

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第351號

原告 郭自強
訴訟代理人 李瑞仁律師
複代理人 蕭世駿律師
被告 許德瑜

石世順

陳素幸
劉淑雯
戴玉如

陳鈺允
盧永凱
謝麗月
陳麗滿
王佩梧

住○○市○區○○街000號3樓之1
住○○市○區○○街000號0樓之0

兼上10人

訴訟代理人 洪錦

上一人

訴訟代理人 王俊文律師（業於民國113年6月21日解除委任）

被代理人 李侑潔律師
劉耀輝
李清安
陳莉溱
曾文發

陳建同

01 陳珮慈

02 賴麗雯

03 上7人共同

04 訴訟代理人 蕭明毅

05 黃光信

06 顏穎涵

07 0000000000000000

08 鄭瑞滋

09 林彥谷

10 上22人共同

11 訴訟代理人 葉耀中律師

12 複代理人 林俊甫律師

13 被 告 李銀長

14 徐霖樺

15 0000000000000000

16 徐千亞

17 陳鴻昌

18 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月5日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、原告之訴駁回。

22 二、訴訟費用由原告負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序部分：

25 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
26 基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
27 者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款
28 分別定有明文。查原告起訴後，於民國113年3月20日具狀追
29 加被告李銀長、陳麗滿、黃光信、陳珮慈、賴麗雯、徐霖
30 樺、徐千亞、王佩梧、陳鴻昌（見本院卷一第261至266
31 頁），並更正各共有人之應有部分（見本院卷一第267

頁），再於113年6月24日具狀追加被告顏穎涵（見本院卷一第513至515頁），並更正各共有人之應有部分如附表所示（見本院卷一第517頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、本件被告李銀長、徐霖樺、徐千亞、陳鴻昌均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

貳、事實部分：

一、原告主張：

原告於109年5月7日繼承其母黃美玉（於109年3月27日死亡）坐落臺中市○區○○段000地號土地（面積：212平方公尺，權利範圍：36分之1即5.88平方公尺，下稱系爭514土地）及臺中市○區○○段000地號土地（面積：693平方公尺，權利範圍：36分之1即19.25平方公尺，下稱521土地，與514土地合稱系爭土地），與被告共有系爭土地，又原告前以系爭土地遭其上門牌號碼臺中市○區○○街000號、285、287號（均坐落521土地）及289號（坐落系爭514地號土地上）建物（下合稱系爭建物）之住戶無權占有，向本院對系爭建物住戶提起返還不當得利訴訟，經本院以111年度中簡字第2106號審理（下稱前事件），前事件法院雖以原告應受系爭土地原始共有人全體同意作為系爭建物建築基地之分管契約內容拘束，系爭建物所有權人非無權占用，故原告請求系爭建物所有權人給付相當租金之不當得利為無理由，予以駁回，但系爭建物所有權人並未能提出具體分管契約，且前事件判決並未認定兩造間有不得分割之協議存在，兩造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，兩造就分割方法無法達成協議，兩造均無單獨取得系爭土地之意願，以變價分割可兼顧共有人之優先購買權及由第3人競標以提高變賣時之價額，以提高更高之價金分配，對兩造更具彈性，爰依民法第823條第1項、第824條第2項至第6項規定，請求對系爭土地合併分割，並依兩造之應有部分比例分配所得價金，並聲明：兩造共有之系爭土地

01 應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分
02 比例分配。

03 二、被告劉耀輝、李清安、鄭瑞浚、林彥谷、洪錦、許德瑜、陳
04 莉臻、曾文發、石世順、陳素幸、劉淑雯、陳建同、戴玉
05 如、陳鈺允、盧永凱、謝麗月、陳麗滿、黃光信、陳珮慈、
06 賴麗雯、王佩梧、顏穎涵抗辯：

07 514土地於土地重劃前為臺中市○區○○○段
08 000○00○000○00地號，521土地重劃前為同段207之19至
09 207之20地號土地，均係於74年5月29日始重劃整併，嗣由被
10 告劉淑雯於74年間因土地重劃取得系爭514、521地號土地之
11 應有部分，及被告李銀長於74年間因土地重劃取得系爭514
12 地號土地之應有部分。而系爭建物則是於71、72年間興建完
13 成並取得同份(71)中工建使字第255號使用執照，足認系爭
14 土地之原始全體共有人於興建上述房屋之始，即有同意依系
15 爭建物建造之格局，將系爭土地共同作為建築基地之分管契
16 約意思存在，亦經前事件判決所認定無訛。且因系爭建物各
17 自占有使用基地特定立體空間之狀態，在外觀上至為顯然，
18 除有特別情事外，其受讓系爭土地應有部分之人，對於該分
19 管契約之存在，有明知或通常可得而知之情形，即應受該分
20 管契約之拘束。且系爭土地實際為公寓大廈即區分所有建物
21 的座落基地，並分別為兩造分別共有，不能與區分所有建物
22 分離而單獨分割移轉，且系爭土地須繼續供其上之區分所有
23 建物之用，為該區分所有建物之利用所不可缺，依其使用目
24 的，不論原物分割及變價分割，均屬不能分割情形，原告請
25 求依法實屬不許，爰聲明如主文所示。

26 三、被告李銀長、徐霖樺、徐千亞、陳鴻昌均經合法通知，未於
27 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

28 參、得心證之理由：

29 一、按學說上所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟
30 標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結
31 果所為判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料

足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言。是以「爭點效」之適用，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年度台上字第2929號判決意旨參照）。

二、查原告係於109年5月7日因繼承登記取得系爭土地，嗣於同年7月31日申請共有型態變更為分別共有權利範圍36分之1，有原告提出系爭土地登記第一類謄本資料及共有型態變更申請資料、所有權狀影本等可按（見前事件卷一第381至404頁），又依臺中市中山地政事務所於112年1月4日以中山地所一字第1110014842號發函函文所載：「查大益段514地號土地重劃前為麻園頭段208之29、208之31地號，521地號土地重劃前為麻園頭段207之19、207之20地號，係黃美玉前於71年6月10日向江德連、江德中、江德泉及江德源（下稱江德連4人）買賣取得，檢送旨開地號等登記謄本共12頁卓參」之內容，有上開函文及土地登記簿（見前事件卷一第345至370頁）在卷可稽，可證原告取得系爭土地應有部分，係由被繼承人黃美玉向江德連4人購買而來。再依臺中市政府都市發展局（下稱都發局）於112年1月7日以中市都建字第1110288279號發函函文所載：「…，本案倘擬以36分之1土地所有權人使用其持份建造房屋，應依建築法第30條規定，檢具上述地號土地全部所有權人之土地使用權同意書，始得申請建築執照。」之內容（見前事件卷一第343頁），及前事件法院向都發局函調之70中工建字第687號建造案卷宗內容中，確有系爭土地原始所有權人江德連4人出具土地使用權同意書（見前事件卷二第57、59頁），可知系爭建物於興建時有於70年2月20日經系爭土地原始所有權人江德連4

01 人出具土地使用權同意書，同意就重劃前系爭土地作系爭建
02 物之基地使用，而原告之母黃美玉買受江德連4人之土地
03 而取得系爭土地之應有部分，自應受原土地共有人提供土地
04 予其上建物為基地使用之約定拘束，原告亦應承受其繼承黃
05 美玉系爭土地之應有部分範圍內與其他土地共有人受讓江德
06 連4人之同意系爭土地作為基地使用之分管契約。且前事件
07 判決，亦以原告是否應受分管契約拘束列為足以影響判決結
08 果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人適當而
09 完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，進而認定原告應
10 受分管契約拘束，而判決原告敗訴，亦經本院調取前事件判
11 決核閱屬實，基於訴訟上誠信及程序權保護之原則，於本件
12 發生爭點效，兩造及法院應受拘束，原告辯稱並無分管契約
13 存在一節，即無足採，是被告辯稱原告應受分管契約拘束一
14 詞，應堪採信。

15 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823 條第1 項定有明文。次按共有物之分
18 割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，
19 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
20 得因任何共有人之請求，命為原物分配或變賣分配（民法第
21 824 條規定參照）。而所謂因物之使用目的不能分割者，係
22 指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言（最高法院70
23 年度台上字第260 號判決意旨參照）。次按民法第823 條第
24 1 項所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物
25 之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可
26 缺者而言（最高法院50年度台上字第970號判決意旨參
27 照）；例如界標、牆、區分所有建築物之共同部分（共有部
28 分）、共有基地。觀此規定，乃在繼續供他物所用之共有物
29 一經分割，將使之失其效用而不能達使用之目的。基此，區
30 分所有建築物之共有基地當屬「物之使用目的，不能分割
31 者」。

01 四、原告主張其為系爭土地之共有人，得依民法第824 條規定請
02 求裁判分割，為被告否認，並抗辯：系爭土地現係系爭建物
03 之建築基地使用，屬因物之使用目的不能分割等語。經查：
04 系爭土地為系爭建物之基地，前事件之被告為系爭建物之區
05 分所有權人，為兩造所不爭執，且系爭土地原始所有權人江
06 德連4人出具土地使用權同意書，同意就重劃前系爭土地作
07 系爭建物之基地使用，堪認系爭土地原始所有權人間確有成
08 立提供土地予其上建物為基地使用之分管契約，系爭土地之
09 繼受人包含黃美玉、原告在內，應受分管契約之拘束，業已
10 認定如前，足證系爭土地之應有部分，已因繼續供系爭建物
11 合法使用，而為系爭建物利用所不可缺，揆諸前揭說明，屬
12 民法第823 條第1 項但書所規定「因物之使用目的不能分
13 割」之情形。從而，原告於系爭土地之應有部分，已因繼續
14 供系爭建物合法使用，而為系爭建物利用所不可缺，依民法
15 第823條第1 項但書規定，屬因物之使用目的而不能分割，
16 則原告主張請求將系爭土地予以變價分割，或本院依職權以
17 原物分割予被告而補償原告，揆諸前揭說明，均於法未合。

18 肆、綜上所述，原告所有系爭土地之應有部分，已因繼續供系爭
19 建物合法使用，而為系爭建物利用所不可缺，依民法第823
20 條第1項但書規定，應不能分割，原告請求分割系爭土地，
21 為無理由，應予駁回。

22 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

27 民事第一庭 法 官 廖聖民

28 正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

附表：			
編號	共有人	應有部分比例	
		514地號土地	521地號土地
1.	郭自強	1/36	1/36
2.	劉耀輝	2/24	2/24
3.	洪錦	2/24	2/24
4.	李清安	1/24	1/24
5.	鄭瑞淦	1/24	1/24
6.	林彥谷	2/48	2/48
7.	許德瑜	1/24	1/24
8.	陳莉溱	255/30000	366/30000
9.	曾文發	4/96	4/96
10.	石世順	31/720	31/720
11.	陳素幸	1/48	1/48
12.	劉淑雯	1/24	1/24
13.	陳建同	1/24	1/24
14.	戴玉如	1/24	1/24
15.	陳鈺允	1/24	1/24
16.	盧永凱	1/24	1/24
17.	謝麗月	12/360	12/360
18.	李銀長	1/24	
19.	陳麗滿	10/360	10/360
20.	黃光信	740/30000	518/30000
21.	陳珮慈	255/30000	366/30000
22.	賴麗雯	1/24	1/24

(續上頁)

01

23.	徐霖樺	1/36	1/36
24.	徐千亞	1/36	1/36
25.	王佩梧	4/96	4/96
26.	陳鴻昌		1/24
27.	顏穎涵	1/24	1/24