

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1449號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 黃建智
訴訟代理人 張介鈞律師
被 告 謝順和
蔡曜乾
黃琪詠
0000000000000000
謝木田
謝玉樹
謝世忠
蔡宗霖
黃錫銅
黃志豪
0000000000000000
蔡祐倉
謝國賓
黃進福
蘇黃碧霞
黃碧玉
王大明
王大坤
許王惠蘭
賴雲蘭
黃李金蘭
上 一 人
訴訟代理人 黃志王
被 告 謝岳霖
蔡長榆
0000000000000000

上 一 人

01 訴訟代理人 蔡水籐

02 被 告 蔡陸欽

03 蔡能文

04 上三人共同

05 訴訟代理人 劉芝光律師

06 被 告 張主超

07 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月28
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 原告之訴駁回。

11 訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序方面

14 一、原告起訴請求分割如附表所示土地（下稱系爭土地）及重測
15 前臺南市○○區○○段0000地號土地，並將陳鈺佑及黃炳煌
16 列為共同被告；嗣因該74-2地號土地共有人數眾多，面積較
17 少且長期作為系爭土地通行道路使用，分割實益微小，遂具
18 狀撤回該部分訴訟，不再請求分割該74-2地號土地（見本院
19 卷1第298頁至第299頁），復因陳鈺佑及黃炳煌僅為該74-2
20 地號土地共有人，具狀撤回對陳鈺佑及黃炳煌之起訴（見本
21 院卷1第299頁及第325頁）。原告起訴時列黃莉婷為共同被
22 告，嗣因黃莉婷於民國111年6月15日將其應有部分移轉登記
23 給張主超，遂撤回對黃莉婷之起訴，並追加張主超為共同被
24 告（見本院卷2第11頁至第17頁）。原告所為訴之撤回及追
25 加符合民事訴訟法第255條第1項但書第5款及及第262條規
26 定，先予敘明。

27 二、被告謝順和等人未於言詞辯論期日到場（詳見本院卷2第267
28 頁至第268頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
29 依原告聲請由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：兩造共有系爭土地，無不能分割情事，亦未訂立

01 不分割契約；茲因兩造長期無法辦理分割土地登記，爰依民
02 法第823條及第824條規定請求分割；如果要送請鑑價，原告
03 不提出其他分割方案，請逕依被告賴雲蘭所提分割方案送請
04 鑑價補償等語。並聲明：兩造共有系爭土地准予分割如附件
05 所示。

06 二、被告方面

07 (一)被告蔡宗霖不為答辯聲明，僅稱：同意分割，希望能分得較
08 為方正土地；原告所提分割方案不完全符合使用現況，故不
09 贊成；贊成被告賴雲蘭所提分割方案，因為其家族本來就居
10 住於系爭土地等語。

11 (二)被告黃錫銅及黃志豪不為答辯聲明，僅稱：其居住於系爭土
12 地上建物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○○00號），希
13 望能分割取得該建物所坐落基地並維持共有；原告所提分割
14 方案不完全符合目前使用現況，故不贊成；贊成被告賴雲蘭
15 所提分割方案，因為符合其居住使用現況等語。

16 (三)被告蔡祐倉不為答辯聲明，僅稱：不贊成原告所提分割方
17 案，因為不完全符合目前使用現況；贊成被告賴雲蘭所提分
18 割方案，因為其家族本來就居住於系爭土地等語。

19 (四)被告黃進福陳稱：其居住於系爭土地上建物（門牌號碼臺南
20 市○○區○○里○○○00號），希望能與被告蘇黃碧霞、黃
21 碧玉、王大明、王大坤、許王惠蘭分割取得該建物所坐落基
22 地並維持共有等語。

23 (五)被告賴雲蘭不為答辯聲明，僅稱：同意分割，其於系爭土地
24 種植花木果樹，希望能分割取得其所使用土地；原告所提分
25 割方案不完全符合目前使用現況，故不贊成；如附圖甲所示
26 分割方案（下稱甲案）係與其他共有人討論後，依循祖先歷
27 來使用土地現況而提出等語。

28 (六)被告蔡陸欽、蔡能文、蔡長榆均不為答辯聲明，僅稱：原告
29 所提分割方案不完全符合目前使用現況，故不贊成；茲以甲
30 案為基礎，另提出如附圖乙所示分割方案（下稱乙案）等
31 語。

01 (七)其餘被告均未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何陳述。

02 三、本院得心證理由

03 (一)為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及
04 增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律
05 之規定；本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂
06 蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作
07 物；本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所
08 應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分
09 割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等
10 事項之辦法，由中央主管建築機關定之；建築法第1條、第4
11 條、第11條第1項、第3項定有明文。建築基地空地面積超過
12 依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分
13 割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併
14 建築使用者為限；申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄
15 市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件；實施建築管理
16 前或60年12月22日建築法修正前建造完成之建築基地，其申
17 請分割者，得以土地登記規則第70條第2項(修正後為第79條
18 第3項)所列文件辦理；建築基地之土地經法院判決分割確
19 定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依
20 法院判決辦理；依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其
21 部分土地單獨申請建築者，應符合第3條或第4條規定；建築
22 基地法定空地分割辦法第4條、第5條、第6條復有明定。申
23 請建物所有權第1次登記，應提出使用執照或依法得免發使
24 用執照證件及建物測量成果圖或建物標示圖；實施建築管理
25 前建造建物無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、
26 市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之曾
27 於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明、繳納房屋稅
28 憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建
29 築管理地區建物完工證明書、地形圖、都市計畫現況圖、都
30 市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖或其他足資證明
31 文件；土地登記規則第79條第1項及第3項亦有明文。

01 (二)建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
02 留設法定空地；應留設法定空地，非依規定不得分割、移
03 轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之
04 辦法，由中央主管建築機關定之，此觀建築法第11條第1項
05 前段、第3項規定即明。蓋建築基地為建築使用時，應保留
06 一定比例面積之法定空地，俾助於防火、救災、日照、採
07 光、通風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的達成，以
08 確保建築物使用人之安全、衛生及舒適，具公共利益性質而
09 不得任意分割移轉。何況，建築基地與法定空地市價差異甚
10 大，若有共有人分割取得土地屬於其他共有人法定空地，則
11 其受分配土地價值顯然低於其他共有人，如於裁判分割時未
12 能確定法定空地，將無法確認共有人受分配土地價值是否相
13 當，導致受分配土地價值較低者無法受金錢補償，顯有不
14 當。基此，法院為共有物裁判分割時，就法定空地部分，自
15 應符合建築法及其授權訂定之分割辦法規定，不因經受分配
16 共有人之同意而有異。至於建築基地法定空地分割辦法第6
17 條規定，則係就確定判決可能未符合該辦法第3條或第4條規
18 定，為避免爭議所設，不得以之推論法院為裁判分割時，毋
19 庸考量上開規定適用(參照本院110年度訴字第745號民事判
20 決、最高法院111年度台上字第2853號民事判決)。從而，法
21 院為共有物裁判分割時，就建築基地(含實施建築管理前或
22 60年12月22日建築法修正前建造完成之建築基地，但不含違
23 章建築所占地面)法定空地部分，仍應符合建築法及建築基
24 地法定空地分割辦法，惟實施建築管理前或60年12月22日建
25 築法修正前建造完成之建築基地多無建築執照，未標註留設
26 空地位置等事項，亦未同時辦理空地地籍套繪圖，故得以土
27 地登記規則第79條第3項所列文件申請辦理，俾供審核是否
28 符合建築基地法定空地分割辦法第3條等相關規定。然賦予
29 各共有人隨時得請求分割權利，使共有關係容易消滅，於公
30 私皆有裨益，就目的性解釋而言，若分割方法未不利於建築
31 管理，縱不符合建築基地法定空地分割辦法所定程序，仍應

(續上頁)

01

17	蘇黃碧霞	1350分之39
18	黃碧玉	1350分之39
19	王大明	4050分之39
20	王大坤	4050分之39
21	許王惠蘭	4050分之39
22	賴雲蘭	1350分之129
23	黃李金蘭	810分之36
24	謝岳霖	0
	張淑春	72分之1
25	蔡長榆	27000分之2315