

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第147號

原告 楊凱程

訴訟代理人 陳建三律師

複代理人 賴元禧律師

被告 楊凌如

楊惠如

楊仲評

上列一人

法定代理人 鄭文雯

訴訟代理人 楊淑貞

上列三人

訴訟代理人 藍明浩律師

被告 孫筠婷

受告知人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

訴訟代理人 朱怡玲

受告知人 楊淑貞 住○○市○○區○○路00○○號0樓

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地、建物，應合併分割如下：附圖二編號甲面積3,149.5平方公尺之土地及附圖一編號G面積35平方公尺之鋼構造建物，分歸被告楊凌如、楊惠如、楊仲評共同取得，並

01 按應有部分被告楊凌如、楊惠如各4分之1、被告楊仲評2分之1之
02 比例保持共有；附圖二編號乙面積3,149.5平方公尺之土地及附
03 圖一編號A面積982平方公尺之鋼構造鐵皮屋、編號B面積192平方
04 公尺之3層鋼筋混凝土造建物、編號C面積71平方公尺之1層採光
05 罩、編號D面積77平方公尺之1層磚造建物、編號E面積37平方公
06 尺之水池（含遮陽罩）、編號F面積18平方公尺之1層磚造建物，
07 分歸原告楊凱程及被告孫筠婷共同取得，並按應有部分各2分之1
08 之比例保持共有。

09 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

10 事實及理由

11 甲、程序事項：

12 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意
13 者、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255
14 條第1項第1款、第2款定有明文。本件原告於民國110年3月5
15 日起訴時，聲明：請求分割兩造共有如附表所示之土地（以
16 下逕以地號稱之，並合稱系爭土地）及臺中市○○區○○段
17 0000○號建物（下稱1771建號建物）等語。嗣因1771建號建
18 物已滅失，原告於111年5月17日當庭撤回請求分割1771建號
19 建物，並追加請求分割如附圖一即臺中市雅潭地政事務所鑑
20 測日期民國110年8月11日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所
21 示編號A、B、C、D、E、F、G未保存登記建物等地上物（下
22 稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地），核其基礎事實
23 係本於共有人依法請求共有物分割之權利，且系爭建物係坐
24 落於系爭土地上，有一併解決紛爭之必要；被告亦同意原告
25 所為追加，自應准許原告所為追加。

26 二、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
27 權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
28 而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利
29 移存於抵押人或出質人所分得之部分，或受分配之價金或所
30 受之金錢補償，民法第824條之1第1項、第2項、第3項定有
31 明文。查系爭土地全部於94年11月25日設定本金最高限額新

01 台幣（下同）8,700萬元之抵押權予訴外人彰化商業銀行股
02 份有限公司（下稱彰化銀行）；被告楊仲評於110年11月12
03 日將其所有系爭土地之應有部分4分之1設定本金最高限額1,
04 580萬元之抵押權予訴外人楊淑貞；被告楊惠如於110年11月
05 12日將其所有系爭土地之應有部分8分之1設定本金最高限額
06 620萬元之抵押權予楊淑貞，此有土地登記謄本在卷可憑
07 （見本院卷第357至385頁）。經本院依原告及被告楊凌如、
08 楊惠如、楊仲評（下稱楊凌如等3人）聲請，依法對彰化銀
09 行及楊淑貞告知本件訴訟，並經本院通知其等於言詞辯論期
10 日到場，而彰化銀行及楊淑貞受通知後，彰化銀行曾到庭陳
11 稱：當初設定抵押是就全部土地及1771建號建物設定，所以
12 兩造無論怎麼分割，對抵押權均無影響等語，楊淑貞則未具
13 狀或到庭表示意見。而彰化銀行及楊淑貞受告知後均未參加
14 訴訟，有告知訴訟狀、筆錄及送達證書在卷可稽（見本院卷
15 第191至195、422、429頁），依前揭規定，系爭土地分割
16 後，彰化銀行之抵押權，仍存在於兩造分得之土地上；至楊
17 淑貞之抵押權即移存於共有人楊仲評、楊惠如分得之部分。

18 三、被告孫筠婷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
19 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
20 辯論而為判決。

21 乙、實體事項：

22 一、原告主張：系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示。兩
23 造就系爭房地之應有部分均相同，且兩造就系爭房地並無不
24 分割之約定，亦無因物之使用目的或法令規定而有不能分割
25 之情形，因未能達成協議分割，請求合併分割系爭房地，原
26 告與孫筠婷願於分割後繼續保持共有。關於系爭房地之分割
27 方法，楊凌如等3人主張應將附圖二即臺中市雅潭地政事務
28 所鑑測日期民國110年9月8日土地複丈成果圖（下稱附圖
29 二）編號甲之土地及將附圖一編號G之建物，分歸楊凌如等3
30 人共同取得，原告及被告孫筠婷則共同取得附圖二編號乙之
31 土地及編號A、B、C、D、E、F之建物，且雙方就各自取得之

01 上開房地價差，均同意不互相找補（下稱楊凌如等3人方
02 案），原告亦同意此方案。爰依民法第823條第1項、第824
03 條第2項第2款前段、第5項規定，請求合併分割系爭房地如
04 楊凌如等3人方案等語。並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告部分

06 （一）楊凌如等3人抗辯：原告與孫筠婷前亦曾居住於系爭建物
07 二樓，且系爭房地原為訴外人楊介森經營來運交通股份有
08 限公司（下稱來運公司）之處，並為照顧2名兒子於94年
09 間直接以兒子名義購買、興建。來運公司在楊介森及大兒
10 子楊振昌（即楊仲評之父）經營下營收獲利穩定，嗣因楊
11 振昌死亡，公司經營權更迭而由孫筠婷擔任董事長，孫筠
12 婷於105年5月將來運公司解散，同年6月將系爭建物斷水
13 斷電，迫使楊惠如搬離系爭建物。而原告現仍經營貨運事
14 業，即均睿物流有限公司（下稱均睿公司），是系爭房地
15 若依楊凌如等3人方案分割，可滿足原告對建物之情感，
16 並發揮建物之經濟效用，請求依楊凌如等3人方案分割，
17 楊凌如等3人願於分割後繼續保持共有等語。並答辯聲
18 明：原告之訴駁回。

19 （二）孫筠婷未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀，答辯略
20 以：同意系爭房地依楊凌如等3人方案合併分割，分割後
21 並願與原告繼續保持共有等語。

22 三、得心證之理由：

23 （一）原告主張：系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示。
24 兩造就系爭房地之應有部分均相同，且兩造就系爭房地並
25 無不分割之約定，系爭土地屬於都市計畫內之農業區用
26 地，並無因物之使用目的或法令規定而有不能分割之情
27 形，惟無法協議分割等事實，業據原告提出系爭土地登記
28 謄本、房屋稅繳款書、使用分區證明書、地籍圖資等件為
29 證（見本院卷第25至47、53至57、69至91、357至393
30 頁）。

31 （二）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。立法意旨
03 在於共有改良共有物不無妨礙，且於共有物之融通亦多阻
04 窒，國家經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故
05 法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關
06 係容易消滅，於公私皆有裨益。查1771建號建物依登記謄
07 本及使用執照觀之，主要用途為花卉栽培溫室，建物坐落
08 基地為859地號土地，是1771建號建物並非農舍等情，有
09 臺中市雅潭地政事務所110年11月3日函文暨所檢附之相關
10 資料在卷可憑（見本院卷第255至264頁）。又1771建號建
11 物為栽培花卉溫室，為農業設施，並無土地列管等情，亦
12 有臺中市政府農業局110年11月17日函文在卷可證（見本
13 院卷第269頁）。再1771建號建物係坐落於859地號土地
14 上，經臺中市大雅區公所查詢其檔案，查無核發農舍紀
15 錄；859、870地號土地並無建築物套繪管制之資料等情，
16 亦有該公所110年11月3日、110年11月10日函文附卷可稽
17 （見本院卷第253、265頁）。1771建號建物既非農舍，其
18 坐落之基地即859地號土地亦查無套繪管制之資料，系爭
19 土地之分割，自無農業用地興建農舍辦法第12條等相關規
20 定之適用。再者，1771建號建物已滅失，其餘系爭建物均
21 未保存登記，是並無證據顯示系爭土地為供其他建物所應
22 留設之法定空地，應不受建築基地法定空地分割辦法有關
23 建築基地之法定空地分割之限制（建築法第11條參照）。
24 準此，原告主張系爭房地並無法令規定不得分割之情事，
25 應堪採信。兩造就系爭房地亦無不分割之約定，系爭房地
26 復無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造就系爭房地
27 之應有部分均相同，並均同意合併分割系爭房地（見本院
28 卷第143、237、431、433頁），是原告請求合併分割系爭
29 房地，於法有據。

30 （三）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
31 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人

01 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
02 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
03 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
04 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
05 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
06 配於各共有人。以原物為分配時，因共有之利益或其他
07 必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同
08 之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
09 割，民法第824條第1項、第2項、第4項、第5項定有明
10 文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命
11 為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。法院應斟酌
12 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有之
13 利益等公平決定之。其分割方法縱使選擇原物分割或價金
14 分配兩者之一，或併用兩者，亦屬無妨（最高法院74年度
15 第1次民事庭會議決議(二)參照）。法院裁判分割共有物，
16 須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及
17 價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂
18 為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判要旨參
19 照）。經查：

20 1. 系爭土地南鄰臺中市大雅區永和路，其餘部分未與道路
21 相鄰，其上有多棟未保存登記之建物，多為鋼構造、磚
22 造鐵皮等材質，建物位置面積詳如附圖一所示，其餘部
23 分之土地目前處於荒廢之狀態，除部分鋪設水泥外，雜
24 草叢生；系爭房地目前均無人居住使用等情，經本院會
25 同兩造及臺中市雅潭地政事務所到場勘驗測量無訛，有
26 勘驗筆錄、現場照片及臺中市雅潭地政事務所110年8月
27 30日函文暨所檢附之現況成果圖（即本判決附圖一）在
28 卷可憑（見本院卷第169至175、181、183頁），並有原
29 告提出之地籍圖資及楊凌如等3人提出之照片在卷可稽
30 （見本院卷第57、131頁）。

31 2. 楊凌如等3人主張系爭房地應採楊凌如等3人方案分割，

01 提出照片、均睿公司登記資料等件為證（見本院卷第13
02 1、133頁）。查系爭房地如採楊凌如等3人方案分割，
03 由楊凌如等3人分得附圖二編號甲之土地，並分得坐落
04 其上之附圖一編號G建物，原告與孫筠婷則分得附圖二
05 編號乙之土地，並分得坐落其上之附圖一編號A至F建
06 物，法律關係單純，且雙方分得之土地地形尚屬完整。
07 又依此方案分割，兩造分得之土地南邊均臨永和路，臨
08 路之寬度亦相當，兩造復均同意依此方案分割，並均同
09 意就各自分得之上開房地價差，不互相找補（見本院卷
10 第422、431、433頁）。是本院認系爭房地依楊凌如等3
11 人方案分割，應符合兩造共有人之意願及最佳利益，爰
12 判決如主文第1項所示。

13 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 五、因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
17 平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事
18 訴訟法第80條之1設有規定。本件為共有物分割事件，在性
19 質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不
20 同，故由原告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造
21 之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其就系爭土地之應有部
22 分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

23 六、一造辯論及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第385條第1項
24 前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書。

25 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
26 民事第四庭 法 官 黃渙文

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
31 書記官 游語涵

01 附表：臺中市○○區○○段000○○000○○000地號等4筆土地
 02 及附圖一編號A至G未保存登記建物應有部分
 03

地號、建物		858地號 2,232 平方公尺	859地號 2,449 平方公尺	869地號 811 平方公尺	870地號 807 平方公尺	附圖一編號A至G建物等地上物，位置面積，詳如附圖一
使用分區		都市計畫農業區				
編號	共有人					
1	楊凱程	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
2	楊凌如	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
3	楊惠如	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
4	楊仲評	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1
5	孫筠婷	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1