

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2827號

原告 辜暉傑

訴訟代理人 楊金順律師

複代理人 方志偉律師

被告 黃根吉

黃根良

黃金玉

黃啓忠

黃銀鈴

黃昱斌

黃瑟琴

黃淑惠

黃雲娥

林黃菊

黃淑慎

黃玲玲

李進榮

李育綺

李名翌

李玟臻

黃逢銓

上十七人

共同

訴訟代理人 呂文正律師

複代理人 李岳峻律師

被告 暉傑建設股份有限公司

01 法定代理人 辜耀興
02 被 告 吳秀芬

03 0000000000000000

04 廖育盛

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月24日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

- 08 一、兩造共有新北市○○區○○○段000地號土地及坐落其上之
09 門牌號碼新北市○○區○○○路00號未辦保存登記建物事實
10 上處分權，合併分割如附表二所示。
- 11 二、被告黃根吉、黃根良應分別補償原告、被告暉傑建設股份有
12 限公司、吳秀芬、廖育盛各如附表三所示金額。
- 13 三、訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示比例負
14 擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

- 17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
18 基礎事實同一，該訴訟標的對於數人必須合一確定時追加其他
19 原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第
20 255條第1項第2款、第5款分別定有明文。經查，黃藤一於原
21 告起訴後將其所有新北市○○區○○○段000地號土地及其
22 上未辦保存登記建物即門牌號碼新北市○○區○○○路00號
23 之應有部分出售予被告吳秀芬、廖育盛，有上開土地之登記
24 謄本及建物之房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷二第79
25 頁、第89頁、第125頁）。故原告撤回對黃藤一之起訴並追
26 加起訴被告吳秀芬、廖育盛（見本院重司調卷第45至48
27 頁），核與前揭法條規定相符，自應准許。
- 28 二、本件被告吳秀芬、廖育盛經合法通知未於言詞辯論期日到
29 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
30 請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：新北市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭
02 土地）及其上未辦保存登記建物即門牌號碼新北市○○區
03 ○○○路00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系爭
04 不動產）為兩造所共有，應有部分如附表一各欄所示，而系
05 爭土地與同區段537、538、539、540、541、543、544、
06 546、547、548、549、550、551、552、553、556、557、
07 558、559、580-1地號土地相互緊鄰，皆已於民國103年列為
08 「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案」，如採原物
09 分割方式平均分配予全體共有人，將使兩造各自分得部分面
10 積過小且易成不規則狀，不利於系爭土地之經濟利用價值，
11 為免日後恐將成為釘子戶破壞都市樣貌，是系爭不動產採變
12 價方式分割，而價金平均分配於各共有人，應係最符合全體
13 共有人之分割方式。爰依民法第823條第1項前段、第824條
14 第2項第2款前段規定，提起本件訴訟等情。並聲明：兩造共
15 有之系爭不動產應予變價分割。

16 二、被告暉傑建設股份有限公司（下稱暉傑建設公司）、吳秀
17 芬、廖育盛同意原告聲明。被告黃根吉、黃根良、黃金玉、
18 黃啓忠、黃銀鈴、黃昱斌、黃瑟琴、黃淑惠、黃雲娥、林黃
19 菊、黃淑慎、黃玲玲、李進榮、李育綺、李名翌、李玟臻、
20 黃逢銓（下稱被告黃根吉等17人）則聲明：原告之訴駁回。
21 並答辯如下：

22 (一)系爭不動產為兩造所共有，而系爭建物乃被告黃根吉、黃根
23 良之家族祖厝，被告黃根良之父母於該處開枝散葉，被告黃
24 根吉、黃根良及其兄弟姊妹均生長於斯，居住迄今已60餘
25 年，系爭建物乃黃家賴以維生之「祖厝」，足見被告黃根吉
26 等17人與系爭不動產存有生活及感情上緊密不可分之依存關
27 係；又各該共有人取得之原因，除原告、被告暉傑建設公
28 司、吳秀芬及廖育盛，係因買賣而取得系爭不動產應有部分
29 各16分之1，他共有人取得原因均係繼承取得，並無淪落外
30 人之手，亦可證明被告黃根吉等17人對於系爭不動產存有緊
31 密不可分離之依存關係甚明。

01 (二)再者，該址乃黃家祖厝，目前之使用情況乃由被告黃根吉、
02 黃根良兩家長期居住迄今，亦有供奉黃家神祖牌位，倘若採
03 變價分割之方式將導致兩家面臨無處可居之窘境，破壞原共
04 有人生活習居之安定，且兩家中居住人口中尚有高齡、臥病
05 在床之老年人口，行動不便，遷居顯有困難。是以，倘以變
06 價分割方式辦理，縱然共有人對於系爭不動產有優先承買
07 權，但除原告、被告暉傑建設公司外，其餘被告僅為一般民
08 眾，或恐因鑑定總價過高而影響被告之承購能力及意願。綜
09 上，倘若採變價分割方案將嚴重影響原住戶之居住安定，是
10 當應以尊重原有居住情形而不加劇烈變動之分割方式，方屬
11 妥適。被告黃根吉等17人均仍有繼續維持共有之意願，而原
12 告既未使用系爭建物，且係因買賣而各自取得系爭不動產應
13 有部分各16分之1，其等無非係建商為取得部分不動產後續
14 基於商業考量獲益之目的，是就系爭不動產之依存關係自
15 不較被告黃根吉、黃根良兩家為深，系爭不動產如以原物分
16 配兼以金錢補償方式為分割，非但符合原告取得分配價金之
17 意思，亦可兼顧被告黃根吉、黃根良兩家長期居住於系爭建
18 物之使用現況，以及共有人對於不動產感情及生活依存關係
19 之維護。是以，被告黃根吉等17人主張應以原物分割，由被
20 告黃根吉等17人維持共有，並由被告黃根吉、黃根良以金錢
21 補償原告及被告暉傑建設公司、吳秀芬、廖育盛，當合乎公
22 允合適分割方案等語。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
27 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求為判決分
28 割，此觀民法第823條第1項、第824條第1項、第2項本文規
29 定甚明。原告主張系爭不動產為兩造分別共有，應有部分如
30 附表一各欄所示，無法協議分割，且無因物之使用目的不能
31 分割，亦無契約訂有不分割之期限等事實，為被告所不爭

01 執，並有土地登記公務用謄本、建物登記第一類謄本為憑
02 （見本院卷二第71至81頁、第85至125頁房屋稅籍證明
03 書），堪信屬實。故原告請求判決分割系爭不動產，自屬有
04 據。

05 (二)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
06 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
07 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
08 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
09 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
10 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
11 金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
12 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原
13 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
14 之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項、第4項分
15 別定有明文。又共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲
16 明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決
17 之，不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100
18 號判決參照）。又按裁判分割共有物，法院應斟酌各共有
19 人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、價值、經濟
20 效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益，符合公平
21 經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院96年度台上
22 字第108號、90年度台上字第1607號、88年度台上字第600號
23 判決意旨參照）。再按分割共有物，究以原物分割或變價分
24 配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
25 束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及
26 全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始
27 予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占
28 比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築
29 用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按
30 其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對
31 共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定

01 之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最
02 高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

03 (三)經查：

- 04 1.系爭建物坐落於系爭土地上，系爭土地之系爭建物為4層樓
05 磚造建築，第5層有鐵皮加蓋增建，系爭建物1樓前半部分出
06 租予小吃店使用，1樓中間有1房間，據稱由行動不便黃根吉
07 配偶使用，小吃店可由系爭建物大門出入，系爭建物另有側
08 門，經由側門可通往系爭建物2至5樓，系爭建物大門臨文化
09 北路，系爭建物大門鄰新北市三重區文化北路（下稱文化北
10 路）、側門鄰文化北路19巷，系爭建物據稱現由被告黃根
11 吉、黃根良、黃銀玲、黃啓忠使用，有勘驗筆錄、新北市三
12 重地政事務所土地複丈成果圖及至善不動產估價師事務所不
13 動產估價報告書在卷可稽（見本院卷一第265至268頁、第
14 277頁）。參酌卷內事證所示系爭不動產現狀，如採原物分
15 配於全體共有人之方式進行分割，各共有人分得之部分，均
16 有欠缺各自之獨立門戶出入之疑慮，衡以各共有人親疏關係
17 有別，各共有人均受原物分配可能造成日後使用上之困難與
18 不便，無法發揮系爭不動產經濟上之利用價值而將致生經濟
19 價值減損之情形，堪認各共有人均受原物分配顯有困難。
- 20 2.被告黃根吉等17人業已一致陳稱願取得系爭不動產，並願由
21 被告黃根吉、黃根良以價金補償原告、被告暉傑建設公司、
22 被告吳秀芬、廖育盛，且被告黃根吉等17人互為親屬關係，
23 系爭不動產原為其等祖產內奉祀祖先牌位且為其等家族成員
24 長期使用、定期聚會之所，現有家族老年長輩居住中，其等
25 亦不願居住生活安定性等語，並提出系爭建物內照片等證據
26 供參（見本院卷一第31至35頁），兼衡其等取得系爭不動產
27 之原因及時間，堪認被告黃根吉等17人主張其等對共有物在
28 感情上或生活上有密不可分之依存關係應屬有據。
- 29 3.至原告、被告暉傑建設公司、被告吳秀芬、被告廖育盛則主
30 張採行變價分割。查被告暉傑建設公司係原告之父辜耀興擔
31 任法定代理人，被告吳秀芬係原告之母，被告廖育盛係原告

01 擔任董事公司員工等節，有原告當庭陳述、戶籍資料及公司
02 登記資料在卷可參（見本院卷二第223頁、限閱卷），先予
03 敘明。原告亦於本院陳明：若系爭不動產經變價分割競價後
04 為原告取得後，原告有都市更新計畫等語（見本院卷二第
05 223頁），被告暉傑建設公司、被告吳秀芬、被告廖育盛亦
06 陳明購買系爭不動產時有即有慮及都市更新之可能等語（見
07 本院卷一第73頁），足可見其等考量偏向經濟利益，兼衡其
08 等取得系爭不動產之原因及時間，堪認其等就系爭不動產並
09 無感情上或生活上有密不可分之依存關係甚明。

10 4.參酌卷內事證，考量被告黃根吉等17人主張其等對共有物當
11 在感情上或生活上有密不可分之依存關係，兼衡各共有人之
12 意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、價值、經濟效
13 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益，本件尚不能
14 謂必定須採行變價分割始為公允，本件堪認被告黃根吉等17
15 人所提分割方案，較為適當，亦核與民法第824條第2項第1
16 款後段、第3項規定相符。是以，本院認為系爭不動產之分
17 割方法以採原物分配於部分共有人即被告黃根吉等17人，至
18 不能按其應有部分受分配之原告、被告暉傑建設公司、吳秀
19 芬、廖育盛，則由被告黃根吉、黃根良以金錢補償之，最為
20 允當，故被告黃根吉等17人之前揭主張應屬可採。

21 5.至就補償金額部分，業經本院囑託至善不動產估價師事務所
22 鑑定系爭不動產之市價，並提出不動產估價報告書，其結果
23 認系爭土地之估價為35,817,661元、系爭建物之估價為
24 2,710,539元，合計系爭不動產之估價總金額為38,528,200
25 元（見不動產估價報告書第2頁），應可作為認定補償金額
26 之參考依據，則據此本件認應由被告黃根吉、黃根良分別補
27 償原告、被告暉傑建設公司、吳秀芬、廖育盛如附表三所示
28 金額。

29 (四)從而，原告依民法第823條、第824條規定，請求判決分割系
30 爭不動產如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

31 四、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗

01 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
02 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
03 查原告請求分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
04 法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告
05 之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造可互換地
06 位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
07 不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟
08 費用，顯失公允。本院認為應由兩造各負擔訴訟費用如附表
09 一訴訟費用負擔比例欄所示，較符公平原則。

10 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
11 1，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
13 民事第四庭 法 官 胡修辰

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
16 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
18 書記官 蘇莞珍

19 附表一：

20

編 號	共有人	訴訟費用 負擔比例	系爭土地之 應有部分	系爭建物之 應有部分
1	黃根吉	1/8	1/8	1/8
2	黃根良	1/8	1/8	1/8
3	吳秀芬	1/16	1/16	1/16
4	廖育盛	1/16	1/16	1/16
5	黃金玉	1/8	1/8	1/8
6	黃啓忠	1/24	1/24	1/24
7	黃銀鈴	1/24	1/24	1/24
8	黃昱斌	1/24	1/24	1/24

(續上頁)

01

9	黃瑟琴	1/24	1/24	1/24
10	黃淑惠	1/24	1/24	1/24
11	黃雲娥	1/56	1/56	1/56
12	林黃菊	1/56	1/56	1/56
13	黃淑慎	1/56	1/56	1/56
14	黃玲玲	1/56	1/56	1/56
15	李進榮	1/96	公司共有 1/24	1/96
16	李育綺	1/96		1/96
17	李名翌	1/96		1/96
18	李玟臻	1/96		1/96
19	黃逢銓	3/56	3/56	3/56
20	辜暉傑	1/16	1/16	1/16
21	暉傑建設公司	1/16	1/16	1/16

02

附表二：

03

編號	共有人	系爭土地 分割後應 有部分比 例	系爭建物分 割後應有部 分比例
1	黃根吉	1/4	1/4
2	黃根良	1/4	1/4
3	黃金玉	1/8	1/8
4	黃啓忠	1/24	1/24
5	黃銀鈴	1/24	1/24
6	黃昱斌	1/24	1/24
7	黃瑟琴	1/24	1/24

(續上頁)

01

8	黃淑惠	1/24	1/24
9	黃雲娥	1/56	1/56
10	林黃菊	1/56	1/56
11	黃淑慎	1/56	1/56
12	黃玲玲	1/56	1/56
13	李進榮	共同共有 1/24	1/96
14	李育綺		1/96
15	李名翌		1/96
16	李玟臻		1/96
17	黃逢銓	3/56	3/56

02

附表三：

03

編號	應補償人	受補償人	系爭土地受補償金額 (元以下四捨五入)	系爭建物受補償金額 (元以下四捨五入)
1	黃根吉	吳秀芬	1,119,302元	84,704元
		廖育盛	1,119,302元	84,704元
		辜暉傑	1,119,302元	84,704元
		暉傑建設 公司	1,119,302元	84,704元
2	黃根良	吳秀芬	1,119,302元	84,704元
		廖育盛	1,119,302元	84,704元
		辜暉傑	1,119,302元	84,704元
		暉傑建設 公司	1,119,302元	84,704元