

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5777號

原告 黃有杖
訴訟代理人 吳兆原律師
康賢綜律師
被告 吳聲松
吳明志
吳明佳
周呂惜
許瑞蘭
柯明珠

被告 連陳鳳凰
上 一 人

訴訟代理人 陳彥安

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年12月16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

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
其原非當事人之人為當事人、不甚礙被告之防禦及訴訟之終
結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、
第7款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或
一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤
回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為
之。民事訴訟法第262條亦有明文。查，本件共有人即被告

01 溫文俊、高陳豐枝、王素珠，前因買賣已將其對系爭土地之
02 持份讓售予連陳鳳凰，並辦理移轉登記完竣，故原告撤回此
03 等被告之起訴，並追加連陳鳳凰為被告，此追加係基於同一
04 事實，並不礙被告防禦及訴訟終結，與撤回此等被告之起
05 訴，均屬適法。

06 二、又原告於起訴後，前後三次變更追加訴之聲明，均係基於同
07 一事實，且均不甚礙被告防禦及訴訟之終結，均屬適法。

08 貳、實體部分：

09 一、原告起訴主張略以：

10 (一)兩造共有坐落於臺北市○○區○○段0○段00○0地號土地
11 (下稱系爭土地)，其上建物建號為同小段1759、1760、
12 1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769
13 等建號建物，原告所有系爭土地權利範圍為12分之1、所有
14 建號1768建號建物權利範圍全部，共有1769建號建物權利範
15 圍10分之1，系爭土地之共有人與天郁營造有限公司(天郁公
16 司)原本協議進行合建，然協議過程中，天郁公司竟然拆除
17 坐落於系爭土地上右半邊之建物後，避不見面、置之不理，
18 致令原告無從利用其所有土地，損害甚鉅，系爭土地無不能
19 分割之情事，兩造亦無約定不得分割，原告依法得隨時請求
20 分割，因兩造對於分割方案無法協議，原告爰訴請分割。

21 (二)系爭土地協商合建建商為日健建設股份有限公司(下稱日健
22 公司)，日健公司在建築界有優良信譽與口碑，不會如天郁
23 公司一般，故而信賴日健公司並與協議合建，然其他未受影
24 響仍居住於其內之被告，刻意拉抬高價刁難日健公司，不同
25 意原告之分割方案，系爭土地周邊空地，包括同地段第12、
26 13、14、15、16、24、25、25之1、25之2、26、31、42地號
27 等土地，日健公司均已與所有權人進行協議合建，抑或已持
28 有應有部分而為所有權人，被告等人不同意合建而不同意分
29 割，恐怕立基於仍保有房屋居住之基礎上，挾帶刻意議定高
30 價之企圖，對比原告無家可歸之慘況、各該已協議合建之所有
31 權人利益，及為確保土地經濟效用之最大化之目的，更應

01 准以原告提出之分割方案。

02 (三)系爭土地經分割後，被告維持共有之部分，日後是否尚有與
03 建商合建之機會，顯屬單純之期待，顯非被告援引作為拒絕
04 分割之法律上理由，亦恐非法院應斟酌之因素。退萬步言，
05 系爭土地經分割後，被告維持共有之部分，其面積並無違反
06 最小建築面積之限制，亦非畸鄰地，日後仍得保有與其他建
07 商協議委建合建之機會，甚至合併於鄰地共同協議合建，亦
08 非不可能。

09 (四)本件並無因法規之限制或因物之使用目的不能分割之情事，
10 應准予分割。本件原告提出之分割分案，亦無建築法第11
11 條、建築基地法定空地分割辦法之限制分割之情事。原告請
12 求之分割方式為如109年7月30日複丈成果圖所示A2部分（面
13 積65.67平方公尺），分由原告、被告連陳鳳凰，依應有部分
14 比例維持分別共有關係，複丈成果圖所示其他部分（面積
15 131.33平方公尺），分由被告許瑞蘭、吳聲松、吳明志、吳
16 明佳、周呂惜、柯明珠依應有部分比例維持分別共有關係
17 （參本院卷(二)第17頁）。又就原告所提備案之分割方案，即
18 如面積85.84平方公尺分由原告、被告許瑞蘭、被告連陳鳳
19 凰依照應有部分維持分別共有；面積111.16平方公尺分由被
20 告吳聲松、吳明志、吳明佳、周呂惜、柯明珠依照應有部分
21 比例維持分別共有，如採備案之分割方案，原告、被告連陳
22 鳳凰、被告許瑞蘭屬不能按其應有部分受分配之共有人，被
23 告吳聲松、吳明志、吳明佳、周呂惜、柯明珠應就多分配之
24 12.66平方公尺部分，給予金錢補償。另再次測量時之方
25 案，即分割為各2分之1，為目前有共識之方案。

26 (五)另關於法院於109年11月6日函詢臺北市政府都市發展局(下
27 稱都發局)，經都發局109年11月8日北市都授建字第
28 1093081724號函覆(下稱都發局函文)，依臺灣高等法院107
29 年度上字第989號判決理由意旨，系爭土地領有臺北市77使
30 字第0172號使用執照（建築執照為75建字第0099號（桂
31 林）、57(二)（桂）005號建築執照），然建築基地應留設

01 法定空地之分割限制規定，乃為防止建築基地之細分，妨礙
02 經濟效用而設之建築管理規範，並非絕對不許建築基地法定
03 空地之共有人訴請裁判分割以消滅其共有關係，此觀建築基
04 地法定空地管理辦法第6條規定自明，況且系爭土地空地部
05 分，原本即有坐落建物，並非空地，顯非建築法第11條第1
06 項前段所稱之應留設之法定空地，並無建築基地法定空地分
07 割辦法不得分割之限制。又按建築法第42條、第44條、第45
08 條，依都發局函文說明四部分，縱然系爭土地經分割後，部
09 分土地為畸零地，亦非屬因法令不得分割之限制，換言之，
10 土地分割後之部分土地即使屬於畸零地，仍可裁判分割，僅
11 係在裁判分割之方法選擇上究為原物分割，抑或變價分割而
12 已，此有諸多司法實務見解可參。另本件不能僅單單以系爭
13 土地經分割後屬畸零地視之，更應衡諸系爭土地周邊空地，
14 日健公司均已與周邊土地所有權人進行協議合建，抑或已持
15 有應有部分而為所有權人，本件顯然不能單單以系爭土地屬
16 畸零地為由，而不准予分割，反而更應認准以原告所提出之
17 分割方案為是，或至少得採備案之分割方案。

18 (六)並聲明：兩造共有系爭土地應予分割。分割方式為如109年7
19 月30日複丈成果圖所示A2部分（面積65.67平方公尺），分
20 由原告、被告連陳鳳凰，依應有部分比例維持分別共有關
21 係，複丈成果圖所示其他部分（面積131.33平方公尺），分
22 由被告許瑞蘭、吳聲松、吳明志、吳明佳、周呂惜、柯明珠
23 依應有部分比例維持分別共有關係。

24 二、被告答辯意旨略以：

25 (一)被告吳明志答辯意旨略以：原告所稱有共識之分割方案即將
26 系爭土地分割各2分之1，分別依應有部分維持共有關係云
27 云，因其中尚有12.66平方公尺存在被告吳聲松、吳明志、
28 周呂惜、柯明珠等人居住之建物，且該範圍地下層為全棟建
29 物之水塔，如分割將影響既有建物之使用，不符效益。又系
30 爭土地原物分割後將造成畸零地，其他地主若無法整合就無
31 法利用，不同意原告所提分割方案，也不同意變價分割，因

01 為是祖產，並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)被告吳明佳、吳聲松答辯意旨略以：系爭土地依原告方案分
03 割會有畸零地，都發局函文已經敘明，不同意原告之分割方
04 案，亦不同意變價分割。

05 (三)被告連陳鳳凰則稱同意原告所提之分割方案。

06 (四)被告周呂惜於最後言詞辯論期日未到場，惟於之前辯論時曾
07 表示不同意原告所提之分割方案。

08 (五)被告柯明珠、許瑞蘭於之前言詞辯論期日曾多次表示同意或
09 不同意原告之分割方案，但其等於最後言詞辯論期日未到
10 場。

11 三、本件兩造共有系爭土地，系爭土地面積197平方公尺，其上
12 坐落臺北市萬華區龍山段1小段1759、1760、1761、1762、
13 1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769等建號建物，
14 原告就系爭土地權利範圍為12分之1、所有1768建號建物權
15 利範圍全部，並共有1769建號建物權利範圍10分之1，現坐
16 落於系爭土地上右半邊之建物已經拆除，有土地登記謄本、
17 土地所有權狀、建物所有權狀、照片在卷可稽，並為兩造所
18 不爭，堪以認定。

19 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
20 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
21 在此限，民法第823條第1項定有明文。又民法第823條第1
22 項所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之
23 用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺
24 者，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分而言。最
25 高法院85年度台上字第966號、97年度台上字第1593號民事
26 判決意旨可供參照。此旨在增進共有物之經濟效用，如已闢
27 為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事
28 涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分
29 割」，當包括原物分割與變價分割在內。最高法院95年度台
30 上字第150號裁定意旨亦可參照。再按分割共有物，究以原
31 物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共

有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有人之利益輕重，共有物之性質及其使用狀況等，公平裁量。若共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係而法院未予斟酌考量即為變價分割，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求。最高法院104年度台字第726號判決意旨可供參考。

五、另按直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築，建築法第44條定有明文。又商業區內第三種建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）不得小於5公尺、深度不得小於18公尺，臺北市土地使用分區管制自治條例第29條復有明文。經查，系爭土地坐落位置夾處於鄰地之間，並未直接面臨任何馬路，現僅得由鄰地（即27地號土地）進出，別無其他通路等情，已經本院到場履勘明確，並有現場照片附卷可參（見本院卷(一)第33至38頁），並經兩造於辯論時陳明在卷（見本院卷(二)第172頁）。而系爭土地面積197平方公尺，土地使用分區屬第三種商業區，依系爭土地其上建物之建築執照所載，該建築面西昌路5.53公尺，有臺北市政府工務局75建字第99號建築執照在卷可參（見本院卷(二)第133頁），符合前開條例所規定之限制；反觀原告之分割方案，經本院函詢都發局關於原告所提之分割方案有無抵觸建管法令，都發局於109年11月18日回覆本院稱：系爭土地之建築物領有臺北市77使字第0172號使用執照（建築執照為75建字第0099號(桂林)、57（二）（桂）005號建造執照），其基地範圍坐落於臺北市○○區○○段○○段00○○0地號等2筆土地。...，依本市畸零地使用自治條例規定，建築基地寬度及深度應符合本市土地使用分區管制自治條例規定，且臨接建築線寬度應達4.8公尺以上，系爭土地使用分區為第三種商業區，按臺北市土地使用分區管制自治條例第29條基地寬度不得小於5公尺，深度不得小於

01 18公尺，系爭土地擬分割之方案(即原告所提分割方案)不符
02 合上開規定之畸零地，有都發局函文可稽（見本院卷(二)第
03 127至128頁），足見，依原告所提系爭土地之原物分割方
04 案，於分割後，基地規模即小於上開規定而屬於畸零地。

05 六、又系爭土地未與道路相連，依建築技術規則建築設計施工編
06 第二章一般設計通則第一節建築基地第2條規定，基地應與
07 建築線相連接，而必須考量酌留適當通路，且因系爭土地面
08 積不大，如予原物分割，並由兩造繼續按原來應有部分比例
09 分別維持共有，則不論依原告所提之任何分割方案（詳本院
10 卷(二)第15至17頁），均將造成土地過度細分而致面積狹小，
11 產生畸零地而無法依其使用分區為建築使用之結果。況扣除
12 應有通道面積後，基地面積分割後之寬深將更顯狹小，難期
13 合理之利用，而無法充分發揮系爭土地之經濟效益，而造成
14 分割後兩造或一造之土地產生畸零地之問題，有前揭都發局
15 函文可參，已如前述。對此，原告雖稱其以系爭土地與鄰地
16 合併，且已與建商合建開發，其餘被告則可另覓建商合建開
17 發，不會有畸零地問題云云，惟系爭土地本非畸零地，如依
18 原告所稱分割方案加以分割，反將造成系爭土地成為畸零地
19 之結果，致將來必得與鄰地合併建築開發，始不違法，如
20 此，形同先造成違法事實而後不得不加以補救，勢必造成系
21 爭土地經濟效用低落，自不符土地分割利用之目的。況本件
22 原告請求分割標的為系爭土地，分割方案是否妥適，本與是
23 否與鄰地合併建築無涉，且系爭土地與鄰地是否確定合併開
24 發，仍屬未定，本院自無先准予分割造成畸零地而不得供建
25 築使用之結果後，再由當事人補救，如此，更不符合經濟效
26 用，並違反建築法第44條之規定。

27 七、原告雖舉實務見解主張分割後若屬畸零地，並非法令限制不
28 能分割，僅為裁判分割方式之選擇云云。惟本院細繹諸多實
29 務判決關於畸零地之見解，如臺灣高等法院107年度重上字
30 第849號民事判決意旨，係認為分割後若屬畸零地無法為原
31 物分割，臺灣高等法院107年度上字第1032號民事判決意旨

則認為分割後符合畸零地使用自治條例最小寬度最小深度之限制而可以為原物分割，本院107年度重訴字第1134號民事判決之標的本即為畸零地，自無違反建築基地最小寬深限制之適用，原告所舉見解，均與本件情形是如依原告分割方案加以分割，將致原非畸零地之系爭土地分割後成為畸零地之結果有所不同，原告主張顯係誤會。

八、再者，坐落系爭土地其上建物之區分所有權人，除其上專有部分建物外，另共有臺北市○○區○○段0○段0000○號，此有臺北市建成地政事務所回函所附建物謄本在卷（見本院卷(二)第123頁），原告亦有權利範圍為10分之1，依該建號建物層次記載之標的物包括屋頂突出物、水箱、電梯樓梯間、雨遮、走廊等，為兩造之共有部分，倘系爭土地予以分割，將造成兩造仍共有此剩餘建物之共有部分，另發生共有關係更為複雜，並增生法定地上權之問題，除使房地所有權無法歸一外，將令兩造共有人原本尚屬單純之法律關係變得複雜。復以，系爭土地係與該27地號土地共同申請建築執照及使用執照，依其使用執照申請書所載法定空地面積為57.92平方公尺（見本院卷(二)第129、130頁），縱扣除使用道路之5.53平方公尺（見本院卷(二)第133頁），仍尚有52.39平方公尺之法定空地地位於系爭土地及該27地號土地，屬於共同留設之法定空地，而依都發局函文，系爭土地與鄰地已領有之建築執照尚應依建築基地法定空地分割辦法檢討（見本院卷(二)第127頁），對此，原告僅稱本件並無適用上開辦法云云（見本院卷(二)第182頁），對原告所擬分割方案於分割後應如何克服法定空地之問題，並未提出說明，且原告亦未提出系爭土地之法定空地已經主管機關准許分割之證明，復參酌前揭畸零地之問題，系爭土地其上建物包括屋頂突出物、水箱、電梯樓梯間、雨遮、走廊等兩造共有部分，原物分割將導致權義關係複雜等等，足認本件應有民法第823條第1項但書所定之因物之使用目的無法分割之情，從而，本院衡諸前揭說明，審酌兩造之利益，為顧及兩造與系爭土地未來之經濟效

01 益、利用，認原告主張之原物分割有所不利，自不能准許。

02 九、況系爭土地其上建物已有部分遭拆除而滅失，該拆除行為是
03 否涉及損害賠償問題，尚難認定，如逕將系爭土地予以分
04 割，系爭土地共有人權益問題將更形繁雜，並無增益，更難
05 發揮經濟效益。系爭土地共有人本均認識系爭土地使用做為
06 區分所有建物（包含共用部分）之建築基地，系爭土地原為
07 其上建物之占有利用所不可或缺，直至本院言詞辯論終結時
08 止，系爭土地其上仍存在建物（包含共有部分），系爭土地
09 仍作為建物之基地，倘率而將系爭土地分割，應抵觸系爭土
10 地作為其上建物及建物共同使用部分基地之使用目的。原告
11 雖主張其已與建商商量合建，惟被告等尚未有建商可一同合
12 作開發，原告片面稱不願分割之被告未來得與其他鄰地合併
13 改建，並無太大損失云云，目前尚難實現，而若目前系爭土
14 地即率予原物分割，將使部分被告分得之土地成為畸零地，
15 無法再供建築使用，縱日後可與鄰地合併建築，其經濟價值
16 亦受到負面影響，對該等被告權益而言自屬損害，本件自有
17 民法第823條第1項但書所定之因物之使用目的而無法分割之
18 情，自無法原物分割。

19 十、另就變價分割之可能性而言，本院審酌系爭土地之共有人對
20 系爭土地係供建築使用一事已有認識，系爭土地無論分割與
21 否，現在或未來，均將供其上建物占有利用，此點並不會改
22 變。本院並參酌兩造於辯論時，均不同意變價分割，被告吳
23 明志、吳明佳就系爭土地上原有建物因係祖屋仍打算繼續居
24 住等情，可見對部分被告而言，系爭土地其上原有建物が在感
25 情上或生活上確有密不可分之依存關係，若率予變價分割，
26 部分被告勢必面臨無家可歸且陷入無資力參與競標之窘境，
27 依前開說明，系爭土地客觀上使用目的屬於不能分割，而就
28 系爭土地共有人於經濟層面、法律層面及情感意願層面，又
29 無得以變價分割之理由，本件當亦不許變價分割。

30 十一、綜上所述，原告請求分割系爭土地，所擬諸原物分割方
31 案，因有民法第823條第1項但書所定因物之使用目的而無

01 法分割之情形，且不適當，自不能准許，至變價分割因兩
02 造並不同意，且非法之所許，亦應駁回。從而，原告訴請
03 分割系爭土地，為無理由，應予駁回。

04 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟
05 酌後，認均不足影響本判決之結果，自無逐一論駁之必
06 要，併予敘明。

07 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
09 民事第四庭法 官 陳正昇

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
14 書記官 蔡月

15 女