

# 臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2532號

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  
31

原 告 康聰賢  
訴訟代理人 張景瑞  
被 告 張雪紅  
張世玄  
兼 上二人  
訴訟代理人 張世岳  
被 告 張俊駕  
訴訟代理人 張祐璋  
被 告 張秀琴  
訴訟代理人 黃煦銓律師  
複 代理人 鄭文朋律師  
被 告 黃聯春  
訴訟代理人 陳萬福  
被 告 黃月如  
訴訟代理人 張令旺  
被 告 陳淑樺  
陳素月

指定送達處所：臺中市○里區○○路00號  
0樓

陳淑娟

受 告 知  
訴 訟 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 賴進淵

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年5月8日  
言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、就兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（面積  
168.51平方公尺），及其上未辦保存登記之建物即門牌號碼

01 臺中市○○區○○路0段000號，准予分割。其中臺中市○○  
02 區○○段000000地號土地（面積168.51平方公尺），及其上  
03 未辦保存登記之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000  
04 號分歸被告張世岳、張雪紅、張世玄、張俊駕、張秀琴取  
05 得，並按附表一所示「分割後應有部分比例」欄之比例維持  
06 共有。被告張秀琴應按附表二「系爭土地找補金額」及「系  
07 爭建物找補金額」所示金額，分別補償原告康聰賢、被告黃  
08 月如、黃聯春、陳淑樺、陳素月、陳淑娟。

09 二、訴訟費用由兩造各按附表一所示「分割前應有部分比例」欄  
10 之比例負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在  
14 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項前段定有明文。查  
15 原告請求判決分割臺中市○○區○○段000000地號土地（下  
16 稱系爭土地），及其上未辦保存登記之建物（門牌號碼：臺  
17 中市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物，與系爭土地合  
18 稱系爭房地），位於本院轄區，依首開規定，本件訴訟專屬  
19 本院管轄。

20 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其  
21 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168  
22 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應  
23 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴  
24 訟法第168條、第175條分別定有明文。又按訴狀送達後，原  
25 告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，  
26 或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人  
27 之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第  
28 2、5款定有明文。本件原告於民國112年6月28日起訴，而系  
29 爭房地之原共有人被告黃張昭前於112年8月27日死亡，其繼  
30 承人為黃月如、黃聯春、陳淑樺、陳素月、陳淑娟。原告已  
31 於112年10月24日具狀聲明，被告黃張昭死亡之部分應由上

01 開繼承人承受訴訟，並辦理繼承登記，有聲明承受訴訟暨陳  
02 報狀、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第149-  
03 161頁），經核與前開規定相符，應予准許。

04 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但「請  
05 求之基礎事實同一者」、「該訴訟標的對於數人必須合一確  
06 定時，追加其原非當事人之人為當事人者。」、「不甚礙被  
07 告之防禦及訴訟之終結者」不在此限，民事訴訟法第255條  
08 第1項第2款、第5款、第7款分別定有明文。本件原告訴之聲  
09 明原為：「(一)兩造共有系爭房地應予合併變賣，所得價金按  
10 起訴狀附表所示之應有部分比例分配。(二)訴訟費用由兩造各  
11 依附表所示之應有部分比例負擔。」（見本院112年度中司  
12 調字第908號卷第11頁）。嗣迭經變更，於114年5月8日言詞  
13 辯論期日更正聲明為：「(一)兩造共有系爭房地應予分割，其  
14 分割方法為原告取得兩造共有系爭房地所有權全部，再由原  
15 告以價金補償其他共有人即被告張世岳、被告張雪紅、被告  
16 張世玄、被告張俊駕、被告張秀琴、被告黃聯春、被告黃月  
17 如、被告陳淑樺、被告陳素月、被告陳淑娟，補償金額即各  
18 共有人應受補償金額詳原告114年3月25日民事更正訴之聲明  
19 狀附表一所示。(二)訴訟費用由兩造各依應有部分比例負  
20 擔。」（見本院卷三第299-303、335頁），原告顯係基於同  
21 一基礎事實而為訴之追加、變更，並不甚礙被告等之防禦及  
22 訴訟之終結者，核諸上開規定，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：系爭房地為兩造所共有，共有人之應有部分如附  
25 表一「分割前應有部分比例」欄所示。系爭房地並無法律上  
26 及使用目的上不能分割之情形，共有人間亦無因物之使用目  
27 的不能分割或契約訂有不分割之約定，惟兩造未能達成分割  
28 共識。原告願取得系爭房地所有權全部，再以價金補償其他  
29 未受分配土地之共有人即被告等，而補償金額部分，系爭土  
30 地每坪市價經法院囑託茗強不動產估價師事務所鑑定後，每  
31 坪單價為新臺幣（下同）394,050元，原告願以每坪單價42

01 0,000元補償其他共有人，即對被告張世岳補償1,427,280  
02 元、對被告張雪紅補償1,427,280元、對被告張世玄補償1,4  
03 27,280元、對被告張俊駕補償4,281,839元、對被告張秀琴  
04 補償4,281,839元、對被告黃聯春、黃月如、陳淑樺、陳素  
05 月、陳淑娟補償4,281,839元，爰依民法第823條第1項、第8  
06 24條第2項第2款之規定，請求裁判分割等語。並聲明(一)兩造  
07 共有之系爭房地應予分割，其分割方法為原告取得兩造共有  
08 系爭房地所有權全部，再由原告以價金補償其他共有人即被  
09 告張世岳、被告張雪紅、被告張世玄、被告張俊駕、被告張  
10 秀琴、被告黃聯春、被告黃月如、被告陳淑樺、被告陳素  
11 月、被告陳淑娟，補償金額即各共有人應受補償金額詳原告  
12 114年3月25日民事更正訴之聲明狀附表一所示。(二)訴訟費用  
13 由兩造各依應有部分比例負擔。」(見本院卷三第299-30  
14 3、335頁)。

15 二、被告等則以：

16 (一)被告黃聯春、黃月如、陳淑樺、陳素月、陳淑娟：該等被告  
17 五人均為黃張昭之繼承人，雖已辦妥繼承登記，惟所共有之  
18 部分於系爭房地依法遺產分割完畢前，仍屬共同共有，被告  
19 陳淑樺、陳素月、陳淑娟三人與其他共有人親等疏遠，對系  
20 爭房地無共有之意願，較著重取得金錢補償，對擬分割之系  
21 爭房地依存性較低，故被告黃聯春、黃月如二人願適度尊重  
22 被告陳淑樺、陳素月、陳淑娟之想法，同意被告黃聯春、黃  
23 月如、陳淑樺、陳素月、陳淑娟五人均不分得系爭房地，而  
24 以獲得金錢補償、維持共同共有之方式，進行分割，俾利被  
25 告陳淑樺、陳素月、陳淑娟三人分得金錢補償。

26 (二)被告張秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕：系爭土地  
27 是祖先留下來的，伊等因為感情因素，希望共同取得系爭房  
28 地，不希望祖先土地流落到外人手中，當初大家亦有談及自  
29 地自建的細節，之後如果要開發會再討論，故不同意原告所  
30 提之方案；系爭房地經法院囑託茗強不動產估價師事務所鑑  
31 定做成114年2月5日不動產估價報告，並製作找補金額表，

01 被告張秀琴願以附表二所示之金錢補償方式，補償予未分得  
02 不動產之應受補償人（見本院卷三第253-259頁）。

03 (三)被告等均表示不同意原告所提之分割方案，並表示同意系爭  
04 房地依被告張秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕所提  
05 之方案原物分割，並由被告張秀琴對其餘共有人為金錢補償  
06 （見本院卷三第267、268、336、337頁）等語，資為抗辯。  
07 並聲明：原告之訴駁回。

### 08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張兩造共有之系爭房地，應有部分比例如附表一「分  
10 割前應有部分比例」欄所示，有系爭土地之登記謄本、地籍  
11 圖謄本、系爭建物之房屋稅籍證明、土地使用分區證明書、  
12 系爭房地位置圖及現場照片在卷可參（見本院112年度中司  
13 調字第908號卷第23-26、27、29、31、33-35頁）。且本院  
14 於113年12月11日會同兩造、地政人員現場履勘後，得悉系  
15 爭土地上之系爭建物目前均無人居住、荒廢多年，實際之面  
16 積如附圖臺中市○里地○○○○○○○○○○000○00○00○里  
17 ○○○○000000號之土地複丈成果圖所示，有勘驗筆錄、勘  
18 驗現場照片、複丈成果圖在卷可稽（見本院卷三第183-21  
19 2、215頁），堪信為真。

20 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
21 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  
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭土地之  
23 共有人，其權利範圍如附表一「分割前應有部分比例」欄所  
24 示，系爭土地之使用分區為「住宅區」，又系爭土地上有設  
25 定最高限額抵押權，並無辦理保存登記之建物，無須解除套  
26 繪即得辦理分割，有臺中市政府都市發展局112年10月2日中  
27 市都測字第1120213585號函、大里地政事務所112年9月27日  
28 里地一字第1120010593號函等件在卷可參（見本院卷一第73  
29 -74、77-82頁），堪認屬實。是系爭土地既查無因物之使用  
30 目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期限，兩造  
31 就分割方法復不能達成協議，則原告請求裁判分割系爭土

01 地，洵屬有據。

02 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法  
03 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之  
04 分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之  
05 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分  
06 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或  
07 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配  
08 於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或  
09 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分  
10 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部  
11 分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。  
12 又法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效  
13 益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟  
14 效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及  
15 實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號  
16 判決意旨可資參照）。原告主張：宜由其取得系爭房地，其  
17 欲以每坪單價420,000元補償其他共有人，且其希望取得系  
18 爭房地之原因，係為了整體開發，如果不行就希望變價分割  
19 等語（見本院卷三第337頁），足徵原告請求分割系爭房地  
20 係為了投資等目的。惟人之於土地、房屋每每具有難以言喻  
21 之固有情感及難以割捨之熟悉人際脈絡，此等共有人對共有  
22 物在感情上或生活上密不可分之依存關係，核與被告張秀  
23 琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕主張：系爭房地為伊  
24 等祖先所遺留，伊等因為感情因素，希望取得系爭房地等  
25 語，大致相合。此外，被告張秀琴、張世玄、張世岳、張雪  
26 紅、張俊駕欲取得系爭房地之動機，相較於原告對於系爭房  
27 地之依存性而言，顯然較高；其餘被告亦均同意上開被告張  
28 秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕所主張之分割方  
29 案，而不同意原告之分割方案（見本院卷三第336-338頁、  
30 第273-289），是本院綜合上情，認本件之分割方法以被告  
31 張秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕等人主張之方

01 案，對兩造全體共有人應屬最有利、公允、妥適，而可採  
02 之。

03 (四)又按「以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分  
04 受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。  
05 故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應  
06 以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償  
07 金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準」（最高法院77  
08 年度台上字第65號判決意旨參照）。查系爭房地應採原物分  
09 割，分歸被告張世岳、張雪紅、張世玄、張俊駕、張秀琴取  
10 得，並按附表一所示「分割後應有部分比例」欄之比例維持  
11 共有，由被告張秀琴以金錢補償予原告及其他未受系爭房地  
12 分配之被告，業經本院認定如前。再系爭房地每坪市價經本  
13 院囑託茗強不動產估價師事務所鑑定後，系爭土地每平方公  
14 尺單價為119,200元，系爭建物每平方公尺單價為6,353元  
15 （見茗強不動產估價師事務所114年2月5日不動產估價報告  
16 書第65、70頁），被告張秀琴同意以上開單價進行金錢補  
17 償，亦據前述（見本院卷三第254頁）。準此，被告張秀琴  
18 應依主文第一項所示金額，分別補償原告康聰賢、被告黃月  
19 如、黃聯春、陳淑樺、陳素月、陳淑娟。

20 (五)本院囑託之茗強不動產估價師事務所鑑價後出具估價報告  
21 書，該所估價師針對一般因素、不動產市場概況、區域因  
22 素、個別因素及最有效使用等角度進行分析，鑑定結果認系  
23 爭土地每平方公尺單價為119,200元，系爭建物每平方公尺  
24 單價為6,353元（見茗強不動產估價師事務所114年2月5日不  
25 動產估價報告書第65、70頁），應屬可採。審以前開估價報  
26 告書乃係由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價  
27 師有專業證照，與系爭房地共有人均無利害關係，其所為鑑  
28 定既係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑  
29 信性。查本件被告等對於茗強不動產估價師事務所114年2月  
30 5日不動產估價報告書之鑑定結果均無意見（見本院卷三第2  
31 53-257、267-269頁），原告則是表示願以較前開鑑定結果

01 更高之單價進行金錢之找補（見本院卷三第301頁），均未  
02 提明茗強不動產估價師事務所114年2月5日不動產估價報告  
03 書之鑑定結果有何違法或不妥之處，故該等鑑定結果應屬公  
04 允，堪以採認。

05 四、綜上所述，原告訴請分割系爭房地，為有理由，應予准許。  
06 本院併審酌系爭房地之型態、利用可能性、經濟效用、可能  
07 衍生之法律關係，及兼顧除原告以外之其餘共有人均同意採  
08 被告張秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕所主張之原  
09 物分割及金錢補償方案之意願等一切情狀後，爰判決分割之  
10 方法如主文所示。

11 五、應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響，但  
12 有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之  
13 部分：(一)權利人同意分割；(二)權利人已參加共有物分割訴  
14 訟；(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書情形，  
15 於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項  
16 或第899條第1項之規定，民法第824之1條第2項、第3項分別  
17 定有明文。本件系爭土地於113年1月15日由受告知訴訟人設  
18 定最高限額抵押權，債權額比例全部，擔保債權總金額60,0  
19 00,000元，設定權利範圍1/5，有系爭土地第一類登記謄本  
20 在卷可憑（見本院卷一第79-82頁），經本院迭向受告知訴  
21 訟人為告知訴訟之合法通知，有送達回證在卷可考（見本院  
22 卷三第263頁），而其自始並未到庭或具狀表明參加訴訟，  
23 是依前開規定，本件對抵押權人即受告知訴訟人核已生民法  
24 第824條之1第2項第3款所定告知訴訟之效力，上開受告知訴  
25 訟人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人  
26 即原告（權利範圍合計1/5）分割後受金錢補償之部分，附  
27 此敘明。

28 六、末按分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明  
29 分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自  
30 無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本  
31 院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原告之訴為

01 有理由時，仍應由兩造分別依系爭房地應有部分比例分擔如  
02 主文第二項所示之訴訟費用，較符公平原則。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

07 民事第四庭 法官 林秉暉

08 附表一：臺中市○○區○○段000000地號土地，及其上未辦保存  
09 登記之建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000號），分割  
10 前及分割後之應有部分比例  
11

共有人姓名	分割前應有部分比例	分割後應有部分比例
張世岳	1/15	1/15
張雪紅	1/15	1/15
張世玄	1/15	1/15
張俊駕	1/5	1/5
張秀琴	1/5	3/5
康聰賢	1/5	0
黃月如	1/5（共同共有）	0
黃聯春		0
陳淑樺		0
陳素月		0
陳淑娟		0

12 附表二：找補金額表

13

共有人姓名	分割前後持有系爭土地面積增減（平方公尺）	系爭土地找補金額（元）	分割前後持有系爭建物面積增減（平方公尺）	系爭建物找補金額（元）
張世岳	0	0	0	0
張雪紅	0	0	0	0

(續上頁)

01

張世玄	0	0	0	0
張俊駕	0	0	0	0
張秀琴	67.404	-8,034,556	34.696	-220,427
康聰賢	-33.702	4,017,278.4	-17.348	110,214
黃月如	-33.702	4,017,278.4	-17.348	110,214
黃聯春				
陳淑樺				
陳素月				
陳淑娟				
備註：依茗強不動產估價師事務所鑑定系爭房地之不動產估價報告書，系爭土地每平方公尺單價為119,200元，系爭建物每平方公尺單價為6,353元。				

02 附圖：臺中市○里地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○里○○○

03 ○○○○○○號之土地複丈成果圖