

最高法院一一二年度台上字第 24 號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按定共有物分割之方法，立法授權由法院裁量，法院裁量權之行使，除須符合法律規定（例如民法第 824 條，建築法第 44 條，農業發展條例第 16 條等）外，亦須符合適當性原則。故法院為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度（例如高齡生存配偶就婚姻生活之住宅、殘疾者之交通方便性）或生活上有密不可分之依存關係（例如滿足其與家人適足住房權）等，而定適當、公平之分割方法。而建地之分割，法院所採分割方法，原則上應以分割結果得建築房屋，始符合經濟效用。

【概念索引】物權／共有物分割

【關鍵詞】共有物分割、建地之分割、經濟效用

【相關法條】民法第 824 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

法院定共有物分割方法，倘涉及建地，應如何審酌而為共有物分割判決，方為適法？

（二）選錄原因

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。法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院 112 年度台上字第 1585 號判決意旨參照）。本判決進一步揭示，若屬建地之分割，法院應斟酌其分割結果是否仍具建築房屋之經濟效用。

二、相關實務

最高法院 112 年度台上字第 848 號判決揭櫫，法院所採分割方法，若涉及居住建物拆除、人員遷離等，即適足住房權時，尤應審酌該建物是否係所有人與其家庭

成員滿足生活所需，詳如下列判決節錄：

「按經濟社會文化權利國際公約第 11 條第 1 項揭示，人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之住所，締約國應採取適當步驟確保此種權利之實現；同條之第 4 號與第 7 號《一般性意見》解釋意旨，則闡明「適足住房權」意義，指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利，此為基本人權，國家負此義務，司法審判機關於解釋及適用法律之際，亦應本此意旨具體實現該基本人權精神。又定共有物分割之方法，固立法授權由法院裁量，亦須符合適當性原則。法院所採分割方法，若涉及居住建物拆除、人員遷離原來住居所等，攸關任何人有和平、安全而有尊嚴的居住在一定場所，即適足住房權時，尤應注意審酌該建物是否係所有人與其家庭成員滿足其生活所需。」

三、本件見解說明

本件涉及兩造訴請分割共有之土地，為乙種建築用地。原審之分割方法經上訴人爭執其所分得之部分土地，對外無任何相連之通路，無法申請建築線指定，喪失規劃建築之可能，爰請求改採他種分割方法是否有理之問題。對此，最高法院隱約點出，土地是否能申請指定建築線並興建房屋，攸關土地價值計算以及分割方法是否妥適之判斷，原審所採之分割方法將有損該部分土地之經濟效用，疑有未當。

【選錄】

（一）按定共有物分割之方法，立法授權由法院裁量，法院裁量權之行使，除須符合法律規定（例如民法第 824 條，建築法第 44 條，農業發展條例第 16 條等）外，亦須符合適當性原則。故法院為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度（例如高齡生存配偶就婚姻生活之住宅、殘疾者之交通方便性）或生活上有密不可分之依存關係（例如滿足其與家人適足住房權）等，而定適當、公平之分割方法。而建地之分割，法院所採分割方法，原則上應以分割結果得建築房屋，始符合經濟效用。又建築法第 42 條本文規定：「建築基地與建築線應相連接，其連接部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定」，臺中市建築管理自治條例第 10 條第 1 項本文、第 13 條第 3 款規定：「建築基地臨接計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，應申請指定（示）建築線」、「建築基地與建築線接連部分之最小寬度，規定如下：……三、以私設通路連接建築線者，不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度」。另建築基地法定空地分割辦法第 3 條第 3 款、第 4 款規定：「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。……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」。

（二）查系爭土地為乙種建築用地，為原審確定之事實。彭○彥於事實審抗辯：附圖一編號 J1 及 J2 之土地，對外無任何相連之通路，無法申請建築線指定，喪失規劃建築之可能，且違反上開建築基地法定空地分割辦法之規定，其分得該部分土地之價值，與其他共有人分得土地之價值相差懸殊，對其不公平等語（原法院更一

審卷三第 51 頁、卷五第 18、19 頁)，核屬重要之防禦方法，原審就此未於判決理由中說明取捨之意見，已有判決不備理由之違法。次查 J1 及 J2 土地是否能申請指定建築線興建房屋？攸關該部分土地價值之計算及分割方法是否妥適之判斷，自應釐清。又原判決所示之分割方法是否符合上開法令之規定，並兼顧經濟效用及全體共有人之利益？亦滋疑問，有待究明。本件事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。

【延伸閱讀】

陳榮傳，共有物分割請求權的性質——形成權判例要旨應予廢止，月旦法學教室，251 期，2023 年 9 月，11-16 頁。