

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1075號

上訴人 陳文全

黃寶珠

共同

訴訟代理人 游弘誠律師

柯晨皓律師

黃仕翰律師

上列一人

複代理人 簡羽萱律師

上訴人 徐建隆

洪金川

盧麗淑

0000000000000000

陳加立

0000000000000000

上列一人

訴訟代理人 林進和

上訴人 周寶環 (JHOU, BAO-HUAN)

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

苟昌煥

0000000000000000

唐淑敏

0000000000000000

李郁美

0000000000000000

上列一人

訴訟代理人 柳雲鳳

上訴人 鍾承翰

01 林秋菊

02 陳志遠

03 楊森（即楊浚明之承受訴訟人）

04 0000000000000000
05 被上訴人 豐運通開發有限公司

06 0000000000000000
07 法定代理人 李文中

08 訴訟代理人 林秀榛律師

09 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年8
10 月17日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4263號判決提起上訴，
11 經本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由兩造依附表二「權利範圍」所示之比例負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序部分

17 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
18 於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人
19 承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原審
20 被告陳白琦為原判決附表一、二土地、房屋（下合稱系爭
21 房地，分稱系爭土地或房屋）共有人，於上訴人陳文全、
22 徐建隆及黃寶珠（下稱其名）上訴後，在本審亦視同上
23 訴。嗣於審理中之民國111年11月15日死亡，由被上訴人
24 聲明由訴外人即陳白琦繼承人陳瑾承受訴訟，有戶籍謄
25 本、變更訴之聲明狀可稽（見本院卷二第185、126、208
26 頁）。陳瑾於審理中復將其繼承之系爭房地應有部分出售
27 予上訴人鍾承翰（下稱其名），鍾承翰於本院112年7月25
28 日言詞辯論期日當庭聲請承當訴訟，亦得被上訴人同意，
29 有言詞辯論筆錄足按（見本院卷二第334頁），經核尚無
30 不合，自應准許。

31 二、上訴人徐建隆、洪金川、盧麗淑、陳加立、周寶環、苟昌

01 煥、唐淑敏、李郁美、鍾承翰、林秋菊、陳志遠、楊森
02 （下稱其名）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
03 民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依被上訴人之聲
04 請，由其一造辯論而為判決，附此敘明。

05 貳、實體部分

06 一、被上訴人主張：兩造為系爭房地之共有人，應有部分如各
07 該附表（本院卷二p371）「權利範圍」欄所示。系爭房地
08 依其使用目的並無不得分割之情事，兩造間亦無不得分割
09 之約定，然就其分割方法無法達成協議等情。爰依民法第
10 823條第1項規定，求為將系爭房地變價分割，並將所得價
11 金依各共有人之應有部分比例分配之判決。原審依被上訴
12 人請求方式准許分割。陳文全、黃寶珠、徐建隆不服，提
13 起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 二、陳文全、黃寶珠則以：伊等在購買系爭房地應有部分時，
15 均約定分管協議，陳文全為編號14號、黃寶珠20號，系爭
16 房地既有約定分管，應不得分割，故本件系爭房地已有不
17 得分割之約定。縱得裁判分割，共有物之分割原則上仍應
18 以原物分割為方法，伊等已繳交多年之房屋稅，其繳款書
19 上明確載明伊等受分配區域，買賣系爭房地時所簽立之買
20 賣契約及所附平面圖亦已有清楚載明，本件並無不能原物
21 分割的情形，故應按共有人原本分管區域，分割為區分所
22 有等語為辯。偕徐建隆為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
23 上訴人在第一審之訴駁回。另李郁美曾到庭以：希望能夠
24 取得高價的方案等語；林秋菊曾到庭謂：希望能維持原狀
25 待建築業者提出合理價錢議價等語，資為抗辯。

26 三、徐建隆、洪金川、盧麗淑、陳加立、周寶環、苟昌煥、唐
27 淑敏、李郁美、鍾承翰、陳志遠、楊森未於言詞辯論期日
28 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

29 四、系爭房地為兩造所共有，應有部分各如附表一、二「權利
30 範圍」欄所示，系爭房地已長期無人使用，有所有權狀、
31 土地建物查詢資料、臺北市政府都市發展局104年8月20日

01 北市都建字第10464395600號函、106年2月18日北市都建
02 字第10634080600號函、同年9月26日北市都建字第106344
03 20600號函可資佐據（見原審卷一第29、39至40、41至4
04 2、43至44頁；原審不動產謄本登記卷宗）。且為兩造所
05 不爭執（見本院卷一第383頁）。並經本院於111年5月13
06 日會同兩造至現場履勘，製有勘驗筆錄在案（見本院卷一
07 第319至320頁），堪認為真實。

08 五、被上訴人主張系爭房地並無不能分割之理由，系爭房地已
09 荒廢10餘年，共有人人數眾多，使用價值不高，應予變價
10 後按共有人應有部分比例分配等節，為陳文全、黃寶珠
11 否，且以前詞置辯，經查：

12 （一）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
13 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
15 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
16 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
17 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
18 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
19 配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。所
20 謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或
21 以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分
22 割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以
23 為通常使用（最高法院98年度台上字第223號民事判決要
24 旨參照）。本件系爭房屋位於7 階層建築物之第3 層，面
25 積為197.85平方公尺，共有入多達10餘人，倘按每人應有
26 部分比例分配計算，可分得面積狹小，再扣除分割後供共
27 同使用之走道空間，所剩無幾，利用價值甚低，有建物登
28 記謄本足按（見原審卷一第209至211頁）。又系爭房屋早
29 在103年間即經訴外人中華國際聯合法律事務所委由誠正
30 海峽兩岸不動產估價師事務所估價，當時系爭房屋經勘估
31 已在閒置中，外牆結構損毀剝落，有危及行人之虞，內部

01 裝修及電梯等公共設施廢棄多時，已無法正常使用，建築
02 物管理維護情形極差，有不動產估價報告書在卷（見原審
03 卷一第83頁）。本院履勘時，系爭房屋所在大樓建築物1
04 樓電梯已無法使用，需被上訴人將鐵門撐開，始能往上至
05 系爭房屋所在樓層，自1樓至系爭房屋樓層均無人居住使
06 用，樓梯塑膠部分均已朽壞等現場使用狀況一致，有勘驗
07 筆錄可參（見本院卷一第319頁）。可見系爭房屋已難再
08 以最初規劃方式原物分割使用。再者，李郁美、陳加立均
09 陳稱：贊成以變價方式為分割等語（見原審卷一第508、5
10 09頁）。被上訴人主張以變價方式分割，依上開說明，尚
11 非無據。

12 （二）陳文全、黃寶珠固以：系爭房屋原係用於經營龍門百貨中
13 心，共有人間已分管建物面積及標示位置，並做為不同攤
14 位之用，如陳文全的攤位號碼為14號、黃寶珠為20號，系
15 爭房屋使用目的為攤位，純供商場使用，依其使用目的應
16 不得分割，倘予以分割將難以達到各攤位經營商場零售業
17 之使用目的。又該分管約定業經攤位之經營型態，使不特
18 定人均可輕易得知，且伊等及其他上訴人亦投入諸多經營
19 成本，法院應維持分管契約效力確保伊等及其他上訴人投
20 入之成果，主張：系爭房地因另有不得分割之分管約定，
21 故不得分割云云，且提出「分管建物面積及標示位置」圖
22 （下稱系爭分管圖）為據（見原審卷一第377頁）。惟參
23 以系爭分管圖未經任何人簽章，僅標示各攤位號碼，除特
24 別標示14號攤位為「陳文全」，對於其他攤位各係由共有
25 人何人經營，並未指名，且除陳文全、黃寶珠外，陳加
26 立、李郁美、林秋菊均否認有訂立不分割之協議（見原審
27 卷一第509頁），系爭分管圖是否為系爭房屋全體共有
28 人之分管契約，猶有疑義。再者，證人即系爭房屋隔鄰同
29 路段122號3樓房屋所有權人許珍熊證稱：122號3樓房屋於
30 87年至90年間是與系爭房屋打通可互相通行，其母於87
31 年間買入122號3樓房屋，就將122號3樓及系爭房屋部分區

01 域經營茶藝館使用，至90幾年間，未再經營茶藝館後，系
02 爭房屋就用來堆放生財器具，此後也無其他人共同使用等
03 語（見原審卷二第315頁）。核與本院履勘時，系爭房屋
04 左側部分以木板隔間，堆置廢棄物品，難以進入，中間部
05 分沒有任何固定鐵捲門或臨時之隔間。右半部約隔3間，
06 另設有廁所（有1間是開放式櫃檯），但現場並無任何固定
07 標誌可資辨識之攤位位置，勘驗筆錄所載現場情形相符
08 （見本院卷一第320頁）。足認系爭房屋約已有25年（87
09 年至111年）未曾設置各別攤位使用，現場亦無可資辨識
10 之攤位區分標識存在，陳文全、黃寶珠關於系爭房屋有分
11 管協議存在乙情，並未證明，自不可採。雖許珍熊曾提
12 及：「（問：其他樓層做什麼使用？有無照原本一格一格
13 設計經營商場？）4樓以下原本設計都是一格一格，我知
14 道4樓的共有人有租賃還是借給其他親友住在那裡，還有一
15 個黨部的辦公室在裡面，有沒有人在做生意不清楚」等
16 語（見原審卷一第316頁）。惟該證詞與目前房屋使用狀
17 況不符，也不知所謂「一格一格」之區分目的為何。且陳
18 文全自陳：買來本來要營業，後來都沒有開始營業，原因
19 大概是因為招商不順等語（見原審卷一第429頁）。益見
20 陳文全亦未曾依何分管內容使用。自難為有利於陳文全、
21 黃寶珠之認定。

22 （三）陳文全又以共有物之分割原則應以原物分割為方法，其就
23 系爭房屋已繳交多年之房屋稅，繳款書上明確載明受分配
24 的區域為「臺北市○○區○○里○○路000號3樓14室」，
25 系爭分管圖亦已清楚載明受分配的區域，主張：系爭房地
26 應依當時分管方式為區分所有之分割云云，除前述系爭分
27 管圖外，並提出房屋稅繳款書（下稱繳款書）為證（見原
28 審卷一第375頁）。惟繳款書所載地址，要僅說明陳文全
29 本人或其前手曾申報以該址為房屋稅繳款書送達地址，就
30 是否與其他共有人間成立可資分割基準之分管協議，仍未
31 證明。陳文全僅以繳款書載有系爭房屋之「14室」，即謂

可特定其支配之區域，並無區分所有之分割，已非可取。又按所有權之標的物須具獨立性，數人區分一建築物而各有其一部分，必須該被區分之部分在構造上及使用上均具有獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體成立區分所有權（最高法院109年度台上字第898號判決意旨參照）。系爭房屋面積僅197.85平方公尺，共有人多達15人，倘按每人應有部分比例分配計算，可分得使用面積狹小，倘尚須扣除分割後供共同部分之走道空間，利用價值極低，已如上述。且系爭房屋內部分亦無明顯界標等區分標識，難以明確區分，自與構造上獨立性之要件不合。再者，系爭房屋所屬大樓現已荒廢數十年，公共設施、樓板牆面等盡數破敗，就經濟利用的角度而言，縱使系爭房地經原物分割後，有所有人意欲使用，仍難以繞過衰頹的大廈整體而獨立行使其所有權，此參諸勘驗筆錄、不動產估價報告書之即明，故即使按攤位為分割，亦不符利用獨立性之要件。陳文全是項所辯，要不足採。

（四）陳文全復辯以將系爭房地分配與被上訴人，由被上訴人找補予其他共有人，被上訴人可出資整理系爭房地至原來分管狀態云云。惟被上訴人陳稱：其無意將系爭房屋整理至共有人分管狀態等語（見本院卷三第53頁），雖未反對分配與被上訴人後，由被上訴人找補與其他共有人方案，但表示：找補金額每建坪不得逾30萬元（見本院卷一第171頁），因系爭房屋之建坪若換算為坪數，約僅59.85坪（ $197.85 \times 0.3025 = 59.85$ ，小數點以下二位數四捨五入），乘算後所得補償金額難以滿足各共有人，故未獲其他共有人同意。此項方案，亦未可取。

六、綜上所述，本院審酌系爭房地之現狀、各共有人之利益、意願及所提方案之優劣，兼顧兩造利益，併共有物之性質、經濟效用、分得部分之利用價值等情，系爭房地採變價分割方式，並分別按附表一、二「價金分配比例」欄所示比例分配，為有理由。原審就系爭房地判命之分割方法，並無不

01 當。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
02 駁回其上訴。

03 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
04 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
05 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
06 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
07 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
08 訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘
09 束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造
10 各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應
11 由兩造在系爭房屋應有部分即附表二「權利範圍」欄所示之
12 比例負擔。

13 八、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主
18 文。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
20 民事第六庭

21 審判長法 官 周美雲

22 法 官 游悅晨

23 法 官 古振暉

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
28 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
29 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
30 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

02 書記官 廖逸柔