

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第608號

原告 張苙鐸

訴訟代理人 黃勝文律師

被告 李新彩

上列當事人間因請求分割共有物事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地及如附表二所示建物應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示價金分配比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。查本件原告張苙鐸於起訴時，訴之聲明原為：「一、兩造所共有之宜蘭縣○○市○○區00000○000000○000000地號土地及其上0000建號建物，建物門牌號碼：宜蘭縣○○市○○○路○段00巷00號0樓房屋，准予變價分割，所得價金並按原告、被告各2分之1之比例分配之」（本案卷第9頁），嗣以民國（下同）113年10月21日到院之民事聲請更正狀變更上開聲明為：「兩造所共有之宜蘭縣○○市○○區00000地號土地，權利範圍：全部、408-17地號土地，權利範圍：28分之1、408-18地號土地，權利範圍：28分之1及其上0000建號建物，權利範圍：全部，及建物門牌號碼：宜蘭縣○○市○○○路○段00巷00號0-0樓房屋（下稱：「系爭房地」），准予變價分割，所得價金並按原告、被告各2分之1之比例分配之」（見本案卷第71頁），核其所為，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開法

01 條規定，應予准許。

## 02 貳、兩造聲明及陳述要旨

### 03 一、原告方面：

04 原告於91年間因買賣取得系爭房地，嗣因兩造就剩餘財產分  
05 配事宜，於113年間達成和解，和解成立內容，載明原告應  
06 將系爭房地移轉登記應有部分各2分之1予被告，而系爭房地  
07 並無不能分割之特約，兩造既不能協議分割，原告自得請求  
08 法院判決分割。又系爭房地依其使用性質，建物部分僅有1  
09 棟，不論就使用上或其交換價值上，無從一分為二，由共有  
10 人分別取得單獨所有權。本件分割之標的，顯難原物分配，  
11 而應以變價方法分配價金於各共有人。爰依民法第823條第1  
12 項、第824條之規定請求裁判分割，並聲明如主文第1項所  
13 示。

### 14 二、被告方面：

15 (一) 被告自出資購買系爭房地時起，即為終老住所，登記原告  
16 名下，其實質所有權乃屬被告，不分割早為兩造婚姻20幾  
17 年來默認之無形契約，原告已數十年不在籍，唯被告與兒  
18 子為戶，且兩造同意安奉祖靈與神明數十年，而系爭房地  
19 為被告借名登記於原告，自購買後，實質所有權一直為被  
20 告所屬，雖2個月前夫妻剩餘財產分配案和解，原告諸事  
21 亦尚未履諾，系爭房地所有權尚待釐清與請求，原告卻急  
22 於逼迫被告，辦理共同持有產權後，又急於變價分割，並  
23 無理由。

24 (二) 被告願接受協議分割或委託專業經理人銷售替代變價分  
25 割，且基於年邁退休對系爭房地情感與使用習慣與經濟  
26 性，願以原物分割為優先考量，解決日後年邁無住處之困  
27 擾，或兩造再提更具建設性方案，朝兩造利益極大化、公  
28 平性，共同委託信譽、專業可靠之房地產仲介銷售，以市  
29 場供需經濟替代變價分割之訴求，被告年邁願保系爭房地  
30 完整居住與使用權，兩造將系爭房地移轉至兒子繼承。

31 (三) 變價分割等同法院拍賣，不但世俗之名不佳，且不符經濟

01 效益最大化，容易被有心人士所剝削與操弄，不但時間冗  
02 長，且不符市場行銷機制，若有人要拍，雖兩造有優先承  
03 購權，但無論哪一方願意購買或獲利，終未解兩造怨懟。  
04 此外，系爭房地為被告出資購買，其全部所有權為被告所  
05 有，原告今未占得系爭房地所有權，急於變價分割轉現  
06 金，其內容與理由與本院113年度訴字第79號判決就實質  
07 所有權爭議自相矛盾，急於變價分割並無理由。

08 (四) 聲明：原告之訴駁回。

09 參、得心證之理由

10 一、本院112年度重家財訴字第1號和解筆錄略以：「被告（按：  
11 即本案原告）應將宜蘭縣○○市○○段000-0（權利範圍：  
12 全部）、000-00（權利範圍：28分之1）、000-00（權利範  
13 圍：28分之1）地號土地及坐落其上宜蘭縣○○市○○段000  
14 00號（門牌號碼：宜蘭縣○○市○○路0段00巷00號（權  
15 利範圍：全部）移轉登記應有二分之一予原告（按：本案被  
16 告）」（見本案卷15、16頁），故無論系爭房地最初由何方  
17 出資購買，兩造已以該和解筆錄協議就系爭房地之應有部分  
18 為各2分之1，被告並已依該和解筆錄，以「剩餘財產差額分  
19 配」為登記原因辦理移轉登記。

20 二、按：「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
21 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
22 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人  
23 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
24 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
25 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
26 以價金分配於各共有人」，民法第824條第2項定有明文。準  
27 此，原物分配如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分  
28 為分配者，得變賣共有物，並以價金分配於各共有人，且應  
29 斟酌共有物之性質、價格、使用情形、利用效益，及共有人  
30 之意願、利害關係、全體利益等為適當之分割，不受共有人  
31 所主張分割方法之拘束（最高法院106年度臺上字第432號民

01 事判決意旨參照)。

02 三、查系爭房地為一棟四層樓房、其坐落之基地與其法定空地  
03 (見本案卷第75、76頁宜蘭縣宜蘭地政事務所函文、第83至  
04 97頁照片)，編列同一門牌，使用同一大門進出，故性質上  
05 不適用於原物分割，從而原告主張變價分割為適當。

06 四、被告主張略以：應委託房地產仲介銷售系爭房地等語(見本  
07 案卷第61頁)，然並未取得原告之同意，且若依被告主張，  
08 在系爭房地出賣前，兩造仍維持共有，而無法分割。然兩造  
09 就系爭房地既無法達成分割協議，則依前述規定，原告自有  
10 權訴請法院裁判分割，以解除共有狀態，而變價分割係法律  
11 明文規定之分割方法之一，「委託房地產仲介銷售」則否，  
12 自應依法變價分割。

13 五、復由被告關於應委託房地產仲介銷售系爭房地之主張(見本  
14 案卷第61頁)，可知兩造均同意將系爭房地出賣予第三人，  
15 故以所得價金分配予共有人，較為公平，並經由市場行情決  
16 定系爭房地之價值，不僅可避免兩造對系爭房地客觀市價之  
17 疑慮，保持系爭房地之完整利用及經濟效用，且基於市場自  
18 由競爭，可使兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益。

19 六、退而言之，倘兩造如有仍欲保有系爭房地者，則將來執行法  
20 院依變價分割判決拍賣系爭房地時，兩造仍得依其個人對系  
21 爭房地之需求、利用情形、在感情上或生活上是否有密不可  
22 分之依存關係，於評估自身資力等各項因素後，自行決定是  
23 否參與競標、是否行使優先承買權等，不僅使系爭房地得以  
24 發揮最高經濟利用價值，保持完整利用性，對兩造均屬公平  
25 有利。

26 肆、綜上所述，原告請求分割系爭房地，為有理由，應予准許。  
27 本院斟酌系爭房地目前之使用狀況、兩造意願、經濟效用及  
28 全體共有人之利益等情事，認系爭房地應分割如主文第1項  
29 所示。

30 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，併此敘明。  
 02 陸、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗  
 03 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
 04 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
 05 查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受  
 06 原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為  
 07 有理由，並無敗訴與否之問題。又兩造均因本件裁判分割而  
 08 均蒙其利，故本件應負擔之訴訟費用，自應由兩造分別按如  
 09 附表三所示之訴訟費用負擔比例，分擔訴訟費用，較符公平  
 10 原則，爰判決如主文第2項所示。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日  
 12 民事庭法 官 伍偉華

13 正本係照原本作成。  
 14 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
 15 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
 16 （均須按他造當事人之人數附繕本）。  
 17 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日  
 19 書記官 葉瑩庭

20 附表一：土地

編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	宜蘭縣	○○市	○○		408之9	86.99	張荳鐸：1/2 李新彩：1/2
2	宜蘭縣	○○市	○○		408之17	549.36	張荳鐸：1/56 李新彩：1/56
3	宜蘭縣	○○市	○○		408之18	140	張荳鐸：1/56 李新彩：1/56

22 附表二：建物

建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材	建 物 面 積 ( 平 方 公 尺 )		權 利 範 圍
			樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 用 途	

(續上頁)

01

		料及房 屋層數			
宜蘭縣宜蘭市○○段0000地號 ----- 宜蘭縣○○市○○路○段00巷00號	宜蘭縣○○市○○段0000地號 ----- 宜蘭縣○○市○○路○段00巷00號	4 層 樓、鋼 筋混凝 土造	一層：51.55 二層：51.55 三層：46.06 四層：16.63 合計：165.79	陽臺：24.28 雨遮：2.58	張苙鐸：1/2 李新彩：1/2

02

附表三：

03

姓名	價金分配比例	訴訟費用負擔比例
張苙鐸（原告）	1/2	1/2
李新彩（被告）	1/2	1/2