

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第394號

01
02
03 上 訴 人 巫宗堯
04 訴訟代理人 黃勃叡律師
05 被上訴人 洪八郎
06 洪茂順
07 洪峯堯
08 洪茂富
09 洪茂貴

10 上 四 人
11 訴訟代理人 林見軍律師
12 被上訴人 洪漢卿
13 洪永煌
14 林素卿
15 陳政宏

16 上列當事人間請求變價分割共有物事件，上訴人對於中華民國11
17 2年6月21日臺灣彰化地方法院111年度訴字第579號第一審判決提
18 起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 原判決廢棄。

21 兩造共有坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地應予變價分割，
22 所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

23 第一、二審訴訟費用，由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

24 事實及理由

25 一、本件被上訴人洪八郎、洪漢卿、洪永煌、林素卿、陳政宏受
26 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
27 條各款所列情形，爰依上訴人之聲請一造辯論而為判決。

28 二、本件上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地
29 （下稱系爭土地）為兩造共有，系爭土地上之○○縣○○鎮
30 ○○○路○○巷00○○號建物（下稱系爭建物），獲有彰化縣
31 政府工務局核發使用執照，故分割系爭土地須受建築基地法

01 定空地分割辦法（下稱分割辦法）之限制，惟建築法第11條
02 及其所授權制定之分割辦法，乃行政機關為達成建築管理之
03 目的所為之規範，倘就包括法定空地之內之建築基地全部請
04 求裁判分割消滅共有關係，其基地面積、建物及法定空地均
05 不受影響，自非不得分割。又系爭土地採變價分割分法，可
06 提升系爭土地之交易價值及經濟效用，各共有人均能按應有
07 部分比例分配合理之價金，對全體共有人均屬有利。為此請
08 求變價分割系爭土地等情（原審判決系爭土地「准予分
09 割」，分割方法如原判決附圖乙（下稱附圖乙）所示，並按
10 圖內分配人、編號、面積等分配表，由兩造分配取得單獨所
11 有或維持共有。兩造應為補償或受補償之金額如原判決附表
12 二各共有人間相互找補金額所示。上訴人聲明不服，提起上
13 訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）系爭土地應予變價分
14 割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

15 三、被上訴人之抗辯：

- 16 1. 洪茂順、洪峯堯、洪茂富、洪茂貴（下稱洪茂順4人）辯
17 稱：伊等母親○○○○此前曾取得全體土地共有人之同意，
18 向彰化縣政府申請在系爭土地上興建系爭建物，依系爭建物
19 設計圖所示，系爭土地於扣除「系爭建物」及「原有建物」
20 坐落基地以外的土地，均屬法定空地。按建築法第11條第
21 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
22 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
23 分割之證明者，始得為之。系爭土地因上開法令限制無法分
24 割，法院即不得准許分割，自無定分割方法之餘地。
- 25 2. 洪八郎未於本院言詞辯論期日到場，惟據其於原審到場及具
26 狀陳稱：系爭土地應以原物分配為原則，僅在原物分配顯有
27 困難時，始得變價分割，伊於系爭土地上有建物應予保留，
28 上訴人及被上訴人提出之分割方案均不同意（原審卷第24
29 0、243至251、295、374頁），復於本院具狀陳稱：不同意
30 附圖乙之分割方案（本卷院第169頁）。
- 31 3. 洪漢卿、洪永煌、林素卿均未於本院言詞辯論期日到場，惟

01 據渠等於原審到場及於本院具狀陳稱：同意變價分割（原審
02 卷第374頁、本院卷一第139頁）。

03 4.陳政宏未於本院言詞辯論期日到場，惟據其具狀陳稱：同意
04 變價分割（本院卷一第139頁）。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)系爭土地為兩造所共有，權利範圍如附表所示。

07 (二)系爭土地之使用分區為溪湖都市計畫住宅區用地（原審卷27
08 頁）。

09 (三)系爭土地上興建有地上一層及三層之建物，部分為空地，占
10 有使用現況如原判決附圖甲所示。

11 (四)系爭建物（建號○○段000）所有權人為洪茂順4人之母親○
12 ○○○。系爭建物曾獲彰化縣政府工務局核發（79）彰工管
13 （使）字第18345號使用執照（原審卷133至137頁）（原審
14 卷217頁使用執照申請書記載建蔽率3.60/10）。

15 (五)依上開使用執照所載基地面積為1027.78平方公尺，建築面
16 積為369.94平方公尺，法定空地面積為246.63平方公尺。且
17 溪湖都市計畫土地使用分區管制要點規定：「住宅區之建蔽
18 率不得大於60%，容積率不得大於200%」等情，業經彰化
19 縣政府111年8月5日府建管字第1110297984號函覆在案，函
20 文並謂：「倘辦理建築基地法定空地分割時，應符合上開規
21 定之法定建蔽率、容積率，並依建築基地法定空地分割辦法
22 規定辦理，方為適法。」（原審卷第221至233頁）。

23 五、本院之判斷：

24 (一)按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建
25 築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」，第3項
26 規定：「前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右
27 之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定
28 之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得
29 重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中
30 央主管建築機關定之。」，而分割辦法第3條規定：「建築
31 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

01 款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物
02 所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每
03 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
04 執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，
05 不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申
06 請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入

07 口。」，第4條規定：「建築基地空地面積超過依法應保留
08 之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨
09 建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者
10 為限。」，第5條第1項規定：「申請建築基地法定空地分
11 割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文
12 件。」，第6條第1項規定：「建築基地之土地經法院判決分
13 割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關
14 應依法院判決辦理。」，第2項規定：「依前項規定分割為
15 多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合
16 第3條或第4條規定。」。惟按建築法第11條第3項後段固然
17 規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並
18 不得重複使用。」，其立法意旨應在於避免法定空地之重複
19 使用，遂適度地限制其分割、移轉。若法定空地分割或移轉
20 結果，並無重複使用之情形，應得分割（最高法院95年度台
21 上字第1975號判決意旨參照）。系爭建物固獲核發使用執
22 照，而系爭土地面積1027.78平方公尺，其中包括系爭建物
23 之法定空地面積246.63平方公尺，然依上開說明，縱該法定
24 空地需受分割辦法之限制，惟倘就包括法定空地在內之建築
25 基地全部請求裁判分割消滅共有關係，而非僅就法定空地部
26 分訴請分割，整筆土地尚非不得分割，非謂建築基地因此不
27 得分割。洪茂順4人認系爭土地不得分割云云，要屬誤會。

28 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 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
30 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割，依
31 共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協

01 議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任
02 何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共
03 有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
04 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
05 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
06 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第824條
07 第1項訂有明文。系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部
08 分如附表所示，使用分區為溪湖都市計畫住宅區用地，乃供
09 建築使用之私有土地，亦非屬道路預定地，現在或將來均無
10 使用目的上應維持共有而不能分割之情事，且兩造亦無訂有
11 不分割之契約。惟兩造迄未能達成分割之協議，則上訴人請
12 求判決分割系爭土地，自屬有據。

13 (三)系爭土地東側鄰接○○縣○○鎮○○路○○巷，有衛星照片
14 可參（原審卷第39頁），土地略呈長方形，其使用現況如原
15 判決附圖甲（土地現況圖）所示，即：編號A1面積58.55平
16 方公尺，及編號A2面積16.37平方公尺之一層磚造平房為洪
17 八郎占有使用；編號B面積160.32平方公尺之二層磚造建
18 物，為洪峯堯、洪茂貴占有使用；編號C面積146.82平方公
19 尺之一層磚造建物，為洪漢卿、洪永煌占有使用；編號D面
20 積88.05平方公尺之三層水泥建物，為洪茂順4人占有使用等
21 情，業經原審會同彰化縣溪湖地政事務所人員赴現場勘驗測
22 量，製有勘驗測量筆錄，並有現場照片可稽（原審卷第267
23 至279頁）。為符合前揭建築法及分割辦法之規定，系爭建
24 物建築基地之法定空地應併同建築物之分割，且面積至少應
25 有616.57平方公尺（系爭建物建築面積369.94平方公尺＋法
26 定空地面積246.63平方公尺＝616.57平方公尺）。而附圖乙
27 案原物分割方法，其中分配予洪茂順4人之乙1部分乃係將系
28 爭建物所占面積與建物北側與臨地間部分狹窄空地單獨分割
29 為一筆，而系爭建物原有法定空地及原有建物占用部分，則
30 分割為戊部分私設通道，及乙2、甲、己、丁、丙部分，除
31 戊部分私設通道由全體共有人維持共有外，乙2、甲、己、

01 丁、丙部分則分歸其餘部分共有人單獨或共同取得，顯然違
02 反分割辦法所規定法定空地必須併同建築物分割之限制。且
03 其餘共有人所受分配土地仍因法定空地無法解除管制，況戊
04 部分私設通道窄不一，未留設迴轉道，將來仍無法建築使
05 用，是附圖乙案自非可採。又系爭土地面積達1027.78平方
06 公尺，而系爭建物建築面積369.94平方公尺加計法定空地
07 面積246.63平方公尺為616.57平方公尺，超過依法應保留之
08 法定空地面積，然迄未能依據分割辦法取得主管機關准予
09 分割之證明，就超出依法應保留之法定空地部分，自不得逕
10 為分割（參本院卷一第287頁上訴人提出之原物分割方案）。
11 另洪茂順4人均表示受限於經濟能力，無資力共同或單獨取
12 得系爭土地，而以價格補償其餘未獲分配之共有人（見本院
13 卷二第48頁），故系爭土地採原物分割之方式顯有困難。綜
14 合上情，倘採變價分割分法，經由市場公開公平良性競標之
15 方式及結果，可提升系爭土地之交易價值及經濟效用，並使
16 各共有人均能按應有部分比例分配合理之價金，對全體共
17 有人均屬有利。且民法第824條第7項規定「變賣共有物時，
18 除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，
19 有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，已賦予各共有
20 人於共有物變價分配時，有依相同條件優先承買之權。是
21 以變價分割，更可兼顧共有人對共有物之特殊感情，有利
22 於各共有人，亦可使系爭土地權屬複雜狀態歸於單純。上
23 訴人主張將系爭土地予以變價分割，以價金分配於各共有
24 人，為對兩造最公平適當之分割方法，應屬可採。

25 六、綜上所述，本院審酌系爭土地之性質、分割前後之使
26 用狀態、經濟效用、土地利用價值，及考量兩造最大利益
27 等情狀，認將系爭土地予以變價分割，以價金分配於各共
28 有人，為對兩造最公平適當之分割方法。原審判決系爭土
29 地「准予分割」並按附圖乙所示原物分割，容有未洽，上
30 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
31 本院廢棄改判如主文第2項所示。

01 七、又按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
02 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
03 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭土地未
04 達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有關
05 係，使共有人單獨取得分得部分之使用權能或受有金錢補
06 償，足認兩造均因系爭土地分割而蒙其利，故關於訴訟費用
07 之負擔，應以兩造共有人應有部分比例分擔之，方不致失
08 衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

09 八、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

14 民事第九庭 審判長法官 劉長宜

15 法官 郭玄義

16 法官 杭起鶴

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
19 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

21 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
22 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
23 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

25 書記官 邱曉薇

26 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

01
02

附表：兩造就系爭土地之應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	應有部分暨訴訟費用負擔比例
1	洪八郎	1/18
2	洪茂順	1/36
3	洪峯堯	1/12
4	洪茂富	1/36
5	洪茂貴	1/12
6	洪漢卿	1/36
7	洪永煌	1/36
8	林素卿	1/6
9	巫宗堯	2/6
10	陳政宏	1/6