

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴更一字第7號

原告	城市發展綠能有限公司
法定代理人	楊丕詩
訴訟代理人	謝憲愷律師
複代理人	李家豪律師
被告	山恭月資產管理有限公司
法定代理人	楊丕暄
被告	賴南志
	鍾明平
	鍾明穎
	鍾明治
	吳郭秋卿
	陳林美津
	詹全忠
	詹智信
	詹全仁
	林如峯
	顏彩雪
	吳達寬
	林世雄
	國泰建設股份有限公司
上一人	
法定代理人	張清樾
被告	陳林麗雲
	傅淑馨
	張智超
	張又仁
	游麗卿
	盧月鳳
	郭柏賢

01 曹雅俐
02 李光治
03 王莊阿粉
04 龍達事業股份有限公司

05 上 一 人

06 法定代理人 黃顏智美

07 上 一 人

08 訴訟代理人 王宏志

09 被 告 詹麗華

10 張正宗

11 陳柏亨

12 杜詠菁

13 邱莊若玲

14 林亨然

15 連廖美玉

16 游秀媛（詹全孝之承受訴訟人）

17 詹邦彥（詹全孝之承受訴訟人）

18 詹珮文（詹全孝之承受訴訟人）

19 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年4月14日言
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴駁回。

23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
27 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至
28 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
29 承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法
30 第168、175條定有明文。查詹全孝業於民國111年3月5日死
31 亡，其繼承人為游秀媛、詹珮文、詹邦彥，有戶籍謄本、繼

承系統表在卷可稽（見本院卷三第20頁、限制閱覽卷），且詹全孝之繼承人未拋棄繼承乙情，亦有臺灣臺北地方法院111年8月18日北院忠家111年科繼1040字第1119033777號函可佐（見本院卷三第36頁），原告依上開規定為詹全孝聲明由游秀媛、詹珮文、詹邦彥承受訴訟，合於法律規定，先予敘明。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。原告起訴時訴之聲明原僅係：兩造共有坐落新北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之（見108年度士調字第177號卷〈下稱士調卷〉第5頁），嗣追加備位聲明為：被告應協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制（見109年度訴字第229號〈下稱229號〉卷二第58頁），應屬訴之追加，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上揭規定，應予准許。

三、被告山恭月資產管理有限公司、賴南志、鍾明平、鍾明穎、鍾明治、吳郭秋卿、陳林美津、詹全忠、詹智信、詹全仁、林如峯、顏彩雪、吳達寬、林世雄、國泰建設股份有限公司、陳林麗雲、傅淑馨、張智超、張又仁、游麗卿、盧月鳳、郭柏賢、曹雅俐、李光治、王莊阿粉、詹麗華、張正宗、陳柏亨、杜詠菁、邱莊若玲、林亨然、連廖美玉、游秀媛、詹邦彥、詹珮文經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地之所有權應有部分如附表所示，並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，兩造無法就分割方法達成協議，而系爭土地面積僅310.91平方公尺，因共有人眾多，若採原物分割方式，將形成

01 諸多畸零地，難以利用及通行，若採變價分割方式，由需用
02 土地者以競價方式取得土地所有權，使系爭土地產權歸於單
03 純，與鄰地整合之可能性提高，有助於提升系爭土地之利用
04 及經濟價值，為最適當之分割方法，爰依民法第823條第1
05 項、第824條第2項規定，先位請求兩造共有之系爭土地應予
06 變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配。又若認系爭
07 土地為法定空地不得分割，則伊對系爭土地之所有權行使致
08 遭受妨害，因申請法定空地分割及解除建築套繪管制，應以
09 土地所有權人即全體共有人名義為之，爰依民法第767條第1
10 項規定，備位請求被告協同就系爭土地向新北市政府申請法
11 定空地分割，並解除系爭土地之建築套繪管制等語。並聲
12 明：(一)先位聲明：兩造共有之系爭土地應予變賣，所得價金
13 由兩造按如附表所示比例分配；(二)備位聲明：被告應協同就
14 系爭土地向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地
15 之建築套繪管制。

16 二、各被告答辯如下：

17 (一)被告山恭月公司陳述略以：伊主張系爭土地原物分割，因伊
18 為系爭土地旁之同段1039地號土地所有權人，請求依照伊所
19 有系爭土地之面積，原物分割且與1039地號土地相鄰等語。

20 (二)被告龍達事業股份有限公司、郭柏賢則以：系爭土地為新北
21 市政府工務局所核發63淡建字第1099號建造執照（下稱系爭
22 建照）之法定空地，又系爭土地沒有面臨建築線，無法單獨
23 建築，與鄰地也沒有任何協議，並不符合建築基地法定空地
24 分割辦法，有不能分割之情事，不願分割等語，資為抗辯。
25 並聲明：原告之訴駁回。

26 (三)被告鍾明平、吳達寬、傅淑馨、王莊阿粉、林亨然則以：無
27 分割意願等語。並聲明：原告之訴駁回。

28 (四)被告鍾明治陳述略以：對於分割沒有意見等語。

29 (五)被告賴南志、鍾明穎、吳郭秋卿、陳林美津、詹全忠、詹智
30 信、詹全仁、林如峯、顏彩雪、林世雄、國泰建設股份有限
31 公司、陳林麗雲、張智超、張又仁、游麗卿、盧月鳳、曹雅

01 例、李光治、詹麗華、張正宗、陳柏亨、杜詠菁、邱莊若
02 玲、連廖美玉、游秀媛、詹邦彥、詹珮文未提出書狀作何聲
03 明或陳述。

04 三、法院的判斷

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按本法所稱建築基
08 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；
09 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複
10 使用，其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主
11 管建築機關定之，建築法第11條第1項前段、第3項分別定有
12 明文。又建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割
13 後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定
14 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
15 公尺。…三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請
16 建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口；建築
17 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
18 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
19 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
20 分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文
21 件，建築基地法定空地分割辦法第3條第1、3、4款、第4
22 條、第5條分別定有明文，上揭規定即屬「法令另有規定」
23 之情形。準此，法定空地原則上不能分割，必須符合上揭建
24 築基地法定空地分割辦法規定之情形，始得為之。共有人訴
25 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
26 規定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分割，
27 自無定分割方法之餘地。

28 (二)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，有土地登記謄
29 本在卷可稽（見士調卷第77-87頁），此部分事實，堪以認
30 定。

31 (三)系爭土地為新北市政府工務局所核發系爭建造執照建築基地

之法定空地一節，有該局109年7月24日新北工建字第1091354828號函及所附建造執照存根、面積計算表、配置圖、土地建物查詢資料、地籍圖查詢資料、109年9月11日新北工建字第1091715785號函、109年9月23日新北工建字第1091829266號函存卷可證（見229號卷一第426-438、486-487頁、229號卷二第24-25頁），且系爭土地並無鄰接都市計畫道路，亦無鄰接新北市政府指定建築線在案之現有巷道，尚無法指定建築線乙情，有新北市政府城鄉發展局109年9月28日新北城測字第1091878676號函、新北市政府工務局109年12月7日新北工建字第1092392817號函（見229號卷二第32、96-97頁）在卷可稽，足見系爭土地為系爭建照之建築基地法定空地，且不符合上揭建築基地法定空地分割辦法規定得予分割之情形，則原告請求判決分割兩造共有之系爭土地，核有民法第823條第1項所定「法令另有規定」之不許分割之情事，而不應准許。

(四)新北市○○○○○○○○○○○○○○○○段○○○○○○段00000○○000000○○000000地號土地（按：指系爭建照之建築基地）並無申報開工及申請展延資料，依60年12月22日修正建築法第54條，系爭建照業已逾期作廢，系爭土地非屬73年11月7日修正前建築法第11條所述之應保留之空地，故後續土地分割亦無建築基地法定空地分割辦法之適用云云，有該局111年9月19日新北工建字第1111786106號函在卷可參（見本院卷三第40-41頁），惟查：

1.依系爭建造執照申請書載示，使用分區為都市區外、63年2月28日收文、層座戶數為2層27座27間27戶，系爭建照依內政部62年12月24日台內營字第572056號令公佈實施都市計畫以外地區建築物管理辦法辦理乙情，此有新北市政府工務局111年11月17日新北工建字第1112232665號函附卷可憑（下稱665號函，見本院卷四第16-17頁）。

2.起造人領得建造執照後，應依照建築期限建築完成，因故不能於期限內竣工時，應敘明原因申請展期。申請展期以

01 二次為限，每次不得超過6個月，逾期執照作廢。建築物
02 非經領得使用執照，不准接水、接電或申請營業登記及使用
03 用。62年12月24日公布實施都市計畫以外地區建築物管理
04 辦法第10條第1項、第13條分別定有明文（見本院卷三第1
05 86-188頁），新北市政府工務局固於665號函說明：系爭
06 建照非屬「供公眾使用及公有之建築物」，無須依建築法
07 規定申報開工，惟仍應依實施都市計畫以外地區建築物管
08 理辦法第10、13條規定辦理。然查，新北市淡水區海鷗段
09 131、146、149、151、152、153、157、160、772、880建
10 號建物（重測前建號：竿蓁林段內竿蓁小段281、301、29
11 1、302、296、338、285、289、287、299；下合稱131建
12 號等10筆建物），坐落之基地為新北市淡水區海鷗段105
13 6、1038、1013、1053、1068、1054、1065、1072、105
14 0、1039、1014地號土地（下稱1056地號等10筆土地），
15 有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷四第88-100頁），而
16 1056地號等10筆土地重測前地號分別為竿蓁林段內竿蓁小
17 段129-54、129-61、129-66、129-70、129-72、129-56、
18 129-1、129-75、129-69、129-60、129-65地號土地（下
19 稱重測前129-54地號等10筆土地），有新北市淡水地政事
20 務所111年12月12日新北淡地登字第1116107807號函暨檢
21 附建築改良物登記簿新簿、建築改良物勘測結果存卷可憑
22 （見本院卷四第126-150頁；下稱807號函），再者，重測
23 前129-54地號等10筆土地均係自同段同小段129-1地號土
24 地分割而出一節，有新北市淡水地政事務所111年7月26日
25 新北淡地測字第1116100867號函暨檢附土地異動清冊、登
26 記簿謄本為憑（見本院卷二第63-273頁），且系爭建照之
27 建築基地為重測前竿蓁林段內竿蓁林小段129-1、129-4
28 4、129-48地號土地（見229號卷一第428頁），足見131建
29 號等10筆建物之建築基地為系爭建照之範圍。另參以131
30 建號等10筆建物之登記資料，為87年電腦上線轉檔時依新
31 北市淡水地政事務所建築改良物登記簿新簿資料轉載登

01 記，所載登記日期及建築完成日期皆為「63年11月28日」
02 一節，有807號函暨檢附建築改良物登記簿新簿、建築改
03 良物勘測結果在卷可憑（見本院卷四第126-150頁），而
04 系爭建照發照日期為63年5月6日，規定竣工日期為63年12
05 月5日乙情，亦有系爭建照附卷可佐（見229號卷一第428
06 頁），顯見依照新北市淡水地政事務所留存之登記資料及
07 建築改良物勘測結果圖，系爭建照之建物係在規定之竣工
08 日期前業已完工無疑。況131建號等10筆建物迄今仍為合
09 法存在，並有辦理保存登記乙情，有建物登記謄本在卷可
10 證（見本院卷四第82-100頁），衡之常情應有使用水電之
11 必要，則新北市政府工務局於665號函說明系爭建照卷內
12 無相關申請展延及使用執照資料可稽，故系爭建照已逾期
13 作廢，及於111年12月22日新北工建字第1112487388號函
14 再次說明系爭建照卷內無相關建物登記資料可稽（見本院
15 卷四第16-17、166頁），顯然與131建號等10筆建物已於
16 規定之竣工日期前63年11月28日完成建築，並已辦妥保存
17 登記，及使用水電之客觀情形不符，新北市政府工務局徒
18 以系爭建照卷內未留有申請展延、使用執照資料及建物登
19 記資料，遽論系爭建照業已作廢，難認可採。

20 (五)原告雖主張系爭土地依60年間之公布建築法第11條規定，並
21 未若73年間公布之建築法第11條設有法定空地及非依規定不
22 得分割之限制，是本件應適用60年間之建築法第11條，仍得
23 逕為分割云云，惟依60年12月10日修正公布之建築法第11條
24 規定：本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占
25 之地面及其所應「保留之空地」。前項空地之保留，應包括
26 建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離。嗣73年
27 10月26日修正之同法第11條則規定：本法所稱建築基地，為
28 供建築物本身所占之地面及其所應留設之「法定空地」。法
29 定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建
30 築物間之距離。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移
31 轉，並不得重複使用。斟酌建築法第11條之立法修正理由，

01 係將「保留之空地」修正為「留設之法定空地」，以期明
02 確，以及內政部72年9月27日台內地字第177140號函釋即就
03 修正前建築法第11條「應保留之空地」，係指「法定空
04 地」，屬於建築基地之一部分，旨在使建築物便於日照、通
05 風、採光及防人等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其
06 與建築物本身所占之地面關係密切，是以60年間建築法所稱
07 之「保留地」，性質應同於修正後建築法第11條規定之「法
08 定空地」，自不得再供人興建地上物（最高法院108年度台
09 上字第1711號判決同此見解）。準此，系爭建照縱使發照日
10 期為63年5月6日，系爭土地屬當時公布之建築法第11條所定
11 「應保留之空地」，性質應同73年10月26日修正後建築法第
12 11條規定之「法定空地」，從而，原告請求分割系爭土地，
13 揆諸前開說明，於法不合，不應准許。

14 (六)至原告主張倘系爭土地為法定空地，且因此不得分割，原告
15 對系爭土地之所有權行使因此遭受妨害，因申請法定空地分
16 割及解除建築套繪管制應以土地所有權人即全體共有人名義
17 為之，爰以備位之訴，依民法第767條第1項規定，請求被告
18 協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並
19 解除上開土地之建築套繪管制云云。惟系爭土地為上開建築
20 基地之法定空地，且不符合上揭建築基地法定空地分割辦法
21 規定得予分割之情形，原告請求被告協同原告就系爭土地，
22 向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套
23 繪管制，已屬無據，業經認定如前。又系爭土地雖為兩造共
24 有，被告是否與原告協同向新北市政府申請法定空地分割，
25 並解除上開土地之建築套繪管制，被告有自主決定之自由，
26 原告並未說明被告有何契約上或法律上義務，須協同原告向
27 新北市政府提出上開申請，則原告請求被告協同原告就系爭
28 土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之
29 建築套繪管制，亦屬無據。

30 四、綜上所述，原告先位依民法第823條第1項規定，請求兩造共
31 有之系爭土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例

分配；備位依民法第767條第1項規定，請求被告應協同就系爭土地向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
民事第二庭 法 官 蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
書記官 周苡彤

附表

稱謂	共 有 人	應有部分比例
原告	城市發展綠能有限公司 (原名：萬家福實業有限公司)	90/2064
被告	山恭月資產管理有限公司	372/2064
被告	賴南志	31/2064
被告	鍾明平	31/2064
被告	鍾明穎	31/2064
被告	鍾明治	31/2064
被告	吳郭秋卿	55/2064
被告	陳林美津	67/2064
被告	詹全忠	97/10320
被告	詹智信	97/10320
被告	游秀媛(詹全孝之承受訴訟人)	97/10320

被告	詹邦彥 (詹全孝之承受訴訟人)	(公 同 共 有)
被告	詹佩文 (詹全孝之承受訴訟人)	
被告	詹全仁	97/10320
被告	林如峯	50/2064
被告	顏彩雪	61/2064
被告	吳達寬	59/4128
被告	林世雄	59/2064
被告	國泰建設股份有限公司	173/2064
被告	陳林麗雲	65/6192
被告	傅淑馨	17/5160
被告	張智超	34/5160
被告	張又仁	34/5160
被告	游麗卿	40/2064
被告	盧月鳳	7/172
被告	郭柏賢	84/2064
被告	曹雅俐	59/4128
被告	李光治	51/2064
被告	王莊阿粉	166/2064
被告	龍達事業股份有限公司	59/2064
被告	詹麗華	97/10320
被告	張正宗	65/6192
被告	陳柏亨	65/6192
被告	杜詠菁	72/2752
被告	邱莊若玲	67/2064
被告	林亨然	85/2064

(續上頁)

01

被告	連廖美玉	68/2064
----	------	---------