

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第280號

原告 張育君
訴訟代理人 詹連財律師
被告 蔡采臻
法定代理人 蔡金國

被告 游怡珊

黃阿龍
黃碧麗
陳玄莊
黃志雄

上五人共同

訴訟代理人 游玲玲
被告 黃游淑霞

游秣芸

共同

訴訟代理人 黃雅芳

被告 游惠惇
訴訟代理人 陳翰林
被告 游玲玲
訴訟代理人 鄭三川律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲應就繼承坐落於桃園市

01 ○○區○○段○○○段000000000地號土地、0000-0000地號
02 土地之應有部分，辦理繼承登記。

03 二、原告與被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃
04 志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲共有如附表一編
05 號1至3「不動產」欄位所示之土地及建物應予變價分割，所
06 得價金由原告與被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳
07 玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲依附表
08 二「判決時應有部分比例」欄位所示之應有部分比例分配。

09 三、原告其餘之訴駁回。

10 四、訴訟費用由原告與被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、
11 陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲依附
12 表三「訴訟費用分擔之比例」欄位所示比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分

15 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
16 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
17 款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
18 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此為民事訴訟法第
19 256條所明定。再者，民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請
20 求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實
21 有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共
22 通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範
23 圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩
24 請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一
25 解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字
26 第471號判決意旨參照）。查：原告起訴時原聲明為「一、
27 被告游玉章之全體繼承人應就其被繼承人游玉章所有如起訴
28 狀附表一所示之不動產之權利範圍二分之一，辦理繼承登
29 記；二、兩造共有如起訴狀附表一所示之不動產依起訴狀附
30 表二所示方法分割，其所有權全部分歸原告單獨取得，並由
31 原告依被告之應有部分比例，補償被告相當之價金」（111

01 年度桃司調字第139號卷第5頁），嗣原告於民國111年10月1
02 9日提出民事陳報一狀（111年度桃司調字第139號卷第30-32
03 頁），補正被繼承人游玉章之繼承人分別為被告蔡采臻、游
04 怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣
05 芸、游惠惇、游玲玲，並於113年11月29日提出民事變更聲
06 明狀，變更訴之聲明第二項為「兩造共有如聲明狀附表一所
07 示之不動產應予變價分割，所得價金並按聲明狀附表一所示
08 『權利範圍』應有部分之比例分配之，分割方法如聲明狀附
09 表二所示」（本院卷一第309-310頁），經核原告上開變更
10 訴之聲明第二項部分，乃本於同一分割共有物之同一基礎事
11 實而為，至於原告確認被繼承人游玉章繼承人之身分，乃依
12 據被繼承人游玉章之除戶謄本、繼承系統表，而為事實上之
13 補充、更正，非為訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不
14 合，應予准許。

15 二、被告蔡采臻及法定代理人蔡金國、游怡珊、黃阿龍、黃碧
16 麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇經本院合
17 法通知，皆無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
18 訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項之規定，
19 爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：

22 (一)原告與被繼承人游玉章為附表一所示不動產之共有人，應有
23 部分如附表一所示，附表一所示不動產皆無因物之使用目的
24 而有不能分割之情形，原告與被繼承人游玉章亦未訂有不分
25 割之約定，原告自得訴請裁判分割。另被繼承人游玉章於起
26 訴前即已死亡，然繼承人即被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、
27 黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游
28 玲玲迄未辦理繼承登記，原告自得一併請求游玉章之繼承人
29 就其等繼承附表一所示不動產之應有部分，辦理繼承登記。

30 (二)再者，附表一所示之不動產經昇揚不動產估價師聯合事務所
31 進行估價後，鑑定之金額與市場價值差距過大，原告無力承

01 購附表一所示不動產之其他應有部分，故主張應以變價分割
02 為宜。爰依民法第823條第1項、第824條之規定，提起訴
03 訟，並聲明：1.被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳
04 玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲應就被
05 繼承人游玉章所有如附表一所示不動產之權利範圍為二分之
06 一，辦理繼承登記；2.兩造共有如附表一所示之不動產應予
07 變價分割，所得價金並按附表一所示「權利範圍」應有部分
08 之比例分配之，分割方法如附表二所示。

09 二、被告則以：

10 (一)被告游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、游玲玲則
11 以：

12 同意附表一所示不動產以變價分割為分割方案。

13 (二)被告黃游淑霞、游秣芸前於本院辯論期日則以：

14 主張原物分割之方案。

15 (三)被告蔡采臻、游惠惇均經本院合法傳喚，未於言詞辯論期日
16 到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)被繼承人游玉章之繼承人（即被告蔡采臻、游怡珊、黃阿
19 龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠
20 惇、游玲玲）辦理繼承登記部分

21 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
22 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
23 物權，民法第759條定有明文。又按分割共有物乃直接對共
24 有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之
25 共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自
26 非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被
27 告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割
28 共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人
29 辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
30 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事
31 庭庭推總會議決議(二)、70年度第2次民事庭會議決定(二)、69

01 年度台上字第1134號判決意旨參照)。

02 2.查：

03 (1)附表一所示不動產共有人之一即被繼承人游玉章於84年10月
04 29日死亡，其繼承人為被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧
05 麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲
06 玲，上開繼承人亦未拋棄繼承，有本院查詢表、戶籍謄本在
07 卷可佐（111年度桃司調字第139號卷第36-48頁、本院卷二
08 第25-27頁），而上開繼承人於原告起訴時，就游玉章所遺
09 如附表一編號1、2所示地號土地之應有部分（各為二分之
10 一）尚未辦理繼承登記，有土地建物查詢資料可參（本院卷
11 二第5-6頁），是原告依前開規定，請求被告蔡采臻、游怡
12 珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣
13 芸、游惠惇、游玲玲就附表一編號1、2所示地號土地之應有
14 部分（各為二分之一）辦理繼承登記，要屬有據，應予准
15 許。

16 (2)至於原告雖尚請求游玉章之繼承人即被告蔡采臻、游怡珊、
17 黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游
18 惠惇、游玲玲，就附表一編號3所示之不動產（即坐落於桃
19 園市○○區○○○街00號之建物）辦理繼承登記，然因該建
20 物為未辦理保存登記之建物，有本院查詢資料可佐（本院卷
21 二第7頁），該建物既為未經保存登記之建物，無從辦理所
22 有權登記，當亦無法辦理繼承登記，故原告就附表一編號3
23 所示之不動產，請求游玉章之繼承人即被告蔡采臻、游怡
24 珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣
25 芸、游惠惇、游玲玲應辦理繼承登記部分，自屬無據，應予
26 駁回。

27 (二)原告請求分割附表一所示之不動產為有理由

28 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
29 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
30 在此限，民法第823條第1項定有明文。

31 2.經查：

01 (1)原告與被繼承人游玉章為附表一編號1、2所示地號土地之共
02 有人，應有部分比例如附表一編號1、2所示，有上開土地建
03 物查詢資料可稽（本院卷二第5-6頁），而上開土地均屬都
04 市計畫外土地、鄉村區乙種建築用地，分割無最小面積單位
05 限制，且無受建築基地法定空地分割之限制，亦非屬農業發
06 展條例所規定之耕地，無其他不得辦理分割之情形，有桃園
07 市政府都市發展局112年2月23日桃都行字第1120005636號
08 函、桃園市大溪地政事務所112年3月6日溪地測字第1120002
09 333號函在卷可佐（本院卷一第27、37頁），附表一編號1、
10 2所示地號土地又無因法令規定，或因物之使用目的不能分
11 割之情事，兩造又均未提出事證證明附表一編號1、2所示地
12 號土地之共有人有不分割之期限約定，則揆諸上開規定，原
13 告請求判決分割附表一編號1、2所示地號土地，於法即無不
14 合。

15 (2)另原告與被繼承人游玉章為附表一編號3所示建物之事實上
16 處分權人，此為原告、被告游玲玲均不爭執（本院卷二第12
17 -13頁），並有桃園市政府地方稅務局大溪分局114年2月21
18 日桃稅溪字第1148402039號函暨房屋稅籍證明書可佐（本院
19 卷二第19-23頁），原告與被繼承人游玉章就該建物所有之
20 權利為事實上處分權，亦為法院裁判分割之客體，而因游玉
21 章業已過世，上開被繼承人游玉章所有之事實上處分權即由
22 其繼承人所繼承，而兩造又皆未提出事證證明附表一編號3
23 所示建物共有人有不分割之期限約定，則揆諸前開規定，原
24 告請求判決分割附表一編號3所示建物，亦屬有據。

25 (三)附表一所示不動產適宜之分割方法：

26 1.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
27 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
28 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
29 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
30 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
31 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價

01 金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
02 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法
03 第824條第2項、第3項分別有明文規定。次按裁判分割共有
04 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
05 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
06 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
07 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院69年台上字第3100
08 號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。另按定共有物
09 分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共
10 有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性
11 質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是
12 否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人
13 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號、9
14 0年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參
15 照）。從而，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比
16 例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則及整
17 體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之
18 分割方法，且無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應
19 有部分之比例分配於各共有人。

20 2.經查：

21 (1)依原告提出之現場照片，附表一編號1、2所示土地，現有樹
22 木、種植作物，有原告提出之現場照片可佐（本院卷一第26
23 3-271頁），另附表一所示之不動產經昇揚不動產估價師聯
24 合事務所之估價師至現場勘查，上開土地、建物之使用現況
25 為「面三層老街（3M）、私設道路（1M）之兩面臨路土地，
26 現況為加強磚造建物（門牌：大溪區三層老街78號）」，有
27 上開估價報告書暨現場照片可佐（估價報告卷第9、57
28 頁），觀諸建物之現場照片，為木石磚造之建物，且坐落於
29 附表一編號1、2所示之土地，倘依兩造之應有部分比例為原
30 物分割，若被告蔡采臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄
31 莊、黃志雄、黃游淑霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲等人日後

01 再為共同共有部分之分割，因人數較為眾多，恐有礙附表一
02 所示不動產經濟效用之外，勢必影響該不動產之使用現狀，
03 造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見
04 附表一所示不動產若以原物分割，確有困難，縱被告黃游淑
05 霞、游秣芸前於本院辯論期日主張附表一所示不動產應以原
06 物分割（本院卷一第86頁），然被告黃游淑霞、游秣芸迄至
07 言詞辯論終結前，均未具體提出分割方案，且上開建物、土
08 地若以原物分割予各共有人，亦恐造成日後共有關係過於複
09 雜，衍生後續之法律訟爭，為簡化所有權關係，附表一所示
10 不動產以原物分割，尚非適宜之分割方法。

11 (2)再者，附表一所示之不動產經昇揚不動產估價師聯合事務所
12 鑑定估價後，就附表一編號1、2所示地號土地（權利範圍各
13 二分之一）鑑定之總價為2,809,844元、編號3所示建物
14 （權利範圍二分之一）鑑定之總價為89,499元，有不動產估
15 價報告書在卷可佐（估價報告卷第13頁），而原告稱該鑑定
16 價格過高，其無力承購其餘共有人之應有部分等情（本院卷
17 一第310頁），被告蔡采臻、游惠惇未曾到庭或具狀表示分
18 割方案意見（被告黃游淑霞、游秣芸則於先前辯論期日主張
19 原物分割），為免法院裁判分割共有物後，對當事人造成非
20 自願之財產上負擔，本院亦無從逕採取將附表一所示不動產
21 原物分配予一造，再由受原物分配之一造金錢補償未受原物
22 分配一造之分割方案。

23 (3)而若採行變價分割方式，將附表一所示之各不動產整筆予以
24 變賣，以所得價金分配予全體共有人，藉由市場行情決定附
25 表一所示各不動產之價值，應較可發揮附表一所示各不動產
26 之最高經濟利用價值，亦可保持附表一所示各不動產之完整
27 利用及經濟效用，各共有人亦得藉此充分實現因共有系爭不
28 動產所得享有之金錢利益，對兩造均屬有利，且原告嗣主張
29 之變價分割方案（本院卷一第310頁），被告游怡珊、黃阿
30 龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、游玲玲亦皆具狀表示同意
31 （本院卷一第315-316頁），況將來執行法院依變價分割判

01 決拍賣附表一所示各不動產時，若兩造對附表一所示不動產
02 另有使用規劃或留有特殊感情，亦得依民法第824條第7項規
03 定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相
04 同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定
05 之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得
06 標買受後，再依上開規定行使優先承買權，買受系爭土地，
07 雙方經由拍賣程序取得系爭土地之機會係為均等，對兩造而
08 言，實屬公平。準此，本院經斟酌附表一所示不動產之型態
09 及使用情形、法令規定限制以及兩造之利益等一切情狀後，
10 認將附表一所示不動產均應予變賣，所得價金應按兩造應有
11 部分比例予以分配（如附表二所示），應屬最妥適之分割方
12 法。故，原告訴請裁判變價分割附表一所示不動產，為有理
13 由，應予准許。

14 四、綜上所述，原告訴請被繼承人游玉章之繼承人即被告蔡采
15 臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑
16 霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲就其等繼承游玉章所有附表一
17 編號1、2所示土地之應有部分（各二分之一），應辦理繼承
18 登記，且審酌附表一所示不動產之使用現況、經濟效用、共
19 有人之意願等一切情狀，認將附表一所示不動產變價所得價
20 金，依附表二所示比例加以分配，應屬適當之分割方案，爰
21 判決如主文第1、2項所示，原告其餘請求（即請求被告蔡采
22 臻、游怡珊、黃阿龍、黃碧麗、陳玄莊、黃志雄、黃游淑
23 霞、游秣芸、游惠惇、游玲玲就附表一編號3所示建物為繼
24 承登記部分），則屬無據，並無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
26 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

27 六、末以，因分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，
28 原告提起訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得
29 不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且附表一所示
30 不動產之分割結果，全體共有均蒙其利，是訴訟費用應由
31 兩造各依附表三「訴訟費用負擔比例欄」所載比例予以分

01 擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但
02 書規定，酌定訴訟費用負擔如主文第3項所示。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
04 民事第三庭 法 官 潘曉萱

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 3 月 21 日
09 書記官 陳佩伶

10 附表一：各共有人起訴時登記應有部分比例
11

編號	不動產	起訴時登記應有部分比例	
		共有人	應有部分比例
1	桃園市○○區○○段○○○段000000000地號土地	張育君	二分之一
		游玉章	二分之一
2	桃園市○○區○○段○○○段000000000地號土地	張育君	二分之一
		游玉章	二分之一
3	桃園市○○區○○○街00號建物	張育君	二分之一
		游玉章	二分之一

12 附表二：判決應有部分比例
13

編號	不動產	判決時應有部分比例	
		共有人	應有部分比例
1	桃園市○○區○○段○○○段000000000地號土地	張育君	二分之一
		蔡采臻	共同共有二分之一
		游怡珊	共同共有二分之一
		黃阿龍	共同共有二分之一
		黃碧麗	共同共有二分之一
		陳玄莊	共同共有二分之一
		黃志雄	共同共有二分之一
		黃游淑霞	共同共有二分之一
		游秣芸	共同共有二分之一
		游惠惇	共同共有二分之一
		游玲玲	共同共有二分之一
2	桃園市○○區○○段○○○段000000000地號土地	張育君	二分之一
		蔡采臻	共同共有二分之一
		游怡珊	共同共有二分之一
		黃阿龍	共同共有二分之一
		黃碧麗	共同共有二分之一
		陳玄莊	共同共有二分之一

01

		黃志雄	共同共有二分之一
		黃游淑霞	共同共有二分之一
		游秣芸	共同共有二分之一
		游惠惇	共同共有二分之一
		游玲玲	共同共有二分之一
3	桃園市○○區○○街00號建物	張育君	二分之一
		蔡采臻	共同共有二分之一
		游怡珊	共同共有二分之一
		黃阿龍	共同共有二分之一
		黃碧麗	共同共有二分之一
		陳玄莊	共同共有二分之一
		黃志雄	共同共有二分之一
		黃游淑霞	共同共有二分之一
		游秣芸	共同共有二分之一
		游惠惇	共同共有二分之一
		游玲玲	共同共有二分之一

02
03

附表三：訴訟費用分擔之比例

編號	當事人	訴訟費用分擔之比例
1	張育君	二分之一
2	蔡采臻	共同共有二分之一
	游怡珊	共同共有二分之一
	黃阿龍	共同共有二分之一
	黃碧麗	共同共有二分之一
	陳玄莊	共同共有二分之一
	黃志雄	共同共有二分之一
	黃游淑霞	共同共有二分之一
	游秣芸	共同共有二分之一
	游惠惇	共同共有二分之一
	游玲玲	共同共有二分之一