最高法院民事判決

114年度台上字第1070號

上　訴　人　李 政 權
訴訟代理人　楊 志 凱律師
　　蔡 尚 琪律師
　　謝 承 霖律師
上　訴　人　張 玉 環
　　邱 煊 梅
　　黃曾阿盆
　　鍾 元 棟
　　王 徽 枝
　　莊 美 蘭（原名黎美蘭）
　　蔣 月 華
　　高 木 燦
　　曾 芃 涵（原名曾慶蘭）
　　舒陳明菊
　　林 慧 珍
　　廖 采 君
　　黃 狀 旗
　　蕭 敏 鈴
　　劉 士 斌
　　謝莊芳玉
　　蔡 德 安
　　陳 宗 民
　　冉 啓 綱
　　顏 玉 雲
　　謝 廣 興
　　樊 淑 珍
　　許 薇 君
　　蕭 明 德
　　朱 景 玲

吳 清 嵐
張 小 紅
蔡蘇春花
温 曼 雅
舒 素 蓉
吳 佩 菁
劉 健 華
唐 麟 岳
陳 居 財
朱 立 仁
味 婉 琪
羅 章 華
劉 芳 芸
劉 汝 惠
趙 榮 琪
吳 春 琴
陳 美 珠
林 育 泓
古 美 美
張 瑞 龍
馬 淑 珍
董 江 海
陳 　 惠
黃 玉 玲
葉 庭 嘉
李 宜 軒
楊 秋 梅
陳 傳 琳
許 　 好
丘 素 蓮
温 光 正

溫 熠 明
盧 美 貌
梁吳阿英
黃朱月娥
郭 智 慧
王 合 芬
楊 信 琪
林 瓊 華
劉 慧 恩
謝 玉 娟
伍 慧 菊
謝 麗 美
陳 沛 琳
張 銘 振
陳 采 綾
黃 維 瀅
李 德 文
姜 丁 進
楊 美 娜
郭 洞 銓
郭 香 梅
李謝美惠
李 德 智
蘇李秀金
林瑞成律師即林文守之遺產管理人
陳 萬 金
艾 進 雄
陳 秀 華
林 震 惠
郭 宗 綸
郭 淑 慧

郭顏玉杏
丁 美 月
中興保全科技股份有限公司
上 一 人
法定代理人 林 建 涵
上 訴 人 冉 啟 弘
王樊淑惠
温 金 珠
上 一 人
法定代理人 高雄市政府社會局局長蔡宛芬
上 訴 人 蔡 福 安
蔡 佳 靜
林 睿 辰
洪 欣 媛
郭蔡蜜貞
陳 明 家
陳 明 和
謝 依 倫
陳 明 珠
陳 明 霞 同上區明德路55之1號
陳 明 慧
葉 榮 琴
楊 玉 玲
被 上訴 人 郭 聰 良

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年1月21日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（112年度上更一字第15號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件為分割共有物事件，其訴訟標的對於各共有人必須合一確定，上訴人李政權對原判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於未上訴之同造當事人張玉環以次106人，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

二、原審以：

㈠兩造共有坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（面積2262平方公尺，下稱系爭土地），應有部分如原判決附表（下稱附表）二所示。系爭土地上如附表一「系爭土地上有無建物」欄所示已保存登記之區分所有建物（下稱系爭區分所有建物），係由原所有權人郭元坪等人於民國70年間出具土地使用權同意書所興建，有土地及建物登記謄本等可稽，堪認系爭土地係系爭區分所有建物之建築基地及法定空地。

㈡建築法第11條第3項規定，建築基地所應留設之法定空地，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。而依該項規定制定之建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分割辦法）第4條、第5條規定，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；申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。又高雄市政府工務局110年9月2日函謂：「檢討上開建築基地法定空地分割辦法規定時須有實際分割尺寸及面積以供判斷」等語，可見該辦法所定法定空地分割限制，係在原物分割有實際分割線劃分土地之情形，始有適用，倘以移轉共有人間就土地應有部分分割，則無適用餘地。

㈢按區分所有建物專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，此觀民法第799條第5項之規定自明。查系爭土地共有人郭聰良、郭洞銓、林文守、李政權、郭宗綸、郭淑慧、郭顏玉杏、郭蔡蜜貞、陳明家、陳明和（下合稱甲組共有人），無系爭區分所有建物之所有

權。其中附表一編號（下稱編號）2郭洞銓雖係與系爭土地相鄰之○○市○○區○○○段3214-11地號土地所有權人，然將系爭土地如第一審判決附圖所示A部分劃歸其單獨所有，將致該部分之區分所有建物所有權與基地分離，違反民法第799條第5項規定。編號10所示鍾元棟雖無系爭區分所有建物所有權，惟編號107所示建物登記名義人劉克源之子即證人劉文宏證稱該建物係鍾元棟借用劉克源名義登記，始終由鍾元棟占有使用，為保障其日後完整使用該區分所有建物及坐落基地與法定空地之權利，爰將其與其餘同時為系爭區分所有建物所有權人之系爭土地共有人列為乙組共有人（下合稱乙組共有人）。又編號23、13之李政權之母吳寶鳳、林文守（108年2月15日死亡）兄弟林文得雖各係編號108、109所示系爭區分所有建物所有權人，然渠等收受告知訴訟之通知後均未表示意見，且林文守之繼承人拋棄繼承，縱將林文守列入乙組共有人，林文得仍無法取得系爭土地應有部分，林瑞成律師即林文守遺產管理人亦陳明同意受金錢補償，李政權、林文守自無列入乙組共有人之必要。審酌系爭土地上有系爭區分所有建物，而為其建築基地及法定空地，甲組共有人無法於其上建築房屋或為其他使用，依民法第799條第5項及法定空地分割辦法規定，無法再以原物分割方式予以細分，暨囑託中誠不動產估價事務所鑑定系爭土地市價，分析系爭土地之特性、利用現況、公共設施便利性及周遭環境，參考鄰近相類似地形土地實價登錄成交價格等，認宜由乙組共有人受系爭土地之原物分配，並維持共有，並以金錢補償甲組共有人為適當之分割方法。爰廢棄第一審所為分割方法之判決，改判系爭土地分歸由乙組共有人按附表三所示「分割後土地應有部分比例」欄所示比例維持共有，及按附表四所示金額補償甲組共有人。

三、惟按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有

人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當，並須兼顧全體共有人之利益及實質公平，始為適當公平。查李政權為系爭土地之共有人，且其母吳寶鳳為編號108區分所有建物之所有權人，為原審認定之事實。李政權於事實審一再主張：請將伊列為乙組共有人等語；張玉環以次73人亦同意李政權列入（見原審更一卷四第123、276、318頁、卷五第170頁），其中上訴人張小紅、黃玉玲、李宜軒、朱景玲、樊淑珍、劉士斌、陳惠、曾芃涵、朱立仁、盧美貌、黃狀旗、陳采綾、謝莊芳玉、唐麟岳、王合芬、劉汝惠、古美美、謝玉娟、高木燦、陳美珠、舒素蓉、黃曾阿盆、趙榮琪、許好、冉啓綱、馬淑珍、林慧珍、劉慧恩、劉芳芸、陳沛琳、舒陳明菊、楊信琪、蕭敏鈴、黃維瀅、羅章華35人並具狀陳稱：吳寶鳳所有區分建物坐落土地所有權人應與其他住戶共同分擔私設巷道及法定空地之應有部分，倘該部分土地全數出售其他住戶恐有不公等語（見原審更一卷五第182至232頁、第236至254頁）。李政權訴訟代理人亦稱：吳寶鳳明確告知伊李政權列入乙組共有人等語（見原審更一卷四第302頁）。似見系爭土地多數共有人均認李政權應列入乙組共有人。果爾，李政權未列入乙組共有人受系爭土地應有部分之分配，能否謂符共有人全體之利益及實質公平，非無研求之餘地。原審就此未詳加調查審認，即為上開分割，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

四、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　23　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　美　蒼

法官　蔡　和　憲

法官　陳　容　正

法官 周 舒 雁

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 詩 璿

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日