

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第229號

原告 城市發展綠能有限公司

法定代理人 楊丕詩

訴訟代理人 謝憲愷律師

複代理人 陳孟暄律師

被告 山恭月資產管理有限公司

法定代理人 楊丕暄

被告 賴南志

鍾明平

鍾明穎

鍾明治

吳郭秋卿

陳林美津

詹全忠

詹智信

詹全孝

詹全仁

林如峯

顏彩雪 原住臺北市○○區○○路○○○號6樓之1

吳達寬

林世雄

國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

被告 陳林麗雲

傅淑馨

張智超

張又仁

游麗卿

盧月鳳

郭柏賢

訴訟代理人 林垵君律師

被告 曹雅俐
李光治
王莊阿粉
龍達事業股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 王宏志

被告 詹麗華
張正宗
陳柏亨
杜詠菁
邱莊若玲
林亨然

訴訟代理人 林錫卿

被告 連廖美玉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年1月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告山恭月資產管理有限公司（下稱山恭月公司）、賴南志、鍾明平、鍾明穎、鍾明治、吳郭秋卿、陳林美津、詹全忠、詹智信、詹全孝、詹全仁、林如峯、顏彩雪、吳達寬、林世雄、國泰建設股份有限公司（下稱國泰建設公司）、陳林麗雲、傅淑馨、張智超、張又仁、游麗卿、盧月鳳、曹雅俐、李光治、王莊阿粉、詹麗華、張正宗、陳柏亨、杜詠菁、邱莊若玲、林亨然、連廖美玉均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙

被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。原告起訴時訴之聲明原僅係：兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之（見本院士調字卷第5頁），嗣增加備位聲明為：被告應協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制（見本院卷二第58頁），應屬訴之追加，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，所有權應有部分如附表所示，並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法達成協議，爰以先位之訴，依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割系爭土地；又系爭土地面積僅310.91平方公尺，因共有人眾多，若採原物分割方式，將形成諸多畸零地，難以利用及通行，若採變價分割方式，由需用土地者以競價方式取得土地所有權，使系爭土地產權歸於單純，與鄰地整合之可能性提高，有助於提升系爭土地之利用及經濟價值，為最適當之分割方法。倘系爭土地為法定空地，且因此不得分割，原告對系爭土地之所有權行使因此遭受妨害，因申請法定空地分割及解除建築套繪管制應以土地所有權人即全體共有人名義為之，爰以備位之訴，依民法第767條第1項規定，請求被告協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制等語。並先位聲明：兩造共有系爭土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之。另備位聲明：被告應協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制。

二、被告山恭月公司則表示：同意系爭土地依原告上開主張變價分割等語。

三、被告鍾明平、吳達寬、傅淑馨、王莊阿粉、林亨然則以：不

願分割等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告郭柏賢、龍達事業股份有限公司（下稱龍達公司）則以：系爭土地為新北市政府工務局所核發63淡建字第1099號建造執照之法定空地，有不能分割之情事，不願分割等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、被告賴南志、鍾明穎、鍾明治、吳郭秋卿、陳林美津、詹全忠、詹智信、詹全孝、詹全仁、林如峯、顏彩雪、林世雄、國泰建設公司、陳林麗雲、張智超、張又仁、游麗卿、盧月鳳、曹雅俐、李光治、詹麗華、張正宗、陳柏亨、杜詠菁、邱莊若玲、連廖美玉均經合法通知無正當理由不到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

六、本院得心證之理由：

（一）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，建築法第11條第1項前段、第3項分別定有明文。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；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，建築基地法定空地分割辦法第3條第1、3、4款、第4條、第5條分別定有明文，上揭規定即屬「法令另有規定」之情形。準此，法定空地原則上不能分割，必須符合

上揭建築基地法定空地分割辦法規定之情形，始得為之。共
有人訴請法院裁判分割具法定空地限制之共有土地，亦應遵
守上揭規定。倘因上開法令限制無法分割，法院即不得准許
分割，自無定分割方法之餘地。

(二)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，有土地登記謄
本（見本院士調字卷第77至87頁）、土地建物查詢資料（見
本院卷一第252至287頁）在卷可稽，堪以認定。又系爭土
地為新北市政府工務局所核發63淡建字第1099號建造執照建
築基地之法定空地，有該局民國109年7月24日新北工建字
第1091354828號函及所附建照執照存根、面積計算表、配置
圖、土地建物查詢資料、地籍圖（見本院卷一第426至438
頁）、109年9月11日新北工建字第1091715785號函（見本
院卷一第486至487頁）、109年9月23日新北工建字第10
91829266號函（見本院卷二第24至25頁）、109年9月25日
新北工建字第1091850958號函（見本院卷二第26至27頁）在
卷可稽；且系爭土地並無鄰接都市○○道路，亦無鄰接新北
市政府指定建築線在案之現有巷道，尚無法指定建築線，有
新北市政府城鄉發展局109年9月28日新北城測字第109187
8676號函（見本院卷二第32頁）、新北市政府工務局109年
12月7日新北工建字第1092392817號函（見本院卷二第96至
97頁）在卷可稽，堪認系爭土地為上開建築基地之法定空地
，且不符合上揭建築基地法定空地分割辦法規定得予分割之
情形，原告請求判決分割兩造共有系爭土地，不應准許。

(三)至原告主張倘系爭土地為法定空地，且因此不得分割，原告
對系爭土地之所有權行使因此遭受妨害，因申請法定空地分
割及解除建築套繪管制應以土地所有權人即全體共有人名義
為之，爰以備位之訴，依民法第767條第1項規定，請求被
告協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，
並解除上開土地之建築套繪管制云云。惟系爭土地為上開建
築基地之法定空地，且不符合上揭建築基地法定空地分割辦
法規定得予分割之情形，原告請求被告協同原告就系爭土地

，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制，已屬無據；且系爭土地雖為兩造共有，被告是否與原告協同向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制，被告有自主決定之自由，並無協同原告向新北市政府提出上開申請之契約上或法律上義務，原告請求被告協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制，亦屬無據。

七、綜上所述，原告先位之訴，依據民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割兩造共有系爭土地，為無理由，不應准許。原告備位之訴，依據民法第767條第1項規定，請求被告協同原告就系爭土地，向新北市政府申請法定空地分割，並解除上開土地之建築套繪管制，亦無理由，應予駁回。

八、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 18 日
民 事 第 三 庭 法 官 陳 世 源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 1 月 19 日
書 記 官 吳 婉 萱

附表

編號	稱謂	共 有 人	應有部分比例
	原告	城市發展綠能有限公司	90/2064

(續上頁)

		(原名：萬家福實業有限公司)	
1	被告	山恭月資產管理有限公司	372/2064
2	被告	賴南志	31/2064
3	被告	鍾明平	31/2064
4	被告	鍾明穎	31/2064
5	被告	鍾明治	31/2064
6	被告	吳郭秋卿	55/2064
7	被告	陳林美津	67/2064
8	被告	詹全忠	97/10320
9	被告	詹智信	97/10320
10	被告	詹全孝	97/10320
11	被告	詹全仁	97/10320
12	被告	林如峯	50/2064
13	被告	顏彩雪	61/2064
14	被告	吳達寬	59/4128
15	被告	林世雄	59/2064

(續上頁)

16	被告	國泰建設股份有限公司	173/2064
17	被告	陳林麗雲	65/6192
18	被告	傅淑馨	17/5160
19	被告	張智超	34/5160
20	被告	張又仁	34/5160
21	被告	游麗卿	40/2064
22	被告	盧月鳳	7/172
23	被告	郭柏賢	84/2064
24	被告	曹雅俐	59/4128
25	被告	李光治	51/2064
26	被告	王莊阿粉	166/2064
27	被告	龍達事業股份有限公司	59/2064
28	被告	詹麗華	97/10320
29	被告	張正宗	65/6192
30	被告	陳柏亨	65/6192

(續上頁)

31	被告	杜詠菁	72/2752
32	被告	邱莊若玲	67/2064
33	被告	林亨然	85/2064
34	被告	連廖美玉	68/2064