

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2398號

原告 楊黃月英
郭黃金梅
黃文品
黃承文

共同

訴訟代理人 陳韻如律師

複代理人 江玟萱律師

被告 黃秋波
黃可依
黃莉婷
黃喆民
黃彤恩
黃博言
黃宥煊
黃宥婕

兼上二人

共同

法定代理人 游心玫

黃梓誠

兼共同

訴訟代理人 黃彬愷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月6日辯論終結，判決如下：

主文

- 一、兩造共有坐落桃園市○○區○○○段0000000地號土地，及其上同段1311建號建物、暨其上未辦保存登記建物（建物門牌為：桃園市○○區○○街00號）應予分割，並分歸被告黃彬愷單獨所有。
- 二、被告黃彬愷應補償原告及其餘被告如附表二「應受補償金

01 額」欄所示金額。

02 三、訴訟費用由兩造各按附表一「判決時應有部分比例暨訴訟費
03 用分擔比例」欄所示之比例負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 一、本件被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日
07 到場，經核無民事訴訟法第386條各款情形，爰依原告之聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
11 再按分割共有物之訴，係共有人請求法院決定共有物之分割
12 方法，判決之結果使各共有人間之共有關係變成單獨所有或
13 為共有關係之其他變更，而創設共有人間之權利義務關係，
14 乃形成之訴，且具有非訟事件之性質，不受當事人聲明方法
15 之拘束(參最高法院49年台上字第2569號判例意旨)。本件原
16 告起訴時，訴之聲明原為請求兩造共有之桃園市○○區○○
17 ○段0000000地號土地(下稱系爭土地)，及其上同段1311建
18 號建物、暨其上未辦保存登記建物(門牌號碼：桃園市○○
19 區○○街00號，下合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動
20 產)准予分割，並分歸予全體被告共有，復由全體被告以金
21 錢補償原告(本院卷第6頁)，嗣於民國113年12月2日以書狀
22 變更分割方案為分歸原告郭黃金梅所有，並由郭黃金梅以金
23 錢補償其餘共有人(本院卷第263頁)，而依前揭判例意旨，
24 分割共有物事件，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，此
25 等分割方法之聲明變更，僅為補充或更正法律上之陳述，尚
26 無不合，應予准許。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張略以：兩造為系爭不動產之共有人，所有權應有部
29 分各如附表一所示。兩造就系爭不動產並無不分割之協議，
30 系爭不動產亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造
31 就分割方式又未能達成協議，系爭不動產復無依法不得分割

01 之情事，是原告自得訴請判決分割系爭不動產。又系爭不動
02 產係4層樓之獨棟透天厝房屋及其坐落基地，僅有單一出入
03 口，倘以原物分割，則無法達到系爭不動產使用目的而顯有
04 困難，且系爭不動產為長輩遺留之祖厝，故應由原告郭黃金
05 梅取得系爭不動產之應有部分全部，並以金錢補償其他原告
06 及被告之分割方法為當。爰依民法共有物分割之規定，提起
07 本件訴訟。並聲明：如上開113年12月2日變更後聲明所示。

08 二、本件被告未於最後言辯期日到場，惟據其前到庭陳述略以：
09 系爭不動產現由被告黃彬愷、黃喆民、黃彤恩居住，並經黃
10 彬愷增建，倘本件需分割，則主張以變價分割等語。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
13 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
14 條第1項定有明文。查兩造為系爭不動產之共有人，所有權
15 應有部分比例如附表一所示，兩造就系爭不動產並無不分割
16 之協議，系爭不動產亦無因物之使用目的而有不能分割之情
17 形，兩造就分割方式又未能達成協議，系爭不動產復無依法
18 不得分割等事實，業據提出系爭土地之土地登記謄本、系爭
19 建物之建物登記謄本、系爭建物房屋稅籍證明書等附卷可參
20 (見本院卷第43-49頁)，且為被告先前到庭所不爭執，足
21 信為真。此外，復查無系爭不動產有何不能分割之情，則兩
22 造既無法就分割方法達成協議，原告依民法第823條第1項規
23 定，訴請分割系爭不動產，自屬有據。

24 (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
25 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
26 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
27 1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
28 困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如
29 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
30 金錢補償之。民法第824條第1項、第2項第1款、第3項分別
31 定有明文。復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有

01 物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經
02 濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合
03 理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束
04 （參最高法院93年度台上字第1797號判決意旨）。是法院裁
05 判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人意
06 願、土地價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、
07 各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有
08 無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方
09 法為分割。本院審酌系爭不動產之現況，倘依兩造之應有部
10 分比例為分別原物分割，各共有人按應有部分分得之面積極
11 小，且無各自獨立之門戶可供出入，有損系爭不動產完整
12 性，亦將破壞系爭建物現狀，致日後使用困難而無法發揮經
13 濟上之利用價值，亦造成土地及建物產權關係複雜，可認各
14 共有人均受原物之分配顯有困難。茲參酌黃彬愷已於系爭不
15 動產居住50多年，現仍與其子女即黃喆民、黃彤恩居住於
16 此，黃彬愷亦有就系爭建物進行增築工程，且兩造均陳稱系
17 爭不動產係為長輩所遺留，希望可以保存等語（本院卷第10
18 6、281頁），是其等對系爭不動產在感情上或生活上有密不
19 可分之依存關係，復考量各共有人經濟狀況等情，則系爭不
20 動產以原物分割，分歸黃彬愷單獨所有，並由黃彬愷以金錢
21 補償原告及其餘被告，除可使土地、建物所有權人同一，亦
22 可使不動產所有權人與實際使用人趨於同一，本院認應屬較
23 為可行及公平適當之分割方法。

24 (三)又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
25 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取
26 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補
27 償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數
28 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分
29 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比
30 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
31 互相移轉之本旨（參最高法院85年台上字第2676號判例意

旨)。且分割方案之決定，應以共有物於分割時之實際價格為據，故共有物分割補償價格之決定，亦應以分割時之實際價格為準。而系爭不動產依上開方式為分割後，因僅由黃彬愷受原物分配，自應為金錢找補。本院就此囑託正莊不動產估價師事務所就系爭不動產之現值為鑑定，經鑑定人進行產權、一般因素、區域因素、個別因素分析，並就系爭不動產所在市場現況，以最有效使用情況下，運用比較法及收益法進行鑑定之結果，認系爭不動產之總價現值為新臺幣1287萬2508元（參外放之估價報告書）。本院審酌前開鑑定報告之鑑定人與兩造並無特殊親誼或嫌隙，又係依其專業知識進行鑑定，且其鑑價方法客觀公正，自為可採。是系爭不動產分割為黃彬愷單獨所有後，即應由黃彬愷補償原告及其餘被告如附表二「應受補償金額」欄所示金額為當。

四、綜上所述，本件原告依民法分割共有物之規定，請求分割系爭不動產，為有理由，應予准許。本院審酌前述調查所得之相關事證及各該情事，認兩造共有之系爭不動產，應以原物分割，並分歸予被告黃彬愷單獨所有，另黃彬愷則應補償原告及其餘被告如附表二「應受補償金額」欄所示之金額。

五、末以，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告訴請分割共有物雖有理由，惟本案訴訟費用，仍應由共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 114 年 1 月 17 日
民事第二庭 法官 周玉羣

附表一：

桃園市○○區○○○段0000000地號土地，及其上同段1311建號建物、暨其上未辦保存登記建物			
編號	共有人 兩造	姓名	判決時應有部分比例 暨訴訟費用分擔比例

(續上頁)

01

1	原告	楊黃月英	1/4
2	原告	郭黃金梅	1/4
3	原告	黃文品	1/8
4	原告	黃承文	1/8
5	被告	黃秋波	1/44
6	被告	黃可依	1/44
7	被告	黃莉婷	1/44
8	被告	黃彬愷	1/44
9	被告	黃喆民	1/44
10	被告	黃彤恩	1/44
11	被告	黃博言	1/44
12	被告	黃宥煊	1/44
13	被告	黃宥婕	1/44
14	被告	游心玫	1/44
15	被告	黃梓誠	1/44

02

附表二：

03

桃園市○○區○○○段0000000地號土地，及其上同段1311建號建物、暨其上未辦保存登記建物之找補金額(新臺幣，元以下四捨五入)

編號	應受補償人	應受補償金額(鑑定總價×應有部分)
1	楊黃月英	1287萬2508元×1/4=321萬8127元
2	郭黃金梅	1287萬2508元×1/4=321萬8127元
3	黃文品	1287萬2508元×1/8=160萬9064元
4	黃承文	1287萬2508元×1/8=160萬9064元
5	黃秋波	1287萬2508元×1/44=29萬2557元
6	黃可依	1287萬2508元×1/44=29萬2557元
7	黃莉婷	1287萬2508元×1/44=29萬2557元
8	黃喆民	1287萬2508元×1/44=29萬2557元

(續上頁)

01

9	黃彤恩	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$
10	黃博言	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$
11	黃宥煊	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$
12	黃宥婕	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$
13	游心玫	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$
14	黃梓誠	$1287萬2508元 \times 1/44 = 29萬2557元$

02

以上正本係照原本作成

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

06

書記官 蕭尹吟