

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1553號

原告 祝美玲
訴訟代理人 林裕雄
鄭佑祥律師

被告 余陳連雀

訴訟代理人 廖武雄

被告 林金秀

張永健

上 一 人

訴訟代理人 張智偉律師

複 代理人 高立翰律師

被告 張世騰

陳世宗

莊健福

上 一 人

訴訟代理人 莊美玲

上二人共同

訴訟代理人 李荃和律師

侯佳吟律師

被告 游漢松

邱昱然

上 一 人

訴訟代理人 邱亮傑

被告 蔡妘穗

01 訴訟代理人 阮祺祥律師

02 複 代理人 謝昀蒼律師

03 被 告 蔡淑華

04 訴訟代理人 陳文得

05 被 告 葉秀鑫

06 訴訟代理人 連世昌律師

07 被 告 黃林阿銀

08 訴訟代理人 張錦雲

09 被 告 黃銘生

10 黃銘德

11 黃淑惠

12 詹鈞惠

13 詹子儀

14 游翔宇

15 裕九國際股份有限公司

16 0000000000000000

17 上 一 人

18 法定代理人 林靜華

19 被 告 莊玉玲（即莊茂明之繼承人）

20 0000000000000000

21 莊玉璇（即莊茂明之繼承人）

22 0000000000000000

23 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112 年3 月17 日言
24 詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原告之訴駁回。

27 訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
31 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1

項定有明文。查：本件原告起訴請求裁判分割新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○區○○路○段0號建物(下稱系爭建物)暨所坐落基地即新北市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地，與系爭建物下合稱系爭房地)後，因被告裕九國際股份有限公司於本件訴訟繫屬中即民國(下同)111年6月29日經買賣取得系爭房地原共有人即被告葉張金蘭所有系爭土地持分(權利範圍:4/3000)及系爭建物持分(權利範圍:143/14694)、於111年7月7日經法院拍賣取得系爭房地原共有人即被告吳宇馥、吳姿璇、張小華所有系爭土地持分(權利範圍:公司共有10/3000)及系爭建物(門牌號碼新北市○○區○○路○段0號，權利範圍:公司共有294/14694)，有新北市地籍異動索引可稽(見本院卷一第247至249頁)，故原告於本件言詞辯論前具狀撤回對於被告葉張金蘭、吳宇馥、吳姿璇、張小華之起訴(見本院卷一第227頁)，經核原告上開所為，與前開規定相符，應予准許。

二、再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第170條、第175條及第176條分別定有明文。查系爭房地共有人莊茂明於原告起訴後之111年6月24日死亡，原告即具狀聲請由莊茂明之繼承人即被告莊玉玲、莊玉璇二人承受訴訟，有原告聲明承受訴訟狀暨除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽(見本院卷一第297至309頁)，並經本院送達承受訴訟狀繕本在案，核與上開法律規定相符，應予准許。

三、本件除被告余陳連雀、林金秀、張永健、張士騰、莊健福、陳世宗、游漢松、邱昱然、蔡妘穗、葉秀鑫、詹鈞惠、詹子儀、莊玉玲、莊玉璇以外，其餘被告經合法通知，無正當理

01 由未於最終言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386 條
02 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：(一)兩造為系爭房地之共有人，應有部分詳如附表
05 一甲、乙所示。查系爭房地為區分所有建物之專有部分暨其
06 坐落基地之應有部分，若以原物分割為各共有人單獨所有，
07 系爭建物共有人眾多，多數共有人按其應有部分所分得之建
08 物面積甚小，實無法為符合經濟效益之使用，又分割後之各
09 部分顯難均有獨立對外出入口，未獲得分配鄰近系爭建物出
10 入口之共有人，勢必須由他共有人同意始得出入，亦將使共
11 有人間之法律關係複雜化，足見系爭房地以原物分配予各共
12 有人顯有困難。(二)系爭建物原先雖規劃為攤位做商場使用並
13 有部分隔牆，且各共有人有特定專用攤位，然系爭建物自70
14 年間建造完成後即未依原規劃方式營業，迄今多數攤位已閒
15 置未使用，顯與當初協議分管已有不同。況系爭房地縱有分
16 管約定，原告既已訴請分割系爭房地，兩造就系爭房地之分
17 管契約即告終止，其等各自就系爭房地特定部分（攤位）之
18 專用權亦當然消滅，被告自無以此限制原告行使共有物分割
19 請求權之餘地。再原告行使分割共有物訴權為正當權利之行
20 使，難謂有何因行使權利造成與獲得之利益顯不相當之損害
21 情事。至應如何調和系爭房地占用現狀、平衡共有人間受分
22 配之利益，乃分割方法適當與否問題，不能因此遽認原告請
23 求分割系爭房地為權利濫用。(三)綜上，系爭房地為兩造共
24 有，並無因使用目的或法令限制不能分割之情形，爰依民法
25 第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭房地
26 等語。其聲明為：1.先位聲明：系爭房地應予分割。分割方
27 法為：系爭房地分歸原告單獨所有，並由原告依附表二所示
28 應補償金額補償應受補償者（即各被告）。2.系爭房地應予
29 變價分割，所得價金由兩造依附表一乙所示應有部分比例分
30 配。

31 二、被告部分：

01 (一)被告莊健福、陳世宗辯稱:系爭房地有因物之使用目的不能
02 分割之情事。查系爭建物於起造之初，即規劃作為商場使
03 用，且各共有人因買賣、繼承等各種原因取得權利，無論係
04 自用供為店舖使用，抑或出租作為被動收入來源等，均存
05 有其潛在預期利益及商業使用價值。系爭建物既已闢為商場
06 使用，迄今仍有多數攤位店家正常營業中，且系爭建物所設
07 置之樓道、電梯、廁所等，係供系爭建物所在大樓各樓層店
08 鋪、所有權人及至商場消費之不特定人使用，參照最高法院
09 109年度台上字第5283號民事判決意旨，系爭房地應有因物
10 之使用目的不能分割之情事。縱認系爭建物無因物之使用目
11 的不能分割之情形，原告主張之分割方案亦未權衡全體共有
12 人利益，非屬公平合理之分配方案。原告據為分割補償依據
13 之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）就原告與被告裕
14 九國際股份有限公司有意將系爭房地用於都市更新標的之重
15 要因素漏未斟酌，復未考量系爭建物為商業用途使用之價
16 值，是系爭估價報告估定之補償價格顯有低估之情等語，並
17 聲明：原告之訴駁回。

18 (二)被告蔡妘穗辯稱:系爭建物所在大樓之使用目的，既均規劃
19 作為商業使用，且系爭建物登記專有部分，至少有近500平
20 方公尺，作為通道、電梯、樓梯使用，供系爭建物內各店
21 鋪、系爭建物所在大樓樓上（2至 5樓）、地下室建物所有
22 權人、及至系爭建物所在大樓消費之不特定民眾使用，系爭
23 建物內之通道、電梯、樓梯等顯係利用系爭建物所在大樓所
24 不可或缺，且為緊急逃生所必須，涉及公益，依司法院大法
25 官會議釋字第358號解釋文意旨，其性質屬於物之使用目的
26 不能分割，原告訴請判決分割系爭建物，不應准許。此外，
27 鑑定人元宏不動產估價師聯合事務所，與原告二人私下會勘
28 估價，均未通知被告，已有偏頗之餘，系爭估價報告已失客
29 觀公正等語，並聲明：原告之訴駁回。

30 (三)被告張永健辯稱:系爭建物之主要用途為商場，所在大樓各
31 樓層用途亦為商業用，系爭建物於建造完成後，即區隔成店

01 鋪、攤位進行銷售，始終作為商場經營、管理使用，迄今尚
02 有多間店鋪仍在營業，並未廢止商場使用，則買賣相關當事
03 人於交易上對系爭建物之店鋪、攤位專用權已形成具有經
04 濟、商業價值之信賴，系爭房地之所有權應有部分，只不過
05 為系爭建物之店鋪、攤位專用權店鋪、攤位專用權之表徵而
06 已，若實際將系爭房地加以分割，顯然將使系爭建物之店
07 鋪、攤位專用權失所附麗，而遭破壞，是系爭建物確有客觀
08 上使用目的不能分割之情形。再系爭估價報告明顯低估系爭
09 房地價值，且未能反應系爭房地將來重建後所增加之價值，
10 此觀系爭估價報告用於與系爭建物比較之其他店面，均屬住
11 宅區而非商業區，且所鄰道路寬度均遠低於系爭建物所鄰道
12 路，於此等條件下，除可見系爭建物之價值遭到低估外，更
13 可得知系爭建物未來重建後，價值必定有大幅度增長。至原
14 告雖否認係建商委託出面提起本件訴訟，惟原告已坦承其與
15 建商曾有所接觸，倘依原告之主張分割系爭房地，形同原告
16 藉由本件訴訟強買被告等人之不動產，賺取日後重建之龐大
17 利益，並造成被告等反對分割之共有人被迫喪失未來重建後
18 之利益，受有偌大之利益損失，應視為以損害他人為主要目
19 的而違反民法第148條第1項權利濫用之規定等語，並聲明：
20 原告之訴駁回。

21 (四)被告葉秀鑫辯稱：依系爭建物之使用執照所載，系爭建物所
22 在大樓各樓層用途，地下層及第一層（即系爭建物）屬商
23 場，第二、三及四層分別為飲食店、遊藝場及戲院，性質上
24 乃商業用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，
25 屬因使用目的而不能分割。再系爭估價報告採樣有所偏誤
26 差，未能反映出市場交易價格，倘若逕自依據原告出具之補
27 償其他共有人金額而為裁判分割方法，顯失允當等語，並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 (五)被告張世騰辯稱：系爭建物伊分配之店鋪攤位是22，現在出
30 租他人使用中，故伊不同意分割。系爭建物當初販售時，是
31 依當時台北縣政府的竣工平面圖販售，店鋪使用權是獨立

01 的，也是獨立課稅，產權清楚，有系爭房屋平面圖及房屋稅
02 單可稽，系爭建物應不能分割，原告請求分割並無理由等
03 語，並聲明：原告之訴駁回。

04 (六)被告余陳連雀陳稱：伊不同意分割，且系爭估價報告鑑定之
05 補償金額與市價金額差距太大，伊不能接受等語。

06 (七)被告林金秀陳稱：伊不同意分割，系爭建物は商場，伊購買
07 之攤位現出租他人作為店鋪使用中，且伊認為系爭估價報告
08 鑑定之補償價額與市價差距太大等語。

09 (八)被告游漢松陳稱：伊不同意分割等語。

10 (九)被告莊玉玲、莊玉璇陳稱：伊等不同意分割，系爭建物係作
11 為商場使用，伊等繼承之攤位目前亦出租他人作為店鋪使用
12 中，且系爭估價報告鑑定之補償價額過低等語。

13 (十)被告蔡淑華陳稱：伊不同意分割，系爭建物現在做商場使
14 用，應不能分割，且系爭估價報告鑑定之補償價額與市價差
15 距太大等語。

16 □被告詹鈞惠、詹子儀陳稱：伊等不同意分割，系爭建物係做
17 商場使用，伊等攤位也出租他人作為店鋪使用中等語。

18 □被告黃林阿銀陳稱：伊不同意分割，系爭建物伊分配之位置
19 是29-1攤位，該攤位現出租他人使用中等語

20 □被告黃銘生、黃淑惠陳稱：伊不同意分割等語。

21 □被告邱昱然陳稱：伊不同意分割，因系爭建物伊專用部分攤
22 位目前出租他人使用中等語。

23 □被告裕九國際股份有限公司陳稱：伊持有系爭房地持分6成以
24 上，系爭建物應無不能分割情事，共有人間亦無不能分割之
25 特約，伊同意系爭房地由鈞院判決分割，以促進不動產之開
26 發利用，且伊同意原告所提先位聲明之分割方法，並同意原
27 告提出之金錢補償金額。倘鈞院不採原告先位聲明之分割方
28 法，伊也同意採原告備位聲明之變價分割方案等語。

29 三、原告主張兩造為系爭房地之共有人，應有部分詳如附表一
30 甲、乙所示之事實，業據提出系爭房地登記謄本為憑（見本
31 院卷三第131至145頁），被告亦不爭執，堪信為真實。惟原

告主張系爭房地並無因使用目的或法令限制不能分割之情形，故依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭房地乙情，被告莊健福、陳世宗、張永健、葉秀鑫、張世騰、余陳連雀、林金秀、游漢松、莊玉玲、莊玉璇、蔡淑華、詹鈞惠、詹子儀、黃林阿銀、黃銘生、黃淑惠、邱昱然等人則以前開情詞資為抗辯。

四、本院之判斷：

(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。參諸民法第823條第1項前段之立法理由謂：共有物之分割，係以共有關係消滅為目的之清算程序，共有於改良共有物不無妨礙（例如甲共有人欲改良，而乙共有人不欲是），且於共有物之融通亦多阻窒（例如欲賣共有物非各共有人同意不得為之，而得各共有人同意其事甚難），國家經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，於公私皆有裨益（該條項立法理由參照）。準此，若共有於改良共有物或共有物之融通並無妨礙，且就共有之狀態事實上並未損害國家社會經濟，當無強令必須分割之理。是以民法第823條第1項但書復規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。而所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院50年台上字第970號判決要旨參照）。又如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。因此，建物若經起造人或所有人闢為市場或商場使用，並將市場、商場內區隔成店鋪、攤位作為交易標的出售，使買受人買受各攤位、店鋪後，取得攤位、店鋪特定位置之專用權及建物、坐落土地之應有部分者，此建物實際上已經成為店鋪、攤位專用權之權利標的，而建物、坐落土地之應有部分交易上則已成為店鋪、攤

01 位專用權之表徵。因持有建物及坐落土地所有權應有部分，
02 為行使店鋪、攤位之專用權不可或缺之前提，於建物廢止商
03 場、市場使用之前，依民法第823條第1項但書規定，應認該
04 建物屬因使用目的不能分割。

05 (二)查系爭土地使用分區為商業區，系爭建物於71年間建築完成
06 即規畫為商場使用，並區隔商場內各店鋪之使用範圍，由共
07 有人按其買受之店鋪分管使用，且所在大樓各層亦規畫供商
08 業使用之事實，有系爭建物所在大樓71莊使字第524號使用
09 執照、系爭建物平面圖（見本院卷一第483頁、467頁）在卷
10 可稽，並經本院調取上開使用執照卷宗核閱無訛。又系爭建
11 物各共有人分管之店鋪仍有部分在營業中，且系爭建物除有
12 各共有人分管之店鋪攤位外，尚設有走道、電梯、樓梯等公
13 設供通往系爭建物各店鋪及所在大樓各樓層使用，而系爭建
14 物所在大樓目前二樓為KTV、三樓為商務會館、無限電競、
15 地下層為賣場等商業用途，前往系爭建物所在大樓各樓層消
16 費之不特定人，均需使用系爭建物之走道、電梯、樓梯等公
17 設等情，有前開系爭建物平面圖及兩造陳報之系爭建物照片
18 附卷可憑（見本院卷一第395至423頁、第473至482頁）。本
19 院衡酌系爭建物作為商場使用既未廢止，且系爭建物公設部
20 分尚供通往系爭建物所在大樓其他樓層使用之上情，依首開
21 說明，應認系爭建物屬於因物之使用目的不能分割者，系爭
22 土地既為系爭建物坐落之基地，亦應認為依其使用目的不能
23 分割。再既稱「不能分割」，當然包括原物分割與變價分割
24 在內（最高法院94年度台上字第1365號、95年度台上字第15
25 0裁判要旨參照），故原告訴請判決分割系爭房地，不應准
26 許。

27 五、從而，原告先位訴請系爭房地分歸原告單獨所有，並由原告
28 依附表二所示應補償金額補償各被告；備位訴請變價分割系
29 爭房地，所得價金依附表一乙所示兩造應有部分比例分配，
30 均無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各

項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 5 月 5 日
民事第四庭 法官 古秋菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

中華民國 112 年 5 月 5 日
書記官 劉馥瑄

附表一：

甲、新北市○○區○○段0000○號建物共有人應有部分比例

編號	姓名	應有部分比例
1	余陳連雀	259/14694
2	林金秀	421/14694
3	莊玉玲	100/14694
4	莊玉璇	100/14694
5	張永健	327/14694
6	張世騰	341/14694
7	莊健福	815/14694
8	陳世宗	1020/14694
9	游漢松	161/14694
10	邱昱然	181/14694
11	蔡妘穗	532/14694
12	蔡淑華	143/14694
13	葉秀鑫	292/14694
14	黃林阿銀	76/36735
15	黃銘生	76/36735

(續上頁)

01

16	黃銘德	76/36735
17	黃淑惠	76/36735
18	詹鈞惠	76/14694
19	詹子儀	76/14694
20	游翔宇	76/36735
21	裕九國際股份有限公司	9404/14694
22	祝美玲	294/14694
總計		1

02

乙、上開建物坐落基地即新北市○○區○○段0000地號土地共
03 有人應有部分比例

04

編號	姓名	應有部分比例
1	余陳連雀	8/3000
2	林金秀	14/3000
3	莊玉玲	3/3000
4	莊玉璇	3/3000
5	張永健	12/3000
6	張世騰	12/3000
7	莊健福	1/100
8	陳世宗	34/3000
9	游漢松	6/3000
10	邱昱然	6/3000
11	蔡妘穗	18/3000
12	蔡淑華	4/3000
13	葉秀鑫	10/3000
14	黃林阿銀	1/2500
15	黃銘生	1/2500

(續上頁)

01

16	黃銘德	1/2500
17	黃淑惠	1/2500
18	詹鈞惠	3/3000
19	詹子儀	3/3000
20	游翔宇	1/2500
21	裕九國際股份有限公司	323/3000
22	祝美玲	10/3000
總計		505/3000

02

附表二：補償金額表

03

編號	應為補償者	應受補償者	應補償金額(新臺幣)
1	原告祝美玲	裕九國際股份有限公司	163,024,743
2		莊健福	15,971,869
3		陳世宗	19,798,418
4		張永健	6,319,710
5		蔡淑華	2,362,907
6		張世騰	6,594,480
7		蔡妘穗	10,343,199
8		余陳連雀	4,287,888
9		林金秀	7,538,436
10		詹鈞惠	1,252,184
11		詹子儀	1,252,184
12		黃林阿銀	502,637
13		黃銘生	502,637
14		黃銘德	502,637
15		黃淑惠	502,637
16		游翔宇	502,637
17		游漢松	2,663,812
18		莊玉玲	1,652,693.5

(續上頁)

01

19		莊玉璇	1, 652, 693. 5
20		邱昱然	2, 993, 971
21		葉秀鑫	5, 924, 489
總計		共21位	256, 146, 862