最高法院民事判決

110年度台上字第1542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　陳奕安律師
　　曾益盛律師
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109年9月23日臺灣高等法院第二審更審判決（107年度上更二字第98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。

理　由

本件上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段○000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，上訴人應有部分為640分之48，被上訴人豪華大戲院股份有限公司（下稱豪華戲院公司）、王晶如、陳建隆、趙鏘、方端文、劉賴偉、段惠蘭、劉柏廷應有部分依序為640分之320、640分之48、640分之24、1280分之10、160分之3、6400分之100、160分之3、640分之161。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，惟兩造無法達成分割協議等情，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。

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○○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○○街0段00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。陳建隆則以：系爭土地為法定空地，面積 197平方公尺，寬度平均不足 5公尺，屬畸零地，無法單獨建築使用，並屬第0119號使用執照基地範圍，須依法定空地分割辦法檢討後委託建築師申辦變更使用執照，始得分割；系爭土地自民國53年迄今均供民眾通行，地目為「道」，形成既成巷道，屬民法第823條第1項但書規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地之限制，其主張以變價方法分割系爭土地，顯係權利濫用。王晶如、趙鏘、劉賴偉、劉柏廷亦以：同意變價分割各等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上訴人主張系爭土地為兩造共有，其應有部分為640分之48 ，豪華戲院公司、王晶如、陳建隆、趙鏘、方端文、劉賴偉、段惠蘭、劉柏廷應有部分依序為640分之320、640分之48、640分之24、1280分之10、160分之3、6400分之100、160分之3、640分之161 ，兩造就系爭土地並未約定不得分割，業據提出土地登記第二類謄本為證，並為豪華戲院公司所不爭執，堪信為真實。查系爭土地原屬臺北市○○區○○段0○段0地號土地，於54年 1月27日自該地號分割為同地段 1-2地號，同年間地目由「建」改為「道」；其所有權人自46年 5月14日起為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，是系爭戲院建物依房屋複丈平面圖記載，雖僅直接坐落臺北市○○區○○段0○段0000000 地號（下逕稱地號）土地，然系爭土地仍屬系爭戲院建物基地範圍之一部。依當時適用之內政部34年 2月26日公布之建築技術規則規定，系爭戲院建物坐落之基地面積扣除法定最大面積後，所剩部分即為空地。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日修正公布建築法第11條第1項前段則明定：「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」，將建築基地保留之空地部分改稱為法定空地。系爭戲院建物興建時，第0639號營造執照基地屬工業區而非商業區，建築面積不得超過70% ，亦即建築基地應保留一定面積之空地，即為現行法所稱之法定空地。系爭土地屬第0119號使用執照（第0639號營造執照）基地範圍之一部分，並為法定空地，須依法定空地分割辦法檢討後委託建築師申辦變更使用執照後始得分割，未依法定空地分割辦法完成分割前，系爭土地仍屬系爭戲院建物基地之範圍等情，有臺北市政府都市發展局、建管處復函在卷可稽，並經證人即建管處業務承辦人吳欣潞於原法院更審前證述無訛。是系爭土地為系爭戲院建物應留設之法定空地，與系爭戲院建物所占地面之738、739地號土地同屬現行建築法第11條第3 項所規定之建築基地，其分割應適用法定空地分割辦法之規定，洵堪認定。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。復按現行建築法於73年11月7日始增訂第11條第3項之規定，內政部依該規定之授權於75年 1月31日發布法定空地分割辦法，系爭戲院建物固

係於前開法令施行前起造，然上訴人於前開法規施行後之100年4月28日始訴請法院裁判分割具法定空地性質之系爭土地，自應依現行有效之建築法以及相關法規命令或行政規則，審查是否合於申請要件而為准駁。又「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，連接部分寬度不得小於2公尺。… 三、每一建築基地均應連接建築線並得單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口」；「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」。75年 1月31日發布之法定空地分割辦法第3條第1款、第3款、第4款、第4 條及第5條第1項分別定有明文。系爭土地面積僅 197平方公尺，寬度不足平均 5公尺，不符合臺北市土地使用分區管制自治條例第29條規定，屬畸零地，無法單獨建築使用，與法定空地分割辦法第3條第3款規定要件不符。又法定空地分割辦法第3條之1所規定之「依法留設之私設通路」，係指位於建築基地外用以連接建築線以通行至道路者；或於同一建築基地內，建築物之主要出入口或共同出入通行至建築線以通行至道路者，且其寬度、長度亦需合於建築技術規則建築設計施工編之相關規定，並應記入建築執照。系爭土地於第0639號營造執照配置圖上標示為停車場，並非現有巷道或既成巷道；系爭戲院建物之建築基地南臨○○街0段00巷，北臨臺北市○○街○段○○巷○弄，無須以系爭土地作為連接建築線以通行道路，或作為建築基地內之建築物主要出入口、共同出入口通行至建築線以通行道路。系爭土地目前編定屬第4○○○區○○○○○道路範圍，且未曾辦理相關道路養護工程，可知系爭土地並非「依法留設之私設通路」，亦無從適用法定空地分割辦法第3條之1規定單獨申請分割。又該辦法第5條第2項僅係針對實施建築管理前或60年12月22日建築法修正前建造完成之建築基地，申請分割時所應檢附文件所為規定，非謂符合該規定要

件之建築基地，毋庸考量建築基地法定空地之相關規定而得逕自聲請裁判分割。上訴人主張得依法定空地分割辦法第5條第2項規定逕予分割云云，亦非可取。此外，上訴人復未提出已經直轄市主管建築機關准予分割之證明文件，其逕依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求以變賣方法分割系爭土地，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

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條定有明文。內政部依建築法第11條第3項所訂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，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。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出入口」。係就法定空地併同建築物分割，土地細分於多數共有人時所為限制規定。倘法定空地上之建築物為土地共有人之一所有，於分割時將法定空地分配於該建築物所有權人，建築物與所屬法定空地同歸一人所有，自不受該辦法「不得分割」之限制。查兩造共有之系爭土地為系爭戲院建物之法定空地，豪華戲院公司之應有部分為640分之320，其餘共有人即上訴人、王晶如、陳建隆、趙鏘、方端文、劉賴偉、段惠蘭、劉柏廷應有部分依序為640分之48、640分之48、640分之24、1280分之10、160分之3 、6400分之100、160分之3、640分之161 ，豪華戲院公司為系爭戲院建物之所有權人，為原審所認定之事實。果爾，法院本諸定分割方法之職權，按民法第824條第2項第1款但書、第3項之規定，將系爭土地原物分配於豪華戲院公司，由豪華戲院公司以金錢補償未受分配之其他共有人，使系爭戲院建物與坐落之系爭土地（法定空地）同歸豪華戲院公司一人所有，能否謂非公平妥適之分割方法，而與法定空地分割辦法限制規定有違？尚非無疑。原審

見未及此，遽以系爭土地依法定空地分割辦法規定不能為原物分割，逕將上訴人分割之請求駁回，自有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　111　　年　　7　　月　　27　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　王　金　龍

法官　蕭　胤　瑮

法官　許　秀　芬

法官　王　本　源

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　3　　日