最高法院民事判決

111年度台上字第105號

上　訴　人　陳賴淑媛
訴訟代理人　顏　瑞　成律師
　　林　志　澔律師
上　訴　人　賴　玟　蓁
　　陳　素　芬
　　江　昱　賢
被上訴人　賴　惠　菁
訴訟代理人　蘇　顯　騰律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年4月28日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度上易字第606號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟人之各人必須合一確定，故上訴人陳賴淑媛提起第三審上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，其效力應及於未提起上訴之同造陳素芬、賴玟蓁、江昱賢（下與賴玟蓁合稱賴玟蓁等2人），爰併列渠3人為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號及同段480-6地號土地（下分以地號稱之，並合稱系爭土地）分別為兩造、及陳賴淑媛、賴玟蓁等2人、被上訴人共有，各共有人應有部分如原判決附表（下稱附表）所示。兩造就系爭土地並無不為分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情形，且無法達成協議分割。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為判決分割系爭土地。

三、上訴人則以：479-42地號土地應採原物分割；480-6地號土地如原判決附圖（下稱附圖）一編號B及C1所示土地（下分稱B土地、C1土地），為同段934建號建物（下稱系爭建物）之法定空地、無屋簷人行道，依法不得分割等語，資為抗辯

。

四、原審廢棄第一審所為480-6地號土地如附圖一編號A所示面積21平方公尺土地（下稱A土地）應予變價分割，編號B、C1、C2部分土地不准分割部分之判決，改判命該土地應予變價分割，所得價金由陳賴淑媛、賴玟蓁等2 人及被上訴人按附表所列該土地應有部分比例分配，並維持第一審所為479-42地號土地部分之分割判決，駁回上訴人之上訴，係以：479-42地號土地為兩造共有，480-6 地號土地則為陳賴淑媛、賴玟蓁等2 人、被上訴人共有，應有部分各如附表所示，為兩造所不爭。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造亦無不分割之協議，又無法協議分割，被上訴人請求裁判分割，應予准許。陳賴淑媛雖以479-42地號土地應按如附圖二附件一甲案為分割，然為其餘共有人所不同意，而該方案將土地分為A、B二部分，其中A部分土地之最小寬度僅有2.9米，B部分土地最小寬度亦僅2.6米，不符合臺中市畸零地使用自治條例第4 條之規定，無法供建築使用，有臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）函等可稽。衡之該土地上坐落有面積109 平方公尺之鋼骨鐵皮屋，現供訴外人賴文芳作為車庫及堆置雜物使用，土地旁之房地為第三人所有，另陳賴淑媛於第一審時曾表示同意變價分割，堪認其對該土地尚無感情上或生活上密不可分之依存關係。另480-6 地號土地為系爭建物旁之畸零地，其中A土地為花圃、B土地為面積 2 平方公尺之廚房，係系爭建物之法定空地，外圍砌圍牆，現為被上訴人占用；C1土地面積7.7 平方公尺，為臺中市政府77中工建建字第2516號建造執照基地範圍內之2 米退縮無遮簷人行道，A、B及C1土地於分割後均為畸零地，不符合法定空地分割辦法（下稱分割辦法）第4 條之規定，無法辦理法定空地分割證明書，整體上係不得分割；另編號C2所示土地（下稱C2土地）係為6 米私設道路，雖非屬前揭建造執照之建築基地而無不得分割之限制，惟於分割後，仍須依原有私設道路性質而供使用，有臺中市都發局函、公務電話查詢紀

錄表等可據。系爭土地尚無從依陳賴淑媛之上開方案分割。審酌兩造之聲明、系爭土地之性質、經濟效用等，並系爭土地如採變價分割，變賣後得由買受人為整體利用，且因公開競價，期使各共有人共同獲利，較為適宜，變賣所得價金分別由兩造、及上訴人、賴玟蓁等2 人、被上訴人各按附表所示應有部分比例分配之等詞，為其判斷之基礎。

五、按民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」準此，分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。查479-42地號土地，面積120 平方公尺，為兩造共有，陳賴淑媛之應有部分為2分之1，賴玟蓁、陳素芬、江昱賢、被上訴人之應有部分各為12分之2、12分之2、12分之1 、12分之1，為原審認定之事實。被上訴人於事實審亦主張：479-42地號土地面積，得興建1棟建物云云（見原審卷㈡第63頁）。果爾，該土地縱以原物分配於各共有人顯有困難，然是否不得以原物分配於部分共有人（含其中一共有人），而其餘共有人則受原物分配者之金錢補償？即滋疑義。究竟該土地有何原物分配有困難之情形，攸關其得否採變價分割，自應究明。原審未詳加審究，亦未斟酌陳賴淑媛於原審已改稱應採原物分割等詞，徒以依陳賴淑媛所提分割方案，479-42地號土地分割後無法供建築使用，且其於第一審曾同意變價分割，即遽命變價分割，已嫌疏略。其次，按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。民法第823條第1項

本文定有明文。又按「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」，「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」，為建築法第11條第1項前段、第3項所明定。內政部依此訂定發布之分割辦法第3 條則規定：「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。……」、第4 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」。蓋建築基地於建築使用時應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光、防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，與建築本身所占之地面關係密切，故而不得任意分割，須符合分割辦法之規定，即併同建築物分割或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積，始得為之，以利建築管理。查A、B及C1土地分割後為畸零地，不符合分割辦法第4 條之規定，整體上係不得分割；C2土地分割後，仍須依原有私設道路性質而供使用，為原審認定之事實。則480-6 地號土地予以分割，是否與中央主管機關為利建築管理而以上開規定限制分割、移轉之立法目的無違？即滋疑義，尤待進一步研求查明。原審未詳加審究，遽認該土地得為變價分割，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又抵押權人陳世杰雖具狀陳報對系爭土地分割方法之意見，惟其是否有參加訴訟之意？係輔助何造當事人而為參加？所為參加是否合法？案經發回，應予注意。

六、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　　5　　月　　18　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　周　舒　雁

法官　黃　書　苑

法官　謝　說　容

法官　陳　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　27　　日