

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1522號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 余家斌律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

王貴蘭

被告 吳小昆

訴訟代理人 夏家偉律師

康皓智律師

被告 吳素蘭

吳有義

吳素菊

吳宗成

吳振琮

吳徐賓

吳興財

吳進和

吳哲正

吳哲輝

吳哲昇

01 吳文忠

02 0000000000000000

03 吳怡婷

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 胡恩榕

07 0000000000000000

08 吳素

09 王華

10 吳麗文

11 吳政翰

12 0000000000000000

13 吳少龍

14 吳奕暉

15 吳嘉書（即吳有德之繼承人）

16 0000000000000000

17 吳錦雲（即吳有德之繼承人）

18 0000000000000000

19 林招治（即吳有德之繼承人）

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 吳逢哲（即吳有德之繼承人）

24 0000000000000000

25 吳溱晏（即吳有德之繼承人）

26 0000000000000000

27 共 同

28 訴訟代理人 陳仲豪律師

29 呂浥頡律師

30 被 告 吳凱恩

31 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月8日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、被告林昭治、吳嘉書、吳逢哲、吳錦雲、吳溱晏應就被繼承
04 人吳有德所有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地（權
05 利範圍：應有部分六十四分之三）辦理繼承登記。

06 二、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價
07 分割，所得價金按如附表所示之應有部分比例分配之。

08 三、訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

09 事 實 及 理 由

10 壹、程序事項

11 本件被告吳凱恩、吳小昆經合法通知，未於最後言詞辯論期日
12 到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲
13 請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體事項

15 一、原告起訴主張：

16 （一）坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）
17 為兩造共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭土地並無
18 不為分割之約定，亦未達成分割之協議。為避免使用上之
19 不必要爭議及增進不動產利用價值，爰依民法第823條第1
20 項規定，請求變價分割系爭土地。又系爭土地原共有人吳
21 有德已死亡，其繼承人即被告林昭治、吳嘉書、吳逢哲、
22 吳錦雲、吳溱晏迄今仍未辦理繼承登記，併依民法第759
23 條規定，請求上開被告就吳有德所有系爭土地應有部分辦
24 理繼承登記等語。

25 （二）並聲明：如主文所示。

26 二、被告抗辯則以：

27 （一）吳凱恩未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
28 陳述。

29 （二）國有財產署：同意變價分割等語。

30 （三）吳小昆：系爭土地現為供民眾通行之道路，應以原物分割
31 或不分割為適當等語，資為抗辯。

01 (四) 除上開3名被告外之其餘被告(下合稱吳素蘭等25人)：

02 系爭土地為法定空地，依法不得分割；且為既成道路，依
03 使用目的亦不得分割等語，資為抗辯。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一) 按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規

06 定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為
07 繼承登記以前，固不得分割共有物。惟上訴人因被上訴人
08 劉某就系爭建地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處
09 分。於本件訴訟中，請求劉某等辦理繼承登記，並合併對
10 劉某等及其餘被上訴人為分割共有物之請求，不但符合訴
11 訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定
12 之旨趣無違(最高法院69年台上字第1012號判決意旨參
13 照)。經查：吳有德原為系爭土地之共有人，其死亡後由
14 被告林昭治、吳嘉書、吳逢哲、吳錦雲、吳溱晏繼承，且
15 迄今仍未辦理繼承登記等情，有系爭土地之謄本、戶籍謄
16 本、繼承系統表在卷可稽(湖司補字卷第21-33、73-83
17 頁)，揆諸首開最高法院判決要旨，原告依民法第759條
18 規定，請求上開被告就繼承吳有德所有系爭土地應有部分
19 64分之3辦理繼承登記，洵屬有據。

20 (二) 次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
21 物，民法第823條第1項前段定有明文。經查：

22 1. 系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示，且兩造
23 就系爭土地並無不為分割之約定，亦未達成分割之協議；
24 又系爭土地部分為改制前臺北縣政府工務局64汐建字第21
25 89號建造執照及65汐使字第1225號使用執照(下稱系爭使
26 用執照)建物之法定空地等情，為兩造所不爭執(本院卷
27 第403頁)，是此部分事實，應堪認定。

28 2. 系爭土地雖為法定空地，然於單獨分割之情形下，應不受
29 內政部依建築法第11條第3項所訂定建築基地法定空地分
30 割辦法(下稱法定空地分割辦法)第3條之限制：

31 ①按公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與

其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上
權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，其立法意旨，
乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免
法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築物與其
所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓
之限制，固不待言；惟若登記之區分所有建築物與其所屬
基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及
所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用
首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應
併同轉讓其等房地權利之餘地（最高法院100年度台抗字
第338號裁定意旨參照）。又內政部依建築法第11條第3項
所訂定之法定空地分割辦法，第3條規定：「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。
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」。係就法定空地併同建築物分割，土地細分
於多數共有人時所為限制規定。倘法定空地上之建築物為
土地共有人之一所有，於分割時將法定空地分配於該建築
物所有權人，建築物與所屬法定空地同歸一人所有，自不
受該辦法「不得分割」之限制（最高法院110年度台上字
第1542號判決意旨參照）。再按建築法第11條第3項固規
定：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。其立法理由在規範法定空地不
得任意分割、移轉及重複使用，以利建築管理，內政部並
據此授權制訂法定空地分割辦法，規定法定空地於符合一
定要件後，方得分割，可知建築基地之法定空地部分，並

01 非一定不可分割或移轉。而依法定空地分割辦法第3條規
02 定，可知法定空地併同建築物分割時，應受上開規定限
03 制，方不致影響原有建築物利用，另對照同辦法第3條之
04 1、第4條規定，如分割方法不影響原應保留法定空地法之
05 效用者，亦得於特定條件下申請分割（臺灣高等法院111
06 年度上更三字第152號判決意旨參照）。經查：

07 ②依系爭使用執照之記載，系爭使用執照所屬建物之建築基
08 地為汐止段汐止小段469、470、471-5地號土地，於民國6
09 5年7月9日分割出同段470-7至470-38地號土地；因逕為分
10 割為使用執照發照後方才辦竣，且查詢本市建築物地籍套
11 匯系統顯示其部分著色，依圖例說明顯示部分為法定空地
12 等情，有新北市汐止地政事務所114年4月22日新北汐地登
13 字第1146144880號函在卷可稽（本院卷第352-353頁，下
14 稱系爭汐止地政函文）。又系爭土地重測前為汐止段汐止
15 小段470-27地號土地，其上建物建號共0棟乙節，有系爭
16 土地謄本附卷可參（本院卷第380頁）。是系爭土地固為
17 系爭使用執照所屬建物之法定空地，然本件分割訴訟並未
18 將系爭土地與系爭使用執照所屬建物併同分割，是倘系爭
19 土地分割方式不影響系爭使用執照所屬建物原利用方式，
20 亦不影響系爭土地原做為法定空地之效用，自無違反建築
21 法第11條第3項規定，致因法令另有規定，或因物之使用
22 目的不能分割之情。是吳素蘭等25人上開抗辯，應屬無
23 據。

24 ③吳素蘭等25人固援引最高法院106年度台上字第467號、11
25 2年度台上字第387號判決，抗辯稱系爭土地為法定空地，
26 依法不得為分割云云。惟上開最高法院判決之論述，均係
27 奠基於法定空地併同其上建物共同分割之情形，而本件系
28 爭土地並未與建物併同分割，兩者之基礎事實顯不相同，
29 自無從比附援引。吳素蘭等25人另援引系爭汐止地政函
30 文，抗辯稱系爭土地應與系爭使用執照所屬建物併同移
31 轉，故不得分割云云。而系爭使用執照所屬建物之區分所

01 有權人，欲移轉建物時本應將坐落基地及法定空地之持分
02 併同建物一併移轉，本毋庸待言；然原告僅為系爭土地之
03 共有人，並非系爭使用執照所屬建物之區分所有權人，應
04 得自由移轉其持有系爭土地之應有部分，尚無從據此逕認
05 原告不得請求分割系爭土地。是吳素蘭等25人上開抗辯，
06 均屬無據。

07 3. 吳小昆、吳素蘭等25人復抗辯稱：系爭土地為既成道路，
08 依使用目的亦不得分割云云。惟按屬供公眾通行之柏油路
09 面，無論其為具公用地役關係之既成道路，或供特定多數
10 人通行之私設道路，於分割後不妨害既成道路或私設道路
11 供通行目的使用之前提下，現行法規並未限制其不得為權
12 利分割（最高法院110年度台上字第1272號裁定意旨參
13 照）。可知系爭土地如分割後不妨害既成道路或私設道路
14 供通行目的使用，尚無不許分割之理，是吳小昆、吳素蘭
15 等25人上開抗辯，亦屬無據。

16 4. 綜上所述，系爭土地既無依法令或依使用目的不得分割之
17 情事，則原告依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系
18 爭土地，自屬有據。

19 （三）另按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應
20 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共
21 有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分
22 割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨
23 參照）。經查：

24 1. 系爭土地之面積為579平方公尺，形狀為不規則之T字型等
25 情，有系爭土地之謄本、地籍圖在卷可稽（本院卷第23
26 6、380頁）。是依系爭土地之面積及共有人應有部分比
27 例，固可原物分配予全體共有人，惟因系爭土地面積狹
28 小，且目前作為巷道供公眾通行，如依共有人之應有部分
29 比例就系爭土地為原物分割，土地分割將過於零碎，且使
30 居民難以通行，日後共有人欲使用、收益所分得之土地部
31 分時，勢必有部分共有人須通過他人之土地通行，而徒增

01 使用上之糾紛。

02 2. 又原告主張本件應採變價分割之方案，且被告財政部國有
03 財產署亦表示同意（本院卷第149頁），其餘被告則均未
04 提出分割方案予本院斟酌。故本院綜合審酌系爭土地之使
05 用情形、經濟效用、全體共有人之利益及渠等之意願，認
06 系爭土地應為變價分割，將所得價金按如附表所示應有部
07 分比例分配予全體共有人之分割方式最為適當。

08 四、從而，原告依民法第759條規定，請求被告林昭治、吳嘉
09 書、吳逢哲、吳錦雲、吳溱晏應就被繼承人吳有德所有系爭
10 土地之應有部分辦理繼承登記，另依民法第823條第1項規
11 定，請求將系爭土地變價分割，所得價金由兩造按如附表所
12 示之應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
14 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
15 駁，併此敘明。

16 六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，
17 應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧
18 共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有
19 不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負
20 擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰
21 併諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 24 日
24 民事第三庭 法 官 楊忠霖

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 24 日
30 書記官 鍾堯任

附表：

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	林招治即吳有德之繼承人	64分之3
2	吳嘉書即吳有德之繼承人	
3	吳逢哲即吳有德之繼承人	
4	吳錦雲即吳有德之繼承人	
5	吳溱晏即吳有德之繼承人	
6	吳素蘭	64分之3
7	吳有義	64分之3
8	吳素菊	192分之9
9	吳宗成	160分之9
10	吳振琮	320分之27
11	吳徐賓	320分之27
12	吳興財	96分之3
13	吳進和	96分之3
14	財政部國有財產署	120分之26
15	吳哲正	360分之13
16	吳哲輝	360分之13
17	吳哲昇	360分之13
18	吳文忠	96分之3
19	吳怡婷	96分之3
20	胡恩榕	96分之3
21	吳素	192分之3
22	王華	192分之3
23	吳麗文	120分之1
24	吳政翰	240分之1
25	吳凱恩	240分之1

(續上頁)

01

26	吳少龍	60分之1
27	吳小昆	60分之1
28	吳奕暉	60分之1
29	一如永續股份有限公司	120分之1