臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第140號

上　訴　人　林群翔
　　林明玲
　　林珊羽
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　施竣中律師
　　吳光陸律師
被 上訴 人　林麗雅
000000000000000000
訴訟代理人　黃任顯律師
　　賴柏男律師
被 上訴 人　林麗貞
000000000000000000
　　林盛文
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年4月22日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1068號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於115年8月26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○○段○○○○地號土地分歸上訴人按應有部分各三分之一比例維持共有，並由上訴人各補償被上訴人新臺幣叁佰柒拾壹萬陸仟玖佰壹拾陸元。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人林麗貞、林盛文經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：兩造共有臺北市○○區○○段0○段0000地號土地（下稱系爭土地），應有部分詳如附表所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割情事，兩造亦未訂有不分割之約定，且伊等係請求分割整筆土地，非單獨請求分割房屋坐落基地外之法定空地，故不受建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分割辦法）之限制。兩造無法達成分割協議，惟系爭土地上有伊等共有臺北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋，坐落於系爭土地如附圖所示A、B、C部分），房屋與土地無法單獨分開使用，且被上訴人公同共有之應有部分僅39/285，自以將系爭土地分歸伊等維持共有，並由伊等按宇豐不動產估價師聯合事務所（下稱宇豐事務所）出具之不動產估價報告書（下稱宇豐估價報告）所載正常價格，以新臺幣(下同)1,115萬0,748元金錢補償被上訴人，最符合系爭土地經濟效用及兩造利益。爰依民法第823條第1項、第824條第2、3項規定，請求准予分割兩造共有之系爭土地等語（原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡請准予就兩造共有之系爭土地分割，將系爭土地分歸上訴人以每人應有部分1/3維持共有，並由上訴人以金錢補償被上訴人。

二、被上訴人之答辯：

㈠被上訴人林麗雅、林麗貞（下逕稱其等姓名，與林盛文合稱被上訴人）則以：系爭土地扣除系爭房屋所占用面積後剩餘範圍，屬應留設之法定空地，依法不得分割，不因上訴人請求分割標的為整筆土地，即可不受法定空地分割辦法之限制。倘認得以分割，從實質公平之角度，亦不應將系爭土地分歸上訴人，否則不啻鼓勵及支持無權占用土地興建房屋之

共有人，可將過去無權占用土地之不法利益合法化，上訴人亦不因另案拆屋還地訴訟，而於裁判分割時取得優先承受土地權利。另宇豐估價報告所載正常價格，未能完整呈現系爭土地潛在經濟利益與開發價值，上訴人主張以此價格補償被上訴人並不合理。1.林麗貞主張第一分割方案為：請求將系爭土地分歸被上訴人，並由被上訴人以金錢補償上訴人；第二分割方案為：變價分割，將價金分配予兩造。2.林麗雅則主張第一分割方案為：被上訴人公同共有之39/285維持不變，另將上訴人之應有部分，全數分歸林麗雅取得，並由林麗雅按宇豐估價報告所載特定價格，補償上訴人每人各2,909萬0,260元；第二分割方案為：變價分割，將價金分配予兩造等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡林盛文未於本院審理時到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第457至458頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠系爭土地原為訴外人林賢喜、林賢信共有，應有部分各為39/285、246/285（即13/95、82/95）。林賢喜死亡後，其應有部分由被上訴人繼承而公同共有；林賢信於103年6月18日將其應有部分以贈與為原因，移轉登記予上訴人，每人應有部分各82/285（見更一卷第281至282頁土地查詢資料）。

㈡系爭房屋坐落系爭土地如附圖所示A、B、C部分、東側臨臺北市○○路，西側未臨道路。系爭房屋原屬林賢信所有，嗣於103年6月18日以贈與為原因移轉登記予上訴人，每人應有部分各1/3（見原審卷一第99頁複丈成果圖、原審卷二第423頁相片、第445頁都市計畫圖、更一卷第283頁建物查詢資料）。

㈢被上訴人於107年另案訴請上訴人拆除系爭房屋、返還系爭土地，經原法院107年度重訴字第751號判決其等勝訴；本院109年度重上字第899號判決駁回上訴人之上訴，上訴人上訴後，由最高法院以111年度台上字第1752號判決廢棄發回，

本院以113年度重上更一字第138號判決駁回被上訴人拆屋還地之請求，上訴後已由最高法院以115年度台上字第29號判決駁回上訴確定（見原審卷一第69至99頁、卷二第583至602頁、更一卷第565至586頁歷審判決書）。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地有無依法律不能分割之限制？

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。次按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留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右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之。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，由中央主管建築機關定之，此為建築法第11條所明文。內政部依據建築法第11條第3項發布之法定空地分割辦法第4條則規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分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建築使用者為限」。揆其限制法定空地分割之目的在於使建築物與前後左右之道路或其他建築物間保持相當距離，以及使超過依法應留設之法定空地面積外土地，於分割後尚能單獨或與鄰地合併建築，以利經濟效用，故土地分割後如仍符合法定空地分割辦法第3條關於法定空地與建物基地應相連、符合建蔽率規定、建築基地連接建築線、使建築物具獨立出入口等要件（見更一卷第587頁），即未反違上開辦法而無不許分割之限制。

2.查兩造共有系爭土地，面積92平方公尺，其上有取得63年建(中山)(圓)字第000號建造執照、65年使字第0000號使用執照之4層樓合法建物即系爭房屋，其中第1層包括主建物及騎樓，面積合計62.87平方公尺（45.48＋17.39），其餘空地

面積為29.13平方公尺（92—62.87），與法定應留設空地面積29.9平方公尺相當（見原審卷一第99頁土地複丈成果圖、前審卷第221頁使用執照存根、第274頁臺北市政府都市發展局回函）。上開法定空地位於系爭土地西側、系爭房屋後方，未臨接臺北市松江路，且系爭房屋之建築基地已無超過依法應保留之法定空地面積，固然無從對法定空地單獨分割，惟稽諸前揭說明，連同系爭房屋所占之地面即系爭土地整筆分割，如分割後仍符合法定空地分割辦法第3條規範情形，自非不得分割。臺北市政府都市發展局函覆本院「經法院判決分割確定之案件，其部分土地單獨申請建築者，仍應符合該辦法第3條或第4條規定」（見更一卷第115頁），係對上開闡釋為相同意旨之說明，林麗雅、林麗貞抗辯依法定空地分割辦法規定，系爭土地不得分割，尚非足取。

㈡本件妥適之分割方案為何？

1.按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審諸民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金錢補償）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇。又共有物採取原物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等），此與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，二者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法

（最高法院111年度台上字第1353號判決參照）。準此，分割共有物究以原物分配或變賣分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌上開因素為公平裁量，必共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人。

2.關於被上訴人主張之分割方案：

⑴本件上訴人就系爭土地應有部分各為82/285，合計為246/285（82/285x3人），且為系爭土地上系爭房屋之共有人，房屋應有部分各1/3，被上訴人就系爭土地之應有部分則係公同共有39/285，此為兩造所不爭執（參不爭執事項㈠㈡及附表）。林麗貞請求將系爭土地分歸予被上訴人，林麗雅主張將上訴人之土地應有部分，全數分歸伊1人取得，均將造成系爭房屋與系爭土地權利分離，使不動產權利關係趨於複雜，產生土地與房屋利用利益衝突、增加交易及管理成本、不動產交易之法律風險，並生房屋修繕、改建、重建或再開發之協調障礙。蓋土地與其上房屋所有權在經濟及使用功能上具有高度依存關係，權利主體分離後，將使原本具有一體性之不動產法律關係被切割為多個相互牽制之權利關係，從物權法強調物之利用效能、交易安全等觀點而言，使土地及房屋權利適當結合，為確保房屋所有權得以完整行使及維持不動產交易安全之重要基礎，循此以論，林麗貞及林麗雅主張之上開分割方案，並非妥適。

⑵林麗貞及林麗雅雖主張不應將系爭土地分歸上訴人，否則不啻鼓勵及支持無權占用土地興建房屋之共有人，可將過去無權占用土地之不法利益合法化，而另提出變價分割方案云云。惟查，兩造父親為兄弟，且就系爭土地已經由兩造祖父林溪圳、兩造伯父林賢興之雙方代理而達成管理共有物之約定，被上訴人父親林賢喜同意上訴人父親林賢信得以占用前由其2人共有之系爭土地特定部分蓋建系爭房屋而為管理利用，林賢信係依該管理約定而取得系爭土地共有人之全體同意，自有權利用系爭土地之特定部分，且得依修正前民法第

820條第1項所規定之管理權能，在系爭土地上合法興建系爭房屋，而有權占有系爭土地，此經本院以113年度重上更一字第138號判決認定在案（見本院卷第583至584頁，並參不爭執事項㈢）。基此，林麗貞及林麗雅主張系爭房屋無權占用系爭土地，進而主張不應將系爭土地分歸上訴人，應予變價分割云云，即乏依據。況審諸民法第824條第2項至第4項規定，法院裁判分割共有物，仍以原物分割為優先考慮，以尊重共有人就共有物財產權之存續價值，至共有人中有不能按其應有部分受分配，得以適當之價格補償之，尚不能僅因共有人就分割方案各執己見，即遽採變價分割方式分割系爭土地。

3.上訴人主張之分割方案應屬妥適：

查上訴人就系爭土地應有部分合計為246/285，較被上訴人公同共有應有部分39/285之比例為高，依系爭土地面積92平方公尺換算被上訴人之土地面積僅有12.59平方公尺約3.81坪（92×39/285=12.59、12.59×0.3025=3.81，均小數點後第二位四捨五入），如按此面積原物分割予被上訴人，顯難加以利用。且系爭房屋第1層所占之地面面積為62.87平方公尺，所餘29.13平方公尺均為法定空地，已無超過應留設法定空地面積外之土地得合法分割予被上訴人。參以上訴人係由父親林賢信贈與取得系爭土地及系爭房屋應有部分，對於系爭房地自有情感依存關係，爰認上訴人主張之原物分配兼金錢補償方案，即將系爭土地原物分配予上訴人按原應有部分比例即1/3維持共有，由其等金錢補償予被上訴人，應屬適法允洽。

4.上訴人應補償被上訴人之金額為何？

⑴查系爭土地使用分區為第三之二種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第10條規定，第三之二種住宅區容積率最高可達400%，但須符合建築物面臨30公尺以上之道路及建築基地臨接道路面寬在16公尺以上2項，始可適用容積率提高至400%，否則將依第三種住宅區之容積率225%，此有臺北

市不動產估價師公會函文足稽（見更一卷第339頁）。而包含系爭土地在內之臺北市○○區○○段0○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000-0、0000、0000、0000、0000-0、0000、0000、0000等16筆土地係由廣錄開發建設股份有限公司（下稱廣錄公司）以都市更新條例規定執行整合中（見更一卷第223、269至271頁），送鑑價時能否提高容積率尚屬未定，因兩造對於鑑價時應採用之容積率未能達成共識，本院遂囑託臺北市不動產估價師公會以廣錄公司預計整合之上開16筆土地為特定條件，鑑估系爭土地之「特定價格」，並依不動產估價技術規則第6條第2項規定敘明其特定價格之估價條件，同時囑請鑑估系爭土地之「正常價格」（見更一卷第379至380頁）。臺北市不動產估價師公會委由輪值之宇豐事務所提送之宇豐估價報告到院後，本院再函詢廣錄公司上開土地整合進度，經覆以：目前已確定實施重建採都市更新方式執行，現況仍持續整合中，尚未達都市更新條例第25條之1規定之法定報核門檻，亦尚未委由都市更新企劃公司進行事業計劃報告暨權利變換報告書（見更一卷第445至447頁）。是以宇豐事務所雖依國土測繪中心圖資平台量測之面積試算上開16筆土地合併開發之加權平均容積率為374.20%，以比較法、土地開發分析法鑑估系爭土地之特定價格（見宇豐估價報告第19、57至84頁），惟系爭土地目前既尚未與其餘15筆土地整合完成達成合併開發之確定結果，自難以被上訴人主張之特定價格作為上訴人應補償被上訴人金額之計算依據。

⑵關於系爭土地之正常價格，宇豐事務所乃選定系爭土地及同段0000、0000、0000地號等4筆土地為比準地，依一般因素、區域因素、不動產市場概況、個別因素及最有效使用情況下，進行專業分析（見宇豐估價報告第4、8至17頁）；關於估價方法則考量區域土地利用多以自行利用及開發銷售為主，收益資料較缺乏，可信度較低，而不採用收益法；以系爭土地使用分區為第三之二種住宅區，屬於可建築土地，且

近年土地交易市場有具替代性之住宅區土地交易，故以比較法、土地開發分析法進行價值評估（見宇豐估價報告第20頁）。「比較法」係擇定3筆實價登錄之比較交易進行個別條件分析、情況因素及價格日期調整分析、區域及個別因素比較調整分析，試算價格後考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度加權決定比準地之價格結論為每坪427萬1,000元（見宇豐估價報告第23至31頁）。「土地開發分析法」則分析基地條件、建築及土地使用管制等相關法規、基地建築量體、推估開發後總銷售金額之單價（區分店面產品、住宅產品進行比較價格推算，且模擬開發地下層車位比較價格），據以計算開發後總銷售金額，扣除評估之開發成本及各項費用後，得出比準地之土地開發分析價格為每坪417萬1,000元，賦予比較法、土地開發分析法各50%之權重，比準地之最終決定價格為每坪422萬1,000元（見宇豐估價報告第32至53頁）。宇豐事務所另斟酌4筆比準地與系爭土地之面積、臨路條件、臨路面寬、容積率等因素調整系爭土地之單價為215萬3,000元，並以系爭土地未來如能整合至適當規模，得以住三之二使用分區之400%容積率開發，按整合年期折現開發潛力為36%，據以估算系爭土地之正常價格為每坪292萬8,000元（215萬3,000元×〈1＋36%〉，整數化到千元），總價為8,148萬6,240元（292萬8,000元×〈92平方公尺×0.3025〉）（見宇豐估價報告第55至56頁）。宇豐事務所鑑估方法堪稱嚴謹，且已折現估算被上訴人主張之整合開發潛力，堪可作為系爭土地分歸上訴人共有，被上訴人未受原物分配之金錢補償參考基準。爰以系爭土地正常價格8,148萬6,240元，按兩造如附表所示之應有部分計算，上訴人共應補償予被上訴人1,115萬0,748元（8,148萬6,240元×39/285，元以下無條件捨去），上訴人每人各應補償被上訴人371萬6,916元（1,115萬0,748元×1/3）。

五、綜上所述，系爭土地並無不能分割情形，共有人間亦無不分

割之特約，惟未能達成分割協議。上訴人訴請裁判分割，自屬有據，本院審酌當事人意願及利害關係、共有物使用狀況、經濟效用及共有人對系爭土地之感情因素等，認系爭土地分歸上訴人按應有部分比例維持共有，並由其等金錢補償被上訴人，始為適當。原判決駁回上訴人之訴，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。又本件分割共有物事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依分割前應有部分價值比例分擔，附此敘明。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第十九庭

審判長法　官　林哲賢

法　官　張婷妮

法　官　吳靜怡

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　黃麗玲

附表：

	系爭土地共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例

上訴人	林群翔	82/285	82/285
	林明玲	82/285	82/285
	林珊羽	82/285	82/285
被上訴人	林麗雅 林麗貞 林盛文	公同共有 39/285	連帶負擔 39/285