【裁判字號】106,訴,298

【裁判日期】民國 106 年 09 月 20 日

【裁判案由】分割共有物

【裁判內文】

臺灣新北地方法院民事判決　　　　　　　106年度訴字第298號

原　　　告　黃OO

訴訟代理人　賴玉山律師

被　　　告　黃OO

　　　　　　黃OO

　　　　　　黃OO

前三人共同

訴訟代理人　吳弘鵬律師

　　　　　　陳妍伊律師

複代理人　　劉晏廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國106 年8 月23

日言詞辯論終結，判決如下：

　　主　文

兩造共有如附表一所示之土地及建物予以分割，並分由被告按如

附表三所示之應有部分比例維持共有。

被告應依附表五所示金額補償原告。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

　　事實及理由

一、原告方面：

（一）緣坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號，地

　　　目：建，面積121 平方公尺土地，權利範圍各12分之1 ，

　　　及其地上建物，即1876建號，門牌號碼新北市○○區○○

　　　路0 段00巷00○0 號3 樓房屋，第3 層72.50 平方公尺、

　　　第3 層增建41平方公尺、第4 層增建52平方公尺，權利範

　　　圍各4 分之1 （如附表一所示，增建並如附圖所示，下稱

　　　系爭房地），由原告及被告等人所共有。

（二）按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的

　　　不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第

　　　823 條第1 項定有明文。本件系爭房地各共有人間並無不

　　　分割之協議，且系爭房地亦無使用目的不能分割之情形，

　　　惟因無法達成分割之協議，爰依前揭法律規定，提起本件

　　　訴訟請求裁判分割。

（三）至於分割之方法，如以原物分配於各共有人，各共有人均

　　　受原物之分配顯有困難，爰依民法第824 條第2 項第2 款

　　　之規定，請求變賣共有物，以價金分配予各共有人，最符

　　　公平及正義之原則。

（四）查原告起訴以後才發現本件兩造共有系爭門牌號碼新北市

　　　○○區○○路0 段00巷00○0 號3 樓房屋，3 樓部分及3

　　　樓頂層即4 樓部分，均有增建而未辦理保存登記建物，經

　　　鈞院囑託新北市板橋地政事務所現場測量結果，分別為41

　　　平方公尺及52平方公尺，此項增建建物亦屬兩造共有，應

　　　一併變價分割，將所得價金依兩造應有部分之比例分配之

　　　。

（五）併為聲明：兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，

　　　所得價金按附表二所示之分配比例分配。

二、被告方面：

（一）系爭房地現由被告等人居住，原告黃OO並未居於其中，

　　　被告等人之意願係將系爭房地由被告等人繼續共有，而願

　　　給付原告黃OO補償金以補償其損失，是主張應以補償分

　　　割方式為之；又系爭房地係被告等人與原告黃OO之祖產

　　　，被告等人對於系爭房地存有對家之依賴與熟悉，並非金

　　　錢可取代，又綜觀房市行情並不樂觀，若恣意出售將對全

　　　體共有人造成損失。

（二）次查，系爭房地並無難以原物分配之況，原告黃OO既未

　　　居住於系爭房地內，自無分配原物之實益，是取得補償金

　　　對原告黃OO係較為簡便，亦能減少因拍賣程序費用損失

　　　之分割方式，請准予將系爭房屋按照附表三之方式分割，

　　　並准予以附表四所載之金錢補償原告黃OO。

（三）查系爭房地之增建係於74年間增建且係違建，距今已超過

　　　30年，若求被告等人提出當初之收據似屬過苛，然被告等

　　　人業已於106 年8 月2 日提出增建時期原告黃OO並無資

　　　力之證明，應已足資證明系爭房屋增建部分並非由原告黃

　　　OO支出，而係由當時已具有工作能力之被告黃OO支出

　　　。而原告黃OO以增建當時之系爭房地所有權人係訴外人

　　　李OO固非無據，然訴外人李OO與被告等人係祖孫之關

　　　係，原告黃OO以被告等人非房屋所有權人自無權增建系

　　　爭房屋顯有違經驗法則，蓋家人之間互相支出生活開銷尚

　　　屬合理。又觀諸臺灣臺北地方法院102 年訴字第2294號全

　　　文，可知原告黃OO的確於74年間屬無資力狀態，始遭訴

　　　外人杜月桃拍賣錦州街之房屋屬原告黃OO所有支應有部

　　　分；又房屋最後係由被告黃OO繳足拍賣價金拍定，而被

　　　告黃OO係家中排行之老么，既年紀最輕之被告黃OO亦

　　　能之出錦州街房屋之拍賣價金，尚非難想像已經開始工作

　　　之被告黃OO已有存款而得支付系爭房屋之增建費用。

（四）併為答辯聲明：原告之訴駁回。請准將全體共有人共

　　　有之門牌號碼為：新北市○○區○○路0 段00巷00○0 號

　　　3 樓之房屋及其坐落之新北市○○區○○○段○○○○段

　　　000000號土地原物分割，分割方式如附表三，分割面積大

　　　於共有權利範圍比例者，依如附表四所載以金錢補償分割

　　　面積不足之共有人。訴訟費用由全體共有人分擔。

三、本院得心證之理由：

（一）按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

　　　物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限

　　　者，不在此限」、「共有物之分割，依共有人協議之方法

　　　行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅

　　　時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請

　　　求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共

　　　有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共

　　　有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分

　　　配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部

　　　分變賣，以價金分配於各共有人」，民法第823 條第1 項

　　　及第824 條第1 項、第2 項分別定有明文。

（二）查原告主張如附表一所示之系爭房地（除增建部分外）為

　　　兩造共有，應有部分如附表二所示等事實，為兩造所不爭

　　　執，並有土地登記謄本在卷為憑（見本院105 年度板司調

　　　字第436 號卷第8 至10頁），堪認原告前揭主張為真實。

　　　至原告主張系爭房地之增建部分亦為兩造所共有，則為被

　　　告所否認，辯稱：為由當時已具有工作能力之被告黃OO

　　　所支出云云，而按當事人主張有利於己之事實，就其事實

　　　有舉證之責任，惟被告迄未提出有支付3 、4 樓增建之相

　　　關證據，以實其說，是被告上開辯稱系爭增建部分應屬出

　　　資者黃OO單獨所有云云，依上說明，尚乏所據，不足憑

　　　採。

（三）再查，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有

　　　不分割之期限情事，為兩造所不爭執；然因各共有人對於

　　　分割意見歧異，目前無法達成協議分割，揆諸上開法律規

　　　定，原告請求裁判分割系爭共有土地，自屬有據，應予准

　　　許。

（四）次按分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形

　　　、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，

　　　其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607

　　　號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分

　　　割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、

　　　經濟效用及全體共有人之利益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（最高法院88年度台上字

　　　第600 號判決意旨參照）。共有物之分割，無論為原物分

　　　割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共

　　　有人，在以原物分配於各共有人之情形，如共有人中，有

　　　不能按其應有部分受分配，或按其應有部分之比例分配，

　　　價值顯不相當者，應依各共有人分得部分價值之高低，互

　　　以金錢為補償。共有物分割之方法，須先就原物分配，於

　　　原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人。

　　　而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受

　　　分配者，亦得以金錢補償之，亦有最高法院92年度臺上字

　　　第782 號裁判意旨可資參照。本院審酌原告及被告王淑麗

　　　分割方案及上開土地之性質、經濟效用及公平原則，認應

　　　以原物分割及價金補償方式為分割方案應較公允，茲敘述

　　　理由如下：

　　1.經查：系爭房地為兩造之祖產，而系爭房地即門牌號碼新

　　　北市○○區○○路0 段00巷00○0 號3 樓房屋，目前由被

　　　告三人作為住家使用，原告並未居住其內，此為原告所不

　　　爭執，如按兩造應有部分比例為原物分配，如此細分之結

　　　果，將使兩造分得之土地及建物，難以利用，而有損土地

　　　及建物之經濟價值。又系爭房地如採變價分割之方式，有

　　　可能為外人所購買，而地上建物復為被告三人供作住家使

　　　用，倘變價分割則徒增系爭房地法律關係之複雜化，是變

　　　價分割非最適當之分割方法。本院參酌系爭房地利用現況

　　　、經濟效用、全體共有人之利益，及土地、建物之整體利

　　　用價值及使房屋與土地所有權歸於同一家人，較為適當且

　　　符合公平原則，認為原告未在系爭土地及建物上使用，將

　　　系爭土地及建物全部分歸被告三人取得，並以價金補償原

　　　告，以保有土地及建物之整體利用價值及使房屋與土地所

　　　有權歸於同一人，較為適當，且符合公平原則。

　　2.末按分割方法以原物為分配時，如共有人中有未受分配者

　　　，得以金錢補償之，民法第824 條第3 項前段定有明文。

　　　系爭房地經本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑

　　　定其合理之交易價格，依其鑑定結果1876合法建物部分總

　　　價為8,706,726 元，第3 、4 層增建部分，分別為892,98

　　　0 元、660,660 元，共計10,260,366元，有該會106 年7

　　　月19日( 106)公字第0700009 號函覆之估價報告書存卷可

　　　參（見本院卷第234 頁至第252 頁）。從而，被告三人總

　　　計應補償原告2,565,092 元（計算式：10,260,366÷4 ＝

　　　2,565,092 ，元以下四捨五入），是應由被告三人分別以

　　　如附表五所示之金額補償原告（計算式：2,565,092 ÷3

　　　＝855,031 元）。被告三人雖抗辯稱系爭房地價格粗估只

　　　有700 萬餘元，認估價報告書顯有高估系爭房地之行情，

　　　然並未具提出證據以實其說，且上述估價師公會係針對系

　　　爭房地的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不

　　　動產市場現況及系爭房地依最有效使用與獨立估價情況下

　　　，採用比較法及收益法（直接資本化法）等估價方法進行

　　　評估，而上述鑑定單位為客觀第三者，與兩造無何利害關

　　　係，並依其專業意見分析後而為判斷，並無何不可採信之

　　　處，故被告上述所辯，並不足取。

四、綜上所述，本件原告依民法第823 條第1 項、第824 條規定

　　，請求兩造共有系爭房地應予分割，為有理由，本院並認由

　　被告取得全部所有權之原物分割和價金補償原告，為適當之

　　分割方式，爰判決如主文第1 、2 項所示。

五、末查分割共有物之訴為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明

　　分割方案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即有理由，

　　並無敗訴之問題。又兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故

　　本院認為裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割原告之訴為

　　有理由時，仍應由兩造依系爭房地應有部分比例分擔訴訟費

　　用較符公平原則，附此敘明。

六、原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1 、第85條第1

　　項後段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　 106　　年　　9　　 月　　20　　日

　　　　　　　　　民事第二庭　　法　官　吳幸娥

以上正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　 106　　年　　9　　 月　　20　　日

　　　　　　　　　　　　　　　　書記官　丁于真

附表一：

┌─────────────────────────────────────┐

│（土地）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　│

├─┬───────────────────┬─┬─────┬───┬───┤

│編│　土　　　　地　　　　坐　　　　落　　│地│ 面　　積 │權 利 │ 備考 │

│　├───┬────┬───┬──┬───┤　├─────┤　　　│　　　│

│號│縣　市│鄉鎮市區│　段　│小段│ 地號 │目│ 平方公尺 │範 圍 │　　　│

├─┼───┼────┼───┼──┼───┼─┼─────┼───┼───┤

│１│新北市│板橋區　│江子翠│第一│0044　│建│121.00　　│各12　│所有權│

│　│　　　│　　　　│段　　│崁小│-0184 │　│　　　　　│分之1 │人：黃│

│　│　　　│　　　　│　　　│段　│　　　│　│　　　　　│　　　│OO、│

│　│　　　│　　　　│　　　│　　│　　　│　│　　　　　│　　　│黃OO│

│　│　　　│　　　　│　　　│　　│　　　│　│　　　　　│　　　│、黃O│

│　│　　　│　　　　│　　　│　　│　　　│　│　　　　　│　　　│O、黃│

│　│　　　│　　　　│　　　│　　│　　　│　│　　　　　│　　　│OO　│

│　│　　　│　　　　│　　　│　　│　　　│　│　　　　　│　　　│　　　│

└─┴───┴────┴───┴──┴───┴─┴─────┴───┴───┘

┌──────────────────────────────────────┐

│（建物）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　│

├───┬──────┬─────┬────┬─────────┬──┬───┤

│建 號 │建 物 門 牌 │ 基地坐落 │建築式樣│建　 物　 面　 積 │權利│備考　│

│　　　│　　　　　　│　　　　　│主要建築│（平方公尺）　　　│範圍│　　　│

│　　　│　　　　　　│　　　　　│材料及房├────┬────┤　　│　　　│

│　　　│　　　　　　│　　　　　│屋層數　│樓層面積│附屬建物│　　│　　　│

├───┼──────┼─────┼────┼────┼────┼──┼───┤

│01876-│新北市板橋區│新北市板橋│加強磚造│3層　　 │　　　　│各4 │所有權│

│000　 │雙十路2段47 │區江子翠段│/ 3 層　│72.50　 │　　　　│分之│人：黃│

│　　　│巷10之2號　 │第一崁小　│　　　　│　　　　│　　　　│1　 │OO、│

│　　　│　　　　　　│段0000-000│　　　　│　　　　│　　　　│　　│黃OO│

│　　　│　　　　　　│4 地號　　│　　　　│　　　　│　　　　│　　│、黃O│

│　　　│　　　　　　│　　　　　│　　　　│　　　　│　　　　│　　│O、黃│

│　　　│　　　　　　│　　　　　│　　　　│　　　　│　　　　│　　│OO　│

├───┼──────┼─────┼────┼────┼────┼──┼───┤

│未辦保│同上　　　　│ 同上　　 │　　　　│ 3層　　│　　　　│同上│同上　│

│存登記│　　　　　　│　　　　　│　　　　│ 41　　 │　　　　│　　│　　　│

│建物　│　　　　　　│　　　　　│　　　　│　　　　│　　　　│　　│　　　│

├───┼──────┼─────┼────┼────┼────┼──┼───┤

│未辦保│同上　　　　│ 同上　　 │　　　　│ 4層　　│　　　　│同上│同上　│

│存登記│　　　　　　│　　　　　│　　　　│ 52　　 │　　　　│　　│　　　│

│建物　│　　　　　　│　　　　　│　　　　│　　　　│　　　　│　　│　　　│

└───┴──────┴─────┴────┴────┴────┴──┴───┘

附表二：

 ┌──────────┬────────────┐

 │共　有　人　　　　　│應有部分比例　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│4分之1　　　　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│4分之1　　　　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│4分之1　　　　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│4分之1　　　　　　　　　│

 └──────────┴────────────┘

 附表三：

 ┌──────────┬────────────┐

 │共　有　人　　　　　│應有部分比例　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│3分之1　　　　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│3分之1　　　　　　　　　│

 ├──────────┼────────────┤

 │黃OO　　　　　　　│3分之1　　　　　　　　　│

 └──────────┴────────────┘

 附表四：

 ┌────┬────┬───┬────┬───┐

 │共有人　│ 黃OO │黃OO│ 黃OO │黃OO│

 ├────┼────┼───┼────┼───┤

 │應補償　│ 175萬元│ 0　　│ 0　　　│0　　 │

 │金額　　│　　　　│　　　│　　　　│　　　│

 └────┴────┴───┴────┴───┘

 附表五：被告應補償原告之金額

 ┌────┬────┬────┬─────┐

 │共有人　│黃OO　│ 黃OO │ 黃OO　 │

 ├────┼────┼────┼─────┤

 │應補償　│855,031 │855,031 │855,030　 │

 │金額　　│　　　　│　　　　│　　　　　│

 └────┴────┴────┴─────┘