

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2685號

原告 永信藥品工業股份有限公司

法定代理人 李其澧

訴訟代理人 吳紹貴律師

羅詩婷律師

被告 梁孫錡

郭秀川

訴訟代理人 郭明亮

被告 紀柏丞

輔助人 紀曾秀琴

被告 郭明赫

曾淑惠

上2人共同

訴訟代理人 黃月芳

被告 郭錦豐

紀建德

紀建福

薛敏雄

紀成彥

薛翔中

薛倉傑

楊秀珍

郭秋漢

陳映嫚

卓玉華

紀儒興

郭瓊茹

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年7月15日言詞辯

01 論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地，應予分割歸
04 由被告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾淑惠、郭瓊茹、郭秋
05 漢、楊秀珍所有，並按附表一「分割後權利範圍」欄所示之
06 比例繼續維持共有。

07 二、被告郭秀川、郭錦豐、郭明赫、曾淑惠、楊秀珍、郭秋漢、
08 郭瓊茹應依附表二所示之金額補償原告永信藥品工業股份有
09 限公司、被告梁孫錡、被告紀建德、被告紀建福、被告紀柏
10 丞、被告薛敏雄、被告紀成彥、被告薛翔中、被告薛倉傑、
11 被告陳映嫚、被告卓玉華、被告紀儒興。

12 三、訴訟費用由兩造按附表一「分割前應有部分」欄所示比例
13 擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 被告郭錦豐、紀建福、薛敏雄、郭明赫、紀成彥、薛翔中、
17 薛倉傑、郭秋漢、陳映嫚、卓玉華、郭瓊茹未於最後言詞辯
18 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
19 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段00地號土地
22 （下稱系爭土地），應有部分如附表一「分割前應有部分」
23 欄所示。系爭土地依其使用目的無不能分割之情事，且兩造
24 間未訂有不分割之特約，惟無法就分割方式達成協議。查系
25 爭土地上有六棟建物，分別為被告郭秀川、郭明赫、郭錦
26 豐、曾淑惠、郭瓊茹、郭秋漢、楊秀珍所有，如將土地分歸
27 由上開被告共有，並由其等按其他各共有人之應有部分價值
28 予以補償，方符民法物權編之精神。爰依民法第823條第1
29 項、第824條第2項規定，請求准予分割等語。聲明：(一)請准
30 兩造共有之系爭土地予以分割；(二)兩造共有系爭土地應分歸
31 由被告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾淑惠、郭瓊茹、郭秋

01 漢、楊秀珍維持共有；(三)被告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾
02 淑惠、郭瓊茹、郭秋漢、楊秀珍應依各共有人應有部分之比
03 例分別補償原告及其餘被告找補金額。

04 二、被告則以：

05 (一)郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾淑惠、楊秀珍、郭秋漢、郭瓊
06 茹、梁孫錡、紀建德、紀建福、紀柏丞、紀成彥、陳映嫚、
07 卓玉華、紀儒興：同意原告分割方案、沒有意見。

08 (二)薛敏雄、薛翔中、薛倉傑經合法通知，無正當理由未於言詞
09 辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
12 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
13 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
14 為分配。民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
15 經查，系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「分割前應
16 有部分」欄所示，有土地登記第三類謄本在卷可憑（見本院
17 卷第25-33頁），堪認為真。又原告稱就系爭不動產並未定
18 有不分割之期限，依系爭土地之使用目的亦無不能分割之情
19 況，未見被告有所爭執，足見兩造對於系爭土地之分割方法
20 不能達成協議，是原告請求裁判分割，自屬有據。

21 (二)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
22 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
23 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
24 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民
25 法第824條第2項第1款有明文。次法院定共有物分割之方
26 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分
27 割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、
28 全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適
29 當之決定。查系爭土地面積為791.52平方公尺，其上有6棟
30 磚造三層樓建物，分別：(1)門牌臺中市○○區○○路00巷0
31 ○0號為被告曾淑惠所有，為辦理保存登記之房屋；(2)門牌

01 臺中市○○區○○路00巷0○○號為被告楊秀珍、郭秋漢共
02 有，為未辦理保存登記之房屋；(3)門牌臺中市○○區○○路
03 00巷0○○號為被告郭瓊茹所有，為辦理保存登記之房屋；(4)
04 門牌臺中市○○區○○路00巷0○○號為被告郭錦豐所有，為
05 辦理保存登記之房屋；(5)門牌臺中市○○區○○路00巷0○○
06 號為被告郭明赫所有，為辦理保存登記之房屋；(6)門牌臺中
07 市○○區○○路00巷0○○號為被告郭秀川所有，為未辦理保
08 存登記之房屋；上開房屋均為有人居住使用狀態，且該等房
09 屋均臨彈正路，附近有一廟宇「頂安宮」，四周均是住宅、
10 田地等情，業據本院履勘屬實，並有系爭土地地籍圖、臺中
11 市○○區○○段000○○000○○000○○號之建物登記第三類
12 謄本、本院113年12月11日勘驗筆錄、履勘現場照片及臺中
13 市大甲地政事務所113年12月11日甲地二字第1130010848號
14 函等附卷可佐(見卷第35-43、105-125、129-130頁)。又被
15 告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾淑惠、郭瓊茹、郭秋漢、楊
16 秀珍均已同意分配系爭土地全部並維持共有，除被告薛敏
17 雄、薛翔中、薛倉傑外，其餘被告亦均表示同意或無意見。
18 是原告主張系爭土地分歸由被告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、
19 曾淑惠、郭瓊茹、郭秋漢、楊秀珍所有，並依應有部分比例
20 維持共有，堪認合於分割前使用狀況及分割後各部分經濟效
21 用，且已得大多數共有人同意，應為適當、公允，且有利於
22 全體共有人之分割方案。

23 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
24 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
25 文。又法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關
26 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
27 中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金
28 錢補償之(最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參
29 照)。本件系爭土地依原告主張之分割結果，共有人中有未
30 受分配，即屬有不能按其應有部分受分配之情形，依民法第
31 824條第3項規定，自有以金錢補償之必要。經本院囑託華淵

01 不動產估價師事務所鑑定系爭土地依上開分割案分割後，各
02 共有人取得或未取得土地面積之價值及應互為補償金額結
03 果，據該所針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、
04 個別因素、不動產市場及最有效使用之分析後，採用比較法
05 之估價方法進行評估，各共有人找補金額如附表二所示，有
06 華淵不動產估價師事務所114年5月8日（一一四）華中字第0
07 501號函檢送之【114】華淵字第W7LR0000000號不動產估價
08 報告書（外放卷後）及114年6月4日（一一四）華中字第060
09 1號函可佐（見卷第157頁）。可見上開估價報告已就鑑定分
10 析過程詳細說明，經核並無何等論理或邏輯上之謬誤，或與
11 客觀經驗法則顯然相悖之情事，應認明華淵不動產估價師事
12 務所本於專業所為之不動產估價報告內容，當值採信。

13 四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，本院審酌各共有
14 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各
15 情，認系爭土地應分割由被告郭秀川、郭明赫、郭錦豐、曾
16 淑惠、郭瓊茹、郭秋漢、楊秀珍所有，並依其等應有部分比
17 例維持共有即如附表一「分配後權利範圍」欄所示之比例繼
18 續維持共有。又上揭被告所分得系爭土地價值，超逾其等按
19 原應有部分比例應分得之價值，應按如附表二「補償金額」
20 欄所示金額，分別補償未分配土地之原告及被告梁孫錡、紀
21 建德、紀建福、紀柏丞、薛敏雄、紀成彥、薛翔中、薛倉
22 傑、陳映嫻、卓玉華、紀儒興。從而，原告訴請分割系爭土
23 地，為有理由，爰判決命將系爭土地原物以如主文第1項所
24 示方法分割，及為如主文第2項所示之金錢補償。

25 五、分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由
26 法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有
27 人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不
28 同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，
29 應由共有人各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰命
30 兩造依附表一「分割前應有部分」欄所示比例負擔之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經

01 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
02 此敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

05 民事第四庭 法官 王怡菁

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

10 書記官 游語涵

11 附表一：

12

| 共有人 | 分割前應有部分 | 分割後權利範圍 |
|--------------|----------------|----------------|
| 郭秀川 | 97619/0000000 | 195238/0000000 |
| 郭錦豐 | 97619/0000000 | 195238/0000000 |
| 郭明赫 | 95549/0000000 | 191098/0000000 |
| 曾淑惠 | 97619/0000000 | 195238/0000000 |
| 楊秀珍 | 100349/0000000 | 100349/0000000 |
| 郭秋漢 | 94889/0000000 | 94889/0000000 |
| 郭瓊茹 | 95549/0000000 | 191098/0000000 |
| 永信藥品工業股份有限公司 | 103551/333260 | 0 |
| 梁孫錡 | 4676/33326 | 0 |
| 紀建德 | 1559/99978 | 0 |
| 紀建福 | 1559/99978 | 0 |
| 紀柏丞 | 1559/99978 | 0 |
| 薛敏雄 | 1963/33326 | 0 |
| 紀成彥 | 1559/99978 | 0 |

(續上頁)

01

| | | |
|-----|------------|---|
| 薛翔中 | 1963/66652 | 0 |
| 薛倉傑 | 1963/66652 | 0 |
| 陳映嫻 | 1559/99978 | 0 |
| 卓玉華 | 1559/99978 | 0 |
| 紀儒興 | 1558/33326 | 0 |

02

附表二：

03

| 應受補償之共有人 | 應補償之共有人/補償金額(元) | | | | | | | 合計 |
|--------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| | 郭秀川 | 郭錦豐 | 郭明赫 | 曾淑惠 | 楊秀珍 | 郭秋漢 | 郭瓊茹 | |
| 永信藥品工業股份有限公司 | 636,200 | 636,220 | 622,610 | 636,210 | 326,830 | 309,320 | 622,610 | 3,790,000 |
| 梁孫錡 | 287,050 | 287,040 | 280,900 | 287,040 | 147,480 | 139,570 | 280,910 | 1,710,000 |
| 紀建德 | 31,900 | 31,890 | 31,210 | 31,890 | 16,390 | 15,510 | 31,210 | 190,000 |
| 紀建福 | 31,890 | 31,890 | 31,210 | 31,890 | 16,390 | 15,510 | 31,220 | 190,000 |
| 紀柏丞 | 31,890 | 31,890 | 31,210 | 31,890 | 16,390 | 15,510 | 31,220 | 190,000 |
| 薛敏雄 | 120,860 | 120,860 | 118,280 | 120,860 | 62,090 | 58,770 | 118,280 | 720,000 |
| 紀成彥 | 31,890 | 31,890 | 31,220 | 31,890 | 16,390 | 15,510 | 31,210 | 190,000 |
| 薛翔中 | 60,430 | 60,430 | 59,140 | 60,430 | 31,050 | 29,380 | 59,140 | 360,000 |
| 薛倉傑 | 60,430 | 60,430 | 59,140 | 60,430 | 31,050 | 29,380 | 59,140 | 360,000 |
| 陳映嫻 | 31,890 | 31,890 | 31,220 | 31,890 | 16,390 | 15,510 | 31,210 | 190,000 |
| 卓玉華 | 31,890 | 31,890 | 31,210 | 31,900 | 16,390 | 15,510 | 31,210 | 190,000 |
| 紀儒興 | 95,680 | 95,680 | 93,640 | 95,680 | 49,160 | 46,520 | 93,640 | 570,000 |
| 合計 | 1,452,000 | 1,452,000 | 1,421,000 | 1,452,000 | 746,000 | 706,000 | 1,421,000 | 8,650,000 |