

最高法院民事判決

112年度台上字第2009號

上訴人 郭淑敏
訴訟代理人 黃炳飛律師
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
賴以祥律師
張詠婷律師

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，兩造對於中華民國112年4月11日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更三字第152號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

本件分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴人豪華大戲院股份有限公司（下稱豪華戲院公司）提起第三審上訴之效力及於同造之上訴人陳建隆、趙鏘、方端文、段惠蘭、劉柏廷、劉賴偉、王晶如等7人（下合稱陳建隆等7人），爰將之併列為上訴人，合先敘明。

01 次查上訴人郭淑敏主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000地號
02 土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人之應有部分如原判
03 決附表（下稱附表）一所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分
04 割或約定不得分割之情形，惟兩造無法達成分割協議等情，依民
05 法第823條第1項、第824條規定，求為准予變價分割之判決。

06 豪華戲院公司則以：系爭土地為門牌號碼○○市○○街（下稱武
07 昌街）豪華大戲院建物（下稱系爭戲院建物）之基地範圍，供作
08 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
09 缺，其分割並受建築法第11條第3項及建築基地法定空地分割辦
10 法（下稱法定空地分割辦法）不能分割規定之限制。又系爭土地
11 地目為「道」，編列為武昌街0段00巷，兼作道路使用，郭淑敏
12 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
13 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
14 語為辯。陳建隆以：系爭土地為法定空地，面積僅197平方公
15 尺，寬度平均不足5公尺，屬畸零地，無法單獨建築使用，並屬
16 臺北市工務局53使字第0119號建築物使用執照（下稱第119號使
17 用執照）基地範圍，須依法定空地分割辦法檢討後委託建築師申
18 辦變更使用執照，始得分割。系爭土地長年來已形成既成巷道，
19 使用上不能分割，郭淑敏買受系爭土地時即已知悉上情，應承受
20 前手使用系爭土地之限制，其主張以變價方法分割系爭土地，顯
21 係權利濫用。王晶如、趙鏘、劉賴偉、劉柏廷亦以：同意變價分
22 割各等語，資為抗辯。

23 原審以：郭淑敏主張系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分
24 如附表一所示，兩造就系爭土地未約定不得分割，業據提出土地
25 登記謄本為證，並為豪華戲院公司、陳建隆、劉賴偉、劉柏廷、
26 王晶如、趙鏘、段惠蘭所不爭，堪認為真。系爭土地原屬臺北市
27 ○○區○○段0小段0地號土地，於民國54年1月27日自該地號分
28 割為同地段0-0地號，同年間地目由「建」改為「道」，其所有
29 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
30 林公司）單獨所有，於55年6月8日移轉予訴外人周闕尾，同日再
31 移轉應有部分640分之320予豪華戲院公司。周闕尾與訴外人周陳

01 玉樹於53年間共同檢附農林公司出具之土地使用權證明書，申請
02 主要用途為「戲院、舞廳」之臺北市工務局53營字第0639號營造
03 執照（下稱第639號營造執照）及第119號使用執照。系爭土地原
04 屬第639號營造執照基地範圍，為系爭戲院建物興建時所保留之
05 法定空地。建築法第11條第3項規定，應留設之法定空地，非依
06 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
07 程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。據此，內政部訂
08 定之法定空地分割辦法第3條規定：「建築基地之法定空地併同
09 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、
10 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
11 寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。
12 但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後
13 方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築
14 線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之
15 出入口」。參照同辦法第3條之1、第4條規定，可知分割方法不
16 影響原應保留法定空地之效用者，亦得於特定條件下申請分割。
17 坐落系爭土地之系爭戲院建物為豪華戲院公司單獨所有，並非分
18 割標的，倘系爭土地分割方式不影響系爭戲院建物使用系爭土地
19 及系爭土地作為法定空地之效用，自與建築法第11條第3項規定
20 無違。又系爭土地雖為系爭戲院建物基地範圍之法定空地，依法
21 定空地分割辦法第6條第1項規定，當事人亦得逕向法院確定判決
22 辦理登記，毋須先行辦理變更使用執照或取得法定空地分割證明
23 文件。系爭土地原屬第639號營造執照基地範圍，其配置圖上標
24 示為停車場，該營造執照之建物工程名稱即為「豪華戲院及商場
25 改建工程」。系爭土地目前所編定之使用分區，係屬「第四種商
26 業區」，非屬計畫道路範圍，臺北市政府工務局新建工程處未曾
27 於該址辦理相關道路養護工程。是系爭土地雖編訂為武昌街0段0
28 0巷，惟其使用目的本為「戲院停車場」，乃供商業用途之私有
29 土地，非屬道路預定地，現在或將來均無使用目的上應維持共有
30 而不能分割之情事。又系爭土地既為兩造共有，郭淑敏訴請分
31 割，核屬其正當權利之行使，難認係權利濫用，自應許之。審酌

01 系爭土地之用途為系爭戲院建物之停車場，為該建物興建時保留
02 之法定空地，系爭土地與系爭戲院建物同歸一人所有，合於其使
03 用目的，並不違背建築法第11條第3項之規定，得兼顧系爭土地
04 實際利用現狀，並使無法用益系爭土地之共有人免於繼續承擔土
05 地稅捐及相關費用等因素，應採系爭土地原物分歸豪華戲院公
06 司，再由豪華戲院公司金錢補償其他共有人之分割方式為當。經
07 囑託社團法人台北市不動產估價師公會鑑定結果，系爭土地於10
08 4年9月15日之素地(不考慮地上物坐落情形)合理市價為新臺幣1
09 億4,224萬7,298元，此價額為郭淑敏所認同，豪華戲院公司復陳
10 稱系爭土地自104年起漲幅甚微，堪信該鑑定價額與目前市價無
11 明顯差距，爰參考該鑑定結果，定豪華戲院公司補償其他共有人
12 之金額如附表二「補償金額」欄所示。綜上，郭淑敏請求裁判分
13 割，洵屬有據，爰廢棄第一審所為駁回郭淑敏之訴之判決，改判
14 系爭土地分歸豪華戲院公司取得，並命豪華戲院公司給付郭淑
15 敏、陳建隆等7人如附表二「補償金額」欄所示金額。

16 按建築法第11條第1項前段、第3項規定，本法所稱建築基地，為
17 供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。應留設之法
18 定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要
19 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。內
20 政部依前開規定之授權所訂定之法定空地分割辦法其第6條第1
21 項、第2項規定，建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人
22 檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理；
23 依前項規定分割為「多筆地號」之建築基地，其部分土地單獨申
24 請建築者，應符合第3條或第4條規定。原審認系爭土地為系爭戲
25 院建物之法定空地，依職權所定上開分割方法，既未將系爭土地
26 細分為多筆地號，自不違背前開規定。又倘無系爭戲院建物，系
27 爭土地原得為一般之利用，原審斟酌豪華戲院公司之完整利用而
28 採前開分割方法，並以一般素地條件(不考慮地上物坐落情形)定
29 豪華戲院公司應補償他共有人之金額，自符共有物價值公平分配
30 原則。兩造上訴論旨，就原審採證、認事及本於自由裁量權所定

01 分割方法之職權行使，各自指摘原判決不當，聲明廢棄，均非有
02 理由。

03 據上論結，本件兩造之上訴均為無理由。依民事訴訟法第481
04 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 9 月 20 日

06 最高法院民事第三庭

07 審判長法官 鄭 雅 萍

08 法官 張 競 文

09 法官 蕭 胤 璫

10 法官 賴 惠 慈

11 法官 王 本 源

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 王 宜 玲

14 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日