

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第61號

上訴人 普麗登股份有限公司

兼

法定代理人 林允進

上訴人 蔡茗洋(即張紫櫻之承受訴訟人)

蔡秋琦(即張紫櫻之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 李仁豪律師

被上訴人 林君穎

黃麗鏡 住○○市○○區○○里0鄰○○○路0
段000巷00弄0○0號

陳欣育

葉秀敏

邱彥嵐

黃裕育

陳紹碧

蘇郁惠

江千惠

舒國忠 住○○市○○區○○里00鄰○○街00
○0號

陳孟松

田雨樹

陳證元

陳文昭

01	陳昭蓉
02	朱惠如
03	紀正祐
04	蔡蕾蘋（原名蔡明娟）
05	0000000000000000
06	孫月英
07	劉信君
08	陳香蘭
09	林郁展
10	吳佩璇
11	廖佳華
12	廖佳嫻
13	張惠芬
14	甯梅英
15	陳彥錚
16	劉英美
17	李淑慧
18	林聖閔
19	劉月蓉
20	上 一 人
21	訴訟代理人 簡進
22	上二人共同
23	訴訟代理人 林益輝律師
24	受告知人 臺灣銀行股份有限公司
25	0000000000000000
26	法定代理人 呂桔誠
27	受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司
28	0000000000000000
29	法定代理人 雷仲達
30	受告知人 元大商業銀行股份有限公司
31	0000000000000000

01	0000000000000000	
02	法定代理人	翁健
03	受告知人	中華
04	0000000000000000	
05	法定代理人	吳宏謀
06	受告知人	臺灣中小企業銀行股份有限公司
07	0000000000000000	
08	法定代理人	林謙浩
09	受告知人	中國信託商業銀行股份有限公司
10	0000000000000000	
11	0000000000000000	
12	法定代理人	利明猷
13	受告知人	南投縣○○鄉○○
14	0000000000000000	
15	法定代理人	胡水發
16	受告知人	南投縣○○鎮○○
17	0000000000000000	
18	法定代理人	胡嘉宸
19	受告知人	唐培培
20	0000000000000000	
21		李政益
22	0000000000000000	
23		盧玉琳
24	0000000000000000	
25		游榮銘
26	0000000000000000	
27		陳昱愷
28	0000000000000000	
29		劉曉曄
30	0000000000000000	
31		力順志

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年8月9日臺灣南投地方法院106年度訴字第119號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除訴訟費用之裁判外均廢棄。

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段0000地號土地分割如附圖所示：編號1105(1)部分，分歸上訴人K○○、J○○按如附表三所示應有部分比例共同取得；編號1105部分，分歸上訴人K○○、辛○○、普麗登股份有限公司、被上訴人壬○○、B○○、申○○、C○○、丑○○、A○○、地○○、M○○、丁○○、黃○○、未○○、乙○○、宇○○、午○○、戌○○、丙○○、寅○○、蔡明娟、辰○○、G○○、天○○、癸○○、戊○○、D○○、E○○、巳○○、玄○○、酉○○、庚○○、子○○、F○○、H○○按如附表四所示應有部分比例共同取得。

第二審訴訟費用及更審前第三審訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、第4項分別定有明文。查被上訴人B○○、申○○、丑○○、A○○、黃○○、午○○、天○○等人，於本件訴訟繫屬中，均以買賣為原因，將坐落南投縣○○鎮○○段0000地號土地（面積1161.37平方公尺，下稱系爭土地）之所有權應有部分，分別移予卯○○、李振益、L○○、宙○○、亥○○、I○○、甲○○，有土地登記第一類謄本（見本院卷三第97-113頁）、地籍異動索引（見本院卷三第257-313頁）在卷可參（權利異動情形詳如附表一所

示），卯○○、李振益、L○○、宙○○、亥○○、I○○、甲○○經告知訴訟後未承當訴訟（見本院卷三第241-242頁），B○○、申○○、丑○○、A○○、黃○○、午○○、天○○仍為適格之當事人，且依民事訴訟法第401條第1項規定，本件分割共有物判決之效力及於卯○○、李振益、L○○、宙○○、亥○○、I○○、甲○○。

二、被上訴人除子○○、F○○外，餘均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示，共有人就系爭土地並無不能分割之協議。系爭土地屬於如附表二所示建築基地之法定空地，由起造人長廣建設開發股份有限公司（下稱長廣公司）向南投縣埔里鎮公所（下稱埔里鎮公所）聲請核發建造執照後，分期興建附表二所示A、B、D、E、C區建物（各共有人取得之建物所有權情形如附表二所示），如附表二所示建築基地之面積共計5,974.28平方公尺，依建築法規建蔽率為百分之50，法定空地面積為2,987.14平方公尺，其上A、B、D區部分建物已取得埔里鎮公所95投埔鎮工（使）字第27號使用執照（下稱27號使照），嗣E區建物再取得該所核發之99投埔鎮工（使）字第1號使用執照（下稱1號使照）；C區建物經取得埔里鎮公所核發之100投埔鎮工（造）字第64號建築執照（下稱64號建照）後，亦已興建完成。本件大部分共有人雖同意分割系爭土地以取得C區建物之使用執照，但因有部分共有人意向不明，致未能由全體共有人名義申請法定空地分割證明，以辦理法定空地分割。又系爭土地上並無公共設施，本無須經區分所有權人會議之決議始得辦理；惟如附圖所示之分割方案仍經於民國105年10月1日召開之晨曦綠邑社區區分所有權人會議，討論法定空地分割議案，經區分所有權會議決議通過系爭土地之分割。

又上訴人所提附圖之分割方案符合建築基地法定空地分割辦法第3條之規定，自得請求分割，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：兩造共有之系爭土地請求分割如主文第二項所示。

二、被上訴人方面：

(一)子○○、F○○、H○○（下稱子○○等3人）則以：依埔里鎮公所核發之93投埔鎮工（造）字第9號建造執照（下稱9號建照），長廣公司係申請興建50戶建物，建蔽率百分之49.5，法定空地面積2,921平方公尺。系爭土地為法定空地，且屬集合式住宅之共用部分，目前作為社區道路、兒童遊樂設施等使用，若依建築法第11條第3項授權制定之建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分割辦法）分割系爭土地，將有違南投縣○○鎮○○段000○○地號土地-九二一震災鄉村區重建開發計畫（下稱九二一開發計畫）之精神。況A、B、C、E區建物多屬違章建築，無法定空地之存在，未符法定空地分割辦法之要件。且上述法定空地既有共同設施之使用及管理，依公寓大廈管理條例第53條、同條例施行細則第12條之規定，於使用及管理上已屬整體不可分割之區域，亦不得為分割等語，資為抗辯。並為答辯聲明：上訴駁回。

(二)丑○○未於言詞辯論期日到場，然據其之前所為陳述略以：系爭土地係為921地震集村建設開發案所要求之公共建設保留土地，本由長廣公司規劃為中庭花園及防火逃生路線之用，被上訴人為本件請求，意在規避社區住戶之反對等語。並為答辯聲明：上訴駁回。

(三)其餘被上訴人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系爭土地請求分割如附圖所示，其中編號1105(1)之土地（面積371.65平方公尺）由上訴人K○○、J○○按附表三所示應有部分比例分

得；編號1105之土地（面積789.72平方公尺），由如附表四之共有人依附表四所示應有部分比例維持共有。被上訴人子○○等3人之答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得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有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，屬鄉村區之乙種建地，應有部分如附表一之系爭土地應有部分比例欄所示，兩造就系爭土地並未訂定不能分割之契約，惟就分割方法無法達成協議等情，為兩造所不爭執（見前審卷二第159-160頁兩造不爭執事項(一)、(二)），並據上訴人提出土地登記第一類謄本為證（見前審卷三第375-415頁），堪信為真實。惟上訴人請求分割系爭土地，然子○○等3人則以系爭土地依法不得分割等語，丑○○則以系爭土地之使用目的，係作為公共建設保留土地，長廣公司將之規劃為中庭花園及防火逃生路線使用等語置辯，是本件首應審究者即為系爭土地有無因法令限制或物之使用目的不得分割之情形。

(二)子○○等3人抗辯上訴人請求分割系爭土地，不符合建築基地法定空地分割辦法規定，為不可採：

1.查如附表二編號1至60號土地係自重測坐落同鎮○○段977之686地號土地分割而來，而編號61之系爭土地重測前地號則為同段977之3地號土地，均經編定為鄉村區乙種建築用地，原屬一宗基地；且系爭土地係埔里鎮公所於93年3月5日核發之9號建照之50戶房屋共同建築基地即如附表二所示土地中之1筆土地，該建造執照嗣經埔里鎮公所先就如附表二區域編號A1-A3、A5-A13、A15、A16、B1-B3、B5-B13、B15、B16、D1-D3、D5-D7等34棟建物（即1期）核發第27號使用執照，再於98年9月22日就附表二區域編號E（即2期）之1棟建物核發第137號建照並核發第1號使照即使用執照；復就附表二區域編號C1-C3、C5-C9等8棟建物（即3期）核發第64號

01 建照執照（起造人長廣公司），嗣於建造時，因不蓋原設計
02 之地下室，因而辦理變更登記，該8棟建築物已建造完成，
03 但尚未經埔里鎮公所核發使用執照等情，為兩造所不爭執
04 （見前審卷二第160頁兩造不爭執事項(三)、(四)、(五)），復有
05 埔里鎮公所106年8月9日埔鎮工字第1060020526號函及建造
06 執照、使用執照存根、建造執照申請書、位置圖、地籍圖、
07 設計圖、使用執照申請書、位置示意圖、配置圖、土地登記
08 第一類謄本、建物登記第一類謄本附卷可稽（見原審卷一第
09 278-294頁、卷二第19-183頁、第213頁），並經前審調取9
10 號、137、64號建造執照申請資料查閱屬實。

11 2.按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所
12 應留設之法定空地，該法第11條第1項定有明文。查系爭土
13 地為如附表二所示建物之建築基地等情，已如前述。而觀諸
14 前揭建築執照、使用執照所附圖說，系爭土地係作為空地使
15 用，且其土地登記第一類謄本上「地上建物建號」部分，亦
16 記載「共0棟」等情，足見系爭土地為如附表二所示建築基
17 地之法定空地，應堪認定。

18 3.子○○等3人雖抗辯長廣公司建築E區建物時，將應興建之8
19 戶建物變更為1戶，其法定空地面積應已變更，且C區、E區
20 建物，未經兩造全體同意以請領建造執照、使用執照，應屬
21 違章建築，當無法定空地之存在，上訴人主張依建築基地法
22 定空地分割辦法分割系爭土地，自屬無據云云。埔里鎮公所
23 於102年11月21日以埔鎮工字第1020036119號函表示：如附
24 表二所示建築基地內2期、3期申請之內容、範圍已與原第1
25 期建造執照所申請內容不同，自非第1期建造執照之延續，
26 自不符內政部80年7月29日台內營字第8074484號函「其重新
27 申領執照，如無變更原建造執照內容、範圍，得免經由已領
28 有部分使用執照所有權人同意」之情形，而請原始起造人長
29 廣公司應依建築法及南投縣建築管理自治條例第12條之規定
30 檢附土地權利證明文件、土地使用同意書等辦理等情，有該
31 函在卷可查（見原審卷一第218頁正反面）。惟查：

01 (1)按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使
02 用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申
03 請之日起，10日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及
04 建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得
05 核發謄本，建築法第70條第1項前段定有明文。是以主管機
06 關於決定是否核發使用執照時，審核之要件乃為建築物之主
07 要設備等是否與原核發之建造執照所附設計圖樣相符。

08 (2)本件1號使照與64號建照核發時，經承辦人員審查均符合當
09 時法令等情，有埔里鎮公所106年7月3日埔鎮工字第1060016
10 204號函及所附該所函稿、使用執照審查表、建造執照及雜
11 項執照規定項目審查表附卷可參（原審卷一第257-266
12 頁）。準此，如附表二編號C區之建物是否能依法取得使用
13 執照、第27號使照及第1號使照是否合法、竣工圖有無錯誤
14 等事項，與系爭土地於其申請建造時，即為如附表二所示建
15 築基地之法定空地一節之認定，並無任何關聯，自不因C區
16 建物建築完成後，能否取得使用執照而有異，或因而致系爭
17 土地為法定空地之性質有所變更。

18 (3)至於兩造爭執長廣公司嗣後應如何取得C區建物之使用執
19 照、埔里鎮公所拒絕核發C區建物之使用執照，是否合法等
20 節，核屬主管機關之權責，並非本件分割共有物事件所需審
21 究，茲不贅述。是被上訴人抗辯因上開建造執照或使用執照
22 不合法，致系爭土地非法定空地，自無可採。更何況，如若
23 被上訴人關於系爭土地並非法定空地之此等抗辯為有理由，
24 則系爭土地之分割即無受建築基地法定空地分割辦法之限
25 制，更無依法不得分割之事由存在，自不待言。

26 4.再按，建築法第11條第3項規定：「前項法定空地之留設，
27 應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，
28 其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規
29 定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核
30 發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之」。而內政
31 部依建築法第3項規定之授權而訂頒「建築基地法定空地分

01 割辦法」，於該辦法第3條規定：「建築基地之法定空地併
02 同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為
03 之。□每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連
04 接，連接部分寬度不得小於2公尺。□每一建築基地之建蔽
05 率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申
06 請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。□每一
07 建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。□每一建築
08 基地之建築物應具獨立之出入口。」；第5條第1項規定：
09 「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建
10 築機關准予分割之證明文件。」。由上開規定以觀，法定空
11 地並非一律不能分割，僅係分割時應符合建築基地法定空地
12 分割辦法之相關規定甚明。

- 13 5. 另子○○等3人雖提出內政部82年3月25日臺內營字第827429
14 4號函（見原審卷一第240頁），抗辯上訴人須先依建築基地
15 法定空地分割辦法第5條之規定取得主管機關發給之法定空
16 地分割證明，始能請求分割系爭土地云云。惟依建築基地法
17 定空地分割辦法第6條規定：「建築基地之土地經法院判決
18 分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機
19 關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基
20 地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第3條或第4條規
21 定」。依該條規定，經法院判決分割確定時，地政機關即應
22 依法院之判決辦理，共有人無須再依建築基地法定空地分割
23 辦法第5條及「建築基地法定空地分割證明申請核發程序」
24 之規定，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建築基地法
25 定空地分割證明，此與土地共有人依建築基地法定空地分割
26 辦法第5條規定提出合法准予分割證明文件辦理建築基地分
27 割，乃屬2種不同辦理建築基地分割之程序等情，有內政部
28 營建署108年7月3日營署建管字第1081132150號函所附說明
29 在卷可查（見前審卷二第106-107頁背面）。足證法定空地
30 共有人若訴請法院裁判分割時，即無須提出主管機關准予分
31 割之證明文件，子○○等3人所提出上開內政部就建築基地

法定空地分割辦法第6條規定所為函釋見解，應屬誤會。故而，子○○等3人以上訴人未提出主管機關准予分割之證明文件，而抗辯上訴人之請求不合法，實屬無據。

6.子○○等3 人抗辯上訴人請求分割系爭土地不符合建築基地法定空地分割辦法之規定，亦屬無據：

(1)系爭土地雖為法定空地，惟系爭土地若依附圖所示方式分割，是否符合建築基地法定空地分割辦法一節，業據埔里鎮公所以107年6月1日埔鎮工字第1070014802號函覆：「尚符『建築基地法定空地分割辦法』第3條建築基地之法定空地併同建築物之分割規定，其分割後仍應符合第3條第1至4款規定方得為之」等情明確，有該函在卷可憑（見原審卷三第18頁），堪認系爭土地可以分割，僅分割方案應符合建築基地法定空地分割辦法第3條第1至4款之規定。

(2)本件上訴人所提出之分割方案，符合建築基地法定空地分割辦法第3條第1至4款，說明如下：

①如附表二所示土地前經南投縣政府92年8月12日府城用地字第09201469060號函核准開發，申請建造執照時之建蔽率及容積率之檢討應以「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範第72點(二)規定：「住宅社區居住淨密度每公頃不得超過100戶；建蔽率不得超過百分之50，容積率不得超過百分之150」為主，不須辦理計畫變更等情，有南投縣政府104年11月11日府建營字第1040225587號函附卷可稽（見原審卷一第40、41頁）。而觀諸前揭第27號使照、第137號建照、第1號使照及第64號建照所載，本件建築基地面積均為5,842平方公尺，法定空地面積為2,921平方公尺；雖然第9號建照基地面積同為5,842平方公尺，但法定空地面積則記載2,336.8平方公尺，然此業經設計建築師池體演建築師事務所以106年6月21日池埔（公所）字第106062101號函覆埔里鎮公所表示，第9號建照記載之法定空地面積2,336.8平方公尺，係誤引用「非都市計畫使用管制規則」第9條第1項第2款建蔽率百分之60之規定，正確之法定空地面積為2,921平方公尺，

01 方與申請書圖一致等情，有埔里鎮公所106年7月3日埔鎮工
02 字第1060016204號函所附池體演建築師事務所函、建造執照
03 申請書圖、部分使用執照申請書、前揭埔里鎮公所106年8月
04 9日埔鎮工字第1060020526號函在卷可佐（見原審卷一第257
05 頁正反面、第267-272頁、第278正反面），足見如附表二所
06 示建築基地之法定空地面積應為2,921平方公尺，且並未超
07 過法定建蔽率百分之50，應堪認定。

08 ②上訴人主張如附表二所示土地，除系爭土地外，編號60之坐
09 落同段1133號土地（下稱1133地號土地）亦為法定空地等
10 情，業據提出土地登記第一類謄本為證（見原審卷二第213
11 頁），且為被上訴人所不爭執，亦堪認定。

12 ③又如附表二所示土地因重測致面積變動如南投縣埔里鎮地政
13 事務所106年11月21日埔第一字第1060011177號函所附○○
14 段重測前後面積對照表所示（見原審卷二第223-225頁）。
15 基此，如附表二編號1至34所示建物（即A、B、D區）最大建
16 築面積為1,862.44平方公尺，依第27號使照所載建蔽率百分
17 之49.5計算，其應有建築基地面積為3,762.5平方公尺（計
18 算式： $1862.44 \div 0.495 = 3762.5$ ）；而如附表二編號1至34
19 所示土地面積共計3,038.78平方公尺，故至少須由系爭土地
20 提供723.72平方公尺作為法定空地（計算式： $3762.5 - 3038.78 = 723.72$ ）。又依E區（即附表二編號35號建物）之1
21 號使照、C區（如附表二編號36至59號建物）之64號建照所
22 載，其建物最大建築面積分別為398.71平方公尺、637.34平
23 方公尺，共計1036.05平方公尺（計算式： $398.71 + 637.34 = 1036.05$ ），依1號使照、64號建照所載建蔽率分別為百分
24 之39、百分之49.82計算，E區、C區應有建築基地面積為1,0
25 22.33平方公尺、1,279.29平方公尺（計算式： $398.71 \div 0.39 = 1022.33$ ； $637.34 \div 0.4982 = 1279.29$ ），共計2,031.62
26 平方公尺。而E、C區土地面積共計1,758.34平方公尺，至少
27 由系爭土地及與E、C區毗鄰之1133地號土地提供合計273.28
28 平方公尺作為法定空地（計算式： $2031.62 - 1758.34 = 273.28$ ）。

28)。另若以建蔽率百分之50計算，則A、B、D區建物最大建築面積1,862.44平方公尺，應有建築基地面積為3,724.88平方公尺（計算式： $1862.44 \div 0.5 = 3724.88$ ），其土地面積總計3,038.78平方公尺，至少須由系爭土地提供686.1平方公尺之法定空地（計算式： $3724.88 - 3038.78 = 686.1$ ）；E區、C區建物最大建築面積共計1036.05平方公尺，應有建築基地面積為2,072.1平方公尺（計算式： $1036.05 \div 0.5 = 2072.1$ ），其土地總面積為1,758.34平方公尺，至少由系爭土地及1133地號土地提供合計313.76平方公尺（計算式： $2072.1 - 1758.34 = 313.76$ ）作為法定空地。故而，依如附圖所示方式分割，作為A、B、D區法定空地之編號1105部分土地面積789.72平方公尺；作為E、C區法定空地之編號1105(1)部分土地面積371.65平方公尺，不論以前述執照所載之建蔽率，或法定建蔽率百分之50計算，均已超過前述各該部分所需之法定空地面積甚明。

④又如依附圖所示方式分割，分割後編號1105部分土地均與如附表二編號1至34之A、B、D區建物相連接；如附表二編號35至59之E、C區建物，則與編號1105(1)部分土地相毗鄰，且連接部分寬度亦未小於2公尺，且建蔽率符合規定，已如前述；又如附表二編號1至59所示建物之建築線均經指定在與其相鄰之坐落同段1104、1167地號土地處，是本件分割對如附表二所示建物原有建築線並無影響；另除C區建物已經興建完成未取得使用執照外，其餘建物均已取得使用執照，且各該建物均有獨立之出入口，已符合前揭建築基地法定空地分割辦法第3條之規定，已堪認定，自應准予分割。

7.子○○等3人以上訴人請求分割系爭土地已違背興建之初提出之南投縣○○鎮○○段00000○地號土地一九二一震災鄉村區重建開發計劃之內容及精神，而聲請向南投縣政府函張紫櫻與南投縣政府簽訂之協議書（見本院卷三第55頁）。然查，九二一震災重建暫時條例已於95年2月4日廢止，本案無違反該條例規定，晨曦綠邑社區能適用建築基地法定空地分

01 割辦法申請共有物分割一情，已迭據埔里鎮公所函覆說明在
02 卷（見原審卷三第18頁、本院卷三第61頁），是本案無論有
03 無違背九二一震災鄉村區重建開發計劃之內容及精神，均不
04 因此即認上訴人訴請系爭土地之分割為無理由，是以子○○
05 等3人上開調查證據之聲請，核無必要，附此敘明。

06 (三)子○○等3人抗辯如附表二所示建物所成立之晨曦綠邑社區
07 屬集合式住宅，有公寓大廈管理條例之適用一節，固為上訴
08 人所不爭執（見前審卷二第160頁兩造不爭執事項(八)）；然
09 被上訴人就上訴人主張該社區已召開區分所有權人會議決議
10 分割系爭土地一事，抗辯：因該社區住戶規約並無法定空地
11 分割之約定，故該決議乃就住戶規約、公寓大廈管理條例所
12 無之事項進行決議，且該決議違反土地登記規則第94條、民
13 法第799條第5項之規定，應屬無效云云。然查：

14 1.上訴人雖主張如附圖所示分割方案，業經晨曦綠邑社區於10
15 5年10月1日召開區分所有權人會議決議通過等情，並提出晨
16 曦綠邑社區區分所有權人大會會議記錄、簽到表、會議出席
17 委託書、投票結果照片等為證（見原審卷一第43-53頁）。
18 惟上訴人已表示本件並非依區分所有權人會議決議請求分
19 割，且關於建築基地法定空地之分割，依建築法第11條第3
20 項規定，須符合建築基地法定空地分割辦法之規定，始得分
21 割，而建築基地法定空地分割辦法並無關於公寓大廈建築基
22 地之法定空地分割，須經區分所有權人會議決議之規定，是
23 公寓大廈區分所有權人會議決議並自非法定空地分割之要件
24 甚明。

25 2.次按，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施
26 之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組
27 織準用本條例之規定；本條例第53條所定其共同設施之使用
28 與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：(一)
29 依建築法第11條規定之一宗建築基地。(二)依非都市土地使用
30 管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地開發建
31 築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。(三)其他經直轄市、

01 縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不
02 可分割之地區，公寓大廈管理條例第53條及該條例施行細則
03 第12條分別定有明文。惟上開規定僅係明訂就具有整體不可
04 分性之集居地區之管理及組織可準用公寓大廈管理條例之規
05 定，而與本件法定空地之分割無關；且遍觀公寓大廈管理條
06 例，並無禁止法定空地分割之規定，是上訴人主張本件法定
07 空地分割有違上開規定，應屬誤會。

08 3.又按區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同
09 各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記；專
10 有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為
11 移轉或設定負擔，土地登記規則第94條、民法第799條第5項
12 分別定有明文。子○○等3人所引用之土地登記規則第94條
13 規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規
14 定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記」，
15 乃為100年12月12日修正前條文。而由其修正之立法理由
16 為：「現行條文有關共有部分不得分割，係指共有部分不得
17 與其所屬建築物之專有部分及其基地之權利分離而單獨為共
18 有物分割而言，為免誤解共有部分不得辦理標示分割，且民
19 法第799條第5項已明定，專有部分與其所屬共有部分及其基
20 地之權利不得分離，爰配合修正部分文字」等語觀之，該條
21 規定之意旨，實與民法第799條第5項規定相同，均在限制專
22 有部分與其所屬對應之共有應有部分及其基地分離而為移轉
23 或設定其他負擔，與法定空地之分割，亦無關聯。是子○○
24 等3人抗辯系爭土地依前揭規定不得分割，殊無可採。

25 4.另子○○等人雖援引最高法院105年度台上字第1119號判決
26 認為如附表二所示建物乃屬公寓大廈第53條規定之「集居地
27 區」，關於民法第799條第4項、公寓大廈管理條例第3條第2
28 項規定之共有關係，應解為共同共有性質，未經全體共有人
29 同意，不能以區分所有權人會議決議分割云云。然查，系爭
30 土地為兩造分別共有，應有部分如附表一所示，且上訴人並
31 非依區分所有權人會議決議訴請分割等情，均如前述。而該

01 最高法院判決之案由為第三人異議之訴事件，其審酌之重點
02 在於執行標的物所有權歸屬之認定，並非法定空地之分割；
03 且上訴人所據關於「此等集居地區內，關於民法第799條第4
04 項，及公寓大廈管理條例第3條第2項規定之共有部分之所有
05 關係，與一般關係單純之區分所有不同，應解為係屬共同共
06 有性質」之論理，乃為經該判決所廢棄之原審判決所採理
07 由，並非該最高法院判決闡述之意旨，是子○○據此抗辯系
08 爭土地應解為兩造共同共有云云，自屬有誤，而無可採。

09 5.準此，無論上開晨曦綠邑社區區分所有權人大會會議決議是
10 否有無效之原因，均不影響系爭土地能否分割之認定，且子
11 ○○等3人以前揭理由，抗辯系爭土地依法不得分割，仍屬
12 無據。

13 (四)系爭土地並無因物之使用性質目的不可分割情形：

14 1.按本條例用辭定義如下：□共用部分：指公寓大廈專有部分
15 以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用
16 者。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依
17 區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第3條第4
18 款、第11條第1項分別定有明文。第按，建築法第11條第3項
19 規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
20 得重複使用；似在避免法定空地之重複使用，遂適度地限制
21 其分割、移轉。若法定空地分割或移轉結果，並無重複使用
22 之情形，是否亦不得為之，亦非無推求之餘地（最高法院95
23 年台上字第1975號判決意旨參照）。

24 2.子○○等3人雖抗辯系爭土地現作為社區道路、設有兒童遊
25 樂設施云云；丑○○亦辯稱系爭土地經長廣公司規劃為中庭
26 花園及防火逃生路線使用，使用上為公共建設保留地云云。
27 惟晨曦綠邑社區之中庭無社區道路，且中庭無使用及管理有
28 整理不可分割性質，得依法申請分割一情，亦據埔里鎮公所
29 函覆在卷（見本院卷三第61頁）。徵之建築法第11條規定，
30 為建築基地法定應留設之法定空地面積，為建築基地之部
31 分，屬於供建築使用之土地，其目的在供建築物整體日照、

01 通風、採光、緊急避難及防火救災之用，以增進使用人之舒
02 適、衛生及安全。而既謂法定空地，顧名思義係應保持「空
03 地」、其上不得有任何建物之狀態，否則即不符空地之意
04 義，其理甚明。是以系爭土地依法無從作為中庭花園使用，
05 或在其上設置兒童遊樂設施，縱長廣公司於系爭土地有設置
06 上開公共設施，依法應予拆除，而不得因此即認系爭土地有
07 因使用目的不能分割之情事。至於系爭土地分割後，仍具有
08 法定空地之性質，仍應保持空地之狀態，是以其分割並無礙
09 於作為通道或防火逃生路線使用之目的，至為灼然。

10 (五)本件之分割方法：

11 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
12 能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
13 配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
14 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有
15 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
16 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
17 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
18 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
19 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
20 持共有。民法第823條第1項與第824條第1項至第4項分別定
21 有明文。又分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民
22 法第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量
23 權，不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為
24 限，故法院自應依共有物之性質、價值及使用狀況，並斟酌
25 各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、分割後之經濟
26 效用及分得部分之利用價值，符合公平經濟原則，並兼顧全
27 體共有之利益，而為公平之分割。

28 2.經查，上訴人主張依如附圖所示方式分割，子○○等3人就
29 該分割方案並無意見，其他共有人亦未另提出分割方案或未
30 曾到庭表示意見。本院審酌被上訴人就系爭土地為如附表二
31 所示建築基地之法定空地，於分割後仍不改其法定空地之性

01 質，已如前述，故實際上並無變更目前之使用狀態。而依附
02 圖所示分割方法，除辛○○所有之E區建物外，如附表二所
03 示建物均與其所有權人分得之部分相連接，且各共有人分得
04 之面積均與原來相同，無損其權益；又同段1167、1104地號
05 土地即重測前同鎮○○段977之1806地號、977之1809地號土
06 地，前經張紫櫻捐給埔里鎮公所做為道路用地等情，有上訴
07 人提出之南投縣政府104年11月11日府建管字第1040225587
08 號函、土地登記第二類謄本可證（見原審卷一第40、41、20
09 7、208頁），亦有埔里鎮公所92年12月22日埔鎮工字第0920
10 033252號函附於9號建造申請卷宗內可佐。而如附圖所示分
11 割後之編號1105部分土地，可藉同段1104地號土地對外通
12 行；編號1105(1)部分土地，則可連接同段1104、1167地號土
13 地，對外通行均屬無礙。故本院斟酌系爭土地之利用現況、
14 分割後之經濟效用、全體共有人之公平利益，認系爭土地依
15 附圖之分割方法分割，將附圖編號1105(1)部分土地分歸K○○
16 ○、J○○共同取得，並按如附表三應有部分比例維持共有
17 ；編號1105部分土地則分歸如附表四所示共有人共同取
18 得，並按附表四所示應有部分比例維持共有，對兩造而言，
19 尚屬公平合理及適當，並能兼顧共有人之利益。

20 (六)綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，爰審酌系爭土地
21 之利用現況、分割後之經濟效用等一切因素，認為將附圖編
22 號1105(1)部分土地分歸K○○、J○○共同取得，並按如附
23 表三應有部分比例維持共有；編號1105部分土地則分歸如附
24 表四所示共有人共同取得，並按附表一所示分割後應有部分
25 比例維持共有，較為合理及公平適當。原判決以上訴人未取
26 得法定空地分割證明，不得請求分割共有物為由，駁回上訴
27 人之訴，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
28 判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所
29 示。

30 (七)另查，本件共有人辛○○等人各以系爭土地之應有部分，分
31 別設定抵押權予訴外人○○商業銀行股份有限公司等人一節

（各共有人設定情形，詳如附表一所示），有土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷三第115-139頁），經本院對各抵押權人為訴訟告知，惟該等抵押權人並未參加訴訟，依民法第824條之1第2項規定，該等抵押權人之抵押權即移存於各該辦理抵押設定共有人受分配之如主文所示之土地上，附此說明。

(八)末按，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。查共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，已如前述，是則本件即使准上訴人就系爭土地為裁判分割共有物之請求，然因分割共有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平；況上訴人已表明同意負擔本件訴訟費用（見原審卷一第226頁），故本件訴訟費用，應由上訴人全部負擔，併此敘明。

(九)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

五、據上論結，本件上訴為有理由，應依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 日
民事第六庭 審判長法官 楊熾光
法官 戴博誠
法官 莊宇馨

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期

間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃粟儀

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

◎附表一

編號	前審判決之共有人、應有部分	現登記之共有人、應有部分	登記日期	抵押設定時間、抵押權人
1	普麗登股份有限公司6/100	普麗登股份有限公司6/100	104.12.15	無
2	辛○○2/100	辛○○2/100	96.10.08	98.6.25/99.6.14 元大商業銀行股份有限公司
3	K○○22/100	K○○22/100	108.11.19	109.7.15 合作金庫商業銀行股份有限公司
4	J○○12/100	J○○12/100		無
5	壬○○2/100	壬○○2/100	95.12.19	100.4.28 元大商業銀行股份有限公司
6	*B○○1/100	亥○○2/100	110.01.08	110.1.8 南投縣埔里鎮農會
7	*申○○1/100			
8	C○○2/100	C○○2/100	96.02.13	96.02.13 臺灣銀行股份有限公司
9	*丑○○2/100	卯○○2/100	107.04.02	無
10	*A○○2/100	I○○2/100	110.02.17	110.02.17 臺灣銀行股份有限公司
11	地○○2/100	地○○2/100	97.03.31	無
12	M○○2/100	M○○2/100	97.03.21	無
13	丁○○2/100	丁○○2/100	98.04.20	無
14	*黃○○2/100	宙○○2/100	109.05.05	109.05.05 臺灣銀行股份有限公司
15	未○○2/100	未○○2/100	104.12.11	104.12.11 中國信託商業銀行股份有限公司
16	乙○○2/100	乙○○2/100	96.01.25	無
17	宇○○2/100	宇○○2/100	103.07.25	無
18	*午○○2/100	L○○2/100	109.02.03	109.02.04 臺灣中小企業銀行股份有限公司
19	戌○○2/100	戌○○2/100	96.01.10	96.01.10 臺灣銀行股份有限公司

(續上頁)

01

20	丙○○2/100	丙○○2/100	95.07.18	95.07.21 臺灣銀行股份有限公司
21	寅○○2/100	寅○○2/100	95.07.17	95.07.21 臺灣銀行股份有限公司
22	蔡明娟2/100	蔡明娟2/100	95.12.14	96.01.10 臺灣銀行股份有限公司
23	辰○○2/100	辰○○2/100	95.07.17	95.07.21 臺灣銀行股份有限公司
24	G○○2/100	G○○2/100	104.11.25	104.11.25 臺灣中小企業銀行股份有限公司
25	*天○○2/100	己○○2/100	108.12.02	108.12.02 南投縣國姓鄉農會
26	癸○○1/100	癸○○1/100	104.09.14	108.2.19
27	戊○○1/100	戊○○1/100	104.09.14	臺灣銀行股份有限公司
28	D○○1/100	D○○1/100	96.04.09	99.11.19
29	E○○1/100	E○○1/100		中華郵政股份有限公司
30	巳○○2/100	巳○○2/100	96.04.24	無
31	亥○○2/100	亥○○2/100	96.02.13	96.02.13 臺灣銀行股份有限公司
32	酉○○2/100	酉○○2/100	97.10.24	97.10.24 合作金庫商業銀行股份有限公司
33	庚○○2/100	庚○○2/100	95.07.19	95.07.21 臺灣銀行股份有限公司
34	子○○2/100	子○○2/100	96.04.14	96.04.24 合作金庫商業銀行股份有限公司
35	F○○2/100	F○○2/100	96.04.14	無
36	*H○○2/100	甲○○2/100	110.05.27	110.05.27 臺灣銀行股份有限公司

02

◎附表二

03

編號	坐落土地地號（南投縣○○段）	土地面積（平方公尺）	土地所有人	區域編號	建物建號	建物各樓層間之最大面積（平方公尺）	建物所有權人
1	1106地號	127.12	申○○1/2 B○○1/2	A1	439建號	64.39	申○○1/2 B○○1/2

(續上頁)

01

2	1107地號	80.25	C○○	A2	440建號	45	C○○
3	1108地號	79.21	丑○○	A3	441建號	45	丑○○
4	1109地號	78.17	A○○	A5	442建號	45	A○○
5	1110地號	77.15	地○○	A6	443建號	45	地○○
6	1111地號	76.12	M○○	A7	444建號	45	M○○
7	1112地號	76.45	丁○○	A8	445建號	45	丁○○
8	1113地號	78.15	黃○○	A9	446建號	45	黃○○
9	1114地號	79.84	子○○	A10	447建號	45	子○○
10	1115地號	81.55	F○○	A11	448建號	45	F○○
11	1116地號	83.23	未○○	A12	449建號	45	未○○
12	1117地號	84.95	乙○○	A13	450建號	45	乙○○
13	1118地號	86.63	宇○○	A15	451建號	45	宇○○
14	1119地號	131.15	午○○	A16	452建號	65	午○○
15	1165地號	92.19	庚○○	B1	473建號	61.38	庚○○
16	1164地號	65.74	H○○	B2	472建號	48.79	H○○
17	1163地號	66.73	酉○○	B3	471建號	48.79	酉○○
18	1162地號	67.70	玄○○	B5	470建號	48.79	玄○○
19	1161地號	68.68	巳○○	B6	469建號	48.79	巳○○
20	1160地號	69.67	D○○1/2 E○○1/2	B7	468建號	48.79	D○○1/2 E○○1/2
21	1159地號	70.64	癸○○1/2 戊○○1/2	B8	467建號	48.79	癸○○1/2 戊○○1/2
22	1158地號	71.64	天○○	B9	466建號	48.79	天○○
23	1157地號	72.60	G○○	B10	465建號	48.79	G○○
24	1156地號	74.72	辰○○	B11	464建號	48.79	辰○○
25	1155地號	77.95	蔡明娟	B12	463建號	48.79	蔡明娟
26	1154地號	83.27	寅○○	B13	462建號	48.79	寅○○
27	1153地號	91.17	丙○○	B15	461建號	48.79	丙○○
28	1152地號	154.10	戌○○	B16	460建號	71.61	戌○○
29	1151地號	131.66	K○○	D1	459建號	102	K○○
30	1150地號	100.69	普麗登股份 有限公司	D2	458建號	74.19	普麗登股份 有限公司
31	1149地號	124.27	辛○○	D3	457建號	74.19	辛○○
32	1148地號	122.01	壬○○	D5	456建號	74.19	壬○○
33	1147地號	110.85	普麗登股份	D6	455建號	74.19	普麗登股份

(續上頁)

01

			有限公司				有限公司
34	1146地號	102.53	普麗登股份有限公司	D7	454建號	75.82	普麗登股份有限公司
35	1134地號	71.71	J○○	E	453建號	398.71	辛○○
36	1135地號	48.23					
37	1136地號	38.26					
38	1137地號	78.06					
39	1138地號	86.64					
40	1139地號	26.07					
41	1140地號	13.01					
42	1141地號	96.09					
43	1142地號	46.26					
44	1143地號	59.23					
45	1144地號	6.53					
46	1145地號	136.08					
47	1120地號	114.08	K○○	C	建照編號C1	89.52	尚未保存登記
48	1121地號	111.49			建照編號C2	92.25	
49	1122地號	110.42			建照編號C3	92.25	
50	1123地號	109.38			建照編號C5	77.97	
51	1124地號	98.01			建照編號C6	77.97	
52	1125地號	96.93			建照編號C7	62.52	
53	1126地號	95.89			建照編號C8	62.52	
54	1127地號	90.67			建照編號C9	82.34	
55	1128地號	4.16		無	無建物	無	無
56	1129地號	56.71					
57	1130地號	37.06					
58	1131地號	2.52					
59	1132地號	124.85					
60	1133地號	15.79	K○○1/2 J○○1/2	無	無建物	無	無
61	1105地號	1,161.37	兩造	無	無建物	無	無

01 ◎附表三：如附圖所示1105(1)部分土地分配表
02

編號	共有人	應有部分比例
1	K○○	5/8
2	J○○	3/8

03 ◎附表四：如附圖所示編號1105部分土地分配表
04

編號	共有人	分割後應有部分比例
1	K○○	1999/67999
2	辛○○	2000/67999
3	普麗登股份有限公司	6000/67999
4	壬○○	2000/67999
5	B○○	1000/67999
6	申○○	1000/67999
7	C○○	2000/67999
8	丑○○	2000/67999
9	A○○	2000/67999
10	地○○	2000/67999
11	M○○	2000/67999
12	丁○○	2000/67999
13	黃○○	2000/67999
14	未○○	2000/67999
15	乙○○	2000/67999
16	宇○○	2000/67999

17	午○○	2000/67999
18	戌○○	2000/67999
19	丙○○	2000/67999
20	寅○○	2000/67999
21	蔡明娟	2000/67999
22	辰○○	2000/67999
23	G○○	2000/67999
24	天○○	2000/67999
25	癸○○	1000/67999
26	戊○○	1000/67999
27	D○○	1000/67999
28	E○○	1000/67999
29	巳○○	2000/67999
30	玄○○	2000/67999
31	酉○○	2000/67999
32	庚○○	2000/67999
33	子○○	2000/67999
34	F○○	2000/67999
35	H○○	2000/67999