

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3493號

原告 張慶壽
被告 何益寬
何漢卿

上2人共同

訴訟代理人 何孟育律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，原告應有部分28分之8、被告何益寬應有部分28分之4、被告何漢卿應有部分28分之6。兩造就系爭土地無不得分割之約定，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟無法協議分割，原告自得訴請裁判分割。建築基地法定空地分割辦法第6條規定建築基地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。系爭土地分割後之土地並沒有要單獨申請建築，所以系爭土地可以分割，分割方案如原告起訴狀所示之分割方案。如不能原物分割，請求變價分割等語。聲明：系爭土地應予分割。

二、被告辯以：系爭土地有法定空地。按建築法第11條第1、3項規定，法定空地必須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。系爭土地因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分割（含變價分割），自無定分割方法之餘地。又原告之分割方案，被告不同意保持共有，應分割如被告所提分割方案等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按建築法第11條第
05 1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地
06 面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請
07 建築前應合併為一宗」。同條第3項規定：「應留設之法定
08 空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割
09 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
10 之」。再依建築基地法定空地分割辦法第3條規定：「建築
11 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
12 款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物
13 所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每
14 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
15 執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，
16 不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申
17 請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口」。
18 第4條規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空
19 地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用
20 或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限」。
21 第5條第1項則規定：「申請建築基地法定空地分割，應檢附
22 直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件」。可知建
23 築基地原則上不得分割，必符合上開規定，始得予以分割，
24 此即民法第823條第1項所指「法令另有規定」之情形。符合
25 上開規定而得予分割之建築基地者，僅指建築基地之「法定
26 空地」，即實際上無建築物坐落之土地部分，須併同建築物
27 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，
28 且取得主管機關准予分割之證明者，始得為之。至於建築物
29 本身所占之地面部分，並非得予分割之範圍。共有人訴請法
30 院裁判分割具法定空地限制之共有土地，亦應遵守上揭規
31 定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許分割，自

01 無定分割方法之餘地。又既稱不得分割，當包括原物分割與
02 變價分割在內（臺灣高等法院臺中分院108年度上易字第512
03 號民事判決參照）。

04 (二)查系爭土地為兩造所共有，原告應有部分28分之8、被告何
05 益寬應有部分28分之4、被告何漢卿應有部分28分之16，有
06 土地登記謄本附卷可稽（見本院113年度中司調字第 992號
07 卷第21頁）。原告雖訴請裁判分割系爭土地。惟系爭土地為
08 臺中市政府73建都營使字第137號建築基地（含法定空
09 地），其建築基地範圍坐落豐原區新綠山段551、552、555
10 地號3筆土地，豐原區新綠山段539建號之謄本亦註記上開使
11 用執造。倘為辦理建築基地法定空地分割辦法，應依內政部
12 營建署96年3月8日營署建管字第0960009702號函釋自應以該
13 建築基地之全體土地所有權人名義提出申請辦理。有臺中市
14 政府都市發展局114年2月5日中市都建字第1140017572號函
15 在卷可憑（見本院卷第105頁）。是系爭土地為含法定空地
16 之建築基地，如欲分割，仍須符合建築基地法定空地分割辦
17 法之規定。揆諸上揭說明，系爭土地僅在其法定空地符合法
18 令規定之情形，即須併同建築物分割或建築基地空地面積超
19 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
20 證明者，始得予以分割，原告未舉證系爭土地除去建物所占
21 地面所餘之空地面積超過依法應保留之法定空地面積，且超
22 出部分分割後能單獨建築使用或已與鄰地成立協議調整地形
23 或合併建築使用，復未檢附經直轄市、縣市主管建築機關准
24 予分割建築基地法定空地之證明文件，自與建築基地法定空
25 地分割辦法第3條、第4條、第5條第1項所定法定空地得例外
26 分割之規定不符，尚無從准許。原告另提「有關領有使用執
27 照之建築基地申請分割執行疑義研商事宜會議記錄」，與本
28 件情形不同，附此敘明。

29 (三)至於原告主張經法院判決確定，地政機關可以辦登記等語。
30 然建築基地法定空地分割辦法第6條第1項規定係就確定判決
31 可能未符合該辦法第3條或第4條規定，為避免爭議所設，尚

01 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
02 （最高法院111年度台上字第2853號民事判決意旨參照），
03 附此敘明。

04 四、綜上所述，原告訴請裁判分割系爭土地，為無理由，不應准
05 許，應駁回其訴。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

11 民事第六庭 法官 謝慧敏

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

16 書記官 張隆成