

臺灣臺中地方法院民事判決

105年度訴字第1257號

原告 吳錦洲
林素雪
林淑娟

共同

訴訟代理人 蘇勝嘉律師

複代理人 張瀚升律師

被告 邱東榆

邱東山

林天賜

張昔霞

姚水木

吳美雲

上一人

訴訟代理人 黃保勝

被告 賴銘鎮（賴福來、巫阿珠之承當訴訟人）

陳莊美根

上一人

訴訟代理人 陳門牽

被告 林文益

追加被告 黃敏媛（黃王秀鸞之繼承人）

上一人

訴訟代理人 陳文國

被告 許奉溢（許林昭之承受訴訟人兼許麗華、許麗玉、

上一人

訴訟代理人 許奉棋

被告 李蘇秀媚（應有部分已移轉陳劉敏）

許漢周

黃秋雄

洪金條

林瑞女

01		郭春發
02		吳雪子
03		蔡許迎（應有部分已移轉陳劉敏）
04		吳寶蓮
05		周鎮彰
06		黃進卿（應有部分已移轉黃保勝）
07		蔡素珠
08		梁麗玲
09		周美蘭（應有部分已移轉陳文國）
10		朱王秀雲（應有部分已移轉陳劉敏）
11		郭十煒
12		游宗儒
13		施慕舜
14		徐鴻鈞
15	兼 上 一 人	
16	訴 訟 代 理 人	洪徐秀琴
17	被 告	陳逸宸（應有部分已移轉陳劉敏）
18		賴金（賴陳毛治之繼承人）
19		賴秋東（賴陳毛治之繼承人）
20		賴浚庸（賴陳毛治之繼承人）
21		賴玉花（賴陳毛治之繼承人）
22		賴淑惠（賴陳毛治之繼承人）
23		元方資產管理股份有限公司（應有部分已移轉陳劉
24	法 定 代 理 人	何品瑩
25	被 告	何博文（應有部分已移轉陳劉敏）
26		陳劉敏（兼黃敏惠、黃麗娟、黃焦鈞、顧建華、劉
27	上 三 人 共 同	
28	訴 訟 代 理 人	陳怡成律師
29	複 代 理 人	張琍威律師
30		周家年律師
31	被 告	簡燈榜（王簡鹿之繼承人）

01 簡瑞騫（王簡鹿之繼承人）

02 陳淑惠（周權泰之承受訴訟人）

03 周光源（周權泰之承受訴訟人、應有部分已移轉陳

04 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年12月10日言詞
05 辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 一、原告之訴駁回。

08 二、訴訟費用由原告負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
12 本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項
13 定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
14 訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當
15 事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
16 第5款分別定有明文。再按共有物之分割，於共有人全體有
17 法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共
18 有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對
19 於共同訴訟之各人必須合一確定。經查，本件原告起訴請求
20 裁判分割臺中市○○區○○段○○號土地及同段597建號建物
21 （下稱系爭房地），其訴訟標的對於共有人全體必須合一確
22 定，原告於民國105年3月3日提起本件訴訟時，將已死亡之
23 原共有人黃王秀鸞列為被告，嗣以書狀（本院卷二第3頁）
24 撤回對黃王秀鸞之起訴，並追加其繼承人黃焦鈞、黃敏惠、
25 黃敏媛、黃麗娟為被告，核與前揭規定，並無不合，應予准
26 許。

27 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
28 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。又第168
29 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
30 即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承
31 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事

01 訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查，
02 原告於105年3月3日提起本件訴訟後，下列原起訴之被告死
03 亡，原告聲明由其等之繼承人承受訴訟，核與前揭規定，並
04 無不合，應予准許：

05 (一)原起訴之被告許林昭於105年5月11日死亡，經原告於107年4
06 月12日具狀聲明由許林昭之繼承人許麗華、許麗玉、許麗霞
07 、許文龍、許奉溢、許奉棋承受訴訟（本院卷四第71頁），
08 此有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記申請書及申請資料（
09 本院卷一第154、241至245頁、本院卷三第46至66頁）可佐
10 。

11 (二)原起訴之被告羅陸山於106年2月7日死亡，經羅陸山之繼承
12 人羅友璟於106年6月7日具狀聲明承受訴訟（本院卷二第167
13 頁），此有戶籍謄本（本院卷一第172頁、本院卷二第131、
14 132頁）、土地登記申請書及申請資料（本院卷三第37至45
15 頁）可佐。

16 (三)原起訴之被告周權泰於106年2月23日死亡，經原告於107年4
17 月12日具狀聲明由周權泰之繼承人陳淑惠、周光源承受訴訟
18 （本院卷四第71頁），此有戶籍謄本（本院卷一第166頁）
19 、土地登記申請書及申請資料（本院卷三第67至75頁）可佐
20 。

21 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
23 訴訟。民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查：

24 (一)原起訴之被告黃敏惠、黃麗娟、黃焦鈞、顧建華、劉謝美惠
25 、陳枝訓、時清泰、卓陳麗桃、劉娟娟、羅文森、楊政潔、
26 林亭鑫、羅友璟已將其等所有系爭房地應有部分出售予被告
27 陳劉敏，並經被告陳劉敏聲請承當訴訟，且經原告及被告黃
28 敏惠等人同意（本院卷四第55至70頁），依照前揭規定，應
29 由被告陳劉敏代黃敏惠等人承當訴訟，黃敏惠等人則脫離本
30 件訴訟。

31 (二)許林昭之繼承人許麗華、許麗玉、許麗霞、許文龍、許奉溢

、許奉棋繼承系爭房地應有部分後，由許奉溢因分割繼承而取得該應有部分，此有土地登記申請書及申請資料（本院卷三第46至66頁）為證，並經被告許奉溢聲請承當訴訟，且經原告及被告許麗華、許麗玉、許麗霞、許文龍同意（本院卷四第67、71頁），依照前揭規定，應由被告許奉溢代許麗華、許麗玉、許麗霞、許文龍、許奉棋承當訴訟，許麗華、許麗玉、許麗霞、許文龍、許奉棋則脫離本件訴訟。

(三)賴林阿蔥之繼承人為賴銘鎮、賴福來、巫阿珠繼承系爭房地應有部分後，由被告賴銘鎮因分割繼承而取得該應有部分，並經被告賴銘鎮聲請承當訴訟，且經原告及被告賴福來、巫阿珠同意（本院卷五第7、9頁），依照前揭規定，應由被告賴銘鎮代賴福來、巫阿珠承當訴訟，賴福來、巫阿珠則脫離本件訴訟。

四、被告邱東榆、邱東山、林天賜、姚水木、賴銘鎮、許漢周、黃秋雄、洪金條、林瑞女、郭春發、吳雪子、蔡許迎、吳寶蓮、周鎮彰、黃進卿、蔡素珠、周美蘭、朱王秀雲、郭十煒、游宗儒、施慕舜、徐鴻鈞、賴金、賴秋東、賴浚庸、賴玉花、賴淑惠、簡燈榜、簡瑞騫、陳淑惠、周光源均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)系爭房地為兩造共有，應有部分比例各如土地登記謄本、建物登記謄本所示。兩造就系爭建物均有各自掌管之使用範圍，而有默示之分管契約迄今。系爭房地均無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之特約，然協議分割不成，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割，先位聲明僅請求分割系爭建物，備位聲明則請求將系爭房地一併變賣（本院卷六第137頁）。

(二)系爭房地並無不得分割之情形，系爭建物每個攤位各自管理使用，事實上可細分各單位，由各單位使用者單獨取得，各

共有人間未存有不得分割協議，系爭土地亦得變賣分割。

(三) 聲明：

1. 先位聲明：

(1) 被告賴金、賴秋東、賴浚庸、賴玉花、賴淑惠應就被繼承人賴陳毛治所有系爭土地應有部分6/10000，及其上系爭建物應有部分31/10000，辦理繼承登記。

(2) 被告簡燈榜、簡瑞騫應就被繼承人王簡鹿所有系爭土地應有部分7/10000，及其上系爭建物應有部分37/10000，辦理繼承登記。

(3) 兩造共有系爭建物，應依下列方法分割：如附圖所示L1部分（面積25.54平方公尺），分歸原告吳錦洲單獨所有；A2部分（面積10.2平方公尺），分歸原告林淑娟單獨所有；A21部分（面積6.0平方公尺）、A27部分（面積6.45平方公尺）、L2部分（面積15.6平方公尺）、L3部分（面積16.9平方公尺），分歸原告林素雪單獨所有；A5部分（面積12.1平方公尺）、A6部分（面積12.74平方公尺）、A12部分（面積6.0平方公尺）、A11部分（面積6.0平方公尺），分歸被告吳美雲單獨所有；A26部分（面積6.0平方公尺），分歸被告林天賜單獨所有；A31部分（面積6.0平方公尺），分歸被告巫阿珠單獨所有；A7部分（面積13.74平方公尺）、A13部分（面積5.0平方公尺）、R1-1部分（面積20平方公尺），分歸被告姚水木單獨所有；R1-2部分（面積24.7平方公尺），分歸被告張昔霞單獨所有；R2部分（面積24平方公尺），分歸被告邱東榆單獨所有；R3部分（面積24平方公尺），分歸被告邱東山單獨所有；R5部分（面積19.63平方公尺），分歸被告梁麗玲單獨所有；其餘建物部分除共用部分由兩造依原應有部分比例保持共有外，由其他共有人共同取得，並依原應有部分比例保持共有。

2. 備位聲明：

(1) 被告賴金、賴秋東、賴浚庸、賴玉花、賴淑惠應就被繼承人賴陳毛治所有系爭土地應有部分6/10000，及其上系爭建物

01 應有部分31/10000，辦理繼承登記。

02 (2)被告簡燈榜、簡瑞騫應就被繼承人王簡鹿所有系爭土地應有
03 部分7/10000，及其上系爭建物應有部分37/10000，辦理繼
04 承登記。

05 (3)兩造共有系爭土地及其上系爭建物，應予合併變賣，所得價
06 金，按兩造應有部分比例分配。

07 二、被告部分：

08 (一)被告張昔霞部分：

09 希望割成單獨所有或高價收購，鑑價金額過低。

10 (二)被告吳美雲部分：

11 1.系爭建物已劃分特定營業區域，各共有人就所分得之位置、
12 面積，各自為獨立使用收益，性質上應屬區分所有建物之專
13 有部分，而非共有物。

14 2.縱使系爭建物為共有物，其興建目的及使用現狀均係作為市
15 場攤位使用，其使用目的應屬不能分割之物。

16 3.系爭建物非屬區分所有建物，系爭土地當非區分所有建物之
17 基地，自無可否與系爭建物2至4樓分離而進行分割之問題。

18 (三)被告陳莊美根部分：

19 同意原物分割，但鑑價金額過低。

20 (四)被告林文益部分：

21 鑑價金額過低。

22 (五)被告黃敏媛部分：

23 系爭建物不屬於共有，因為大多數人都自己特定位置，希望
24 法院駁回原告之訴。

25 (六)被告洪徐秀琴、徐鴻鈞部分：

26 鑑價太低。

27 (七)被告許奉溢部分：

28 鑑價金額過低，且市○○○道路的土地都有持分，並沒有一
29 併估算進去。

30 (八)被告梁麗玲部分：

31 1.被告梁麗玲是法拍購得，是51-24的地址，有獨立的門牌號

碼、獨立的店面。

2. 鑑價太低，且沒有把宜欣段3號的價值一併估算進去，且每塊地的使用狀況不同，但是每個樓層都算同一價格不合理，真正有價值是在1樓，地下室和2、3、4樓都沒有在營業。

(九) 被告元方資產管理股份有限公司、何傳文、陳劉敏部分：

1. 對於鑑價結果沒有意見。
2. 系爭房地在法令上及使用上，如採原告先位、備位聲明，均有窒礙難行之處。
3. 被告陳劉敏已取得臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建物即同棟建物地下一樓、2、3、4樓之所有權，如將系爭房地均分配予被告陳劉敏一人，其他共有人則依應有部分比例領取金錢補償，即無上開顧慮，且可收物盡其用之利。

(十) 被告均未於最後言詞辯論期日到場，據其等以前到場及書狀所為聲明、陳述如下：

1. 被告賴銘鎮部分：
不同意分割，希望原告購買。
2. 被告林文益部分：
同意原物分割。
3. 被告洪金條部分：
原物分割不可行，因為大多數人都自己特定位置。
4. 被告周鎮彰部分：
同意分割，希望維持原狀。
5. 被告施慕舜部分：
當初跟建商買的時候就有隔間是獨立空間。
6. 被告簡燈榜、簡瑞騫部分：
同意變賣分割。

三、本院之判斷：

- (一) 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。又民法第823條第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之用

，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院85年度臺上字第966號判決意旨參照）。又民法第823條第1項但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內。（最高法院95年度臺上字第150號裁定意旨參照）。由此以觀，建物經建物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，使買受人買受各店鋪、攤位後取得店鋪、攤位特定位置之專用權及建物、基地之應有部分者，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、基地之應有部分交易上則已成為店鋪、攤位專用權之表徵。此時持有建物及基地所有權應有部分，為行使店鋪、攤位之專用權不可或缺之前提，則於建物廢止商場、市場使用之前，應認該建物屬因使用目的不能分割。又市場、商場攤位之專用權人，因店鋪、攤位得以營業，可享受整個市場、商場之經濟商業利益，建物起造人出賣予買受人時，並非重其建物、基地之所有權價值，而係著眼於各店鋪、攤位之經濟使用價值，購買各店鋪、攤位者，均可預期其得保有各店鋪、攤位之經濟商業價值。倘准予分割，不論變賣或原物分割，勢必破壞買受商場、市場之店鋪、攤位專用權利，顯然與購買當時，買賣各相關當事人之預期相悖，顯非公平。此如同建物作為停車場使用時，通常依停車位所在樓層、位置不同，而以不同價格出售予停車位買受人，買受人雖以分管契約取得各停車位之專用權，然亦一併分取建物應有部分，而成為建物之共有人。此時，於交易市場上，其所重者為停車位之專用權，共有人所有權應有部分，不過為表彰其停車位專用權作用而已，自無從再將此共有權與一般共有同視，於建物尚未廢止停車場使用之前，任令各共有人得隨時請求分割作為停車場使用之共有建物，而應認作為停車場使用之建物，各共有人持有建物應有部分

，為行使停車位專用權所不可或缺，客觀上即屬因使用目的而不能分割。

(二)經查，系爭建物位在1樓，與臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建物即同棟建物地下一樓、2、3、4樓，係於68年1月26日經臺中縣政府建設局核發使用執照，依使用執照記載，系爭建物之主要用途為店鋪，同棟建物地下一樓為避難室，2樓為百貨商場，3、4樓為遊樂場，且各樓層室內空間均無隔間，此有建築改良物登記聲請書、臺中縣政府建設局68建都營使字第8號使用執照（本院卷五第182至203頁）可佐。又系爭建物於建造完成後，即區隔成店鋪、攤位進行銷售，買受人除可取得店鋪、攤位所在位置之專用權外，並分別取得系爭建物及系爭土地之應有部分，且系爭建物內部雖僅有2個攤位尚在營業，然面臨臺中市○○區○○路3段、同段53巷、富宜路即系爭建物北側、西側、東側，仍有多間店鋪尚在營業，此經本院會同兩造及臺中市太平地政事務所人員現場勘驗明確，並有勘驗筆錄、現場照片、附圖所示攤位分配圖（本院卷二第62至102頁）可佐，且為兩造所不爭執，堪信屬實。系爭建物於興建完成進行銷售之初，既已規劃作為商場之店鋪、攤位使用，並區劃成店鋪、攤位出售予兩造或兩造前手，並各依店鋪、攤位所在位置，作為商業經營、管理使用至今。顯然買賣相關當事人於交易上對系爭店鋪、攤位專用權已形成具有經濟、商業價值之信賴，系爭房地之所有權應有部分，只不過為系爭店鋪、攤位專用權之表徵而已，若實際將系爭房地加以分割，顯然將使系爭店鋪、攤位專用權失所附麗，而遭破壞。依照前揭說明，自應認系爭建物於廢止商場使用以前，確有客觀上使用目的不能分割之情形。

(三)按一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。專有部分不得與其所屬建築

物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分
分離而為移轉或設定負擔。公寓大廈管理條例第3條第1、2
款、第4條第2項分別定有明文。經查，除兩造所共有系爭建
物位在1樓外，同棟建物尚有地下一樓、2、3、4樓，現均為
被告陳劉敏所有，此有建物登記謄本（本院卷四第12至15頁
）為證，系爭建物及同棟建物之地下一樓、2、3、4樓即屬
區分所有建物，各專有部分依法不得與其基地所有權之應有
部分分離而移轉。被告陳劉敏所有系爭土地應有部分，除其
中部分屬於系爭建物之基地所有權應有部分外，亦有部分屬
於同棟建物地下一樓、2、3、4樓之基地所有權應有部分。
如將系爭土地全部與系爭建物合併變賣分割，將使被告陳劉
敏所有同棟建物地下一樓、2、3、4樓之建物與其基地所有
權之應有部分分離而為移轉，顯然違背公寓大廈管理條例第
4條第2項之規定。

(四)系爭建物依客觀上使用目的既屬不能分割，且將系爭土地全
部與系爭建物合併變賣分割，亦有違背法令之情形，則原告
請求裁判分割系爭房地，即不能准許。原告請求裁判分割系
爭房地既不能准許，則其請求被告賴金、賴秋東、賴浚庸、
賴玉花、賴淑惠就賴陳肅治所有系爭房地應有部分，被告
簡燈榜、簡瑞騫就王簡鹿所有系爭房地應有部分，分別辦理
繼承登記，即無必要，應併予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定
，請求裁判分割系爭房地，並請求被告賴金、賴秋東、賴浚
庸、賴玉花、賴淑惠就賴陳肅治所有系爭房地應有部分，被
告簡燈榜、簡瑞騫就王簡鹿所有系爭房土應有部分，分別辦
理繼承登記，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 27 日

民事第一庭 法官 鄭舜元

正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 12 月 27 日

書記官 李國敬