公尺、其他295.85平方公尺等情，綜上足認264地
21 號土地因142建號建物而受有法定空地套繪管制。而系爭原
22 物分割方案中顯就264地號土地分割為二，自應併受上開分
23 割辦法之限制，如未解除其上之既有套繪管制，當無從再行
24 分割，進而另行申請建築執照至明。而依142建號使用執照
25 存根（見本院卷第159頁）所載，其原基地面積為102.82平
26 方公尺，依斯時建蔽率計算所需法定空地面積為66.67平方
27 公尺。然142建號建物嗣經大幅增建，原有使用執照所涵括
28 之土地業已逕行蓋滿（包含263、264地號土地），此有新竹
29 縣竹北地政事務所113年1月15日JB73字第5300號土地複丈成
30 果圖在卷可稽（下稱系爭複丈成果圖，見本院第123、125頁
31 即附圖一、二），是於未拆除上開增建之前，自己無從提供

01 法定空地證明以解除既有之套繪管制。而142建號建物之增
02 建部份未具有結構及使用上之獨立性，自為142建號建物所
03 有權所包括，142建號建物既為兩造所共有，如欲行拆除，
04 原則上即應由全體共有人同意後方得為之，然原告已具狀明
05 確表明不同意拆除等情（見本院卷第300頁），即難提供法
06 定空地分割證明以解除264地號土地之既有套繪管制後再行
07 分割，是被告葉資和主張原告得於按系爭原物分割方案分割
08 完成後，再另行基於所有權人地位訴請拆除地上物云云，已
09 難成理。

10 3.被告葉資和雖主張267、275地號土地對外尚留有道路通行云
11 云，惟經本院現場履勘確認，267、275地號土地並無獨立對
12 外連接之通路，須經坐落264地號土地上之142建號建物才能
13 通往中華路405巷，被告葉資和亦當場陳報確需經他人土地
14 方能對外通行至中正西路等情，有113年2月26日勘驗筆錄在
15 卷可稽（見本院卷第114-115頁）。復按被告葉資和所提被
16 證5相片所示通道（見本院卷第183-187頁），亦尚有障礙物
17 阻隔，且被告葉資和迄未提出有3戶以上住戶通行該通道20
18 年以上之證明文件等情，足認267、275地號土地確無獨立對
19 外連接之通路，是按上開分割辦法之規定，縱兩造均同意拆
20 除坐落於綠色斜線土地上之增建部分以取得法定空地分割證
21 明，亦無從就267、275地號土地另行申請建築執照。又依系
22 爭複丈成果圖可知，系爭原物分割方案中綠色斜線前後段土
23 地之連接部份，僅有0.63公尺之寬度，並不符合前後棟建物
24 至少應留有1.2公尺門廳連接之建照審查要求，是縱綠色斜
25 線部分之後段土地即267、275地號土地與前段土地之264地
26 號合併申請指示建築線以另行申辦建築執照者，亦因前後段
27 土地連接寬度顯有不足，致後段土地部份（含部份264號土
28 地及全部267、275地號土地）不能建築基地而僅能作為空地
29 使用，故難認系爭原物分割方案可發揮土地之經濟效用。

30 4.被告葉資和另主張，以系爭原物分割方案中綠色斜線部分前
31 段土地作為建築基地、後段土地作為法定空地，亦可符合發

揮土地之經濟效用云云。惟依上開分割辦法可知，建築基地之法定空地與建築物所占地面連接部分寬度不得小於2公尺，然所提系爭原物分割方案中綠色斜線前後段土地之連接部份僅有0.63公尺之寬度，已如前述，是縱欲以267、275地號土地作為另行申辦建築執照之法定空地之用，亦難符合上開規範之要求，是被告葉資和之上開主張，亦難可採。

5.按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割（如為道路）或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。本件原告、及被告葉愛味、葉美蓉、葉崙甫均已於本院表明不希望繼續維持共有關係（見本院卷第193、291頁），則被告葉資和所提出之系爭原物分割方案，仍在未經原告、及被告葉愛味、葉美蓉、葉崙甫同意之前提下，逕自創設另一新共有關係，違背分割共有物訴訟之目的，亦非妥適。

(三)、綜上可知，系爭原物分割方案並非妥適，反觀如系爭不動產採變價分割，欲取得土地之共有人亦得以應買、承受及行使優先承買權等方式取得系爭土地之所有權，而不欲取得土地之共有人則能分配最多之價金（蓋拍定金額可能高於拍賣抵價），如此兩造均能獲致最高利益，應屬最適宜兩造之分割方案。是本院審酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭不動產之分割方法以變價後價金，按兩造之所有權應有部分比例分配，應為最適當、合理及公平之分割方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許，並酌定以變價分割為適當，爰判決如主文第1項所示。

五、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本

件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，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，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按如附表二所示之應有部分比例分擔，較為公允，併予諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
民事第一庭法 官 黃致毅

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 113 年 11 月 15 日
書 記 官 魏翊洳

附表一

編號	土地座落					面積(平方公尺)
1	新竹縣	竹北市	文化段	263地號	全部	59.66
2	新竹縣	竹北市	文化段	264地號	全部	228.47
3	新竹縣	竹北市	文化段	267地號	全部	26.94
4	新竹縣	竹北市	文化段	275地號	全部	85.71

編號	建號	門牌	坐落地號	權利範圍	建物面積(平方公尺)
1	142	新竹縣○○市○○路000巷0號	新竹縣○○市○○段000地號	全部	一層： 111.18 二層： 114.06 含增建部份

附表二

不動產所有權人	應有部分(權利範圍)
---------	------------

(續上頁)

01

葉孟喬	10分之1
葉資和	5分之1
鍾金君	10分之1
鍾靜宜	10分之1
葉愛味	5分之1
葉美蓉	5分之1
葉峇甫	10分之1