

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第3379號

原告 謝昀蒲

被告 陳建璋

沈黃來富

張耀輝

訴訟代理人 楊鈺宸

被告 陳滿月

陳柯淑女

孫文政

林錦煌

何廖銘秀

劉定燕珠

李重仁

黃秀津

01 訴訟代理人 張力禾

02 0000000000000000

03 被 告 高慶堂

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 訴訟代理人 高裕忠

08 被 告 童釗枉

09 0000000000000000

10 張鳳琴

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 黃桂雲

14 0000000000000000

15 兼上二人

16 共 同

17 訴訟代理人 廖銘宗

18 0000000000000000

19 被 告 蕭佳蕙（即林冠瑞之承當訴訟人）

20 0000000000000000

21 訴訟代理人 李凰娘

22 被 告 林映辰

23 林茹萱

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 林俊佑

28 邱凱琳

29 林大琳

30 姚秀靜

31 洪玉枝

01 林大群
02 歐景山
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 邱婕綾
06 0000000000000000
07 歐慶勳
08 0000000000000000
09 卓怡宏
10 梧桐建設股份有限公司
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 劼迅有限公司
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 上二人共同
19 法定代理人 林大琳
20 被 告 陳美惠
21 0000000000000000
22 訴訟代理人 李振銘
23 被 告 陳柏霓
24 陳芷涵
25 蔣俊苙
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 郭麗真（即李家惠、郭靜修之承受訴訟人）
29 0000000000000000
30 郭麗鳳（即李家惠、郭靜修之承受訴訟人）
31 0000000000000000

01 兼上二人

02 共 同

03 訴訟代理人 郭瓏程（即李家惠、郭靜修之承受訴訟人）

04 0000000000000000
05 被 告 曾 甚（即許聰湖之承受訴訟人）

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月10日
07 言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 原告之訴駁回。

10 訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序事項：

13 一、被告陳建璋、陳滿月、陳柯淑女、孫文政、林錦煌、林映
14 辰、林茹萱、林俊佑、邱凱琳、林大琳、姚秀靜、洪玉
15 枝、林大群、歐景山、邱婕綾、歐慶勳、卓怡宏、梧桐建
16 設股份有限公司、劼迅有限公司、陳柏霓、陳芷涵、蔣俊
17 苡、曾甚(即許聰湖之承受訴訟人)經合法通知，均未於最
18 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
19 情形，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告
20 一造辯論而為判決。

21 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
22 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受
23 其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所定之
24 承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當
25 事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第175
26 條分別定有明文。查被告郭靜修業於民國110 年3 月17日
27 死亡，其繼承人為郭麗真、郭麗鳳、郭瓏程，有戶籍謄本
28 附卷可稽（見本院卷(二)第289 頁至第291頁），渠等並於1
29 10 年11月4 日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第285 頁
30 至第287 頁），核與上開規定並無不合，應予准許。

31 三、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三

人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查原告起訴時所列被告林冠瑞於本院審理中將其應有部分移轉登記予蕭佳蕙，蕭佳蕙已具狀聲請承當訴訟，原告與被告林冠瑞均表示同意（見本院卷二第190、283頁），於法自無不合，應予准許；被告陳建璋、陳柯淑女於本院審理中雖將其應有部分分別移轉登記予邱宜芳、謝忠明，然於本件訴訟並無影響，且邱宜芳、謝忠明迄至言詞辯論終結前均未聲請承當訴訟，故陳建璋、陳柯淑女仍為本件被告，併此說明。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：臺中市○區○○○段0000號建號即門牌號碼臺中市○區○道路000號建物（下稱系爭建物）及所坐落之同段33-35地號土地為兩造所共有，系爭建物因無法採原物各自分割單獨使用，且兩造亦不能協議分割。為此，爰提起本件訴訟，請求裁判變價分割系爭建物及所坐落之土地，並聲明：（一）被告郭麗真、郭麗鳳、郭瓏程應就共有人李家惠之應有部分辦理繼承登記。（二）兩造共有系爭建物及所坐落之同段33-35地號土地應予變價分割，所得價金按房屋應有部分比例分配之。

二、被告方面：

（一）被告沈黃來富、張耀輝、張鳳琴、林錦煌、何廖銘秀、李重仁、黃秀津、廖銘宗、林冠瑞、陳美惠、郭瓏程、黃桂雲、蕭佳蕙陳述略以：建商出售系爭建物之應有部分時，買賣契約附有市場攤位分管配置圖，清楚標示各共有人所屬之編號位置，各共有人既已約定各自分管使用之範圍，不同意再分割系爭建物。縱須分割，因變價分割拍賣價金可能太低，希望可以按照所屬攤位之使用範圍分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)被告高慶堂、童釗枉陳述略以：本案不存在原告所述「無
02 法採原物各自分割單獨使用及不能協議分割」之情事，且
03 以變價分割方式由各共有人按應有部分分配所得價金亦不
04 符合公平正義原則，蓋系爭建物原規劃為市場攤位，各攤
05 位均已劃分各自使用範圍，共有人間有默示分管協議，尤
06 其面臨永興街一面之數個攤位之價格比後方未臨街面之一
07 般攤位為高，幾十年來均正常營業中；系爭建物以上之2
08 樓至4樓則為數戶獨立之住家，各戶也均有明確使用範圍
09 並持有各自所有權狀，目前部分房屋有住戶居住，不論住
10 家或攤位均可自由使用與買賣。若以系爭建物與土地變賣
11 後之價金單純按持有比例分配實不符合公平原則，影響被
12 告權益甚巨，故不同意以變賣方式分割系爭建物。如要分
13 割，則主張原物分配，即依照各共有人現有攤位之分割，
14 對共有人權益無損，為最合適之分割方式，或者將系爭建
15 物後方分割給主張變價分割之原告與未出席之其他共有
16 人，願意維持共有之共有人則分割在臨路之位置等語。並
17 聲明：原告之訴駁回。

18 (三)被告陳柯淑女陳述略以：希望原告以合理價格向伊收購等
19 語。並聲明：原告之訴駁回。

20 (四)被告劉定燕珠陳述略以：不同意分割。

21 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲
22 明或陳述。

23 參、得心證之理由：

24 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
25 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
26 者，不在此限，民法第823 條第1項定有明文。又民法第8
27 23 條第1 項前段之立法理由在於共有物之分割，係以共
28 有關係消滅為目的之清算程序，共有於改良共有物不無妨
29 礙（例如甲共有人欲改良，而乙共有人不欲是），且於共
30 有物之融通亦多阻窒（例如欲賣共有物非各共有人同意不
31 得為之，而得各共有人同意其事甚難），國家經濟既受損

01 害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不予各共有
02 人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，於公私
03 皆有裨益（該條項立法理由參照）。準此，若共有於改良
04 共有物或共有物之融通並無妨礙，且就共有之狀態事實上
05 並未損害國家社會經濟，當無強令必需分割之理。是以民
06 法第823 條第1 項但書復規定，因物之使用目的不能分割
07 者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，
08 並避免不必要之紛爭（司法院大法官會議釋字第358 號解
09 釋參照）。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼
10 續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之
11 行使所不可缺者而言（最高法院50年臺上字第970號判例
12 參照）。例如區分所有建築物之共同使用部分，為各區分
13 所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用
14 目的不能分割者（司法院大法官會議釋字第358 號解釋參
15 照）。又如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因
16 係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分
17 割。且既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在
18 內（最高法院94年度臺上字第1365號、95年度臺上字第15
19 0裁判意旨參照）。再按區分所有建築物之共有部分、共
20 有基地等，因共有物繼續供他物之用，而為該物之利用所
21 不可缺，此等共有物原始設計規劃之目的即以共有之形式
22 存在，且需以共有之形式繼續存在，始能達成其使用之目
23 的及經濟之效益，故此等共有物在性質上雖非絕對不能分
24 割，但一經分割將失其效用，而不能達使用之目的，均屬
25 民法第823 條第1 項但書之「因物之使用目的不能分割」
26 之情形。

27 二、經查：

- 28 (一)系爭建物為兩造共有，各共有人應有部分如附表所示；系
29 爭建物所在位置係地上五層、地下一層之公寓，系爭建物
30 即為其中第一層及地下層，並與該公寓地上第二層至第五
31 層之區分所有權人共有同段33-35地號土地等情，有系爭

01 土地及建物登記謄本附卷可稽。

02 (二)又系爭建物西側臨臺中市北屯區永興街，北臨衛道路210
03 巷、南側臨衛道路，建物主要用途為商業用，於74年12
04 月11 日建築完成，自興建之初即規劃作為市場攤位使
05 用，建物內並以矮牆區隔各攤位及走道之使用範圍（詳如
06 附圖所示），各攤位各自配有電表，由各攤位之買受人按
07 其買受之攤位分管使用，目前系爭建物內部未臨路之大部
08 分攤位雖係閒置，但部分臨路攤位仍然繼續營業中，此有
09 不動產預定買賣契約書及所附之配置參考圖附卷可稽（見
10 本院卷一第387至411頁），復經本院會同兩造及地政機關
11 人員至現場履勘，製有勘驗筆錄、現場照片及臺中市興
12 地政事務所複丈日期110年4月15日土地複丈成果圖存卷足
13 參。

14 (三)準此，系爭建物於原始起造建築時，既已規畫作為市場之
15 商業使用，且以數人共有所有權並分管攤位對外營業之方
16 式為其使用目的，藉以共同創造商業榮景，發揮系爭建物
17 之經濟效益。是以系爭建物維持共有之狀態應符合系爭建
18 物當初設計規畫之目的及共有人暨嗣後買受人之認識與期
19 待，若共有人無意經營所分管之攤位，亦得將其所分管之
20 攤位出售予他人，由他人繼續維持共有之形態，以達其經
21 濟目的，此於共有物之融通並無妨礙，並為維持系爭建物
22 商業、經濟榮景所必需，當無強令必需分割之理。

23 (四)況系爭建物為同一門牌號碼，其內之各攤位欠缺構造與使
24 用上之獨立性，並非獨立之物，依法不得為原物分割；且
25 各攤位依所在位置之不同，其價值自然高低有別，亦即臨
26 路之外部攤位價值較高、未臨路之內部攤位則價值較低，
27 此業據被告高慶堂、童釗枉陳明在卷，各共有人分管攤位
28 之價值未必與持分之多寡成比例，系爭建物若強令變價分
29 割，因各共有人所買得攤位之價格不一，卻要求共有人必
30 須按照其對系爭建物之登記持分分配價金，顯然違反公平
31 原則，徒生紛爭。是以本院審酌上情，認為系爭建物屬於

因物之使用目的不能分割者，且既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內，故原告訴請分割系爭建物，不應准許。又系爭建物依其性質不能脫離基地使用，故系爭建物所坐落之土地為繼續供系爭建物之用，亦應認依其使用目的不能分割。故原告訴請分割系爭建物所坐落之土地，亦不應准許。至於原告依民法第759條規定，訴請被告郭麗真、郭麗鳳、郭瓏程就共有人李家惠之應有部分辦理繼承登記部分，因本院認為系爭建物及所坐落之土地有不應分割之原因，原告此部分之聲請即欠缺訴之利益，應併予駁回。

三、綜上所述，系爭建物及所坐落之土地屬民法第823條第1項但書規定之因物之使用目的不能分割之情形。從而，原告訴請變價拍賣系爭建物及所坐落之土地，所得價金由各共有人依持分比例分配之，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 7 日

臺中簡易庭 法 官 林筱涵

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 7 日

書記官 張峻偉

附表：

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 ----- 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 （ 平 方 公 尺 ）		原 共 有 人	應 有 部 分 比 例	現 共 有 人
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料			

					料 及 用 途			
1	2693	臺中市 ○○區○○ 段0000地 號 ----- 臺中市 ○○區○○ 道路000 號	商業 用、鋼 筋混凝 土造五 層第一 層及地 下層	一層：154.0 0 地下層：10 7.15 合計：261.1 5	平 台 ： 5.96	陳建璋	26711分之1135	陳建璋於訴訟中將其 應有部分移轉登記予 邱宜芳，現陳建璋已 無應有部分。
						沈黃來富	26711分之1001	沈黃來富
						張耀輝	26711分之1001	張耀輝
						陳滿月	26711分之1004	陳滿月
						陳柯淑女	26711分之1004	陳柯淑女於訴訟中將 其應有部分移轉登記 予謝忠明，現陳柯淑 女已無應有部分。
						孫文政	26711分之1004	孫文政
						張鳳琴	26711分之1001	張鳳琴
						林錦煌	26711分之1001	林錦煌
						何廖銘秀	26711分之1001	何廖銘秀
						劉定燕珠	26711分之1001	劉定燕珠
						李重仁	26711分之1001	李重仁
						黃秀津	26711分之1001	黃秀津
						廖銘宗	26711分之1001	廖銘宗
						許聰湖	26711分之1004	許聰湖於訴訟進行中 之109 年12月30日死 亡，其應有部分以分 割繼承為原因，移轉 登記予曾甚。
						高慶堂	26711分之1135	高慶堂
						童釗枉	26711分之3137	童釗枉
						黃桂雲	26711分之1135	黃桂雲
						李家惠	26711 分 之 1004 (公 同 共 有)	李家惠於105年11月1 1日死亡，其應有部 分由郭靜修、郭瓏 程、郭麗真、郭麗鳳 繼承；嗣郭靜修於訴 訟進行中之110 年3 月17日死亡，其應有

								部分由郭瓏程、郭麗真、郭麗鳳繼承。
						黃桂雲	26711分之1135	黃桂雲
						林冠瑞	26711分之1001	林冠瑞於訴訟中將其應有部分移轉登記予蕭佳蕙，現林冠瑞已無應有部分。
						林映辰	400665分之1001	林映辰
						林茹萱	400665分之1001	林茹萱
						林俊佑	400665分之1001	林俊佑
						邱凱琳	400665分之1001	邱凱琳
						林大琳	400665分之1001	林大琳
						姚秀靜	400665分之1001	姚秀靜
						洪玉枝	400665分之1001	洪玉枝
						林大群	400665分之1001	林大群
						歐景山	400665分之1001	歐景山
						邱婕綾	400665分之1001	邱婕綾
						歐慶勳	400665分之1001	歐慶勳
						卓怡宏	400665分之1001	卓怡宏
						梧桐建設股份有限公司	400665分之1001	梧桐建設股份有限公司
						劼迅有限公司有限公司	400665分之1001	劼迅有限公司有限公司
						陳美惠	26711分之1001	陳美惠
						謝昀蒲	801330分之8008	謝昀蒲
						陳柏霓	0000000分之20020	陳柏霓
						陳芷涵	0000000分之20020	陳芷涵
						蔣俊苡	0000000分之140140	蔣俊苡
	備考	共有部分建號4721面積102.93平方公尺持分1744分之24						