# 最高法院民事判決

109年度台上字第93號

上　訴　人　陳美蓉
　　吳龍騰
　　李成河
共　　同
訴訟代理人　葉天昱律師
上　訴　人　田碧瑜
　　劉立民
　　田曉萍
被上訴人　沈永勝
　　郭鄭麗貞
　　郭敏美
　　彭尚文
共　　同
訴訟代理人　王彩又律師
　　蔡麗雯律師
被上訴人　地樺營造事業股份有限公司
法定代理人　趙素堅
訴訟代理人　沈志成律師
　　吳意淳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年5月8日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第711 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人請求分割兩造共有坐落新竹市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於共同訴訟之當事人必須合一確定，雖僅上訴人陳美蓉、吳龍騰、李成河對原判決合法聲明上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力均及於原審同造田碧瑜、劉立民、田曉萍，爰並列其等為上訴人，合先敘明

。

其次，上訴人主張：系爭土地為兩造共有，並無因使用目的不能分割之情形，亦未有不分割之約定，自得隨時請求分割等情，依民法第823 條本文規定，求為命依原判決附圖（下稱附圖）二之方案一所示分割系爭土地，將編號甲部分分配歸伊等取得，並依原判決附表（下稱附表）一之比例維持共有；將編號乙部分分配歸被上訴人取得，並依附表二之比例維持共有之判決。

被上訴人則以：被上訴人沈永勝、郭鄭麗貞、郭敏美與訴外人鄭潤祥等12人（下稱原地主）與訴外人地樺建設股份有限公司（下稱地樺建設公司），於民國72年10月1 日訂立合建契約書，由原地主提供重測分割前新竹市○○○段○○○○○○○號土地（下稱964-55地號土地）及同段964-38、60、61、63、64、65與480等8筆地號土地，興建草湖山莊別墅社區（下稱草湖山莊社區），約定原地主除與地樺建設公司各自分得部分草湖山莊社區房屋及坐落基地外，並提供部分土地作為球場、警衛室、道路等公共設施用地，供草湖山莊社區住戶無償使用。其後，地樺建設公司依約取得自964-55地號土地分割而來之系爭土地應有部分，並於73年10月將之出賣而移轉所有權登記予被上訴人地樺營造事業股份有限公司（下稱地樺營造公司），由其承受地樺建設公司與草湖山莊社區關於提供系爭土地作為公共設施用地之使用借貸關係。系爭土地除經建商即地樺建設公司建造如附圖一編號b、c、d及e，即觀音柱像、戶外梯步道、籃球場與排水溝等公共設施地上物（下稱系爭公共設施）外，更提供臺灣省自來水股份有限公司（下稱臺灣自來水公司）興建附圖一編號a 之配（蓄）水池。該土地共有人就系爭土地作為社區公共設施，既有管理協議存在，即有因物之使用目的不能分割之情事。且系爭土地依約維持共有，作為系爭公共設施之用地，供住戶使用已歷數十年，上訴人李成河明知上情，於買受系爭土地應有部分後，先以贈與為原因移轉予一干親友，並以多數決方式，主張終止使用借貸關係並行使物上請求權。另案更要求草湖山莊公寓大廈管理委員會（下稱草湖山莊管委會）拆除網球場，復提起本件分割共有物訴訟，擬將本屬草湖

山莊社區住戶共享之系爭土地，作為私用，嚴重損害草湖山莊社區全體住戶權益，實屬權利濫用並有違誠信原則，其請求亦應不准許。如認應予分割，伊等請求依附圖二方案二所示分割方法，即將編號A部分分配歸伊等取得，並依附表二之比例維持共有；編號B部分分配歸上訴人取得，並由其等依附表一之比例維持共有等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：原地主與地樺建設公司無償提供其等共有之系爭土地予雙方依合建契約各自取得建造完成之草湖山莊社區建物，作為設置公共設施使用，地樺營造公司自地樺建設公司受讓系爭土地應有部分，亦於82年間繼續提供系爭土地及地上物供社區住戶申設自來水等公共設施，並未向社區住戶收受對價，足見兩造共有之系爭土地，經原地主由964-55地號土地輾轉分割而出，由原地主與地樺建設公司維持共有之目的，係保留作為社區日後需要設置公共設施時之利用處所，並供無償使用。上訴人未得各共有人之同意，自不得訴請分割系爭土地。系爭土地上如附圖一編號a所示蓄水池，及地樺營造公司於82年間出具土地使用權同意書，同意供臺灣自來水公司無限期無償使用，為社區住戶用水來源，則社區建物實有賴系爭土地上相關設施整體存在，始得提供社區住戶必要之民生設施、通行及水土保持之維護事宜，以免建物基地流失，參諸最高法院50年台上字第970號判例，被上訴人辯稱該土地與社區安全有關，應維持現狀，不宜割裂，依其使用目的有不能分割之事由，為可採信。又公共設施向由社區管委會管理，李成河前曾訴請管委會拆屋還地，自明知系爭土地有使用借貸關係存在。李成河自承其買受草湖山莊社區之不動產時，即知有附圖一所示之網球場、水塔及觀音像等地上物存在，及草湖山莊為申請自來水，由土地共有人地樺營造公司同意造配水池及供臺灣自來水公司無限期無償使用。其又於103年至104年間，陸續向原地主買受系爭土地應有部分，進而於區分所有權人會議，表明因網球場年久失修，而與管委會協商不成興訟，足見其買受土地應有部分時已知悉系爭公共設施狀況。系爭土地存在使用借貸關係，已具備

使第三人知悉該狀態之公示作用，李成河事後受讓該土地之應有部分，應受使用借貸契約之拘束。嗣以贈與為原因，分別將應有部分各18/1530 讓與上訴人田碧瑜、劉立民、田曉萍、陳美蓉、吳龍騰（下稱田碧瑜等5 人）。而李成河與田碧瑜、劉立民、田曉萍，分別為配偶或姻親，均住在社區內，且該公共設施甚為明顯，一望可及，則田碧瑜等5 人受讓系爭土地應有部分時當知上情，應同受使用借貸契約之拘束。上訴人終止使用借貸契約，非由系爭土地全體共有人共同向社區全體住戶為之，難認合法。該使用借貸關係雖未定期限，但由借用之目的，應認以社區住戶無繼續居住於社區或建物不堪使用時，為返還期限，依此，尚難認該使用目的已完畢。系爭土地於73年9 月前即已作為公共設施用地使用，新竹市非都市土地係同年10月15日始編定，自無非都市土地使用管制規則第6條，及農業發展條例第69條第1項等規定之適用。上訴人謂系爭土地之使用借貸契約違反上開規定而無效云云，尚無足採。依新竹市政府106年4月6 日函文，可知市政府並未要求限期將系爭土地回復為農業使用，社區住戶藉由附圖一所示之公共設施，使用該土地，並無違反規定。綜上，系爭土地因使用目的不能分割，上訴人請求分割，不能准許等詞，為其判斷基礎。

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者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又本院50年台上字第970 號判例，固謂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或缺，或為一權利之行使所不可或缺者。惟該判例所指因他物之用，而為其物之利用或使用目的，係指共有物因本身之分割，造成他物之利用或使用目的不能完成而言。苟共有物土地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地所有權人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法律關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或使用目的不能完成。查系爭土地為兩造所共有，原地主及地權

建設公司與山莊社區住戶間成立使用借貸關係，供社區之公共設施使用，為原審確認之事實，依上開說明，系爭土地之分割各筆土地之所有權人，其權利範圍雖有不同，惟如該使用借貸關係仍繼續存在於分割後之各筆土地上，得以繼續提供系爭公共設施用，能否謂因該使用借貸關係存在，致共有物有因使用目的，有不能分割之情事？尚滋疑義，自應予以釐清。原審未詳推論究，遽以前揭理由，駁回上訴人分割之請求，尚嫌速斷，於法自有未合。又因共有物分割方法，涉及事實認定與裁量權之行使，即有由事實審詳查審究之必要。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

法官　魏　大　喨

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　13　　日