

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第117號

01  
02  
03 原 告 林阿娟  
04 訴訟代理人 林世祿律師  
05 複 代理人 江欣鞠  
06 被 告 賴泳團

07 0000000000000000  
08 訴訟代理人 許美櫻  
09 賴信宇  
10 陳世煌律師  
11 洪婕慈律師

12 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月16日  
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 兩造共有附表、附圖所示土地及建物，分歸被告單獨取得全部  
16 （土地）所有權及（建物）事實上處分權，同時，被告應補償原  
17 告新臺幣301萬8780元。

18 訴訟費用（含鑑價費用）由兩造各分擔1/2。

19 事實及理由

20 一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基  
21 礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
22 此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款及第3  
23 款分別定有明文。查：本件原告起訴原請求兩造共有附表所  
24 示土地准予變價，所得價金依兩造應有部分比例分配。嗣於  
25 民國（下同）113年3月6日、同年8月16日提出書狀，追加及  
26 補充聲明為兩造共有附表所示土地及建物（下稱系爭不動  
27 產）准予變價，所得價金依兩造應有部分比例（及事實上處  
28 分權之持分比例）分配。惟終：於113年12月16日當庭更正  
29 聲明：為同意改採被告方案。屬變更應受判決事項之聲明，  
30 應予准許。

31 二、原告主張：

01 兩造共有如附表所示不動產，土地所有權應有部分比例及建  
02 物事實上處分權之持分比例，均各為1/2，依法並無不能分  
03 割之情事，共有人間亦未訂有不可分割期限之約定，惟無法  
04 就系爭不動產達成分割協議。為此，爰依民法第823條、第8  
05 24條規定，提起本件訴訟等語。

06 三、被告則以：

07 系爭不動產現均由被告或被告家屬經營公司、工廠所用，倘  
08 若逕予變賣，恐使第三人取得其所有權及事實上處分權，致  
09 公司、工廠需面臨搬遷或無法營運之困境。雙方現已達成協  
10 議，即分由被告單獨取得全部權利，再由被告依系爭不動產  
11 之鑑價金額1/2補償原告等語。

12 四、本院之判斷：

13 (一)如附表所示之不動產，為兩造所共有，土地所有權應有部分  
14 比例及建物之事實上處分權之持分比例，均各為1/2，此有  
15 土地登記簿謄本及異動索引、地籍圖謄本、房屋稅籍資料等  
16 在卷可稽。而原告主張系爭不動產，並無不分割期限之約  
17 定，亦無使用目的上不能分割之情事，是原告訴請分割系爭  
18 不動產，於法有據，應予准許。

19 (二)本院認系爭不動產，應分歸被告單獨取得全部所有權及事實  
20 上處分權，並應由被告以金錢找補為適宜，審酌說明如下：

21 ①系爭不動產現均由被告及其家屬占有、使用，原告並未在  
22 該處生活或做何使用，其中房屋稅籍編號0000000000號

23 (即附圖編號E、E1、E2建物)現供被告經營銀隆導線有限  
24 公司使用；房屋稅籍編號0000000000號(即附圖編號B、

25 C、G建物)現供被告之子經營塑膠工廠，其餘部分為出入空  
26 地，並有經濟部商工登記公示資料查詢服務、本院勘驗測量

27 筆錄、現場照片及彰化縣二林地政複丈成果圖附卷為憑；②  
28 雙方經協議後，已達成共識，同意將系爭不動產全部分由被

29 告單獨取得(土地)所有權及(建物)事實上處分權，同

30 時，被告應依華聲科技不動產估價師事務所(113)華估宸字

31 第83392號報告書所載系爭房地總價值(603萬7560元)之1/2

01 即新台幣（下同）301萬8780元補償予原告。該鑑價報告略  
02 以：彰化縣○○鄉○○段000地號土地價值73萬8233元、同  
03 段443地號土地價值45萬7325元、同段445地號土地價值292  
04 萬2266元；未保存登記建物即附圖編號E、E1、E2(門牌芳苑  
05 鄉成功一路85號廠房)合計144萬6477元、未保存登記建物即  
06 附圖編號B、C、G(門牌芳苑鄉成功一路臨83號)合計47萬325  
07 9元。以上，合計共為603萬7560元。

08 五、綜上，原告本於共有人之地位，訴請分割系爭不動產，應予  
09 准許。本院審酌系爭不動產之位置、現況、利用價值、整體  
10 經濟效益及兩造間意願等情，認系爭不動產分由被告單獨取  
11 得全部（土地）所有權及（建物）事實上處分權，同時，被  
12 告應以總價金301萬8780元（土地及建物各自的價額，詳如  
13 附表所示）補償原告，而為適當分割方法。

14 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
15 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
16 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
17 本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式，較能增  
18 進共有物之經濟效益並兼顧兩造之利益，以決定適當分割方  
19 法，不因由何造起訴及採用何造之分割方案而有所不同，故  
20 關於訴訟費用（包含鑑價費用等）之負擔，本院認應由兩造  
21 各按其原應有部分比例分擔，較為公允。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

23 民事第四庭 法官 王鏡明

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
26 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
27 納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

29 書記官 王宣雄

30 附圖：彰化縣二林地政事務所之土地複丈成果圖（複丈日期113  
31 年7月22日）

01 附表：補償：新台幣、元；被告應補償原告總額301萬8780元。

02

土地	
編號	坐落地號
1	彰化縣○○鄉○○段000地號。鑑價額73萬8233元，被告應補償原告1/2即36萬9117元。
2	彰化縣○○鄉○○段000地號。鑑價額45萬7325元，被告應補償原告1/2即22萬8662元。
3	彰化縣○○鄉○○段000地號。鑑價額292萬2266元，被告應補償原告1/2即146萬1133元。

03

建物（均未辦保存登記廠房）		
編號	房屋稅籍	坐落附圖編號位置
1	00000000000	E、E1、E2；鑑價額144萬6477元，被告應補償原告1/2即72萬3238元。
2	00000000000	B、C、G；鑑價額47萬3259元，被告應補償原告1/2即23萬6630元。

備註：

- ①附圖係指「彰化縣二林地政事務所之土地複丈成果圖（複丈日期113年7月22日）」。
- ②房屋稅籍資料若與現況測量結果不同，應以附圖所載為準。
- ③附圖表格內備註欄所載「其他」係實際指「空地」。