

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度店訴字第12號

原告 游秋蘭  
游繡慧

共同

訴訟代理人 陳德聰律師

被告 游忠泉

游世輝

游世昌

上二人共同

訴訟代理人 張筑穎律師

陳鼎駿律師

複代理人 洪宜辰律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附件所示建物應分割由被告游世輝、被告游世昌共同取得，並按附表一所示之「分割後應有部分比例」維持共有。

二、被告游世輝、被告游世昌應按附表二所示金額補償原告、被告游忠泉。

三、訴訟費用由兩造按附表一所示之「應有部分比例暨訴訟費用負擔比例」負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件訴訟之訴訟標的價額經本院於民國113年4月23日核定為新臺幣（下同）5,865,000元，並於同年7月26日裁定改依通常程序審理，有裁定各1份可參（本院卷二第283、325至326頁），因本院改依通常程序審理前已調查證據完備，故於改

01 依通常程序審理後已無再由受命法官行準備程序調查證據之  
02 必要，合先敘明。

03 二、本件被告游忠泉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無  
04 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其  
05 一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：

08 (一)兩造為附表一所示未辦保存登記建物（下稱系爭建物）之共  
09 有人，應有部分比例如附表一所示，系爭建物之位置及面積  
10 如附件之複丈成果圖（下稱附圖）所示。兩造就系爭建物並  
11 無不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割，惟因兩造  
12 無法達成分割之協議，考量系爭建物僅有一出入口，如以原  
13 物分割，兩造分得面積顯然過小，有損系爭建物完整性，且  
14 亦無法正常使用，勢必損及經濟效益，故以原物分配全體共  
15 有人顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1  
16 款、第3項規定，請求將系爭建物原物分配於原告，並按原  
17 告游秋蘭5分之1、原告游繡慧5分之4之比例維持共有，原告  
18 並願以財團法人新北市不動產估價師公會（下稱新北市估價  
19 師公會）出具之112年4月6日（112）估字第3號估價報告書  
20 （下稱系爭估價報告）就系爭建物鑑定之市價9,775,000  
21 元，按應有部分比例以金錢補償其他共有人等語。

22 (二)並聲明：系爭建物分割由游秋蘭取得5分之1、游繡慧取得5  
23 分之4，並以金錢補償其他共有人。

24 二、被告則以：

25 (一)被告游世輝、被告游世昌（下稱游世輝等2人）：

26 1.系爭建物原僅有附圖所示A1、B1、C部分（下稱系爭建物原  
27 始部分），此係由訴外人即原告之父親、游世輝等2人之祖  
28 父游春當興建，後因游氏家族人丁漸增，系爭建物原始部分  
29 不敷使用，游春當便建議日後將繼承家業之家中男丁即訴外  
30 人即游世輝等2人之父親游忠宗、被告游忠泉出資於系爭建  
31 物1樓增建如附圖所示A2、A3部分、地下1樓增建如附圖所示

01 B2、B3部分（下合稱系爭建物增建部分），作為其居住使  
02 用，並將老舊簡易木梯更換為磚造樓梯，且因鋪設地磚時已  
03 找不到系爭建物原始部分之建材，故系爭建物增建部分使用  
04 之地磚材質及紋路與系爭建物原始部分有所不同。此外，系  
05 爭建物增建部分除可由系爭建物原始部分之門口出入外，亦  
06 可經由附圖所示A2、B2部分之樓梯進出，具有獨立經濟效  
07 用。因此，系爭建物增建部分之所有權人應係游忠宗及游忠  
08 泉，兩造僅繼承並共有系爭建物原始部分，原告請求分割之  
09 標的，亦應僅限於系爭建物原始部分之範圍始屬有據。

10 2.系爭建物原始部分係自訴外人即原告之母親、游世輝等2人  
11 之祖母游黃金鳳一代一代繼承而來，有其歷史情感存在，且  
12 系爭建物現由游世輝等2人使用，原告並未居住於系爭建  
13 物，同址3至4樓房屋亦為游世輝等2人所有，系爭建物分割  
14 於游世輝等2人並無困難，且除可維繫家族親情記憶，亦可  
15 增益系爭建物之整體利用，故請求將系爭建物原始部分原物  
16 分配於游世輝、游世昌，並按各2分之1之比例維持共有，游  
17 世輝等2人並願按應有部分比例以金錢補償其他共有人。

18 3.而建物估價之方式，依不動產估價技術規則第14條、第108  
19 條第1項規定，原則上應以「成本法」推算價格，且應兼採2  
20 種以上估價方法，如有特殊情形不能以2種以上方法估價，  
21 應於估價報告敘明。然而，系爭估價報告僅以「收益法」推  
22 算系爭建物價格，且未敘明不採「成本法」之理由，顯然有  
23 違上開基本要求而有重大瑕疵。此外，系爭估價報告採用之  
24 比較標的與勘估標的差異性過大，部分標的位置係在不同區  
25 域、周遭環境差異甚大，未就交通運輸、自然條件、公共設  
26 施等項目進行調整，且諸多因素之調整更不合邏輯而無法看  
27 出其原因，亦與內政部不動產交易時價查詢服務網之交易紀  
28 錄顯示之市場行情不符，更未將勘估標的之現況（暫時性鋼  
29 柱、千斤頂支撐）納入考量，可見系爭估價報告鑑定之系爭  
30 建物價值有過高之情事。反觀系爭估價報告另檢附以成本法  
31 計算之系爭建物價格為2,367,018元，毋寧較為可採等語，

01 資為抗辯。

02 4.並聲明：系爭建物分割由游世輝等2人各2分之1，並以金錢  
03 補償其他共有人。

04 (二)游忠泉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或  
05 陳述。

### 06 三、得心證之理由

07 (一)兩造共有系爭建物之範圍為如附圖所示系爭建物全部：

08 1.按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上  
09 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。  
10 所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造  
11 上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築  
12 物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立  
13 性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則  
14 為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權  
15 應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。  
16 倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依  
17 法合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成  
18 為獨立之所有權客體（最高法院110年度台上字第1169號判  
19 決意旨參照）。次按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以  
20 助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築  
21 物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部  
22 相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上  
23 之獨立性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）  
24 等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物  
25 所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴  
26 張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增  
27 建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建  
28 築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權  
29 範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或  
30 附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端  
31 在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷

01 (最高法院109年度台上字第1633判決意旨參照)。

02 2.經查，系爭建物之113年稅籍證明書登載系爭建物1樓面積為  
03 41.6平方公尺、地下1樓面積為41.3平方公尺、地下2樓面積  
04 為41.3平方公尺，有系爭建物之稅籍證明書可證（本院卷二  
05 第101至109頁）；再參以系爭建物前於96年間因游黃金鳳死  
06 亡，繼承人即游秋蘭、游繡慧、游忠泉、游忠宗、游忠銘申  
07 請變更納稅義務人名義，臺北縣政府稅捐稽徵處新店分處96  
08 年5月31日北稅新二字第0960012412號函所附之96年稅籍證  
09 明書、房屋稅籍登記表（本院卷一第301至303頁；本院卷二  
10 第99頁），系爭建物1樓、地下1樓、地下2樓面積均無不  
11 同。經對照附圖所示系爭建物現況面積，系爭建物1樓面積  
12 為116.64平方公尺【計算式： $13.19+19.72+18.82+17.62$   
13  $+15.68+14.15+17.46=116.64$ 】、地下1樓面積為108.74  
14 平方公尺【計算式： $13.19+19.72+18.82+17.62+15.68$   
15  $+14.15+9.56=108.74$ 】、地下2樓面積為108.73平方公尺  
16 【計算式： $13.19+56.15+15.68+14.15+9.56=$   
17  $108.73$ 】，足見系爭建物稅籍證明書登載系爭建物面積，與  
18 附圖所示系爭建物現況面積已有明顯不符，可推知系爭建物  
19 於建造完成後向稅捐稽徵處申請房屋設籍後，應有增建之事  
20 實（至納稅義務人是否未將此增建事實，依房屋稅條例第7  
21 條第1項規定，向當地主管稽徵機關申報，本院將併依職權  
22 檢送附圖請新北市政府稅捐稽徵處新店分處查明辦理，附此  
23 敘明）。

24 3.游世輝等2人主張系爭建物增建部分為游忠宗、游忠泉出資  
25 增建乙節，為原告所否認。系爭建物申請房屋設籍後有增建  
26 之事實，然前於96年間因游黃金鳳死亡，繼承人申請變更納  
27 稅義務人名義時，仍未就此增建事實向主管稽徵機關申報，  
28 而逕辦理納稅義務人名義變更登記，故可認兩造共有系爭建  
29 物範圍應為系爭建物當時之現況全部，游世輝等2人辯稱系  
30 爭建物增建部分由游忠宗、游忠泉出資興建，應由其負舉證  
31 責任。

01 4.游世輝等2人雖以系爭建物照片、另案起訴狀為據（本院卷  
02 一第263至265頁；本院卷二第219至236頁）。然查，觀諸上  
03 開照片所示地板磁磚之材質、紋路，固於系爭建物1樓如附  
04 圖編號A1、A2、地下1樓如附圖編號B1、B2有所不同，然此  
05 僅可證明系爭建物1樓如附圖編號A1、A2、地下1樓如附圖編  
06 號B1、B2鋪設不同磁磚，尚難證明係由何人所鋪設；再者，  
07 游世輝等2人亦未提出足資證明系爭建物增建部分為游忠  
08 宗、游忠泉出資增建之證據，實難僅憑系爭建物1樓如附圖  
09 編號A1、A2、地下1樓如附圖編號B1、B2鋪設不同磁磚，逕  
10 認系爭建物增建部分為游忠宗、游忠泉出資增建。此外，原  
11 告前對游世輝等2人請求遷讓返還系爭建物，有另案起訴狀  
12 可參（本院卷二第219至236頁），觀諸另案起訴狀所附97年  
13 3月4日協議書第6條約定：「另雙方繼承自母親游黃金鳳之  
14 新店市○○路○段000號房屋，1樓店面及地下1層由游世昌  
15 無償使用2年（期間自97年5月1日至99年4月30日），基地地  
16 租由游世昌支付2年；第3年起如擬繼續使用，須於屆期前1  
17 個月訂立租約，第3年起之租金由游忠泉優先收租至滿15萬  
18 元，其後續租金由5人均分。其地下2層則由游忠泉、游忠  
19 銘、游繡慧、游秋蘭4人無償使用2年（期間自97年5月1日至  
20 99年4月30日）；游忠宗、游忠泉、游忠銘應將地下2層清  
21 空，將之交付游忠泉、游忠銘、游繡慧、游秋蘭4人共同使  
22 用。第3年起即各自案所有持分之比率自行區分管理（分管  
23 示意圖如附件二），各自取得其分管部分之使用權利，其他  
24 人不得拒絕或干涉；如須隔間由需用者自行僱工裝修並負擔  
25 其費用。」僅係關於共有人間當時對於系爭建物各樓層使用  
26 期間、分管等約定，再參以該協議書所附分管示意圖，1樓  
27 繪製區別「公」及「泉」、地下1樓繪製「公」及「宗」、  
28 地下2樓繪製「公」及「公」，對照上開協議書約定內容，  
29 亦僅可認定系爭建物前曾有分管協議，至於分管之具體位置  
30 尚難僅憑上開手繪分管示意圖明確判斷，且均無從證明其所  
31 載1樓之「泉」、地下1樓之「宗」，即為該部分位置出資增

01 建之人。

- 02 5.復參證人游忠銘於本院審理中證稱：我有繼承系爭建物5分  
03 之1，因有5個兄弟姐妹（排行依序為：游忠宗、游忠泉、游  
04 繡惠、游忠銘、游秋蘭），我後來將繼承的部分賣給游繡  
05 惠，以現況出售。我出生就住在系爭建物，住到80幾年將近  
06 40歲有小孩才搬出去，後來90幾年（我媽媽還在世時）又搬  
07 回系爭建物住好幾年，在我媽媽過世前又搬走，就沒有再回  
08 來住。系爭建物1樓、地下1樓及地下2樓在我去當兵前就有  
09 了，是我父母親出錢蓋的，因為當時我父母親有做生意開雜  
10 貨店。我用1、2、3樓表示，1樓代表最底下的、2樓代表上  
11 層、3樓代表店面那層，原先蓋的是1樓，後來蓋的是2、3  
12 樓，實際增建時間不記得，後來增建的是在我60年當兵前就  
13 增建了。增建順序為：2樓、3樓為一次增建完成，店面以上  
14 的樓層是7、80年後，後來誰出錢誰就加蓋。當時建的時候  
15 地板、樓梯都是磨石子材質，後來游忠宗檢回來大理石廢  
16 材，大約在我68年退伍前後換地板，因為磨石子的用太久，  
17 且當時流行大理石，連同店面的地板一起換成大理石地板等  
18 語（本院卷第241至245頁）。由證人游忠銘上開證詞可知，  
19 其前亦為系爭建物之共有人之一，前已將其應有部分賣給游  
20 繡慧，系爭建物係由其父母在60年間以前出資增建，地板則  
21 係游忠宗檢回大理石廢材所更換。證人游忠銘與兩造間並無  
22 宿怨仇隙或故舊親誼，其與本件訴訟結果亦無任何法律上、  
23 經濟上利害關係，證人游忠銘並於本院審理程序中具結擔保  
24 證述之真實性，衡情應無甘冒偽證罪之刑責，意圖為游世輝  
25 等2人不利證述之必要；況且，系爭建物為證人游忠銘自幼  
26 居住之處，居住期間長達數十年，證人游忠銘本於其居住於  
27 系爭建物之生活經驗所為證述，應屬客觀可採。
- 28 6.再者，倘若系爭建物增建部分確為游忠宗、游忠泉出資增  
29 建，游忠泉作為出資增建之人，理應對其自身財產有所重  
30 視，惟游忠泉於本件訴訟2年餘之審理期間，均未曾到庭或  
31 提出書狀對系爭建物共有範圍表示意見。此外，游世輝等2

01 人前於本件訴訟第一次提出書狀答辯時，亦未就系爭建物共  
02 有範圍提出爭執，此觀111年4月26日民事答辯狀即明（本院  
03 卷一第123至135頁），而係於本院至系爭建物履勘並囑託地  
04 政事務所測量後，始於111年8月24日以書狀提出此爭執，有  
05 111年8月24日民事陳述意見狀可參（本院卷一第251至265  
06 頁）。

07 7.另觀系爭建物之現況照片（系爭估價報告附件四），系爭建  
08 物1樓、地下1樓、地下2樓之各樓層間，於構造上未見有得  
09 以明確標識其外部範圍之獨立空間，縱然兩造對於系爭建物  
10 地下2樓有一出入口乙節並無爭執（本院卷二第367頁），仍  
11 難認系爭建物增建部分已具備構造上之獨立性；再者，系爭  
12 建物增建部分，參照附圖之位置，附圖1樓編號A2、A3係依  
13 附於A1，附圖地下1樓B2、B3係依附於B1，而均具備物理上  
14 之依附關係，故系爭建物增建部分，實為系爭建物原始部分  
15 所有權範圍之擴張，尚難認屬獨立之建築物而成為獨立之所  
16 有權客體。

17 8.準此，兩造共有系爭建物之範圍為如附圖所示系爭建物全  
18 部。

19 (二)系爭建物之分割方法：

20 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
21 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  
22 在此限。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消  
23 滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
24 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共  
25 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
26 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
27 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
28 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中  
29 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
30 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得  
31 就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824

01 條第2至4項分別定有明文。次按分割共有物雖以原物分割為  
02 原則，惟究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事  
03 人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益  
04 等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束  
05 （最高法院98年度台上字第2058號、105年度台上字第2056  
06 號判決意旨參照）。

07 2.系爭建物應分割由游世輝等2人共同取得，並按附表一所示  
08 之「分割後應有部分比例」維持共有：

09 (1)系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表一所示，業已認  
10 定如前。又系爭建物依其使用目的並無不能分割情形，兩  
11 造未就系爭建物訂有不分割之協議等情，亦為兩造所未爭  
12 執，且兩造就分割方案無法達成協議，是原告依民法第  
13 823條第1項規定訴請裁判分割系爭建物，自屬有據。

14 (2)系爭建物1樓面積為116.64平方公尺、地下1樓面積為  
15 108.74平方公尺、地下2樓面積為108.73平方公尺，業已  
16 認定如前，系爭建物於1樓、地下2樓有出入口，亦為兩造  
17 所不爭執（本院卷第367頁）。倘以原物分割予兩造，如  
18 單以系爭建物應有部分10分之1計算，分得地下2樓面積僅  
19 有10.873平方公尺【計算式： $108.73 \times 1/10 = 10.873$ 】，  
20 且若單獨將特定位置（例如：客廳、廚房、浴室等）劃分  
21 為特定共有人使用，其他共有人對於系爭建物之使用收益  
22 權能將大幅減損，顯非日常生活居住所能利用；況各共有  
23 人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使用之門  
24 廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方  
25 式之法律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，且  
26 徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值。故系爭  
27 建物倘依兩造應有部分比例為原物分割，分得面積顯然過  
28 小，恐將有損系爭建物之完整性，勢必破壞系爭建物之結  
29 構，抑且原物分割後兩造並無各自獨立之門戶出入，亦勢  
30 必破壞系爭建物之使用現狀，造成日後使用上之困難，致  
31 無法發揮系爭建物經濟上之利用價值。

01 (3)系爭建物現由游世輝等2人使用，同址3樓、4樓亦為游世  
02 輝等2人居住使用，2樓、5樓則為游忠泉居住使用，此為  
03 兩造所陳明（本院卷第322、367頁），故原告現並無居住  
04 於系爭建物及同址樓上建物。又系爭建物1樓、地下2樓有  
05 出入口，2至5樓則無獨立出入口，進出需通過1樓等節，  
06 亦為兩造所陳明（本院卷第367頁），原告雖於本院審理  
07 中表示同意讓被告進出使用1樓出入口及樓梯等語（本院  
08 卷第367頁），然被告使用1樓出入口為有償或無償、使用  
09 期間、使用範圍、使用方法等細節，均未經兩造明確達成  
10 協議，如將系爭建物分割由原告原物取得，反可能衍生兩  
11 造將來因系爭建物同址樓上建物通行1樓出入口之紛爭。  
12 反觀如將系爭建物分割由游世輝等2人原物取得，因其本  
13 已居住使用系爭建物3、4樓，對於系爭建物及同址樓上建  
14 物之整體利用將有較大經濟效益。再者，系爭建物為游春  
15 當興建，對兩造均有其感情上或生活上密不可分之依存關  
16 係，如分割由游世輝等2人原物取得，亦可維繫其家族親  
17 情記憶。另參以原告起訴時所主張之分割方法為變價分  
18 割，有起訴狀可佐（本院卷一第7至15頁），因兩造對於  
19 系爭建物價值之意見不一致，原告始於本院審理中（113  
20 年2月2日）變更其分割方法之主張為原物分割，有民事準  
21 備書狀可憑（本院卷第209至212頁），本院前詢問兩造對  
22 於系爭建物如採變價分割之意見，原告亦表示同意（本院  
23 卷第323頁），堪信系爭建物由原告原物取得，相較於游  
24 世輝等2人而言，並無相對高度之需求或特殊情誼上之意  
25 義，至於游忠泉於本院審理中未曾到庭或提出書狀表示其  
26 對於系爭建物分割方法之意見，益徵系爭建物原物分割由  
27 游世輝等2人取得，再由游世輝等2人以金錢補償原告及游  
28 忠泉，對原告及游忠泉並無不利益，反能兼顧游世輝等2  
29 人保存系爭建物親族記憶、促進系爭建物及同址樓上建物  
30 整體利用之經濟價值，更為適當。

31 (4)準此，本院綜合審酌上情，系爭建物應分割由游世輝等2

01 人共同取得，並按附表一所示之「分割後應有部分比例」  
02 維持共有。

03 3.游世輝等2人應按附表二所示金額補償原告、游忠泉：

04 (1)系爭建物依上述分割方法原物分割後，原告、游忠泉未受  
05 分配，游世輝等2人自應以金錢補償原告、游忠泉。又系  
06 爭建物之價值，經本院囑託新北市估價師公會鑑定，新北  
07 市估價師公會已作成系爭估價報告，認定系爭建物之合理  
08 市場價格為9,775,000元，有系爭估價報告可證（存本院  
09 卷外）。

10 (2)游世輝等2人辯稱系爭估價報告不可採，並稱系爭估價報  
11 告有估價方法瑕疵、比較標的與勘估標的差異性過大、與  
12 市場行情不符等節，並以內政部不動產實價登錄查詢資  
13 料、新北市政府地政局規劃建置之新北不動產愛連網資料  
14 為據（本院卷二第29至41、63至75、43至45、59至61  
15 頁），然查：

16 ①按不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的  
17 價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估  
18 價報告書中敘明者，不在此限。建物估價，以成本法估  
19 價為原則。不動產估價技術規則第14條、第108條第1項  
20 分別定有明文。系爭估價報告採用「收益法」為估價方  
21 法，係因考量估價之標的僅有系爭建物，不含土地，土  
22 地為承租，故以「有期限之收益法」，依循台北市不動  
23 產估價師公會（下稱台北市估價師公會）發布之第5號  
24 作業通則，考量建物經濟耐用年限，推算合理市場價  
25 格，並考量係爭建物現況已超過50年，且為加強磚造建  
26 物，計算建物剩餘耐用年限依現況加計15年評估，如以  
27 成本法評估恐偏離實際可使用收益之價值，已為系爭估  
28 價報告、新北市估價師公會112年8月7日（112）公字第  
29 0800003號函（下稱系爭補充鑑定函）所清楚敘明採行  
30 本件估價方法為收益法之理由（本院卷二第133至140  
31 頁），證人即系爭估價報告之估價師張勝意到庭證述其

01 採行「有期限之收益法」為估價方法之理由即如上所述  
02 （本院卷第246頁）。依前開規定，並非要求建物估價  
03 僅得採行成本法，再佐以台北市估價師公會發布之第9  
04 號作業通則所揭示採取單一種估價方法之適用情況（本  
05 院卷第167至171頁），亦可知在不能採取比較法、不能  
06 採取收益法、不能採取土地開發分析法、不宜採用成本  
07 法、因估價目的特殊不適宜採用二種以上估價方法、勘  
08 估標的因市場特性限制僅適合採取單一估價方法、其他  
09 特殊情況並於估價報告書中敘明理由者等情形，即可採  
10 行單一估價方法。系爭建物為未辦保存登記建物，現況  
11 可為使用收益，則系爭估價報告經敘明採行單一估價方  
12 法為收益法之理由，經核與系爭建物之合理市場價格認  
13 定確有直接關聯，自難認有何估價方法上之重大瑕疵。

14 ②再者，系爭估價報告已分別就1樓、地下1樓、地下2  
15 樓，各挑選3個同質性較高、差異性較小之比較標的，  
16 並針對其交通運輸、自然條件、公共設施、建物個別條  
17 件、道路條件、接近條件、週邊環境條件為比較調整分  
18 析，且對於游世輝等2人提出比較標的與勘估標的差異  
19 性、各項比較因素之調整，均已於系爭估價報告敘明理  
20 由，亦於系爭補充鑑定函補充及回應比較分析調整之理  
21 由，經核尚無明顯不當或比較標的顯然不具比較參考價  
22 值之情事。此外，因系爭建物地下2樓為北宜路2段328  
23 巷的1樓，地下1樓為北宜路2段328巷的2樓，與一般建  
24 物條件不同，此觀系爭建物之現況照片即明（系爭估價  
25 報告附件），此情亦為系爭估價報告於評估比較標的分  
26 析時有所考量，並審酌系爭建物區域內交易情況多以公  
27 寓、華廈、住宅大樓為主，同質性不動產較少，僅有建  
28 物無土地比較案例更為稀少，經考量相關個別條件選擇  
29 相對合理之比較標的，並考量區域內相關租金總價及單  
30 價合理性，認定系爭建物之合理市場價格，實屬客觀公  
31 正可採。至游世輝等2人主張應以系爭估價報告另檢附

01 以成本法計算之系爭建物價格為2,367,018元，則未考  
02 量系爭建物於收益期限內所能創造之建物使用收益價  
03 值，應不足採。

04 (3)準此，游世輝等2人應按附表二所示金額補償原告、游忠  
05 泉。

06 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項之規定，請求分割系爭  
07 建物，為有理由；系爭建物之分割方法，應分割由游世輝等  
08 2人共同取得，並按附表一所示之「分割後應有部分比例」  
09 維持共有；游世輝等2人應按附表二所示金額補償原告、游  
10 忠泉。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
13 敘明。

14 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  
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
16 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明  
17 文。分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法  
18 不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張  
19 之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當  
20 之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，  
21 並兼顧兩造利益以為決定，不受共有人主張之拘束，亦不因  
22 何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理  
23 由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法  
24 院就如何為適法分割形成積極心證，均為渠等按當時之訴訟  
25 程度為伸張或防衛權利所必要，如命任一造負擔全部訴訟費  
26 用，尚非公平，本院酌量兩造可因分割系爭土地而獲得之利  
27 益，認以兩造於系爭土地應有部分比例負擔訴訟費用方不致  
28 失衡，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，  
29 命由兩造按如附表一所示「應有部分比例暨訴訟費用負擔比  
30 例」負擔。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

01 民事庭 審判長法 官 李莉苓

02 法 官 李陸華

03 法 官 林易勳

04 以上正本係照原本作成。

05 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，並  
06 按他造當事人之人數附具繕本。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

09 書記官 黃品瑄

10 附件：新北市新店地政事務所民國111年6月7日店測數字第58800  
11 號就「門牌號碼新北市○○區○○路0段000號房屋1樓、  
12 地下1樓、地下2樓」之土地複丈成果圖（本院卷一第  
13 163、187、211頁）

14 附表一：

15

編號	不動產名稱	共有人	應有部分比例暨 訴訟費用負擔比例	分割後應有部分比例
1	門牌號碼新北市○○區 ○○路0段000號房屋（加 強磚造建物）1樓、地下1 樓、地下2樓	游秋蘭	1/5	0
		游繡慧	2/5	0
		游忠泉	1/5	0
		游世輝	1/10	1/2
		游世昌	1/10	1/2

16 附表二：（單位：新臺幣/平方公尺）

17

編號	共有人	應受補償人	應受補償金額	說明
1	游世輝	游秋蘭	977,500元	(1)游世輝、游世昌原各有應有部分10分之1， 分割後各取得應有部分2分之1，多分得之 系爭建物價值3,910,000元【計算式： 9,775,000 $\square$ (1/2-1/10)=3,910,000】 應補償其他共有人。 (2)游秋蘭、游忠泉原各有應有部分5分之1， 分割後未分得系爭建物，少分得之系爭建 物價值1,955,000元【計算式： 9,775,000 $\square$ 1/5=1,955,000】，由游世 輝、游世昌按各2分之1之比例即977,500元 【計算式：1,955,000 $\square$ 1/2=977,500】補 償。
		游繡慧	1,955,000元	
		游忠泉	977,500元	
2	游世昌	游秋蘭	977,500元	
		游繡慧	1,955,000元	

(續上頁)

01

				(3)游繡慧原有應有部分5分之2，分割後未分得系爭建物，少分得之系爭建物價值3,910,000元【計算式： $9,775,000 \times \frac{2}{5} = 3,910,000$ 】，由游世輝、游世昌按各2分之1之比例即1,955,000元【計算式： $3,910,000 \times \frac{1}{2} = 1,955,000$ 】補償。
		游忠泉	977,500元	