

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1350號

上訴人 楊文棋（即華泰商業銀行股份有限公司之承受訴訟

訴訟代理人 葉宏基律師

被上訴人

即反訴部分

視同上訴人 張施碧（兼張萬成之承當訴訟人）

訴訟代理人 陳佳函律師

楊德一律師

徐立晟律師

被上訴人

即本訴部分

視同上訴人 張春男

訴訟代理人 許博森律師

陳羿綦律師

被上訴人

即本訴部分

視同上訴人 陳永輝

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年8月19日臺灣新北地方法院第一審判決（106年度訴字第2383號）提起上訴，本院於113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有如附表「土地地號」欄編號2、3所示土地應為變價分割，所得價金按兩造如附表「共有人之權利範圍」欄所示之比例分配。

被上訴人張施碧在第一審之訴、被上訴人張春男、陳永輝在第一

01 審之其餘反訴均駁回。

02 第一審、第二審訴訟費用由兩造按如附表「共有人之權利範圍」
03 欄所示比例負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 本件原被上訴人張萬成起訴請求分割其與上訴人（即原審被
07 告華泰商業銀行股份有限公司之承受訴訟人）、被上訴人張
08 春男、陳永輝（以上2人下合稱張春男等2人）共有坐落如附
09 表「土地地號」欄編號1所示土地（下稱000-0地號土地），
10 張春男等2人則以上訴人、張萬成及被上訴人張施碧為被告
11 提起反訴，請求將張春男等2人與上訴人、張萬成共有如附
12 表「土地地號」欄編號2、3所示土地（下依序稱000、000地
13 號土地，並與000-0地號土地合稱系爭3土地）與000-0地號
14 土地合併分割，經原法院就系爭3土地准予合併分割並為變
15 價分割。上訴人就前開本訴、反訴部分均聲明不服提起上
16 訴；張施碧因於本件訴訟繫屬中受讓張萬成之系爭3土地所
17 有權（權利範圍均為3分之1），於本院第二審程序中經裁定
18 准許就張萬成本訴及反訴部分承當訴訟，張萬成則脫離訴訟
19 繫屬（見本院卷二第109至110頁）。依民事訴訟法第56條第
20 1項第1款規定，上訴人就本訴部分上訴之效力及於同造之張
21 春男等2人，就反訴部分上訴之效力及於同造之張施碧，爰
22 將張春男等2人列為本訴部分之視同上訴人，另張施碧則列
23 為反訴部分之視同上訴人。

24 貳、實體方面：

25 一、張施碧主張：兩造均為000-0地號土地之共有人，權利範圍
26 如附表「共有人之權利範圍」欄編號1所示。兩造就該地並
27 無約定不得分割，或依物之使用目的、法令禁止分割之情
28 形，惟無法達成分割協議等情。依民法第823條第1項、第82
29 4條第2項第2款規定，請求變價分割000-0地號土地，將所得
30 價金依各共有人應有部分比例分配。就張春男等2人所提起
31 之反訴，則以：伊同意合併分割系爭3土地並為變價分割等

01 語，資為抗辯（原審判命就系爭3土地合併分割並為變價分
02 割，所得價金按兩造應有部分比例分配，上訴人就本、反訴
03 部分均聲明不服，提起上訴）。就反訴視同上訴部分，陳
04 明：希望維持原判決。另就本訴部分則答辯聲明：上訴駁
05 回。

06 二、張春男等2人則以：系爭3土地均為兩造共有，惟面積狹長而
07 難為單獨有效之運用，是兩造前已就系爭3土地締結分管協
08 議，各自劃定分管使用範圍，張施碧僅訴請分割000-0地號
09 土地，若採原物分割，每人分得土地面積甚小不利使用，為
10 追求兩造之最佳利益，應就該地與000、000地號土地合併分
11 割，且為免合併分割後，於原物分割時生有找補或因土地形
12 狀不規則而難以利用之問題，當以變價分割系爭3土地為
13 宜，方符經濟效用及公平性等語，資為抗辯，並於原審提起
14 反訴，依民法第824條第5項規定，請求合併分割系爭3土地
15 並為變價分割。就本訴視同上訴部分，陳明：希望維持原判
16 決。另就反訴部分則答辯聲明：上訴駁回。

17 三、上訴人則辯稱：000-0地號土地係68蘆使字263號使用執照
18 （66蘆建字第2282號建築執照）範圍內之法定空地，其分割
19 應受建築法第11條之限制，若逕就系爭3土地合併分割，已
20 於法有違。又伊就000地號土地已同意參與「擬訂新北市○
21 ○區○○段000地號等7筆土地都市更新事業計畫案」（下稱
22 系爭都更案），合併分割系爭3土地將使系爭都更案因建築
23 線變更而須重新審議，不利該都更案之推動，亦有害伊對00
24 0地號土地之整體開發利用，況依社團法人新北市不動產估
25 價師公會就本件所進行之估價報告（下稱系爭估價報告
26 書），亦說明系爭3土地無合併分割之實益，故伊反對合併
27 分割系爭3土地，應以維持共有現狀為當。縱認應合併分
28 割，應將000地號土地分由張施碧、陳永輝維持共有或進行
29 變價分割、000-0地號土地分予張春男，000地號土地則由伊
30 單獨取得，伊並願就張施碧、張春男等2人分配不足其等應
31 有部分比例者以金錢補償，縱應為變價分割，亦不得將系爭

01 3土地合併為1筆土地進行拍賣，以免影響系爭都更案之進行
02 等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)張施碧在
03 第一審之本訴、張春男等2人在第一審之反訴均駁回。

04 四、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有人相同之數
08 不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，同法
09 第824條第5項復有明定。經查：

10 1.000-0地號土地屬法定空地，且無依法得為分割之例外事
11 由，自不得分割，亦無從與000、000地號土地合併分割：

12 (1)按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建
13 築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原
14 為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」，同條第3項規
15 定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
16 得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由
17 中央主管建築機關定之。」，再依建築基地法定空地分割辦
18 法第3條規定：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，
19 非於分割後合於左列各款規定者不得為之。……」、第4條
20 規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積
21 者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與
22 其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」、第5
23 條第1項則規定：「申請建築基地法定空地分割，應檢附直
24 轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。」，可知建
25 築基地之法定空地原則上不得分割，必符合上開規定，始得
26 予以分割，此即民法第823條第1項所指「法令另有規定」之
27 情形；又既稱不得分割，當包括原物分割與變價分割在內。
28 共有人訴請法院裁判分割具上開法令限制之共有土地，應遵
29 守上揭規定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許
30 分割，自無定分割方法或與他地合併分割之餘地。

31 (2)查兩造為系爭3土地共有人，權利範圍如附表「共有人之權

利範圍」欄所示之事實，業有系爭3土地之土地建物查詢資料為證（見本院卷二第7至12頁）。次依新北市政府工務局110年5月26日新北工建字第1100983570號、112年10月12日新北工建字第1122016745號函（見本院卷一第329頁、卷二第364頁），000-0地號土地係68蘆使字263號使用執照（66蘆建字第2282號建築執照）之建築基地，該使用執照圖說所載基地面積為1475.38平方公尺，建築面積為874.02平方公尺，依法應保留法定空地面積應為590.152平方公尺，另000、000地號土地則非屬法定空地，是依建築法第11條規定，就前開使用執照範圍內之建築物所應留設之法定空地，非依規定不得分割。本件張施碧係請求單獨分割000-0地號土地、張春男等2人則係反訴請求應就該地與000、000地號土地合併分割，均非就前開建築基地之法定空地併同建築物為分割；又觀000-0地號土地面積僅為54.27平方公尺（見本院卷二第11頁），張施碧、張春男等2人亦未舉證該建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積，且超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或合併建築使用，復未檢附經直轄市、縣市主管建築機關准予分割建築基地法定空地之證明文件，自均與建築基地法定空地分割辦法第3條、第4條、第5條第1項所定法定空地得例外分割之規定不符。是張施碧請求分割000-0地號土地，張春男等2人反訴請求就該地與000、000地號土地合併分割，於法不合，自均無從准許。

2.000、000地號土地無合併分割之必要，且各為原物分割顯有困難，應各為變價分割，由兩造按如附表「共有人之權利範圍」欄所示比例分配所得價金：

(1)000、000地號土地雖無法與000-0地號土地合併分割，惟張春男等2人已陳明仍欲反訴請求就該2土地裁判分割並為合併分割之意旨（見本院卷二第301、356頁），本院自仍應就該2土地得否裁判分割並為合併分割予以審究。觀000、000地號土地之共有人均為兩造（見本院卷二第7至10頁），復查

01 無何法令限制或因物之使用目的而不能分割之情事，上訴
02 人、張春男亦均陳稱兩造未約定不得分割等語（見本院卷一
03 第106頁），惟兩造不能協議分割，依上說明，張春男等2人
04 自得隨時請求分割000、000地號土地。

05 (2)次觀000、000地號土地固符合民法第824條第5項所定因共有
06 人相同而得請求合併分割之要件，惟應否以合併為1筆土地
07 之方式進行分割，則屬分割方法，應由本院依職權予以斟酌，
08 不受當事人聲明之拘束。爰審酌000、000地號土地雖相
09 鄰，惟整體形狀呈長條地形，其中000地號土地為住宅區畸
10 零地，另000地號土地已劃入系爭都更案之都市更新單元基
11 地，且該事業計畫已核定完成，縱合併為1筆土地亦無法開
12 發建築，對於土地使用及價格無合併實質利益等情，此參系
13 爭估價報告書之評估價值結論可明（見該報告書第2頁），
14 已難遽認就該2土地合併分割有何實益。況系爭都更案有關
15 都市更新事業計畫同意書徵詢之對象及計算基準，雖係以計
16 畫報核當時之所有權狀態為準，嗣後如有產權變動者，不再
17 重新徵詢，以維持都市更新事業推動之安定性等情，雖有新
18 北市政府109年5月25日新北府城更字第1094705468號函可參
19 （見原審卷二第301至302頁），然該都更案係採取權利變換
20 方式實施，更新單元範圍內、外土地合併後分割之結果，如
21 致權利變換範圍內原土地所有權權屬或其權利範圍發生變
22 動，相關土地所有權人之權利價值及選配等仍均受影響，權
23 利變換計畫須配合上開影響辦理查估、分配，並修正權利變
24 換計畫，以致影響權利變換程序時程；另如土地合併後分割
25 結果，有同一地號僅部分位於更新單元範圍內之情形，更新
26 案日後申請建築執照時，亦需配合建築基地範圍再次辦理土
27 地分割，如擬將該土地一併納入更新單元範圍，將致使已確
28 定都更範圍發生變動，審議中或已核定之都市更新事業計畫
29 （含建築規劃設計等）或權利變換計畫，需配合調整修正或
30 辦理變更等情，亦據內政部營建署110年6月1日營署更字第1
31 100037673號函答覆甚詳（見本院卷一第333至334頁），是

01 如因合併分割而使000地號土地原有範圍內之土地面積或權
02 利範圍發生變動，系爭都更案計畫範圍內相關土地所有權人
03 之權利價值及選配勢必因此受影響，致權利變換計畫須配合
04 查估、分配而為修正，甚至可能產生所分得之土地尚須再次
05 分割之結果，進而影響系爭都更案之進程，對於取得土地者
06 之個人權益及社會經濟亦未必有利，益徵000、000地號土地
07 實無合併分割之必要甚明。

08 (3)參以兩造前就系爭3土地整體締結分管協議，各自劃定分管
09 使用範圍等情，有101年2月10日、101年8月6日分管協議書
10 可憑（見原審卷一第81至83-1、123至127頁），且經斟酌比
11 對兩造就系爭3土地所陳使用之現況（見本院卷二第301至30
12 2、341至343、347、357頁），復可認000地號土地現應係由
13 陳永輝劃設停車格供停車使用，該地其餘部分則由張施碧使
14 用，000地號土地由張施碧、上訴人占用供停車使用，另張
15 春男則以000-0地號土地上之鐵皮屋占有使用該地，而與前
16 開分管協議內容大致吻合，足徵000、000地號土地在個別使
17 用上確有不便，是若逕就該2土地為原物分割，除將使土地
18 過於細分，就各該分得之土地亦難為符合經濟效益之有效利
19 用。至上訴人雖陳明其願單獨取得000地號土地，並對張施
20 碧、張春男等2人為金錢補償，惟其所提方案係由張春男取
21 得依法不得分割之000-0地號土地，已難期公允，且另由張
22 施碧、陳永輝就000地號土地保持共有，或先就該地變價分
23 割後再為不足部分之找補，亦徒增法律關係之複雜化，更無
24 助於該地使用之經濟效益，遑論系爭都更案所涉利益龐大，
25 由就000地號土地權利範圍僅占9分之1之上訴人單獨分得該
26 地，亦非公平，上訴人所提方案實難採取；另張施碧、張春
27 男等2人亦均陳明請求變價分割，未表明願受部分土地之原
28 物分配而以金錢補償其他共有人，故若兼採將該2土地原物
29 分配予部分共有人並為金錢補償之分割方式，恐將另生事
30 端，亦非妥適，原物分割確顯有困難且非適當。

31 (4)反觀多數共有人（即張施碧、張春男等2人，占000、000地

號土地應有部分比例均為9分之8）已陳明願為變價分割（見本院卷二第358頁），且在自由市場競爭之情形下，將使000、000地號土地之市場價值極大化，對共有人而言，顯較有利，況倘上訴人認有取得000地號土地之必要，仍得於變價分配之執行程序時，依民法第824條第7項行使依相同條件優先承買之權利，以兼顧其對該地之特殊感情及需求。至000地號土地經變價分割後，僅係該地之所有權人自兩造變更為承買人，兩造仍得按其等應有部分比例分配由該地所有權所轉換之變價所得價金，亦不生因該地土地面積或權利範圍變動致生系爭都更案進程延宕之情事，上訴人質疑變價分割000地號土地將影響系爭都更案之進行云云，亦屬無稽。是本院審酌000、000地號土地之使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認該2筆土地應以變價方式分割為適當，且符合公平原則。爰就000、000地號土地為變價分割，並由兩造依如附表「共有人之權利範圍」欄所示之比例分配所得價金。

五、綜上所述，張施碧依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求變價分割000-0地號土地，將所得價金依各共有人應有部分比例分配，為無理由，不應准許。另張春男等2人依民法第824條第5項規定，反訴請求分割000、000地號土地，為有理由，應予准許，並以變價分割該2土地，由兩造按如附表「共有人之權利範圍」欄所示比例分配所得價金為適當；至其等2人併請求合併就000-0地號土地為分割，則無理由，不應准許。原審判命應合併分割系爭3土地並為變價分割，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟、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。裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定分割之方法時，應斟酌

01 酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之
02 利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘束，亦不
03 因何造起訴而有不同。本件本訴、反訴係就原由兩造為整體
04 分管使用之系爭3土地所生相牽連之共有物分割爭議，既經
05 本院准就其中000、000地號土地為裁判分割，至000-0地號
06 土地則係因受法令限制而不得併為分割，依上說明，訴訟費
07 用自應由兩造即共有人全體各按如附表「共有人之權利範
08 圍」欄所示之比例負擔，始為公平，爰諭知如主文第4項所
09 示。

10 七、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
14 0條之1，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

16 民事第二十三庭

17 審判長法 官 張松鈞

18 法 官 楊舒嵐

19 法 官 許勻睿

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
24 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
25 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

29 書記官 莫佳樺

01 附表

02

編號	土地地號	共有人之權利範圍	
1	新北市○○區○○段 000-0地號土地（面積：54.27平方公尺）	張施碧 （張萬成於106年6月5日以同年4月18日夫妻贈與之原因移轉所有權予其配偶張施碧）	1/3
		張春男	3/9
		陳永輝	2/9
		上訴人 （上訴人於107年3月27日塗銷信託登記並由華泰商業銀行股份有限公司移轉所有權予上訴人）	1/9
2	新北市○○區○○段 000地號土地（面積：89.87平方公尺）	張施碧 （張萬成於106年6月5日以同年4月18日夫妻贈與之原因移轉所有權予其配偶張施碧）	1/3
		張春男	3/9
		陳永輝	2/9
		上訴人 （上訴人於107年3月27日塗銷信託登記並由華泰商業銀行股份有限公司移轉所有權予上訴人）	1/9
3	新北市○○區○○段 000地號土地（面積：31.20平方公尺）	張施碧 （張萬成於106年6月5日以同年4月18日夫妻贈與之原因移轉所有權予其配偶張施碧）	1/3

(續上頁)

01

		張春男	3/9
		陳永輝	2/9
		上訴人 (上訴人於107年3月27日塗銷信託登記並由華泰商業銀行股份有限公司移轉所有權予上訴人)	1/9