

臺灣高等法院民事判決

111年度上更三字第152號

上訴人 郭淑敏  
訴訟代理人 黃炳飛律師  
被上訴人 豪華大戲院股份有限公司

法定代理人 蔡榮華  
訴訟代理人 曾益盛律師  
複代理人 賴以祥律師  
訴訟代理人 陳奕安律師  
陳品鈞律師  
被上訴人 陳建隆

趙鏘  
方端文  
段惠蘭  
劉柏廷  
劉賴偉  
王晶如

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國102年1月4日臺灣臺北地方法院100年度訴字第3486號第一審判決提起上訴，經最高法院第三次發回更審，本院於112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺北市○○區○○段0○段○000地號土地，分歸豪華大戲院股份有限公司取得，並由豪華大戲院股份有限公司依如附表二「補償金額」欄所示金額補償郭淑敏、陳建隆、趙鏘、方端文、段惠蘭、劉柏廷、劉賴偉、王晶如。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

### 事實及理由

#### 壹、程序方面

被上訴人陳建隆、趙鏘、方端文、段惠蘭、王晶如經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：坐落臺北市○○區○○段0○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人之應有部分如附表一所示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或約定不得分割之情形，兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為准予變價分割之判決。

#### 二、被上訴人方面：

(一)被上訴人豪華大戲院股份有限公司（下稱豪華戲院公司）則以：臺北市政府工務局53營字第0639號營造執照（下稱第0639號營造執照）、53使字第0119號使用執照（下稱第0119號使用執照）記載，系爭土地為門牌號碼臺北市武昌街（下稱武昌街）豪華大戲院建物（下稱系爭戲院建物）之基地範圍，供作法定空地及戲院依法應設置之停車場之用，為伊使用上所不可或缺，其分割並受建築法第11條第3項規定及建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分割辦法）不能分割之限制；又系爭土地地目為「道」，編列為武昌街2段91巷，兼作道路使用；上訴人之應有部分僅有640分之48，分割所得之利益極少，但伊及國家社會所受之損失甚大，其權利之行使，以損害他人為主要目的等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

(二)劉賴偉、劉柏廷則以：同意上訴人主張以變價方式分割等語。

(三)陳建隆、王晶如、趙鏘雖均未於本院最後言詞辯論期日到場，惟依陳建隆於本院更審前所為之陳述，則以：系爭土地

01 為法定空地，面積197平方公尺，寬度平均不足5公尺，屬畸  
02 零地，無法單獨建築使用，並屬第0119號使用執照基地範  
03 圍，須依法定空地分割辦法檢討後委託建築師申辦變更使用  
04 執照，始得分割；系爭土地自民國53年迄今均供民眾通行，  
05 地目為「道」，形成既成巷道，屬民法第823條第1項但書規  
06 定之不能分割之情形；上訴人買受系爭土地時即知悉土地供  
07 作法定空地及道路使用達50年之久，應承受前手使用系爭土  
08 地之限制，其主張以變價方法分割系爭土地，顯係權利濫用  
09 等語，資為抗辯。另王晶如、趙鏘於本院更審前則稱：同意  
10 變價分割；段惠蘭則於本院更審前稱：無意見等語。

11 (四)被上訴人方端文經合法通知並未到庭，亦未提出任何書狀。

12 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上  
13 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)請准兩造共有系爭土地予以變價  
14 分割，所得價金依如附表一所示應有部分比例分配。被上訴  
15 人答辯聲明：上訴駁回。

16 四、共有物除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或契  
17 約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割，此觀  
18 民法第823條第1項規定自明。經查：

19 (一)上訴人主張系爭土地為兩造共有，其等應有部分如附表一所  
20 示，兩造間就系爭土地並無約定不得分割等事實，業據提出  
21 土地登記第二類謄本為證（見本院107年度上更二字第98號  
22 卷【下稱更二卷】第61至71頁），並為豪華戲院公司、陳建  
23 隆、劉賴偉、劉柏廷、王晶如、趙鏘、段惠蘭所不爭執，方  
24 端文則未到庭或提出書狀作何聲明或陳述，自堪認為真正。

25 (二)豪華戲院公司、陳建隆辯稱系爭土地為系爭戲院建物之基地  
26 範圍，屬法定空地，應受建築法第11條第3項規定及法定空  
27 地分割辦法之分割限制，未辦理變更使用執照或取得法定空  
28 地分割證明前依法不得分割云云，並不可採，理由如下：

29 1.系爭土地原屬臺北市○○區○○段0○段0地號土地，於54年  
30 1月27日自該地號分割為同地段1-2地號，同年間地目由  
31 「建」改為「道」；其所有權人自46年5月14日起為訴外人

臺灣農林股份有限公司（下稱農林公司）單獨所有，至55年6月8日移轉予訴外人周闕尾，並於同日再移轉應有部分640分之320予豪華戲院公司。系爭土地分割前之53年間，周闕尾與訴外人周陳玉樹共同檢附農林公司出具之土地使用權證明書，申請主要用途為「戲院、舞廳」之第0639號營造執照及第0119號使用執照，系爭土地原屬第0639號營造執照基地範圍等情，有系爭土地登記舊簿及臺北市建成地政事務所102年7月31日函、第0119號使用執照存根、第0639號營造執照申請書及土地使用權證明書、臺北市建築管理工程處（下稱建管處）101年8月3日函附卷可稽（見原審卷第146、175、180、183頁、本院102年度上字第133號卷【下稱上字卷】一第109、169頁）；另參當時適用之內政部34年2月26日公布之建築技術規則規定，系爭戲院建物坐落基地面積扣除建築物所佔平面最大面積後，所剩部分即為空地；復依60年12月22日修正公布之建築法第11條第1項明定：「本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地」、73年11月7日修正公布同法第11條第1項前段明定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」，將建築基地保留空地部分改稱為法定空地，堪認系爭土地為系爭戲院建物建築基地範圍之一部分，為系爭戲院建物興建時所保留之法定空地。

- 2.再按建築法第11條第3項固規定：應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管機關定之。其立法理由在規範法定空地不得任意分割、移轉及重複使用，以利建築管理，內政部並據此授權制訂法定空地分割辦法，規定法定空地於符合一定要件後，方得分割，可知建築基地之法定空地部分，並非一定不可分割或移轉。而依法定空地分割辦法第3條規定：「建築基地之【法定空地】併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬

01 度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規  
02 定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦  
03 法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地  
04 均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之  
05 建築物應具獨立之出入口」，可知法定空地併同建築物分割  
06 時，應受上開規定限制，方不致影響原有建築物利用，另對  
07 照同辦法第3條之1、第4條規定，如分割方法不影響原應保  
08 留法定空地法之效用者，亦得於特定條件下申請分割。查系  
09 爭土地所屬建築基地上建物即系爭戲院建物為豪華戲院公司  
10 單獨所有，有建物登記謄本可稽（見上字卷一第111頁），  
11 又本件分割訴訟並未將系爭土地與系爭戲院建物併同分割，  
12 是倘系爭土地分割方式不影響系爭戲院建物原利用方式，亦  
13 不影響系爭土地原做為法定空地之效用，自無違反建築法第  
14 11條第3項規定，致因法令另有規定，或因物之使用目的不  
15 能分割之情。

16 3.又參臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）103年1月  
17 15日函覆本院：「……二按建築法所稱建築基地，為供建築  
18 物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。查旨揭地號土  
19 地係屬53使字第119號使用執照（53營字第639號營造執照）  
20 之法定空地，依該執照圖說所示為停車場。……四建築基地  
21 之法定空地分割應依【建築基地法定空地分割辦法】辦理，  
22 依該辦法第6條：【建築基地之土地經法院分割確定，申請  
23 人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決  
24 辦理。】，如經法院判決分割確定，地政機關應依法院判決  
25 辦理，毋須辦理變更使用執照或法定空地分割證明文件。」  
26 等語（見上字卷一第203頁），足見系爭土地雖為系爭戲院  
27 建物基地範圍之法定空地，惟法院仍得依法判決分割，當事  
28 人亦得逕依法院確定判決辦理登記，而毋須先行辦理變更使  
29 用執照或取得法定空地分割證明文件。從而，豪華戲院公  
30 司、陳建隆等人辯稱系爭土地未辦理變更使用執照或取得法  
31 定空地分割證明前依法不得分割云云，並無足取。

01 (三)豪華戲院公司、陳建隆復辯稱：系爭土地登記簿記載地目為  
02 「道」，又被編巷名為「武昌街2段91巷」，形成既成巷  
03 道，因物之使用目的不能分割云云。惟查，系爭土地原屬第  
04 0639號營造執照基地範圍，其配置圖上標示為停車場，並未  
05 標示為現有巷道或既成巷道；且第0639號營造執照之建物工  
06 程名稱即為「豪華戲院及商場改建工程」，有臺北市建管處  
07 101年8月3日北市都建照字第10169368900號函及第0639號營  
08 造執照等件可證（見原審卷第158至160頁、第72頁、本院上  
09 字卷一第110頁）。又系爭土地目前所編定之使用分區，係  
10 屬「第四種商業區」，非屬計畫道路範圍，臺北市政府工務  
11 局新建工程處（下稱臺北市工務處）未曾於該址辦理相關道  
12 路養護工程，亦有臺北市工務處101年7月27日北市工新養字  
13 第10102405500號函可憑（見原審卷第158頁）。從而，系爭  
14 土地雖被編訂為武昌街2段91巷，惟其使用目的本為「戲院  
15 停車場」，乃供商業用途之私有土地，亦非屬道路預定地，  
16 現在或將來均無使用目的上應維持共有而不能分割之情事。  
17 是豪華戲院公司、陳建隆前開辯解，亦不可取。

18 (四)從而，系爭土地並無依法令或因物之使用目的不能分割之情  
19 形，自得依上訴人之請求裁判分割。至被上訴人豪華戲院公  
20 司、陳建隆辯稱上訴人訴請分割系爭土地為權利濫用乙節，  
21 亦無理由。蓋按民法第148條所稱權利之行使，不得以損害  
22 他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他為目的之情  
23 形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損  
24 害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高  
25 法院69年度台上字第1079號判決意旨參照）。系爭土地既為  
26 兩造共有，上訴人依法訴請分割，核屬其正當權利之行使，  
27 難認係以損及公益或損害其他共有人之利益為其主要目的，  
28 前開抗辯，自不可採。

29 五、共有人就分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人  
30 之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之  
31 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；如共有人中

01 未能受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
02 之，民法第824條第2項第1款、第3項分別定有明文。又裁判  
03 分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事  
04 件，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束，然  
05 應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價  
06 值、經濟效用等情，並符合公平原則，始得謂為適當。經  
07 查：

08 (一)系爭土地依0639營業執照所載其用途為系爭戲院之停車場，  
09 且為系爭戲院建物興建時所保留之法定空地，則系爭土地與  
10 系爭戲院建物同歸一人所有，合於其使用目的，且無違背建  
11 築法第11條第3項所訂定之法定空地分割辦法第3條關於「不  
12 得分割」之規定，是將系爭土地原物分配於豪華戲院公司，  
13 由豪華戲院公司以金錢補償未受分配之其他共有人，係兼顧  
14 系爭土地實際利用現狀，讓無法用益系爭土地之共有人脫離  
15 共有關係，無須承擔土地稅捐等費用支出之損失，亦不致在  
16 分割後，產生違反建築法規之情形，自屬對全體共有人最公  
17 平妥適之分割方案。

18 (二)按共有物之分割，如須以金錢補償時，應依原物分割後之總  
19 價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，依各該短少部  
20 分之比例，定其給付金額。查本院前審囑託財團法人台北市  
21 不動產估價師公會（下稱估價師公會）以104年9月15日為價  
22 格日期鑑定系爭土地之交易價值等事項。經該會採獨立估價  
23 原則，不考慮地上物、法定空地對土地之影響，以素地之情  
24 況評估，認系爭土地整筆出售價格為每坪238萬7,000元，總  
25 金額為1億4,224萬7,298元等情，有估價師公會104年12月10  
26 日不動產估價報告書可參（下稱系爭估價報告，見外放之系  
27 爭估價報告書第3頁）。佐以上訴人於本院陳明：系爭估價  
28 報告所為估價結果可作為金錢補償依據等情（見本院卷第74  
29 頁）；豪華戲院公司亦稱：土地公告現值因政策而逐年提高  
30 價格，其漲幅應比土地市值高，而系爭土地112年度公告現  
31 值與104年度相比，漲幅比例約1.117倍；臺北市土地公告現

01 值自104年9月30日至111年9月30漲幅比例約1.0009倍，顯見  
02 系爭土地自104年起漲幅甚微等語（見本院卷第192頁），並  
03 有系爭土地登記謄本、全國都市地價總指數等件在卷為憑  
04 （見本院卷第199、205頁），足見系爭估價報告之價格日期  
05 雖為104年9月15日，然與系爭土地分割時價格應無明顯差  
06 距，仍足作為系爭土地原物分割時之總價值參考，以定豪華  
07 戲院公司金錢補償其他共有人之給付金額。從而，豪華戲院  
08 公司應補償附表二所示之共有人如附表二所示之金額。

09 六、綜上所述，本院審酌系爭土地之性質、分割前後之使用狀  
10 態、經濟效用、土地利用價值，及考量兩造最大利益等情  
11 狀，認由豪華戲院公司分得系爭土地全部，並依如附表二所  
12 示金額，補償其餘共有人，為對兩造最公平適當之分割方  
13 法。原審為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘原  
14 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如  
15 主文第2項所示。

16 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  
17 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
18 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  
19 達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有關  
20 係，使共有人單獨取得分得部分之使用權能或受有金錢補  
21 償，足認兩造均因系爭土地分割而蒙其利，故關於訴訟費用  
22 之負擔，應以兩造共有人應有部分比例分擔之，方不致失  
23 衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

24 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  
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8  
28 0條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 4 月 11 日

30 民事第十八庭

31 審判長法 官 管靜怡

法 官 林政佑

法 官 陳 瑜

正本係照原本作成。

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（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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 112 年 4 月 11 日

書記官 江怡萱

附表一：

臺北市○○區○○段0○段○000地號土地、面積197平方公尺土地之共有人應有部分明細

| 稱謂   | 共有人         | 應有部分      |
|------|-------------|-----------|
| 上訴人  | 郭淑敏         | 640分之48   |
| 被上訴人 | 豪華大戲院股份有限公司 | 640分之320  |
| 被上訴人 | 王晶如         | 640分之48   |
| 被上訴人 | 陳建隆         | 640分之24   |
| 被上訴人 | 趙鏘          | 1280分之10  |
| 被上訴人 | 方端文         | 160分之3    |
| 被上訴人 | 劉賴偉         | 6400分之100 |
| 被上訴人 | 段惠蘭         | 160分之3    |
| 被上訴人 | 劉柏廷         | 640分之161  |

附表二：

|      |     |                                                                                |
|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 稱謂   | 共有人 | 補償金額<br>(新臺幣, 計算式:<br>每坪238萬7,000元×0.<br>3025×面積197平方公<br>尺×應有部分, 元以下<br>四捨五入) |
| 上訴人  | 郭淑敏 | 1,066萬8,547元                                                                   |
| 被上訴人 | 王晶如 | 1,066萬8,547元                                                                   |
| 被上訴人 | 陳建隆 | 533萬4,274元                                                                     |
| 被上訴人 | 趙鏘  | 111萬1,307元                                                                     |
| 被上訴人 | 方端文 | 266萬7,137元                                                                     |
| 被上訴人 | 劉賴偉 | 222萬2,614元                                                                     |
| 被上訴人 | 段惠蘭 | 266萬7,137元                                                                     |
| 被上訴人 | 劉柏廷 | 3,578萬4,086元                                                                   |