

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第957號

原告 鄧成財
訴訟代理人 黃瑋俐律師
被告 鄧如旭
訴訟代理人 鄧詠昇
被告 鄧東河

上二人共同

訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月11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

一、原告起訴主張略以：

(一)緣坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積99.61平方公尺土地（下稱系爭土地），及彰化縣○○鎮○○段000○號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○巷00號（下稱系爭建物）1樓及騎樓建物，皆為兩造所共有，各共有人之應有部分比例各為三分之一，系爭建物2樓即彰化縣○○鎮○○段000○號為原告之大哥即被告鄧如旭所有，系爭建物3樓即彰化縣○○鎮○○段000○號為原告之三哥即被告鄧東河所有，系爭建物4樓即彰化縣○○鎮○○段000○號為原告所有，均供渠等居住使用，系爭土地、系爭建物1樓及騎樓均無訂不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，惟因不能協議分割，爰依民法第823條第1項規定，請求本院准予裁判分割系爭土地、系爭建物1樓及騎樓。關於分割方法，考量被告鄧如旭之妻鄧張顧治不時於路上撿拾物品，並將其家庭、個人物品及自路上撿拾之垃圾、紙箱等物品，任意堆放於系爭土

01 地及系爭房屋，倘採原物分配，難期待兩造能夠共同使用供
02 兩造共有之區域、門廳或走道空間，而顯有原物分割之困
03 難；倘採變價分割併付拍賣，將可使系爭土地及系爭建物之
04 產權歸於一致，有利系爭土地及系爭建物之使用及處分，且
05 共有人中倘對系爭土地及系爭建物有使用規畫或特殊感情而
06 有意取得，亦得於變價拍賣程序參與競標買回系爭土地及系
07 爭建物，縱由共有人以外之第三人得標，兩造亦得以相同條
08 件優先承買系爭土地、系爭建物1樓及騎樓，且變價拍賣之
09 價額係委由市場機制決定，較能公平兼顧全體共有人之利
10 益，亦較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之
11 本旨，主張採變價拍賣之方法分割系爭土地、系爭建物1樓
12 及騎樓。

13 (二)系爭土地原為兩造之父親鄧全所有，系爭建物1樓、2樓、3
14 樓、4樓於建造完成後，均於81年6月9日為第一次登記，兩
15 造對於系爭土地並無任何應有部分存在，嗣於兩造之父親鄧
16 全過世後，於93年7月6日繼承取得系爭土地應有部分各3分
17 之1。系爭土地原為兩造之父親鄧全一人所有，系爭建物於
18 第一次登記時，法令並無民法第799條第5項專有部分與所屬
19 部分不得分離之限制，且依原始規劃設計之目的及非兩造共
20 有，應無民法第799條第5項規定之適用。又系爭建物1樓係
21 一單獨之建號，對照公寓大廈管理條例第7條之規定，系爭
22 建物除1樓通往2樓之樓梯、主要樑柱、承重牆壁等為共用部
23 分外，其餘部分均可單獨使用，系爭建物2樓、3樓、4樓內
24 亦各自設置上下樓之樓梯，故系爭建物應非民法第799條第5
25 項規定所指之專有部分所屬之共有部分，而無該條項之適
26 用，爰依民法第823條第1項及第824條第1項、第2項之規
27 定，請求變價分割系爭土地、系爭建物1樓及騎樓等語。

28 (三)並聲明：1.兩造共有如民事起訴狀附表所示之不動產准予變
29 價分割，所得價金由兩造各按3分之1之比例分配；2.訴訟費
30 用由兩造各按3分之1比例負擔。

31 二、被告答辯略以：

01 (一)當初將系爭建物協議為兩造產權各自持分3分之1目的即是將
02 系爭建物作為類似公寓大廈之公設概念，由兩造共有，使兩
03 造可藉由系爭建物之室內樓梯各自通行至各自之建物樓層，
04 依民法第799條之規定，系爭建物係屬區分所有建築物，參
05 照司法院大法官釋字第358號解釋、最高法院97年度台上字
06 第1593號判決、109年度台上字第1403號判決意旨，區分所
07 有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所
08 不可或缺，屬民法第823條所稱之使用目的不能分割之情
09 形，故原告訴請分割系爭土地，於法不符。

10 1.被告鄧如旭補述略以：系爭土地及系爭建物為伊父親辛苦傳
11 承之祖產，秉承薪火相傳之祖訓，只有內傳不外賣，伊身為
12 長子以守護祖產為宗旨，不願意易價變賣先父遺留之系爭土
13 地、系爭建物1樓及騎樓。且被告闔家生活於此數十年，此
14 處為伊妻兒唯一之居所，無他處容身，伊之妻雖拾荒度日，
15 惟定時定日必清除並變賣回收物，無惡臭之情事。又依土地
16 法第34條之1第1款之規定，欲變價分割兩造所共有之系爭土
17 地、系爭建物1樓及騎樓，須經系爭土地、系爭建物1樓及騎
18 樓之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，兩造持
19 有系爭土地、系爭建物1樓及騎樓之產權部分，各為3分之
20 1，僅原告同意變價分割系爭土地及系爭建物1樓，原告對系
21 爭土地及系爭建物1樓之應有部分未逾三分之二，亦未經共
22 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，故變價分割系
23 爭土地、系爭建物1樓及騎樓，於法不符等語。

24 2.被告鄧東河補述略以：系爭土地為伊父親留下之祖產地，兩
25 造於共同繼承應有部分各3分之1後，起造目前之房屋，兄弟
26 各住一樓層，因係祖產，已共同居住多年，捨不得出售，且
27 倘採變價分割，將使被告鄧如旭及其家人無處可居而不同意
28 變價分割。系爭建物為公寓式建築，2樓、3樓、4樓皆為獨
29 立門戶，且產權各自分別所有，1樓、騎樓、樓梯均提供2
30 樓、3樓、4樓之住戶行走，應可認定為係公設，依民法第82
31 3條之規定，系爭土地、系爭建物1樓及騎樓屬使用目的不能

01 分割，故原告不得將系爭土地及系爭建物全部變價拍賣，倘
02 被告執意拍賣系爭土地及系爭建物，請本院判決拍賣原告所
03 有之系爭土地3分之1應有部分、系爭建物之4樓全部、1樓及
04 騎樓各3分之1應有部分等語。

05 (二)並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請；2.訴訟費用由
06 原告負擔；3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
12 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
13 求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
14 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
15 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
16 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
17 賣，以價金分配於各共有人。共有人相同之數不動產，除法
18 令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第823條第1項
19 、第824條第2項及第5項分別定有明文。次按稱區分所有建
20 築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分
21 有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之
22 建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用
23 上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分
24 所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附
25 屬物。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得
26 分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第1項、第2項、第5
27 項分別定有明文。是共有人請求分割之共有物，倘係區分所
28 有建築物，因依民法第799條第5項規定，專有部分與其所屬
29 之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉，共有人自
30 應請求就該專有部分與其所屬之共用部分及其基地之權利合
31 併分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。

01 從而，數人區分一建築物而各有其一部分者，謂之建築物之
02 區分所有。就其專有部分，在構造上及使用上具有獨立性，
03 於該專有部分固成立區分所有權，但就專有部分以外之建築
04 物即共同部分，其與區分所有部分，在使用目的上有密不可
05 分之關係，不得與區分所有建物分離，而個別成為單獨所有
06 權之客體，依民法第七百九十九條前段規定，應推定其為各
07 區分所有人所共有。至區分方法或為縱的分割，或為橫的分
08 割，或為二者交互運用，無論分間、分層抑分套，在所不問
09 （最高法院97年度台上字第1593號判決意旨參照）。

10 (二)經查，原告主張系爭土地、系爭建物1樓及騎樓為兩造共
11 有，應有部分比例各為3分之1，系爭建物2樓為被告鄧如旭
12 單獨所有，系爭建物3樓為被告鄧東河單獨所有，系爭建物4
13 樓為原告單獨所有等情，有土地登記第一類謄本、土地登記
14 第二類謄本、建物登記第一類謄本、建物登記第二類謄本、
15 地籍異動索引、建築物改良登記簿、使用分區證明書、地籍
16 圖謄本、房屋稅繳款書、房屋稅稅籍證明書暨稅籍記錄表在
17 卷可稽（見本院卷第23至35頁、第43頁、第55至67頁、第73
18 至119頁），亦為被告2人所不爭執，堪信原告此部分之主張
19 為真實。本院審酌系爭建物為4層樓之獨棟房屋，2樓、3
20 樓、4樓皆為獨立門戶，被告鄧如旭、鄧東河及原告分別為
21 系爭建物2樓、3樓、4樓之所有權人，兩造均須藉由系爭建
22 物之室內樓梯通行至各樓層，且兩造僅能利用系爭建物之騎
23 樓及1樓空間出入系爭建物，此有系爭建物現場照片、系爭
24 建物1樓平面圖在卷可憑。足見居住於系爭建物之原告及被
25 告2人出入各自樓層，均需透過系爭建物之騎樓與1樓室內空
26 間及樓梯，系爭建物1樓及騎樓均係供全體區分所有權人進
27 出之用，核屬區分所有建築物公共設施之一，於構造上及使
28 用上並無獨立性，自屬共同使用部分，揆諸上揭說明，系爭
29 建物自與一般公寓大樓之區分所有建物無異；而系爭土地既
30 屬於系爭建物之共有基地，系爭土地因繼續供系爭建物使
31 用，為系爭建物利用所不可缺，從而，系爭土地、系爭建物

01 1樓及騎樓，皆屬民法第823條第1項但書所規定因物之使用
02 目的不能分割之情形，原告上開請求，自屬無據。

03 (三)綜上所述，原告依民法第823條第1項及第824條第1項、第2
04 項規定，請求變價分割系爭土地、系爭建物1樓及騎樓，為
05 無理由，爰判決如主文第1項所示。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
08 爰不逐一論列，附此敘明。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

11 民事第四庭 法官 姚銘鴻

12 以上正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

16 書記官 楊美芳