

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第309號

01
02
03 原 告 張綺珮
04 訴訟代理人 潘學恩
05 張毓珊律師
06 被 告 李芝蓉
07 訴訟代理人 洪國欽律師

08 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年6月13日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

- 11 一、兩造共有如附表二所示不動產分割由原告單獨取得。
12 二、原告應補償被告新臺幣88,744,000元。
13 三、訴訟費用由兩造依附表一所示「訴訟費用負擔比例」欄負
14 擔。

15 事實及理由

- 16 一、原告主張：如附表所示不動產（下合稱系爭不動產，分稱系
17 爭土地、系爭建物）為兩造所共有，應有部分各如附表一所
18 示。系爭不動產之共有人均相同，依其使用目的並無不能分
19 割之情事，兩造間就系爭不動產亦無不分割之約定，且無分
20 管協議，惟兩造迄今未能達成分割協議，爰依民法第823條
21 第1項前段、第824條第2項、第5項規定提起本訴請求合併分
22 割。並聲明：兩造共有之系爭不動產准予合併分割。分割方
23 法如臺中市大里地政事務所收件日期113年7月9日里土測字
24 第150200號複丈成果圖（下稱附圖）所示之系爭不動產均分
25 歸原告所有，並由原告補償被告新臺幣（下同）88,744,000
26 元。
27 二、被告則以：同意由原告分得全部共有物，並補償被告88,74
28 4,000元，惟仍希望本院判決，希望判決中提及補償金有法
29 定抵押權等語。
30 三、得心證之理由：
31 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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
02 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
03 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
04 定有明文。查系爭不動產均為兩造共有，應有部分比例各如
05 附表所示。系爭不動產之共有人相同，原告自得請求合併分
06 割。再系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情事，兩
07 造復未定有不分割之契約，然無法達成分割協議，原告請求
08 合併分割系爭不動產，應予准許。

09 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
10 不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
11 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
12 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
13 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
14 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
15 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
16 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
17 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
18 仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。準
19 此，法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。
20 以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分
21 為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原
22 物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，
23 其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分
24 配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。且應斟酌共有
25 物之性質、價格、使用情形、利用效益，及共有人之意願、
26 利害關係、全體利益等為適當之分割，不受共有人所主張分
27 割方法之拘束（最高法院106年度台上字第432號判決意旨參
28 照）。

29 (三)經查，臺中市○○區○○段000地號土地（以下逕稱地號）
30 面積1185平方公尺，781地號土地面積1696平方公尺，783地
31 號土地面積1310平方公尺，系爭建物面積共2714平方公尺

01 (即附圖編號A1+A2部分)為兩造共有，應有部分各1/2，土
02 地使用分區均為特定農業區，使用地類別均為農牧用地，此
03 有系爭土地登記第一類謄本、系爭建物登記第一類謄本、臺
04 中市政府地方稅務局大屯分局113年7月10日中市稅屯分字第
05 1133317456號函附之房屋稅籍證明書、臺中市大里地政事務
06 所收件日期113年7月9日里土測字第150200號複丈成果圖在
07 卷可稽(見本院卷第65至79頁、第103至107頁、第123
08 頁)。又系爭建物位於臺中市烏日區溪南路2段270巷路邊並
09 坐落於系爭土地上，建物外圍有磚造圍牆及鐵柵欄，系爭建
10 物目前作為廠房使用，建物內部中間為一樓挑高，左右兩側
11 及後方門字型為2層樓，中間有鐵皮浪板牆面將建物橫向隔
12 為兩半，建物東北側有一小鐵皮建物，圍牆在780地號土
13 地，東北側有一開口通往臺中市烏日區溪南路68巷105弄，
14 建物北方為他人廠房，中間空地有一部分為水利地，783地
15 號土地西南側有變電箱等設備。系爭建物之橫向隔間牆南側
16 部分，目前由訴外人即翔宏生技文創股份有限公司作為廠房
17 使用等情，業經本院履勘現場查明屬實，有本院勘驗筆錄及
18 現場照片附卷可佐(見本院卷第113至115頁、第127至145
19 頁)，此部分事實，洵堪認定。

20 (四)另查，系爭建物業於111年1月19向臺中市政府申請納管並提
21 送工廠改善計畫，此有原告提出之臺中市政府112年2月20日
22 府授經工字第1110836810號函暨工廠改善計畫影本可佐(見
23 本院卷第51至53頁)。本院審酌原告主張分割方法為系爭不
24 動產均由其取得，並願以金錢補償被告，可使系爭建物繼續
25 作為廠房使用，日後經主管機關核定並取得特定工廠登記
26 後，尚可進一步就系爭土地辦理使用分區變更，且被告於11
27 4年6月13日言詞辯論期日亦當庭表示同意原告所提之分割方
28 案及補償金額88,744,000元(見本院卷第229頁)。考量系
29 爭3筆土地若全部分歸由原告取得，將可令其完善規劃及利
30 用系爭土地，使經濟效益最大化，並消滅系爭3筆土地之共
31 有關係，使土地所有權人單純化，則本院參酌各共有人之意

01 願、系爭3筆土地地形、道路位置、系爭建物使用狀況、經
02 濟效用及全體共有人利益等情，認原告分割方案兼顧共有人
03 間利益之公平，爰採原告方案為系爭不動產之分割方法。

04 (五)原告既因分割取得系爭不動產之全部，且原告亦表示願以金
05 錢補償，則依民法第824條第3項規定，得由原告以金錢補償
06 被告。關於補償金額部分，本院雖依原告之聲請囑託理德不
07 動產估價師聯合事務所進行鑑價，並作成114年2月17日理估
08 字第0000000號鑑定報告書，惟被告既於114年6月13日言詞
09 辯論期日時，同意以原告主張之88,744,000元作為補償金
10 額，衡諸全體共有人之意願，且該補償金額乃以兩造於110
11 年5月5日與前手購買系爭不動產之買賣價金作為計算之依
12 據，尚屬公平、妥適，是本院認原告主張以88,744,000元之
13 價格補償被告，應屬合理可採。

14 四、另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
15 應有部分受分配者，得以金錢補償之；前條第3項之情形，
16 如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對
17 於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦
18 理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書
19 之抵押權，民法第824條第3項、第824條之1第4項、第5項定
20 有明文。查本件各共有人間應付或應受之金錢補償，業經本
21 院認定如前，則應受補償之被告，對於原告就其取得之系爭
22 不動產，在88,744,000元之金額內，依民法第824條之1第4
23 項、第5項之規定，均依法有法定抵押權，並應於辦理共有
24 物分割登記時，一併登記，併予敘明。

25 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第5
26 項規定，請求合併分割系爭不動產，並以88,744,000元補償
27 被告，均有理由，應予准許。本院並斟酌共有人之意願、系
28 爭3筆土地之使用狀況及經濟利益等情事，而判決如主文第1
29 項所示之分割方案。

30 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
02 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
03 利，再參以兩造就系爭不動產應有部分之比例，諭知訴訟費
04 用之負擔如主文第2項所示。

05 七、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 7 月 8 日

07 民事第五庭 法官 王奕勳

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

12 書記官 簡芳敏

13 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例

14

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張綺珮	1/2	1/2
2	李芝蓉	1/2	1/2

15 附表二：系爭不動產

16 (一)土地：

17

編號	地號	面積（平方公尺）
1	臺中市○○區○○段000地號	1185
2	臺中市○○區○○段000地號	1696
3	臺中市○○區○○段000地號	1310

18 (二)建物：

19

建號	門牌號碼	面積（平方公尺）	
		主建物	附屬建物
臺中市○○區○○區	臺中市○○區	2706	廁所（即附圖編號A2部分）：8 變電設備（即附圖編號B1部分）：4 變電設備（即附圖編號B2部分）：3

(續上頁)

01

<input type="checkbox"/> 段 <input type="checkbox"/> 號 <input type="checkbox"/> (未保登部分)	<input type="checkbox"/> 路 <input type="checkbox"/> 巷 <input type="checkbox"/> 號		圍牆 (即附圖編號C部分) : 248.16
坐落地號	臺中市 區 段 地號	廁所 (即附圖編號A2部分) : 臺中市 <input type="checkbox"/> 區 <input type="checkbox"/> 段 <input type="checkbox"/> 地號 變電設備 (即附圖編號B1部分) : 臺 <input type="checkbox"/> 區 <input type="checkbox"/> 段 <input type="checkbox"/> 地號 變電設備 (即附圖編號B2部分) : 臺 <input type="checkbox"/> 區 <input type="checkbox"/> 段 <input type="checkbox"/> 地號 圍牆 (即附圖編號C部分) : 臺中市 <input type="checkbox"/> 區 <input type="checkbox"/> 段 <input type="checkbox"/> 地號	

02

附圖：