

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第144號

原告 紀梨雪  
訴訟代理人 黃文皇律師  
被告 紀俞安  
訴訟代理人 李思樟律師  
                王俊文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主    文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積135.04平方公尺）及其上同段2596建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○街00號），全部分歸被告取得，並由被告補償原告新臺幣1594萬7,029元。

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積2948平方公尺）及其上同段91建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路000巷00號）應予合併變賣，所得價金按原告2分之1，被告2分之1之比例分配。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。又提起分割共有物之訴，參與分割土地之當事人以全體共有人為限，共有人之應有部分以土地登記簿登記者為準。是法院應依土地登記簿上記載各共有人之應有部分裁判分割共有物。共有人或第三人縱對土地登記簿上記載

01 之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴訟處理，該訴訟之  
02 法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決問題（最高法院10  
03 1年度台抗字第224號、103年度台抗字第96號裁定意旨參  
04 照）。被告雖以原告另就訴外人即兩造之母紀宋美霞代筆遺  
05 囑之效力提起確認遺囑無效之訴，又訴外人永興鍛造有限公  
06 司（下稱永興公司）已另案對兩造提起確認借名登記法律關  
07 係存在之訴，而聲請裁定停止訴訟程序（見本院卷第55、23  
08 2頁）。惟本件原告請求分割之不動產並非紀宋美霞之遺  
09 產，且兩造均為該不動產之共有人，本案訴訟已由土地、建  
10 物登記簿所載全體共有人參與，當事人適格已無欠缺，本院  
11 自可依土地登記簿所登記共有人之應有部分為裁判分割共有  
12 物，另案訴訟紀宋美霞之遺囑是否無效及借名登記法律關係  
13 之存否，均非本案分割共有物訴訟之先決問題，故與首揭規  
14 定不合，並無停止訴訟程序之必要。從而被告聲請停止本件  
15 訴訟程序，難認有據，合先敘明。

## 16 貳、實體部分

17 一、原告主張：臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段259  
18 6建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○街00號）（下稱烏  
19 日土地、烏日房屋，合稱烏日房地）、臺中市○○區○○段  
20 000地號土地及其上同段91建號建物（門牌號碼臺中市○○  
21 區○○路000巷00號）（下稱霧峰土地、霧峰房屋，合稱霧  
22 峰房地）均為兩造所共有，兩造對上開不動產之權利範圍均  
23 為各2分之1，兩造並無不分割之協議，亦無因物之使用目的  
24 不能分割之情形，因兩造無法協議分割，且烏日房地及霧峰  
25 房地性質上無法原物分割，爰依民法第823條第1項、第824  
26 條第2項第2款規定，請求准予判決分割，變賣烏日房地及霧  
27 峰房地，以價金分配於兩造等語。並聲明：兩造共有烏日房  
28 地、霧峰房地請准予分割。其分割方式為變價分割。

29 二、被告則以：烏日房地原為訴外人即兩造父親紀文明所有，並  
30 設有神明廳，擺放兩造歷代祖先牌位，故紀文明於94年間將  
31 烏日房地移轉登記予兩造時，即與兩造約定不得變賣烏日房

01 地，且由身為長女之被告管理使用及處理祖先祭祀事宜，烏  
02 日房地為被告與兩造父母之住所，兩造有約定不為分割之協  
03 議，依民法823條第1項但書規定，原告訴請變價分割於法有  
04 違。霧峰土地為紀文明代表當時籌備中之永興公司向訴外人  
05 楊本容購買，因該地為特定農業區，不得登記為私法人所  
06 有，永興公司設立後，即借兩造名義登記為霧峰土地所有權  
07 人；又因私法人不能申請興建農舍，兩造父母代表將設立之  
08 永興公司與楊本容協議，由永興公司出資以楊本容名義申請  
09 興建農舍，永興公司再借兩造名義登記為霧峰房屋所有權  
10 人。霧峰房地自94年2月3日起即由永興公司使用至今，並以  
11 霧峰房地設定抵押權向臺中市烏日區農會借款，由永興公司  
12 按月償還借款本息，永興公司並以霧峰房地申請特定工廠登  
13 記，足證兩造僅為霧峰房地之借名登記人，實際所有權人為  
14 永興公司，原告無訴請分割霧峰房地之權利。且兩造母親於  
15 代筆遺囑上再次記載其與配偶之遺願，望兩造能尊重傳統習  
16 俗，勿將烏日房地任意出售予外人，若其中一方不願維持共  
17 有，亦應以新臺幣（下同）700萬元之價額出售予他方；霧  
18 峰房屋部分，若其中一方不願與他方共同經營，則應將廠房  
19 及基地、廠房內一切生產設備器具，以總額2000萬出售予他  
20 方。卓越不動產估價師聯合事務所（下稱卓越估價師事務  
21 所）之鑑定符合目前的交易現值，被告不提出分割方案，但  
22 同意就烏日房地以鑑定價格買賣等語，資為抗辯。並聲明：  
23 原告之訴駁回。

### 24 三、本院之判斷：

#### 25 (一)原告得訴請分割烏日房地、霧峰房地：

##### 26 1.烏日房地部分：

27 (1)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
28 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  
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張烏日房地為  
30 兩造所共有，應有部分比例各2分之1，並無因物之使用目的  
31 或法令規定不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協

01 議等情，為兩造所不爭執，並有土地、建物登記第一類謄本  
02 為憑（見中司調卷第55至61頁），堪予認定。被告抗辯兩造  
03 就烏日房地訂有不分割之約定，為原告所否認，自應由被告  
04 就此負舉證之責。

05 (2)被告抗辯兩造就烏日房地訂有不分割之約定，固提出兩造之  
06 母紀宋美霞之代筆遺囑為憑（見本院卷第57至63頁）。惟原  
07 告否認該代筆遺囑之效力，且烏日房地係兩造所共有，並非  
08 紀宋美霞之遺產，紀宋美霞之遺囑並無處分烏日房地之權  
09 限；再觀諸該代筆遺囑就烏日房地部分，係於「本人之遺  
10 願」部分記載：「本人生前所居住之臺中市○○區○○街00  
11 號房屋（臺中市○○區○○段0000○號建物）及其基地（同  
12 段690地號土地），為紀文明生前過戶登記予兩造共有，此  
13 房地擺有神明廳供奉紀家歷代先祖，望兩造能尊重傳統習  
14 俗，勿將此房地任意出售予外人，倘兩造其一不願維持共  
15 有，得以700萬元出售予他方，他方享有以此價格之優先承  
16 購權」等語（見本院卷第61頁），該遺囑中僅表明希望兩造  
17 不要出售烏日房地予他人，及兩造若不願維持共有時，建議  
18 可由他方價購等語，並未提及兩造就烏日房地曾有不分割之  
19 協議，自無從認兩造就烏日房地有不分割之約定。

20 (3)況依98年7月23日修正施行前之民法第823條規定，各共有人  
21 得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割，或契  
22 約訂有不分割之期限者，不在此限。前項契約所定不分割之  
23 期限，不得逾5年；逾5年者，縮短為5年。又依民法物權編  
24 施行法第1條後段規定，民法物權編修正施行前發生之物  
25 權，除民法物權編施行法有特別規定外，不適用修正施行後  
26 之規定。至民法物權編施行法第13條第1項係針對19年5月5  
27 日民法物權編施行前所定共有物不分割期限契約之效力規  
28 定，其於民法第823條第2項施行後至98年7月23日修正施行  
29 前所定之共有物不分割期限契約並無適用餘地。故在上開期  
30 間內所定之共有物不分割期限契約，民法物權編施行法既無  
31 特別規定，自應依民法物權編施行法第1條後段規定，不適

01 用修正後民法第823條第2項但書規定（最高法院109年度台  
02 上字第1040號判決意旨參照）。依被告所辯，兩造係於94年  
03 間紀文明間將烏日房地所有權移轉登記予兩造時，有與兩造  
04 約定不得分割烏日房地，則依上說明，並無修正後民法第82  
05 3條第2項但書規定之適用，而應適用修正前民法第823條第2  
06 項不分割期限縮短為5年之規定，故縱如被告所辯，兩造曾  
07 於94年間就烏日房地有不分割之約定，迄本件起訴時，亦已  
08 逾5年之不分割期限，原告自得請求分割烏日房地。是被告  
09 聲請訊問證人紀彥廷、紀榮坤，以資證明紀文明於移轉烏日  
10 房地所有權予兩造時，曾與兩造約定不得分割烏日房地，核  
11 無調查之必要，爰不予訊問，附此敘明。

12 (4)綜上，被告所辯，並無足採。原告訴請分割烏日房地，於法  
13 有據，應予准許。

## 14 2.霧峰房地部分：

15 (1)按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為  
16 限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各  
17 為若干，悉以土地登記簿登記者為準。又法院裁判分割共有  
18 物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以  
19 處分權之存在為前提，而有處分權之共有人及其應有部分，  
20 以土地及建物登記簿上所記載者為準，是法院應依土地登記  
21 簿上記載各共有人之應有部分裁判分割共有物。共有人或第  
22 三人縱對土地登記簿上記載之共有人或應有部分有所爭執，  
23 而另以訴訟處理，該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所  
24 據之先決問題（最高法院101年度台抗字第224號、103年度  
25 台抗字第96號裁定意旨參照）。

26 (2)經查，霧峰房地係登記為兩造共有，兩造應有部分比例均為  
27 各2分之1，此有霧峰房地之土地、建物登記第一類謄本為證  
28 （見中司調卷第63至69頁），是兩造均為就霧峰房地有處分  
29 權之共有人。又霧峰房地並無依法或依其使用目的不能分割  
30 情事，且被告亦未舉證兩造間有何不分割期限之約定，足見  
31 霧峰房地並無民法第823條第1項但書之情形。然因兩造就分

01 割方式無法達成協議，故原告就屬兩造共有之霧峰房地，依  
02 同條項規定訴請法院判決分割，即屬正當，應予准許。

03 (3)至被告雖辯稱霧峰房地為永興公司借名登記於兩造名下，原  
04 告並無訴請分割霧峰房地之權利云云。惟按依土地法所為之  
05 登記有絕對真實之公信力，於借名登記之場合，在出名人將  
06 借名登記之不動產移轉登記返還予借名人前，該登記並不失  
07 其效力。不動產之借名登記關係，於借名人終止借名關係  
08 後，對出名人有不動產所有權返還請求權，此類請求權性質  
09 上屬債之關係，於實質上返還借名人前，出名人仍為該不動  
10 產之所有權人，屬出名人之責任財產。不動產借名登記之出  
11 名人，既登記為該不動產之所有人，縱未經借名人同意，處  
12 分該不動產，仍屬有權處分（最高法院108年度台上字第412  
13 號、109年度台上字第81號、111年度台上字第146號判決意  
14 旨參照）。霧峰房地既登記為兩造共有，兩造即為霧峰房地  
15 之所有權人，而得請求分割霧峰房地，縱使霧峰房地係永興  
16 公司借名登記於兩造名下，永興公司對兩造亦僅有債之請求  
17 權，原告訴請分割霧峰房地，仍屬有權處分，被告以霧峰房  
18 地係永興公司借名登記於兩造名下為由，認原告不得請求分  
19 割霧峰房地，要屬無據。是被告聲請訊問證人廖呈昊，以資  
20 證明霧峰房地係永興公司借用兩造名義登記，核無調查之必  
21 要，爰不予訊問，附此敘明。

22 (二)烏日房地、霧峰房地之分割方法：

23 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
24 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕  
25 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一  
26 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困  
27 難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難  
28 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
29 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
30 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
31 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至

01 第3項定有明文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院  
02 定共有物之分割方法，立法授權由法院裁量，法院裁量權之  
03 行使，除須符合法律規定外，亦須符合適當性原則。故法院  
04 為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有人之意願、利害  
05 關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利用之經濟  
06 效用、共有人對共有物之依賴程度或生活上有密不可分之依  
07 存關係等，本其自由裁量權為公平合理之分配，而定適當、  
08 公平之分割方法，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之  
09 拘束（最高法院93年度台上字第1797號、112年度台上字第2  
10 4號判決意旨參照）。

## 11 2.烏日房地部分：

12 (1)查烏日房屋係坐落於烏日土地上，為鋼筋混凝土造4層建  
13 物，總面積為247.17平方公尺，有土地、建物登記謄本、烏  
14 日房地照片可參（見中司調卷第55至61、27至35頁）。依上  
15 開照片所示，烏日房屋係屬透天厝，只有一個門牌號碼及出  
16 入口，顯然不適宜以原物分割於各共有人，供兩造各自有效  
17 使用。而烏日房屋目前由被告及其家人居住使用之情，為兩  
18 造所不爭執（見本院卷第23、50頁），被告並陳稱兩造祖先  
19 牌位係設在烏日房屋，由被告處理祭祀事宜等語，可見被告  
20 在感情上及生活上就烏日房地確有密不可分之依存關係，被  
21 告亦表示希望將烏日房地分歸伊所有，再以金錢補償原告。  
22 本院斟酌烏日房地為透天厝住宅、實際使用情形、經濟效  
23 用、兩造之利益及意願等一切情狀，為令共有人仍得享有共  
24 有物財產權之存續價值，並兼顧公平之原則，認將烏日房地  
25 分割由被告單獨取得，再以金錢補償原告，尚屬公平、適  
26 當，應為可採。

27 (2)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
28 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有  
29 明文。又共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，  
30 價值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各  
31 共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之

01 價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價  
02 值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依  
03 各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台  
04 上字第60號判決意旨參照）。查烏日房地分割由被告單獨取  
05 得，原告未受分配，則依前揭規定，當以金錢補償之，而有  
06 鑑價找補之必要。經本院囑託卓越估價師事務所鑑定烏日房  
07 地之價值，經該事務所分析一般因素、不動產市場概況、區  
08 域因素、個別因素（含土地建物個別條件、最有效使用分  
09 析、相關法令分析），採用比較法和土地開發分析法推估烏  
10 日土地適當價格，再以成本法推估烏日房地結合體價格，鑑  
11 定結果認烏日房地結合體價格為3189萬4,057元，有卓越估  
12 價師事務所114年2月14日函送之不動產估價報告書、114年4  
13 月25日函文及所附不動產估價報告書摘要（修正）可佐（見  
14 本院卷第285頁及估價報告書、第311至316頁），審閱該估  
15 價報告書內容完整詳實，且該鑑定價格為兩造所不爭執（見  
16 本院卷第383頁），應堪予作為本件補償金錢之計算依據。  
17 依兩造之應有部分比例各2分之1計算，被告應補償原告之金  
18 額應為烏日房地總價之2分之1即1594萬7,029元（計算式： $0$   
19  $0000000 \times 1/2 = 00000000$ ，元以下四捨五入）。

## 20 2. 霧峰房地部分：

21 查霧峰房屋係坐落於霧峰土地上，為鋼筋混凝土造2層建  
22 物，總面積為336.5平方公尺，登記主要用途為農舍，有土  
23 地、建物登記謄本、霧峰房地照片可參（見中司調卷第63至  
24 69頁、本院卷第37至43頁）。而霧峰房地現為永興公司與琮  
25 瑋鍛造有限公司使用之廠房之情，為兩造所不爭執（見本院  
26 卷第23、98頁）；且依霧峰房地之照片所示，霧峰土地上除  
27 霧峰房屋外，另經大規模建造獨立鐵皮廠房，該鐵皮廠房據  
28 原告表示並未辦理保存登記，且另案遭訴請返還借名登記  
29 物，不於本案請求分割等語（見本院卷第241頁），可見霧  
30 峰土地上之產權及使用關係複雜，以原物分配顯有困難，且  
31 霧峰房地並非由兩造使用，兩造對霧峰房地在感情上或生活

01 上並無密不可分之依存關係，原告並已陳明希望採變價分  
02 割，被告則未表示有意願取得霧峰房地原物分配，再以金錢  
03 補償原告，本院斟酌霧峰房地為作廠房使用之農舍、實際使  
04 用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，兼顧公  
05 平之原則，認系爭房地採變價分割，將變賣所得價金按兩造  
06 應有部分各2分之1比例分配，除可讓霧峰房地所有權歸一，  
07 俾維持霧峰房地原有經濟效益外，在自由市場競爭下，亦可  
08 使霧峰房地之市場價值極大化，且目前使用霧峰房地之第三  
09 人若有取得系爭房地之意願，可參與買受，共有人若有意買  
10 回，亦有依法行使優先承買之權利（民法第824條第7項規定  
11 參照），符合全體共有人之利益，較為適當及公平。

12 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請法院裁  
13 判分割烏日房地、霧峰房地，於法有據，應予准許。而烏日  
14 房地之分割方案，本院認被告主張將烏日房地全部分歸被告  
15 單獨取得，並由被告補償原告1594萬7,029元，應屬可採，  
16 爰判決如主文第1項所示。又霧峰房地之分割方案，經本院  
17 審理後認以變價分割，並按兩造應有部分比例各2分之1分配  
18 價金為妥適，爰判決如主文第2項所示。

19 五、另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
20 而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利  
21 移存於抵押人或出質人所分得之部分。前項但書情形，於以  
22 價金分配或以金錢補償者，準用民法第881條第1項、第2項  
23 或第899條第1項規定。前條第3項之情形，如為不動產分割  
24 者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所  
25 分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割  
26 登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民  
27 法第824條之1第2項第3款、第3至5項定有明文。經查，訴外  
28 人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣企銀）、臺中  
29 市烏日區農會（下稱烏日農會）分別就烏日房地、霧峰房地  
30 設定有擔保債權總金額本金最高限額800萬元、2990萬元之  
31 抵押權，有土地、建物登記謄本可憑（見中司調卷第55至69

01 頁)，臺灣企銀及烏日農會既經本院依原告聲請告知訴訟而  
02 未參加訴訟（見本院卷第340至344頁），依前揭規定，上開  
03 受告知訴訟人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存  
04 至抵押人分割後所分得之部分或受金錢補償、分配價金之部  
05 分。又就烏日房地部分，被告應補償原告1594萬7,029元，  
06 業如前述，原告對於被告取得之烏日房地，在1594萬7,029  
07 元之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定有法定  
08 抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併登記，均併予  
09 敘明。

10 六、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較  
11 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當  
12 之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負  
13 擔，應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬公允。  
14 爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日  
17 民事第二庭 法 官 李宜娟

18 正本係照原本作成。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日  
22 書記官 李燮靜