

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第663號

原告 羅正坤
訴訟代理人 吳寶瓏律師
林俊峰律師

被告 羅安旭
訴訟代理人 劉大正律師

被告 羅正龍

上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之土地及建物（含增建部分），應予原物分割，並全部分歸原告及被告羅正龍依如附表三「分割後應有部份比例」欄所示比例維持共有。
- 二、原告應以金錢補償被告羅安旭新臺幣103萬4,179元，被告羅正龍應補償被告羅安旭68萬9,453元。
- 三、訴訟費用按附表三所示「原應有部分比例」欄中之系爭建物應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。經查，原告原起訴聲明第二項為：原告應以金錢補償被告羅安旭新臺幣（下同）36萬7,458元。嗣於民國114年1月13日言詞辯論期日當庭變更聲明為下列原告主張（四）所載（見本案111年度重訴字第663號「下稱訴字」卷二第365頁），經核原告所為聲明變更係依鑑定後之金額特定分割方案之補償數額，僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加，於法核無不符，

01 應予准許。

02 二、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
03 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段亦有明定，被
04 告羅安旭於本案審理中之111年11月7日以贈與為原因移轉如
05 附表三之「現應有部分比例」欄所載應有部分予訴外人羅正
06 良，並經本院告知訴訟後，未為任何表示（見訴字卷二第35
07 9頁），揆之前揭規定，於本件訴訟無影響。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 （一）兩造共有如附表一所示之不動產，應有部分比例如附表二
11 之「原應有部分比例」欄所載。經查，新北市○○區○○
12 段000000000地號土地（下稱系爭土地）及其上新北市○
13 ○區○○段000000000號建號建物（下稱系爭建物）（下
14 合稱系爭房地），無法令限制不能分割，或因使用目的而
15 不得分割之情事，兩造亦未訂有不分割契約。又原告、被
16 告羅正龍與訴外人羅正良即被告羅安旭之父親相處不睦，
17 致兩造經常為此發生爭執，無法達成協議分割，且被告羅
18 安旭之應有部分比例甚微。為此，爰依民法第823條第1
19 項、第824條規定，請求如聲明第一、二項

20 （二）系爭建物3樓增建部分，係依附在系爭建物2樓而向上增
21 建，外觀上並無獨立之外部樓梯或出入口可直接連接至1
22 樓外部道路，此3樓增建部分已與系爭建物原本之1、2樓
23 附合成為一整體，而成為系爭建物之重要成分，應由系爭
24 建物之所有權人即兩造取得系爭建物之3樓增建部分所有
25 權。

26 （三）系爭房地經估價建物部分，共計545萬6,000元（計算式：
27 326萬9,000元+增建部分218萬7,000元=545萬6,000
28 元）。惟查，估價報告書僅就系爭房地之外觀進行拍照，
29 即率以勘估標的之累積折舊之計算方式，估算系爭建物之
30 價額，然系爭建物之增建部分，業因雨水侵蝕而坍方，致
31 無從為正常使用，則估價報告書就增建部分估價218萬7,0

01 00元，自應予扣除。為此，扣除系爭建物三樓後，系爭房
02 地總價應為4,530萬1,000元（計算式：4,748萬8,000元－
03 218萬7,000元＝4,530萬1,000元）。

04 （四）聲明：

05 1.兩造共有如附表一所示之不動產應予原物分割，並全部分
06 歸原告及被告羅正龍依如附表二「分割後應有部份比例」
07 欄所示比例維持共有。

08 2.原告應以金錢補償被告羅安旭158萬6945元。

09 二、被告部分：

10 （一）被告羅正龍陳稱：

11 系爭房地係被繼承人羅華忠於74年8月15日出資購買，於7
12 5年3月10日登記。當時土地及建物為臺北縣○○市○○段
13 000000000地號土地面積203.45平方公尺，及同段00000-0
14 00建號建物282.84平方公尺，含一層二層、防空避難室、
15 騎樓、陽台、平台。羅華忠另於80年出資將上開二層樓頂
16 增建三樓未辦保存建物。嗣系爭房地先後經羅華忠之繼承
17 人以和解繼承、贈與、買賣等原因為移轉變更，目前由兩
18 造共有。三樓未辦保存增建物大廳樓頂天花板水泥崩塌，
19 裝潢木板掉落，且鋼筋外露，已是危樓不能居住，基此，
20 系爭房地扣除三樓增建物後總價應為4,530萬1,000元。被
21 告羅正龍同意原告所提出之分割方案，以利經濟效用之發
22 揮，並避免再生事端。

23 （二）被告羅安旭抗辯：

24 同意分割，但反對原告之分割方案。被告羅安旭持分雖
25 小，然希望維持祖產並符合兩造之最佳利益，故主張變價
26 分割以利共有人優先承買。系爭建物3樓增建部分已附合
27 於系爭建物，於本件起訴時為兩造所共有。並聲明：原告
28 之訴駁回。

29 三、得心證之理由：

30 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
31 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限

01 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張
02 兩造為系爭房地之共有人，應有部分如附表三所示，而系
03 爭土地之使用分區為空白，系爭建物部分主要用途為住工
04 使用，並無因法令或物之使用目的不能分割之情事，亦查
05 無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復未能達成協
06 議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無
07 不合。

08 (二) 又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
09 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
10 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
11 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
12 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
13 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
14 他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，
15 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，
16 得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其
17 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
18 4條第2項至第4項分別定有明文。次按現行民法第824條，
19 有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分
20 割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第
21 2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有
22 物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍
23 以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之
24 困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情
25 形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效
26 益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上
27 並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各
28 執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌
29 共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效
30 益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，
31 尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法

01 院102年度台上字第1336號判決意旨參照)。

02 (三) 查兩造就系爭房地之應有部分如附表三所示，復經本院至
03 系爭房地勘驗後，系爭建物為三層樓建物，現場狀況應無
04 人居住，三樓及防火巷為增建，無獨立出入口，有本院勘
05 驗筆錄在卷可考(見訴字卷二第233頁至第235頁)，則審
06 酌被告羅安旭就系爭房地之應有部分比例不高，且系爭土
07 地為系爭建物之基地，系爭建物並無獨立出入口，如再予
08 細分，被告羅安旭分得部分必然損及系爭房地之完整性、
09 使用價值及經濟利益，致無法發揮該系爭房地經濟上之最
10 大利用價值，並審酌原告與被告羅正龍表示願保持共有關
11 係，並無原物分配之困難，再依據上開系爭房地之狀況、
12 面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形、兩造之
13 利益及意願等一切情形，本院認系爭房地由原告及被告羅
14 正龍取得，並依附表三「分割後應有部分比例」所示維持
15 共有為適當(依原告及被告羅正龍如附表三「原應有部分
16 比例」欄所示計算，兩者系爭建物比例為6:4，系爭土地
17 比例約為6:4，故均以6:4計算，故被告羅安旭系爭土地
18 原告取得231040分之4560，被告羅正龍取得231040分之30
19 40；被告羅安旭系爭建物原告取得320分之12，被告羅正
20 龍取得320分之8)，而系爭土地經鑑價後為4,203萬2,000
21 元，系爭建物經鑑價後為326萬9,000元，系增建物增建部
22 分為218萬7,000元，有永大不動產估價師事務所函在卷可
23 考，據此計算，系爭建物原告應補償為20萬4,600元，被
24 告羅正龍為13萬6,400元，系爭土地原告應補償為82萬9,5
25 79元，被告羅正龍為55萬3,053元(依被告羅安旭如附表
26 三「原應有部分比例」所示系爭建物及土地應有部分計
27 算，應補償金額系爭建物為34萬1,000元{3,269,000+2,1
28 87,000}×32分之2=341,000，系爭土地為138萬2,632元
29 {42,032,000×304分之10=1,382,632【元以下四捨五
30 入，下均同】，再依原告與被告羅正龍系爭建物及土地比
31 例6:4計算，系爭建物原告應補償金額為341,000×10分之

01 6=204,600，被告羅正龍應補償金額為341,000×10分之4
02 =136,400，系爭土地原告應補償金額為1,382,632×10分
03 之6=829,579，被告羅正龍應補償金額為1,382,632×10分
04 之4=553,053）。至原告主張系爭建物增建部分因雨水侵
05 蝕坍塌無法為正常使用，此部分218萬7,000元應予扣除，
06 並提出照片為證（見訴字卷二第337頁），惟並未提出任
07 何證據證明系爭建物增建部分已完全無法修繕使用，自難
08 僅以上開照片遽認應扣除此部分價格。

09 （四）至原告雖主張依如附表二「分割後應有部份比例」欄所示
10 比例維持共有，惟按民法第824條第3項規定「以原物為分
11 配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金
12 錢補償之」，係指共有人已就原物受分配，但其受配部分
13 較其應有部分計算者為少之情形而言，若將原物全部分配
14 予共有人中之一人或數人，而對其餘共有人全不予分配，
15 僅以金錢補償者，則非裁判分割之方法，此觀同條第2項
16 第1款規定「以原物分配於各共有人」而自明（最高法院6
17 2年台上字第2575號判決意旨可參，是依原告上開主張，
18 被告羅正龍全未受分配，自非適法。

19 （五）綜上所述，原告請求分割如附表一所示之系爭土地及建
20 物，為有理由，應予准許。本院審酌上情，認兩造共有如
21 附表一所示之系爭土地與建物，准予原物分割如附表三
22 「分割後應有部分比例」欄所示，並由原告補償被告羅安
23 旭共103萬4,179元（204,600+829,579），被告羅正龍補
24 償被告羅安旭共68萬9,453元（136,400+553,053）為適
25 當，爰判決如主文第一項及第二項所示。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
27 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
28 指明。

29 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明

01 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
02 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
03 訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘
04 束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造
05 各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應
06 由兩造按附表三所示「原應有部分比例」欄中之系爭建物應
07 有部分比例分擔，始為公平，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
10 民事第五庭 法官 陳園辰

11 以上正本證明與原本無異。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
15 書記官 董怡彤

16 附表一

17

編號	不動產地號或建號	面積
1	新北市○○區○○段000000000 地號土地	203.45平方公尺
2	新北市○○區○○段000000000 號建號建物（含增建部分，詳如 附件新北市新莊地政事務所土地 複丈成果圖）	282.84平方公尺（含附屬建物 陽台、平台之面積）

18 附表二

19

編號	系爭不動產之共有人	原應有部分比例	分割後應有部分比例
1	原告羅正坤	系爭土地：760分之433	系爭土地：380分之229
		系爭建物：16分之9	系爭建物：8分之5
2	被告羅正龍	系爭土地：380分之151	系爭土地：380分之151
		系爭建物：8分之3	系爭建物：8分之3
3	被告羅安旭	系爭土地：304分之10	系爭土地：0
		系爭建物：32分之2	系爭建物：0

(續上頁)

01

4	訴外人羅正良	系爭土地：0	
		系爭建物：0	

02

附表三

03

編號	系爭不動產之共有人	原應有部分比例	現應有部分比例	分割後應有部分比例
1	原告羅正坤	系爭土地：760分之433 (換算後為：231040分之131632)	同前	系爭土地：231040分之136192
		系爭建物：16分之9 (換算後為320分之180)	同前	系爭建物：320分之192
2	被告羅正龍	系爭土地：380分之151 (換算後為：231040分之91808)	同前	系爭土地：231040分之94848
		系爭建物：8分之3 (換算後為320分之120)	同前	系爭建物：320分之128
3	被告羅安旭	系爭土地：304分之10 (換算後為：231040分之7600)	系爭土地：912分之20	系爭土地：0
		系爭建物：32分之2 (換算後為320分之20)	系爭建物：96分之4	系爭建物：0
4	訴外人羅正良	系爭土地：0	系爭土地：912分之10	
		系爭建物：0	系爭建物：96分之2	