

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第160號

上訴人

即追加原告 黃政皓

訴訟代理人 許博堯律師

被上訴人 賴瑞金

訴訟代理人 賴西園

被上訴人 陳雲玉（兼郭炳揚之承受訴訟人）

郭紋真（即郭炳揚之承受訴訟人）

王天林（於言詞辯論終結後之民國110年1月13日死

張爽文

許承德

洪碧寬

楊猛

廖淑芬

卓清華

廖淑女

吳錦鳳

江桀雄

李秀玉

莊林月綉

廖哲君

許品萱（原名許阿蜂）

溫鳳

覃志皓

姚謝壽美

陳月貞

黃嫦足

梁銀耀

蕭滙好

追加被告 覃凱玟

上九人共同

01 訴訟代理人 陳佳伶律師
02 被上訴人 九川營造工程企業股份有限公司
03 法定代理人 陳錫彬
04 被上訴人 江長原（即江石泉之繼承人）
05 江長政（即江石泉之繼承人）
06 王繹熏（即王永良之承當訴訟人）

07 上一人

08 訴訟代理人 黃淑雲
09 被上訴人 蕭枝（即施綉鸞之承當訴訟人）

10 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國107年1月18
11 日臺灣臺中地方法院106年度訴字第967號第一審判決提起上訴，
12 並追加覃凱玟為共同被告，本院於109年12月29日言詞辯論終結
13 ，判決如下：

14 主 文

15 上訴及追加之訴均駁回。

16 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人即追加原告負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序事項：

19 一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
20 訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之
21 當事人承當訴訟；僅他造不意者，移轉之當事人或第三人得
22 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
23 項、第2項定有明文。本件上訴人即追加原告（下稱上訴人
24 ）於原審請求變價分割臺中市○○區○○段○○○○號土地（
25 下稱系爭土地）及其上同段1201建號建物（即門牌號碼臺中
26 市○○區○○街○○○號房屋，下稱1201建號建物）、同段120
27 2建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號房屋，下
28 稱1202建號建物）、同段1203建號建物（即門牌號碼臺中市
29 ○○區○○街○○○號房屋，下稱1203建號建物。1201、1202
30 、1203建號建物以下合稱系爭建物；系爭土地及系爭建物以
31 下合稱系爭不動產），經原審判決後，原審被告施綉鸞於民

01 國107年5月31日，將系爭土地之應有部分10000分之205及1202
02 建號建物之應有部分1000分之82，分別以買賣為原因移轉登記
03 為蕭枝所有，此有土地登記第一類謄本、異動索引及建物登
04 記第三類謄本在卷可稽（見本院卷二第17、52、57頁），蕭
05 枝並於107年8月15日具狀聲明承當訴訟，且經上訴人及施綉
06 鸞同意（見本院卷二第129、130、187頁），依前揭規定，
07 即由蕭枝代施綉鸞承當訴訟。至於原審被告王文進就系爭土
08 地之應有部分10000分之234及1201建號建物之應有部分100
09 分之12，雖於109年3月13日因拍賣原因移轉登記為上訴人所
10 有（見本院卷五第65、91頁之土地及建物登記謄本所載），
11 然上訴人為王文進之對立當事人，故無從由上訴人承受王文
12 進之訴訟地位；且王文進已非系爭土地及1201建號建物之共
13 有人，上訴人因而於109年11月19日具狀撤回對王文進之訴
14 訟（見本院卷五第35、37頁），於法尚無不合。

15 二、當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之
16 ，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事
17 人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
18 第255條第1項第5款亦有明定。本件上訴人於原審起訴請求
19 就兩造共有之系爭不動產准予變價分割，嗣於本院審理時，
20 於107年7月13日具狀追加覃凱玟為被告（見本院卷二第63、
21 64頁）。茲查，1203建號建物之共有人為上訴人、被上訴人
22 許品萱、溫鳳、覃志皓、吳錦鳳、姚謝壽美、廖淑芬、廖淑
23 女、陳月貞、梁鐸耀、蕭滙好、九川營造工程企業股份有限
24 公司（以下僅略稱九川公司）、江長原、江長政等人及覃凱
25 玟，此有該建物登記第三類謄本附卷可參（見本院卷二第58
26 至62頁），則本件分割共有物訴訟，對上開共有人必須合一
27 確定。因此，上訴人追加覃凱玟為被告，於法核無不合，應
28 予准許。

29 三、當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲
30 明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條
31 、第175條分別定有明文。本件被上訴人郭炳揚於108年10月

01 16日死亡，其繼承人為被上訴人陳雲玉及訴外人○○○、○
02 ○○、郭紋真等4人，其中○○○、○○○向法院聲請拋棄
03 繼承，業經臺灣彰化地方法院准予備查，此有繼承系統表、
04 除戶及現戶戶籍謄本、臺灣彰化地方法院108年11月20日彰
05 院曜家健108年度司繼字第1595號公告在卷可稽（見本院卷
06 四第44至48頁）。上訴人具狀聲明由陳雲玉、郭紋真承受訴
07 訟（見本院卷四第32至35頁），於法核無不合，應予准許。
08 惟郭炳揚生前將系爭土地之應有部分10000分234及1201建號
09 建物之應有部分100分之12遺贈予訴外人○○○，○○○並
10 於109年1月17日向地政機關辦理登記完畢（見本院卷五第69
11 、91頁）。嗣○○○並未以經兩造同意而聲請代陳雲玉、郭
12 紋真承當訴訟；陳雲玉、郭紋真或○○○亦未聲請本院以裁
13 定許○○○承當訴訟，故關於郭炳揚上開土地及建物應有部
14 分之分割訴訟，仍應以陳雲玉、郭紋真為當事人。至於上訴
15 人於109年11月19日具狀撤回郭紋真部分（見本院卷五第35
16 、37頁），雖因民事訴訟法第56條第1項第2款「他造對於共
17 同訴訟人中一人之行為，其效力及於全體」之規定而及於全
18 體被上訴人及追加被告（最高法院89年度台上字第945號民
19 事裁判要旨併為參照），然因被上訴人賴瑞金、廖淑芬、廖
20 淑女、蕭枝不同意上訴人撤回起訴（見本院卷五第175頁）
21 ，故上訴人之撤回起訴，並不生撤回之效力。

22 四、被上訴人陳雲玉、郭紋真、王天林、許承德、洪碧寬、楊猛
23 、卓清華、吳錦鳳、江桀雄、李秀玉、莊林月綉、九川公司
24 、江長原、江長政等人經合法通知，均未於言詞辯論期日到
25 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之
26 聲請，由其一造辯論而為判決。又被上訴人王天林雖於本院
27 言詞辯論終結後之110年1月13日死亡（見本院卷五第213頁
28 ），然民事訴訟法第188條第1項規定：「訴訟程序當然或裁
29 定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行為。但於
30 言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得宣示之。
31 」依此，本院仍得就本於對王天林一造辯論所為之判決宣示

之。

貳、兩造爭執要旨：

一、上訴人主張：

(一)系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所示；系爭土地上之1201、1202、1203建號建物，各共有人之應有部分則分別如附表二至四所示。又系爭土地之使用分區編定為第二種住宅區，且為系爭建物之建築基地，原物分割顯有困難，兩造就系爭不動產依其使用目的並無不能分割之情事，亦未訂有不分割之特約，爰依民法第823條、第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭不動產。

(二)系爭土地之使用分區編定為「第二種住宅區」，非都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種建築用地，不得申請登記為合法市場；系爭建物之建物謄本主要用途欄記載為「住商用」，系爭建物之使用執照載明建物興建位置土地之使用分區為「住宅區」，均未見系爭不動產可作為市場或商場用途之記載。且臺中市中興地政事務所106年8月14日複丈成果圖編號101B、103E所示之原進出通道，目前遭共有人占用並以鐵門隔阻，故系爭不動產實際上無法作為市場或商場使用。因此，並無不得分割之情事。

(三)系爭建物係領有使用執照之建物，系爭土地如採原物分割，依建築法第11條第2、3項規定，勢必衍生法定空地如何依法留設即建蔽率之問題；復依建築法第70條第1項、第73條第2項規定，亦將衍生變更建物使用執照之問題。此外，分割後建物之主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及停車空間等，若未能符合目前營建消防法規之規定，亦無法向建築主管機關申請變更建物使用執照。系爭土地共有人眾多，如採原物分割，又牽涉法定空地分割、營建及消防法規之諸多規定，原物分割顯有困難，故應為變價分割，以徹底消滅龐雜之共有關係。

(四)系爭不動產若能以變價分割作為分割分法，日後系爭土地將整體開發，增加土地經濟價值，且共有人在變價階段亦得行

01 使優先購買權，應係對全體共有人最有利之分割方法，故系
02 爭土地應以變賣方式，並按鑑定之比例分配價金，較能兼顧
03 各共有人之利益平衡。

04 (五)並求為判決：(一)系爭土地如本判決附圖即臺中市中興地政事
05 務所複丈日期108年4月22日土地複丈成果圖（下稱附圖）所
06 示編號A、F位置（面積分別為318、96平方公尺），及其
07 上1203建號建物，應予變價拍賣，土地及建物共有人並依附表五所示比例分配價金；(二)系爭土地如附圖所示編號B、E
08 位置（面積分別為150、24平方公尺），及其上1202建號建
09 物，應予變價拍賣，土地及建物共有人並依附表六所示比例
10 分配價金；(三)系爭土地如附圖所示編號C、D位置（面積分
11 別為112、18平方公尺），及其上1201建號建物，應予變價
12 拍賣，土地及建物共有人並依附表七所示比例分配價金。

13
14 二、被上訴人及追加被告抗辯：

15 (一)被上訴人許品萱、溫鳳、覃志皓、姚謝壽美、陳月貞、黃嫦
16 足、梁鐸耀、蕭滙好及追加被告覃凱玟部分（以下合稱許品
17 萱等9人）：

18 1.系爭不動產已供市場使用近30年之久，系爭建物之主要用途
19 為商業店鋪、住宅之用，由臺中市政府都市發展局106年10
20 月18日函文亦載明系爭建物使用執照第一層登載用途皆為「
21 店鋪、住房」；且系爭建物於起造時即規劃作為商場，供公
22 眾使用，事涉公益，以數人分管攤位對外營業為其使用目的
23 ，故系爭不動產維持共有狀態，方符合當初設計規劃之目的
24 。如共有人無意經營，亦得將其應有部分及分管攤位出售予
25 他人，於共有物之融通並無妨礙，系爭不動產之共有狀態係
26 維持其商業榮景及發揮經濟效用所必須，實無強令分割之理
27 。再者，上訴人購買之初，即已知悉系爭建物於原始起造建
28 築時即規劃作為市場店鋪使用，若上訴人無意經營，本得將
29 其應有部分及分管攤位出售予他人，繼續維持共有之型態，
30 以達其經濟目的，而非逕予訴請變價分割。上訴人對於分管
31 之現狀事實明知或可得而知，非不得認有默示分管契約之存

在，上訴人本應受分管現況之拘束。又系爭土地使用分區雖位在住宅區，然系爭建物使用執照既已載明系爭建物之用途得作為「店鋪」即商場之用，可徵已符都市計畫法臺中市施行自治條例第19條第1項第2款之意旨。且系爭土地是否因物之使用目的不能分割，與使用分區是否為住宅區亦為二事，不可混為一談。

2.上訴人於106年1月18日登記為系爭不動產之所有權人，且上訴人為訴外人學士開發股份有限公司（下稱學士公司）及銘陽建設股份有限公司（下稱銘陽公司）之董事，而學士公司及銘陽公司所營事業均為不動產開發相關事業，可知上訴人願為系爭不動產之共有人，並主張變價分割系爭不動產，顯係為圖該二公司從事土地開發之重大利益。系爭不動產若為變價分割，勢必落入上訴人所屬財團手中，反而不利於經濟利用，此等情形，絕非立法者當初賦予各共有人得隨時請求分割之立法本意。又許品萱等9人均以在系爭不動產上經營商業維生；且各共有人原購買之價金，因買受分管之位置不一，其價格不同，倘變價分割，無異迫使全體共有人均以同一價格出售其應有部分，顯非公平。

3.華聲科技不動產估價師事務所之鑑定結果，顯然低估系爭土地之價值，且鑑定方法違反法律規定，應不可採。

(二)被上訴人王繹熏（以下僅略稱王繹熏）部分：

1.系爭建物係規劃作為國豐大商場使用，主要用途為住商用，迄今為30年屋齡之建築物，依行政院公告之固定資產耐用年數表，其耐用年數為50年，故系爭建物尚有將近20年之耐用年數。倘採變價分割，將損害王繹熏及其他於76至78年間登記為系爭不動產共有人之利益，顯不公平，且侵害王繹熏之財產權。

2.依臺中市政府都市發展局106年10月18日中市都管字第1060177755號函文，足證系爭建物主要用途為「商業用」，使用種類係「市場」，系爭不動產係因使用目的不能分割，而不能分割當然包括原物分割與變價分割。則上訴人請求變價分

01 割，顯與民法第823條第1項但書之規定不合，且對於當年以
02 高價購買面臨臺中市○○區○○街（下稱大弘街）之共有人
03 顯，顯然不公平。另本件經送請鑑價之結果與事實不符，不得
04 據此認定各共有人之分配金額。

05 (三)被上訴人賴瑞金、張爽文、洪碧寬、廖淑芬、廖淑女、蕭枝
06 部分：同意上訴人之分割方案。

07 (四)被上訴人陳雲玉部分：不同意變價分割。

08 (五)被上訴人許承德部分：請為適法判決。

09 (六)被上訴人廖哲君部分：不同意上訴人之分割方案，希望維持
10 現狀。

11 (七)被上訴人江桀雄於本院審理中未到庭，亦未提出書狀為任何
12 陳述，惟其於原審曾到庭陳述：希望上訴人提出合理價格收
13 購，如無法收購，希望可以變價分割。

14 (八)被上訴人楊猛於本院審理中未到庭，亦未提出書狀為任何陳
15 述，惟其於原審曾到庭陳述：沒有意見。

16 (九)被上訴人江長政於本院審理中未到庭，亦未提出書狀為任何
17 陳述，惟其於原審曾到庭陳述：希望維持現狀。

18 (十)被上訴人九川公司於本院審理中未到庭，亦未提出書狀為任
19 何陳述，惟其於原審曾提出書狀陳述：系爭建物自76年9月
20 16日辦理保存登記迄今，除面臨大弘街部分稍有利用外，絕
21 大部分皆長期處於閒置、廢棄之狀態，原來之出入通道並遭
22 共有人設置鐵門阻隔他人進入，故同意變價分割。

23 (十一)被上訴人郭紋真、王天林、卓清華、吳錦鳳、李秀玉、莊林
24 月綉、江長原於原審及本院審理中均未到庭，亦未提出書狀
25 為任何聲明或陳述。

26 參、原審認為上訴人之訴為無理由，予以駁回。上訴人不服原判
27 決，提起上訴，並追加覃凱玟為共同被告，其聲明為：原判
28 決廢棄；兩造共有系爭不動產之分割方法如下：(一)系爭土地
29 如附圖所示編號A、F位置（面積分別為318、96平方公尺
30 ），及其上1203建號建物，應予變價拍賣，土地及建物共有
31 人並依附表五所示比例分配價金；(二)系爭土地如附圖所示編

號B、E位置（面積分別為150、24平方公尺），及其上1202建號建物，應予變價拍賣，土地及建物共有人並依附表六所示比例分配價金；(二)系爭土地如附圖所示編號C、D位置（面積分別為112、18平方公尺），及其上1201建號建物，應予變價拍賣，土地及建物共有人並依附表七所示比例分配價金。被上訴人部分，有同意上訴人之分割方案者，有不同同意分割系爭不動產者，均詳如前述。

肆、本院之判斷：

一、民法第823條規定：「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。前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。」又民法第823條第1項前段之立法理由謂：共有物之分割，係以共有關係消滅為目的之清算程序，共有於改良共有物不無妨礙（例如甲共有人欲改良，而乙共有人不欲是），且於共有物之融通亦多阻窒（例如欲賣共有物非各共有人同意不得為之，而得各共有人同意其事甚難），國家經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，於公私皆有裨益（該條項立法理由參照）。準此，若共有於改良共有物或共有物之融通並無妨礙，且就共有之狀態事實上並未損害國家社會經濟，當無強令必須分割之理。是以民法第823條第1項但書復規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭（司法院大法官會議釋字第358號解釋文參照）。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50年台上字第970號判例要旨參照，本則判例，依據108年1月4日修正、108年7月4日施行

之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同），例如區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者（司法院大法官會議釋字第358號解釋文參照）。又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。且既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（最高法院94年度台上字第1365號、95年度台上字第1500裁判要旨參照）。再區分所有建築物之共有部分、共有基地等，因共有物繼續供他物之用，而為該物之利用所不可缺，此等共有物原始設計規劃之目的即以共有之形式存在，且須以共有之形式繼續存在，始能達成其使用之目的及經濟之效益，故此等共有物在性質上雖非絕對不能分割，但一經分割將失其效用，而不能達使用之目的，均屬民法第823條第1項但書之「因物之使用目的不能分割」之情形。另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。此時，因持有建物及坐落土地所有權之應有部分，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。蓋因市場、商場攤位之專用權人，其因店鋪、攤位得以營商，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，並非重在建物及所坐落土地之所有權價值，顯係著眼於各店鋪、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。因此，倘准予分割，不論變價或原物分割，勢必破壞買受商場、市場之店鋪、攤位之專用權利，與買賣當時各相關當事人之預期相悖，顯非公平。

01 二、經查：

02 (一)系爭土地為除追加被告覃凱玟以外之兩造所共有（其中原共
03 有人郭炳揚於108年10月16日死亡，並由被上訴人陳雲玉、
04 郭紋真承受訴訟，而其應有部分現登記為○○○所有，詳如
05 前述），各共有人應有部分如附表一所示；系爭土地上現坐
06 落有如原判決附圖編號1-2至1-8、101A所示1201建號建物；
07 編號103A至103D、3-2至3-11所示1202建號建物；編號105-A
08 至105-7B、5-8至5-26所示1203建號建物，而1201、1202、
09 1203建號建物現分別為部分被上訴人及追加被告共有，各共
10 有人應有部分如附表二至四所示（其中1201建號建物部分，
11 原共有人郭炳揚之應有部分，現登記為○○○所有，詳如前
12 述）；而系爭土地登記面積718平方公尺，系爭1201、1202
13 、1203建號建物占有系爭土地之登記面積分別為74.4、106.
14 62、243.28平方公尺等情，有系爭土地及建物登記謄本附卷
15 可稽（見本院卷五第57至93頁），應可認定。

16 (二)又系爭土地東南側臨大弘街，所在位置鄰近西屯路及漢口路
17 交岔路口，於76年6月8日建築完成即規劃作為店鋪使用，並
18 區隔各店鋪之使用範圍；而系爭建物於完工後命名為「國豐
19 大商場」，由各共有人按其買受之店鋪依國豐大商場管理辦
20 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
21 電，系爭不動產之使用狀況已存在30年餘等情，業據部分被
22 上訴人於原審陳明在卷（見原審卷一第222頁反面），並有
23 拍攝位置示意圖及現場照片（見原審卷二第120-2至120-29
24 頁）、系爭土地之地籍圖謄本（見原審卷一第183頁）、建
25 設公司銷售時之「龍頭地段國豐大市場淘金寶地」廣告單及
26 「國豐大商場管理辦法」（見原審卷二第125-4至125-5頁）
27 在卷可參；復經原審會同兩造及地政機關人員至現場履勘，
28 製有勘驗筆錄（見原審卷二第56至62頁）及臺中市中興地政
29 事務所106年8月14日複丈成果圖（見原審卷二第74頁）附卷
30 可資佐證，自可採憑。

31 (三)再依系爭建物測量成果圖（見原審卷二第236頁）、建物登

01 記騰本及臺中市政府工務局使用執照（見原審卷一第251頁
02 、卷二第137頁）之記載，系爭建物之主要建材均為鋼筋混
03 凝土造，主要用途均為住商用之店鋪住房，層數均為一層。
04 準此可知，系爭建物於原始起造建築時，即規劃作為商業場
05 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
06 其使用目的，藉以共同創造商業榮景，發揮系爭不動產之經
07 濟效益。雖臺中市政府經濟發展局於106年10月17日以中市
08 經市字第1060047643號函回覆原審略謂：「依零售市場管理
09 條例第3條規定，零售市場係指經直轄市或縣（市）主管機
10 關核准，於都市計畫市場用地或非都市土地之甲、乙、丙種
11 建築用地，以零售及劃分攤（鋪）位方式，供蔬、果、魚、
12 肉類及其他民生用品及中零售之營業場所…，旨揭建物非臺
13 中市政府列管公、民有零售市場，且該處都市計畫土地使用
14 分區屬第二種住宅區，與上開規定要件不符，自不得向本局
15 申請登記為合法市場。」等語（見原審卷二第230頁）；然
16 臺中市政府都市發展局於106年10月18日以中市都管字第106
17 0177755號函回覆原審亦表示：「…旨揭建築物領有（76）
18 中工建使字第2292、2293、2294號使用執照，按該使用執照
19 第一層登載用途皆為「店鋪、住房」，作為店鋪使用尚符規
20 定。」等語（見原審卷二第231頁），可見系爭建物雖無法
21 登記為合法市場，但並非不能作為店鋪使用。又臺中市政府
22 都市發展局於107年9月14日以中市都管字第1070161051號函
23 回覆本院略謂：依卷附76中工建使字第2292、2293、2294號
24 使用執照所載，當時申請用途係為店鋪、住房，與「商場」
25 用途顯有不符等語（見本院卷二第192頁）。而系爭建物固
26 然未能符合「建築物使用類組及變更使用辦法」B2類組「商
27 場」之使用項目（見本院卷二第196頁），然參諸前開「龍
28 頭地段國豐大市場淘金寶地」廣告單上顯示之「壹樓平面圖
29 」及「國豐大商場管理辦法」，暨系爭建物現場均標示有各
30 攤位編號，足見系爭建物即是以集合「店鋪」內之各攤商而
31 形成實際之「商場」效益，此由當時之起造人將系爭建物命

名為「國豐大商場」，亦足證之。是以系爭建物之起造人以店鋪住房為系爭建物之主要用途而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，於法自無不合。上訴人徒以系爭建物無法登記為合法市場，及使用類組非屬商場，即主張系爭建物並無依物之使用目的不能分割之情形，尚非可採。因此，系爭建物維持共有之狀態，乃係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。又系爭建物係於76年6月間興建完成，主要建材為鋼筋混凝土造，依行政院公告之固定資產耐用年數表所示，其耐用年數為50年（見原審卷一第228頁），故系爭建物尚未逾耐用年數；且目前仍有共有人在系爭建物營業，並無廢止作為商場或市場使用之情形。至於共有人中若有無意經營所分管之店鋪者，得將其應有部分及所分管之店鋪出售予他人，由他人繼續維持共有之形態，以達其經濟目的，此於共有物之融通並無妨礙，且為維持系爭不動產之商業、經濟榮景所必需，當無強令必須分割之理。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」，當然包括原物分割與變價分割，故上訴人訴請判決分割系爭建物，不應准許。

(四)系爭建物係坐落在系爭土地上，已如前述。而系爭建物既然因其使用目的不能分割，則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。因此，上訴人訴請判決分割系爭土地，亦不應准許。

三、至於上訴人所稱系爭土地目前遭部分共有人占用，並以鐵門阻隔而阻擋進出通道（如原判決附圖編號101B及103E所示），以致分管內部店鋪之共有人無法使用，此乃涉及部分共有人占用系爭土地之問題，應由其他共有人另循其他途徑解決；又依華聲科技不動產估價師事務所於108年11月22日勘驗現場拍攝之照片所示，國豐大商場之內部店鋪固然多數已無營業，且通道間堆放許多雜物（見外放之鑑定報告書），然此為國豐大商場之管理問題。上述二情形，均不影響本院所

為系爭不動產因其使用目的不能分割之認定。

四、綜上所述，系爭不動產屬民法第823條第1項但書規定之因物之使用目的不能分割之情形。上訴人訴請判決變價拍賣系爭不動產，將其變價所得依附表五、六、七所示比例分配予附表五、六、七所示之各共有人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加覃凱玟為共同被告，請求變價分割其共有之1203建號建物部分，亦為無理由，應併予駁回。

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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

伍、結論：本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 26 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 許 秀 芬
法 官 吳 崇 道
法 官 游 文 科

正本係照原本作成。

上訴人得上訴（上訴所得受之利益逾新臺幣150萬元）。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 金珍華

中 華 民 國 110 年 1 月 26 日

附表一：

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	賴瑞金	10000分之234	
2	陳雲玉	10000分之234	
3	許品萱	10000分之201	
4	溫鳳	10000分之402	
5	覃志皓	10000分之404	
6	吳錦鳳	10000分之205	
7	李秀玉	10000分之207	
8	王天林	10000分之207	於言詞辯論終結後之 110年1月13日死亡
9	張爽文	10000分之206	
10	姚謝壽美	10000分之603	
11	洪碧寬	10000分之672	
12	楊猛	10000分之207	
13	廖淑芬	10000分之205	

(續 上 頁)

14	卓 清 華	10000分 之 207	
15	廖 淑 女	10000分 之 205	
16	陳 月 貞	10000分 之 220	
17	黃 嫦 足	10000分 之 706	
18	梁 鑑 耀	10000分 之 1039	
19	廖 哲 君	10000分 之 205	
20	蕭 滙 好	10000分 之 182	
21	九 川 公 司	10000分 之 205	
22	黃 政 皓	10000分 之 2095	
23	江 長 原	20000分 之 100	
24	江 長 政	20000分 之 100	
25	王 繹 熏	10000分 之 410	
26	蕭 枝	10000分 之 205	
27	○○○ (應 以 陳	10000分 之 234	原 所 有 權 人 郭 炳 揚 於 108年10月16日 死 亡

(續 上 頁)

	雲玉、郭紋真為當事人)		後，以遺贈為登記原因，於109年1月17日登記為所有權人。
--	-------------	--	-------------------------------

附表二：

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	主要建築材料及房屋層數	建物面積	權利範圍
				樓層面積合計	
1	1201	臺中市西屯區 大明段100地號 ----- 臺中市西屯區 大弘街101號	住商用、鋼筋混凝土造 一層樓房	一層：74.4 平方公尺	賴瑞金：100分之12 陳雲玉：100分之12 黃嫦足：100分之40 黃政皓：100分之24 ○○○：100分之12
	備考	○○○部分（應以陳雲玉、郭紋真為當事人），原所有權人郭炳揚於108年10月16日死亡後，以遺贈為登記原因，於109年1月17日登記為所有權人。			

附表三：

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	主要建築材料及房屋層數	建物面積	權利範圍
				樓層面積合計	
1	1202	臺中市西屯區 大明段100地號 ----- 臺中市西屯區 大弘街103號	住商用、鋼筋混凝土造 一層樓房	一層：106.62 平方公尺	李秀玉：1000分之84 王天林：1000分之84 張爽文：1000分之84 楊 猛：1000分之84 卓清華：1000分之84 廖哲君：1000分之82 黃政皓：1000分之252 王繹熏：1000分之164 蕭枝：1000分之82
	備考	王天林於言詞辯論終結後之110年1月13日死亡。			

附表四：

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	主要建築材料 及房屋層數	建物面積	權利範圍
				樓層面積合計	
1	1203	臺中市西屯區 大明段100地號 ----- 臺中市西屯區 大弘街105號	住商用、鋼 筋混凝土造 一層樓房	一層：243.28 平方公尺	許品萱：1000分之40 溫 鳳：1000分之82 覃志皓：1000分之41 吳錦鳳：1000分之41 覃凱玟：1000分之41 姚謝壽美：1000分之123 廖淑芬：1000分之41 廖淑女：1000分之41 陳月貞：1000分之43 梁銀耀：1000分之209 蕭滙好：1000分之37 九川公司：1000分之41 黃政皓：1000分之199 江長原：2000分之21 江長政：2000分之21
	備考				

附表五：

編號	所有權人	系爭土地 編號 A	系爭土地 編號 F	系爭1203建號建物 (已增建)
1	賴瑞金	2.18%	2.18%	--
2	陳雲玉	2.18%	2.18%	--
3	○○○ (應以陳 雲玉、郭 紋真為當 事人)	2.18%	2.18%	--

(續 上 頁)

4	許 品 萱	2.49%	2.49%	8.67%
5	溫 鳳	4.36%	4.36%	8.89%
6	覃 志 皓	4.38%	4.38%	6.56%
7	吳 錦 鳳	1.91%	1.91%	2.33%
8	李 秀 玉	1.93%	1.93%	--
9	王 天 林	1.93%	1.93%	--
10	張 爽 文	1.92%	1.92%	--
11	姚 謝 壽 美	6.84%	6.84%	15.47%
12	洪 碧 寬	6.25%	6.25%	5.60%
13	楊 猛	1.93%	1.93%	--
14	黃 政 皓	2.18%	2.18%	--
15	廖 淑 芬	1.91%	1.91%	2.33%
16	卓 清 華	1.93%	1.93%	--
17	廖 淑 女	1.91%	1.91%	2.33%

(續 上 頁)

18	陳月貞	2.72%	2.72%	6.85%
19	黃嫦足	7.29%	7.29%	--
20	梁銀耀	10.28%	10.28%	16.34%
21	廖哲君	1.91%	1.91%	--
22	蕭滙好	2.25%	2.25%	7.44%
23	九川公司	1.91%	1.91%	2.33%
24	黃政皓	17.31%	17.31%	11.75%
25	江長原	0.47%	0.47%	0.79%
26	江長政	0.47%	0.47%	0.79%
27	王繹熏	5.07%	5.07%	--
28	蕭枝	1.91%	1.91%	--
29	覃凱玫	--	--	1.53%
合計		100%	100%	100%

附表六：

編號	所有權人	系爭土地 編號 B	系爭土地 編號 E	系爭1202建號建物 (已增建)
1	賴瑞金	2.18%	2.18%	--
2	陳雲玉	2.18%	2.18%	--
3	○○○ (應以陳 雲玉、郭 紋真為當 事人)	2.18%	2.18%	--
4	許品萱	2.49%	2.49%	--
5	溫鳳	4.36%	4.36%	--
6	覃志皓	4.38%	4.38%	--
7	吳錦鳳	1.91%	1.91%	--
8	李秀玉	1.93%	1.93%	6.58%
9	王天林	1.93%	1.93%	6.58%
10	張爽文	1.92%	1.92%	6.58%
11	姚謝壽美	6.84%	6.84%	--

(續 上 頁)

12	洪 碧 寬	6.25%	6.25%	--
13	楊 猛	1.93%	1.93%	6.58%
14	黃 政 皓	2.18%	2.18%	--
15	廖 淑 芬	1.91%	1.91%	--
16	卓 清 華	1.93%	1.93%	6.58%
17	廖 淑 女	1.91%	1.91%	--
18	陳 月 貞	2.72%	2.72%	--
19	黃 嫦 足	7.29%	7.29%	--
20	梁 銀 耀	10.28%	10.28%	--
21	廖 哲 君	1.91%	1.91%	6.48%
22	蕭 滙 好	2.25%	2.25%	--
23	九 川 公 司	1.91%	1.91%	--
24	黃 政 皓	17.31%	17.31%	14.47%
25	江 長 原	0.47%	0.47%	--

(續 上 頁)

26	江長政	0.47%	0.47%	--
27	王繹熏	5.07%	5.07%	41.63%
28	蕭枝	1.91%	1.91%	4.28%
29	覃凱玟	--	--	--
合 計		100%	100%	100%

附表七：

編號	所有權人	系爭土地 編號 C	系爭土地 編號 D	系爭 1201 建號建物 (已 增 建)
1	賴瑞金	2.18%	2.18%	8.97%
2	陳雲玉	2.18%	2.18%	8.97%
3	○○○ (應 以 陳 雲 玉 、 郭 紋 真 為 當 事 人)	2.18%	2.18%	8.97%
4	許品萱	2.49%	2.49%	--
5	溫鳳	4.36%	4.36%	--

(續 上 頁)

6	覃 志 皓	4.38%	4.38%	--
7	吳 錦 鳳	1.91%	1.91%	--
8	李 秀 玉	1.93%	1.93%	--
9	王 天 林	1.93%	1.93%	--
10	張 爽 文	1.92%	1.92%	--
11	姚 謝 壽 美	6.84%	6.84%	--
12	洪 碧 寬	6.25%	6.25%	--
13	楊 猛	1.93%	1.93%	--
14	黃 政 皓	2.18%	2.18%	8.97%
15	廖 淑 芬	1.91%	1.91%	--
16	卓 清 華	1.93%	1.93%	--
17	廖 淑 女	1.91%	1.91%	--
18	陳 月 貞	2.72%	2.72%	--
19	黃 嫦 足	7.29%	7.29%	55.15%

(續 上 頁)

20	梁 鑑 耀	10.28%	10.28%	--
21	廖 哲 君	1.91%	1.91%	--
22	蕭 滙 好	2.25%	2.25%	--
23	九 川 公 司	1.91%	1.91%	--
24	黃 政 皓	17.31%	17.31%	8.97%
25	江 長 原	0.47%	0.47%	--
26	江 長 政	0.47%	0.47%	--
27	王 繹 熏	5.07%	5.07%	--
28	蕭 枝	1.91%	1.91%	--
29	覃 凱 玟	--	--	--
合 計		100%	100%	100%