

最高法院民事判決

110年度台上字第2407號

上訴人 黃政皓
訴訟代理人 李平勳律師
被上訴人 賴瑞金
陳雲玉（兼郭炳揚之承受訴訟人）

郭紋真（郭炳揚之承受訴訟人）

許品萱
溫鳳
覃志皓
姚謝壽美
黃嫦足
梁環耀
覃凱玫

上列七人
訴訟代理人 陳佳伶律師
被上訴人 許承德
吳錦鳳
莊林月綉
李秀玉（兼王天林之承受訴訟人）

王惠慈（王天林之承受訴訟人）

王大維（王天林之承受訴訟人）

張爽文
洪碧寬

楊 猛
廖 淑 芬

卓 清 華
廖 淑
陳 月 貞
江 桀 雄
廖 哲 君
蕭 匯 好

九川營造工程企業股份有限公司

上 列 一 人

法 定 代 理 人 陳 錫 彬

被 上 訴 人 江 長 原

江 長 政

王 繹 熏 (王 永 良 之 承 當 訴 訟 人)

蕭 枝 (施 綉 鸞 之 承 當 訴 訟 人)

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 1 月 26 日 臺 灣 高 等 法 院 臺 中 分 院 第 二 審 判 決 (107 年 度 上 字 第 160 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 臺 中 分 院 。

理 由

- 一、本件被上訴人王天林於民國110年1月13日死亡，其繼承人為李秀玉、王大維、王惠慈，有繼承系統表、戶籍謄本可稽，經上訴人具狀聲明由其等承受訴訟，核無不合，先予敘明。
- 二、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段 000地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人覃凱玟以外之兩造所共有，各共有人

應有部分如原判決附表（下稱附表）一所示；系爭土地上有如原判決附圖（下稱附圖）符號CD、BE、AF所示同段0000、0000、0000建號建物【門牌號碼依序為臺中市○○區○○街○○○○○○街○ 00000000000號，下依序稱0000、0000、0000號建物，合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭共有物】，各共有人應有部分依序如附表二、三、四所示。系爭土地使用分區為第二種住宅區，且為系爭建物之建築基地，系爭共有物無法作為市場或商場使用，原物分割顯有困難，依其使用目的無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定等情，爰依民法第823條、第824條第2項第2款規定，並於原審追加覃凱玟為被告，求為命變價分割系爭共有物之判決。

三、被上訴人許品萱以次7人及被上訴人陳月貞、蕭滙好、王繹熏則以：系爭建物主要用途為商業店鋪、住宅，於興建時即規劃為國豐大商場，以分管攤位對外營業為其使用目的，事涉公益，系爭共有物共有狀態係維持其商業榮景及發揮經濟效用所必須，而因使用目的不能分割。上訴人於106年1月間登記為系爭共有物之共有人，對於分管之現狀事實明知或可得而知，亦應受分管現況之拘束，如無意經營，得將其應有部分及分管攤位出售他人，不妨礙共有物之融通等語；被上訴人賴瑞金、張爽文、洪碧寬、廖淑芬、廖淑女、蕭枝同意上訴人之分割方案；被上訴人陳雲玉不同意變價分割；被上訴人許承德、楊猛以應為適法判決；被上訴人廖哲君、江長政以維持現狀；被上訴人江桀雄以上訴人如無法收購，同意變價分割；被上訴人九川營造工程企業股份有限公司則以系爭建物除面臨大弘街部分稍有利用外，絕大部分長期處於閒置、廢棄狀態，原出入通道遭設置鐵門阻隔進入，同意變價分割等語，資為抗辯。其餘被上訴人則未為任何陳述。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：系爭土地為覃凱玟以外之兩造所共有（其中原共有人郭炳揚於108年10月16日死亡，由被上訴人陳雲玉、郭紋真聲明承受訴訟，郭炳揚生前將其土地及1201號建物

應有部分贈與郭冠佑，已辦畢所有權移轉登記，郭冠佑未聲請承當訴訟），各共有人應有部分如附表一所示。系爭土地上現有如第一審判決附圖編號1-2至1-8、101A所示0000號建物；編號103A至103D、3-2至3-11所示0000號建物；編號105A至105-7A、105B至105-7B、5-8至5-26所示0000號建物，0000、0000、0000號建物分別為部分被上訴人共有，各共有人應有部分如附表二、三、四所示。按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、攤位專用權之表徵。因持有建物及坐落土地所有權應有部分，為行使店鋪、攤位之專用權不可或缺之前提，於建物廢止商場、市場使用之前，依民法第823條第1項但書規定，應認該建物屬因使用目的不能分割。系爭建物於76年6月8日建築完成即規劃為店鋪使用，並區隔各店鋪之使用範圍，命名為國豐大商場，由各共有人按其買受之店鋪依「國豐大商場管理辦法」約定之營業方針分管使用，各店鋪有獨立之出入門戶及水電，系爭建物之主要建材均為鋼筋混凝土造，主要用途均為住商用之店鋪住房，層數均為一層。系爭建物係於興建時規劃作為商業場所使用，且以數人共有所有權並分管店鋪對外營業之方式為其使用目的，共同創造商業榮景，發揮系爭共有物之經濟效益。雖依臺中市政府經濟發展局106年10月17日函及臺中市政府都市發展局同年月18日函、107年9月14日函意旨，系爭建物非臺中市政府列管公、民有零售市場，該處都市計畫土地使用分區屬第二種住宅區，不符零售市場管理條例第3條規定，不得申請登記為合法市場，系爭建物領有76中工建使字第2292、2293、2294號使用執照，登載用途為「店鋪、住房」，與「商場」用途不符，未能符合「建築物使用類組及變更使用辦法」B2類組「商場」之使用項目。

然參諸建設公司銷售系爭建物時廣告單上顯示之壹樓平面圖及「國豐大商場管理辦法」，暨系爭建物現場均標示有各攤位編號，系爭建物係集合店鋪內之各攤商而形成實際之「商場」效益，起造人以店鋪住房為系爭建物之主要用途向主管機關申請使用執照，約定以分管店鋪對外營業之方式為系爭建物之使用目的，於法並無不合。系爭建物維持共有之狀態，乃符合當初設計規劃目的及共有人暨嗣後買受人之認識與期待。又系爭建物未逾耐用年數50年，目前仍有共有人在系爭建物營業，並無廢止作為商場使用之情形，共有人若無意經營所分管之店鋪，得將其應有部分及分管之店鋪出售他人，由他人繼續維持共有之形態，於共有物之融通亦無妨礙。系爭建物屬因物之使用目的不能分割者，系爭土地為繼續供系爭建物之用，亦應認為依其使用目的不能分割，既稱不能分割，當然包括原物分割及變價分割。至第一審判決附圖編號101B及103E所示土地遭部分共有人占用及以鐵門阻隔而阻擋進出通道，致分管內部店鋪之共有人無法使用，涉及該共有人占用系爭土地之問題；國豐大商場內部雖有多家店鋪無營業，且通道間堆放許多雜物，惟此乃商場之管理問題，均不影響系爭共有物因其使用目的不能分割之認定。從而，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭共有物，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、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。查系爭建物領有使用執照登載用途為「店鋪、住房」，層數均為一層，為原審所是認。0000、0000、0000號建物依序區隔為8個、14個、35個單位，參酌被上訴人賴瑞金陳述：系爭建物因未成立商場管理委員會，沒有申請商場或市場使用登記，所以只是跟一般透天店鋪一樣或作為住房使用等語（原審卷二第73頁）；而系爭建物現況照片（一審卷二第120-3至120-11頁，原審卷三第78至82頁，華聲科技不動產估價事務所報告書附件9-

01 1至9-10) 顯示，系爭建物有部分單位增建1層樓或增建 2層
02 樓，且其外觀無從認供商業使用。果爾，系爭建物是否有部
03 分為住房？其是否仍存在因物之使用目的不能分割之情形？
04 自有再調查研求之必要。次按動產因附合而為不動產之重要
05 成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第 811條亦
06 定有明文。所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部
07 分不具構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，
08 但無使用上之獨立性而常助原有建築物效用之附屬物，不得
09 獨立為物權之客體，其所有權應歸於消滅，原有建築物所有
10 權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性
11 ，即為獨立之建築物，原有建築物所有權範圍並不擴張及於
12 該建物。系爭建物增建部分，是否具構造上及使用上之獨立
13 性？尚有未明，此攸關本件分割範圍之認定，自應予以釐清
14 。本件事實尚欠明瞭，本院無從為法律上判斷。上訴論旨，
15 執以指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。末查，系爭土
16 地及1203號建物原共有人許承德、莊林月綉、江桀雄業將其
17 所有權應有部分移轉登記與上訴人（原審卷二第17、78頁）
18 ，惟未經上訴人撤回對其 3人之訴，仍為當事人，乃上訴人
19 訴之聲明不及於其 3人（附表五至七），並非適當。上訴人
20 究應如何為正確之聲明？案經發回，宜併注意及之。

21 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
22 、第478條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 111 年 9 月 21 日

24 最高法院民事第九庭

25 審判長法官 盧 彥 如

26 法官 吳 麗 惠

27 法官 翁 金 緞

28 法官 黃 明 發

29 法官 林 麗 玲

30 本件正本證明與原本無異

31 書 記 官

01 中 華 民 國 111 年 10 月 5 日