

01 臺灣苗栗地方法院民事判決

02 112年度訴字第596號

03 原告 張瓊云

04 訴訟代理人 林明坤律師

05 被告 陳育聖

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 訴訟代理人 林芥宇律師

10 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月23日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主文

13 兩造共有坐落苗栗縣○○市○○段0000地號土地、面積1,330.20
14 平方公尺、應有部分各200,000分之2,507，及其上苗栗縣○○市
15 ○○段000○號(即門牌號碼：苗栗縣○○市○○里0鄰○○街00
16 巷0號5樓，含同段965、966建號供作公共設施、停車空間含停車
17 位編號獎B1-14、防空避難室及樓梯間之共有部分)建物、應有部
18 分各2分之1，分歸被告單獨取得。

19 被告應補償原告新臺幣7,182,652元。

20 訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。

21 事實及理由

22 一、原告主張略以：

23 (一) 兩造原為夫妻關係而共有坐落苗栗縣○○市○○段0000地
24 號土地、面積1,330.20平方公尺、應有部分各200,000分
25 之2,507(下稱系爭土地)，及其上苗栗縣○○市○○段000
26 ○號(即門牌號碼：苗栗縣○○市○○里0鄰○○街00巷0
27 號5樓，含同段965、966建號供作公共設施、停車空間含
28 停車位編號獎B1-14、防空避難室及樓梯間之共有部分)建
29 物、應有部分各2分之1(下稱系爭建物，並與系爭土地合
30 稱系爭房地)。嗣兩造離婚，而離婚協議書第4條後段約定
31 系爭房地於售出並清償系爭房地之貸款、售屋服務手續費

及相關稅務後，若有餘額，由原告取得3分之2之價金。

(二) 兩造離婚前即就系爭房地出售事宜有所討論，但均未達成共識，而系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情事。為此，依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段訴請分割共有物，並以變價方式為分割方案，及依系爭離婚協議書之約定，將變價之價金3分之2分歸原告。

(三) 被告雖以本院112年度司促字第8103號支付命令(下稱系爭支付命令)，以證明被告向其父陳榮興(下稱陳榮興)借貸新臺幣(下同)4,000,000元，然系爭支付命令係在民國112年12月28日裁定，是本件訴訟起訴後始聲請並提出，其等間是否確有此借貸關係，令人存疑。況陳榮興之證述亦無法證明確有將錢借給被告，縱然被告可證明係借貸關係，據原告所知，亦未將全部款項用於支付系爭房地之買賣價金。

(四) 系爭房地雖經廣地不動產估價師事務所(下稱廣地事務所)鑑定，並評估總價為12,775,773元，惟台積電公司在109年間在竹南科學園區建廠，連帶亦將竹南、頭份一帶之房價拉高，且系爭房地同一棟之1樓房地，於112年4月間買賣實價登錄為14,000,000元，顯見廣地事務所之鑑價過低，而應往上調整以定合理價值。

(五) 並聲明：兩造共有之系爭房地應予變賣，所得價金由原告取得3分之2、被告取得3分之1。

二、被告答辯略以：

(一) 原告就系爭房地並無繼續共有之意願，然被告有承購原告應有部分之意願，是本件並無原物分配顯有困難之情形，自無變價分割之必要，而得依民法第824條第2項第1款、第3項之規定由被告取得原告之應有部分，再由被告以價金補償原告。

(二) 原告既已主張系爭離婚協議書第4條之約定，則系爭房地於變價，或分歸被告而補償原告，原告自應受系爭離婚協

議書之拘束，其應分配之金額應扣除貸款、售屋服務手續費及相關稅務後再行分配。又系爭房地之貸款除向銀行借貸外，被告於購買時尚有向陳榮興借貸如附表一所示之金額，並將其中4,000,000元，用以支付頭期款及前5期工程款，被告並領出附表二之款項交予原告給付系爭房地之工程款。再系爭房地向銀行之房貸，於兩造離婚時尚有餘額1,701,795元尚未清償。是系爭房地估算之價金，除銀行房貸外，尚須扣除該4,000,000元及其餘費用，再由原告取得3分之2。

(三) 由原告中國信託帳戶與被告郵局帳戶之明細表觀之，可看出被告多次提領帳戶內之款項，交予原告繳納系爭房地之價金。又附表一編號2至5號之定期儲金存單，雖均為被告郵局存簿帳戶轉存，然其存款日期分別為96年12月、95年5月、93年6月、110年7月，而被告係於95年6月碩士畢業，96年開始工作，每月薪資40,000元左右，足認被告並無相當資力進行大筆金額之定存，並輔以陳榮興之證述，可認這4筆定存之來源係來自陳榮興。

(四) 並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一) 原告主張系爭房地為兩造所共有，土地應有部分各為200,000分之2,507，建物應有部分各為2分之1，兩造並已離婚等情，有系爭房地登記第一類謄本、離婚協議書等在卷可稽(見本院卷第33、34、47至121頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

(二) 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。又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，為分割共有物之裁判，民法第823條第1項、第824條第2項前段分別定有明文。查系爭房地為兩造所共有，應有部分如上所述，又系爭房地既無不分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情事，然兩造迄今就

系爭房地之分割方法仍無法達成協議等情，並為兩造所不爭執，則原告訴請裁判分割系爭房地，即屬有據。

(三) 再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經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理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束(最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照)；又分割之方法不能協議決定者，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824條第2項亦有明文。從而民法規範之共有物分割，乃以原物分割為原則，僅於原物分割顯有困難時，方得採取一部原物分割、一部補償，或一部原物分割、一部變賣，亦或全部變價分割等例外分割方法。經查：

1、系爭建物為5樓公寓，僅有一出入門戶，業經本院會同兩造及廣地事務所人員到場勘驗屬實，並有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽(見本院卷第265至273頁)。足認系爭建物如原物分割予各共有人，顯有使用上之困難，而系爭土地與系爭建物既具一體使用性，倘分歸各共有人原物分配，亦有困難，且難發揮系爭房地之經濟價值。又原告雖主張將系爭房地變賣，價金由兩造分配等語。被告則主張應分歸其單獨取得，並以金錢補償原告等語。查我國民法規範之共有物分割，乃以原物分割為原則，已如前述，是原物割之方法，應優位於將共有物變價，由各共有人以變價之金錢為分配之方式分割，分割方法若逕予變賣共有物，忽略原共有人對於共有房地之感情依附，將造成共有房地輕易異主，原共有人也未必能透過變賣程序獲得對應市價之金錢利益，無異強行要部分共有人變賣其共有物。又被告已

陳明願將系爭房地分歸其單獨所有，並以金錢補償原告，是如採被告之分割方案，即由其單獨取得系爭房地，並以金錢補償未取得系爭房地之原告，亦符合民法第824條第2項第1款以原物分割之原則，且能有效促進系爭房地未來之使用收益及整體經濟效能，堪認被告主張之分割方案，即系爭房地分歸其單獨所有，並以金錢補償原告之方案，較屬可採。

2、再按以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。本件系爭房地合併分割由被告單獨取得，被告應以金錢補償未取得房地之原告，經本院囑託廣地事務所鑑價結果，該所分別針對系爭房地進行產權、一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用等條件分析後，並參酌系爭房地所屬區域內公共設施完善，生活機能及交通便利性均屬良好，鄰近蟠桃國小、頭份國中及尚順商圈，可及性及四周環境條件良好，社區管委會運作正常，大樓維護情況良好等情，及鄰近同巷19號6樓(屋齡約10年)、17號2樓(屋齡約9年)、9號5樓(屋齡約8年)，分別在112年8月、111年8月、111年4月出售之實價登記價額，再以比較法評估分析後，認系爭房地之現值為12,775,773元，有廣地事務所估價報告書摘要在卷可憑(見本院卷外放資料)。本院審酌上開鑑價過程，已就影響系爭房地之條件及價值因素之差異仔細比較考量，據以決定土地及房屋價值，自屬貼近現況及市場行情，其鑑定結果應為可採，且被告就該鑑定結果表示符合市價，而認系爭房地之現值為12,775,773元。

3、原告雖主張台積電公司在109年間在竹南科學園區建廠，連帶亦將竹南、頭份一帶之房價拉高，且系爭房地同一棟

之1樓房地，於112年4月間買賣實價登錄為14,000,000元，顯見廣地事務所之鑑價過低等語。然查，原告雖提出實價登記資料為證(見本院卷第363頁)，然該屋係在1樓，出入更為便利，而系爭房屋係在5樓，樓層不同，其價額自亦不同，此為眾所周知之事。又兩造係於103年2月間買受系爭房屋(見本院卷第119頁建物登記第一類謄本)，其於113年3月28日本院會同兩造及廣地事務所人員到場勘驗時，屋齡已達10年，且廣地事務所已就系爭房地之各面向為查估，已如前述。再本院送請廣地事務所就系爭房地鑑價時，已詢問兩造：「送本院民事執行處特約之不動產估價師，並隨機抽取在苗栗執業之估價師為鑑定，是否同意？」兩造並均表示同意，有言詞辯論筆錄在卷可按(見本院卷第230頁)，亦可認定廣地事務所為之鑑價有其公正性。是本院認廣地事務所就系爭房地之鑑價，並無過低之情事，則原告前開主張，尚無可採。

(四)原告主張系爭房地分割後，依系爭離婚協議書第4條之約定，原告應分得系爭房地價額3分之2等語。被告則以依系爭離婚協議書第4條之約定，應扣除清償系爭房地之所有貸款等項後，餘額再由原告取得3分之2，且被告曾向陳榮興借款4,000,000元以支付系爭房地之頭期款及前5期工程款，該借款應予扣除等語置辯。經查：

1、系爭離婚協議書第4條後段約定：．．．此不動產(指系爭房地)於售出並清償上開不動產之所有貸款、售屋服務手續費及相關稅務後若有餘額，由乙方(即原告)取得三分之二，有系爭離婚協議書在卷可憑(見本院卷第33頁)。是依前開約定，被告抗辯應於扣除系爭房地之貸款後，其餘額之3分之2始由原告取得，應屬可採。

2、被告抗辯其向陳榮興借款4,000,000元供做系爭房地之貸款等語，惟為原告所否認。經查：

(1)陳榮興到院證稱：我知道兩造共同購買系爭房地，因為被告向我拿5,000,000元左右去買，都是由我郵局帳戶提款

至被告郵局帳戶，有的直接轉，有的領出來給被告。300,000元是直接匯到原告戶頭，因為買房子要交款，這300,000元是借給被告的，因被告說直接匯給原告帳戶讓她去繳款，原告的帳戶與建設公司之帳戶都在中信銀行，這樣比較快。匯給被告的錢，因為時間太久了，不記得匯款時間及金額，102年12月30日匯給被告的500,000元，是房子交屋了，要買電器用品使用，才再借500,000元給被告。我是借給被告，不是要給他，被告結婚後要買房子，沒錢才借給他，因為我夫妻都生病，需要醫療費用。因為是父子關係，怕會破壞感情，所以被告借錢沒寫收據或借據，也沒有約定利息，我有2個兒子，被告是小兒子，大兒子結婚時是住在媳婦的房子，我沒有給大兒子錢來減輕其經濟壓力等語(見本院卷第248至253頁)。由陳榮興前開證述觀之，父子間之借貸為顧及親情，而未書寫收據或借據，及約定給付利息，事屬常情，且陳榮興於其大兒子結婚時，亦未資助其金錢以為購屋，是陳榮興證稱其為防老而將錢借給被告，並非將錢資助給被告等語，堪予採信。又被告雖有向陳榮興借款，然依系爭離婚協議書第4條後段所載，其借款仍應用於系爭房地之價金，始得予以扣除。

(2)被告抗辯向陳榮興借得附表一編號1至5所示之金額(附表一編號6之金額係屬購置家電用品，而非屬購屋之借款，被告已不予主張，見本院卷第230、231頁)，做為購買系爭房地之價金部分，分述如下：

①陳榮興於101年7月26日直接匯款300,000元(即附表一編號1之款項)予原告帳戶，做為購買系爭房地之款項，有原告帳戶之交易明細，及陳榮興郵局交易明細表等在卷可稽(見本院卷第197、289頁)，並為原告所不爭執。又陳榮興亦到院證稱屬實，已如前述。且陳榮興除將上開款項借給被告購屋使用外，並無其他理由將上開款項匯至原告帳戶，是此筆款項應計入購買系爭房地之貸款。

②附表一編號2至5之款項，係定期存入，有被告郵局交

易明細表在卷可按(見本院卷第285、287頁)。而此4張定期儲金存單均係被告之郵局存簿帳戶轉存，有中華郵政股份有限公司113年7月11日儲字第1130043227號函及所附之郵政定期儲金存單在卷可憑(見本院卷第383至392頁)。又上開定期儲金存單分別係在95年5月8日定存1,700,000元、96年12月10日定存1,000,000元、101年7月4日定存1,000,000元、93年6月14日定存1,300,000元，期限均為1年，並採本息自動轉期續存，顯見上開金額均為被告所定存之金額而非借款。

③被告雖以其係在95年6月碩士畢業，96年開始工作，每月薪資40,000元左右，足認被告並無相當資力進行大筆金額之定存，並輔以陳榮興之證述，可認前開4筆定存之來源係來自陳榮興等語置辯。惟陳榮興證稱：我知道兩造共同購買系爭房地，．．．，都是由我郵局帳戶提款至被告郵局帳戶，有的直接轉，有的領出來給被告等語，已如前述。是陳榮興係證稱是兩造購買系爭房地時才向其借款，且未能提出任何證據以證明確有借給被告5,000,000元。再上開定存金額時間分別為93年6月14日、95年5月8日、96年12月10日、101年7月4日，且均是由被告郵局帳戶直接轉存，已如前述。除101年7月4日與系爭房地之買賣時間較為接近外，其餘3筆均相差甚遠，於93年6月14日、95年5月8日、96年12月10日，陳榮興何以會預料到被告會有購屋而需貸款之事。又由陳榮興郵局帳戶明細表觀之，其在101年7月4日僅有跨行匯入存款1,000,000元，並於當日提轉定期，並無提領或匯出之記錄，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第289頁)，顯見陳榮興並無於101年7月4日在其郵局帳戶提領現金或匯出1,000,000元。再被告雖於93年6月大學學士畢業、95年6月碩士畢業，及其於96年1月起每月薪資4萬餘元，有逢甲大學學士、碩士學位證書、勞保局e化服務系統可證(見本院卷第405至409頁)。然不能以此即能證明前開4筆定存淨額存入，即係向陳榮興所借，

且被告亦未能舉出其他證據以證明上開定存淨額存入之金額，係向陳榮興所借，是其前開所辯，尚無可採。

④附表二編號1總計75,000元部分：

被告永豐銀行帳戶於101年7月21日曾提領20,000元、同年月23日曾提領20,000元、20,000元、15,000元，合計75,000元，有帳戶往來明細在卷可按(見本院卷第213頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於101年7月24日曾至存款機存入現金30,000元、20,000元、20,000元、10,000元，合計80,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第197頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開75,000元後即交予原告，原告於翌日即24日即存入其中信銀行帳戶。然迄今被告僅能證明在101年7月26日向陳榮興借款300,000元，並直接匯入原告中信銀行帳戶，而上開款項係同年7月21、23日領出，原告於同年月24日存入，係在被告向陳榮興借款之前，且被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此75,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑤附表二編號2、3總計80,000元部分：

被告永豐銀行帳戶於101年10月6日曾提領20,000元、20,000元、10,000元，合計50,000元，有帳戶往來明細在卷可按(見本院卷第213頁)。再於翌日即同年月7日在被告第一銀行帳戶提領20,000元、10,000元，合計30,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第235頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於101年10月7日曾至存款機存入現金80,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第197頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開80,000元後即交予原告，原告於同日(即7日)即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此80,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑥附表二編號4總計50,000元部分：

被告於101年11月10日在被告第一銀行帳戶提領30,000元、20,000元，合計50,000元，有交易明細表在卷可憑（見本院卷第235頁），並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於101年11月10日曾至存款機存入現金40,000元，亦有交易明細表在卷可憑（見本院卷第197頁）。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開50,000元後，雖未能證明其將全數金額均交予原告，然至少即交予原告40,000元，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此50,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑦附表二編號5總計80,000元部分：

被告於101年12月16日在被告郵局帳戶提領20,000元、同年月17日提領60,000元，合計80,000元，有交易明細表在卷可憑（見本院卷第185頁），並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於101年12月17日曾至存款機存入現金84,000元，亦有交易明細表在卷可憑（見本院卷第198頁）。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開80,000元後，即交予原告，原告於同日即將84,000元存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此80,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑧附表二編號6總計80,000元部分：

被告於102年1月20日在被告郵局帳戶提領40,000元、40,000元，合計80,000元，有交易明細表在卷可憑（見本院卷第185頁），並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年1月20日曾至存款機存入現金80,000元，亦有交易明細表在卷可憑（見本院卷第198頁）。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開80,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此80,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑨附表二編號7之30,000元部分：

被告於102年2月17日在被告郵局帳戶提領30,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第186頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年2月17日曾至存款機存入現金29,000元、1,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第198頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開30,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此30,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑩附表二編號8總計90,000元部分：

被告於102年3月10日在被告郵局帳戶提領60,000元、30,000元，合計90,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第186頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年3月11日曾存入現金90,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第198頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開90,000元後，即交予原告，原告於翌日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此90,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑪附表二編號9總計100,000元部分：

被告於102年5月5日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第186頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年5月5日曾至存款機存入現金100,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第198頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑫附表二編號10總計40,000元部分：

被告於102年6月2日在被告郵局帳戶提領20,005元、20,00

5元，合計40,010元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第186頁)，並為原告所不爭執。惟原告否認被告有將此40,000元交予原告。查原告之中信銀行帳戶於102年5月6日至同年8月24日間，並無任何金額存入，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。且被告亦未能提出任何證據，以證明其確有將此40,000元交予原告，是被告主張此部分金額，應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑬附表二編號11總計90,000元部分：

被告於102年7月7日在被告郵局帳戶提領40,000元、再於同月9日提領50,000元，合計90,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第187頁)，並為原告所不爭執。惟原告否認被告有將此90,000元交予原告。查原告之中信銀行帳戶於102年5月6日至同年8月24日間，並無任何金額存入，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。且被告亦未能提出任何證據，以證明其確有將此90,000元交予原告，是被告主張此部分金額，應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑭附表二編號12總計100,000元部分：

被告於102年8月25日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第187頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年8月25日曾至存款機存入現金100,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑮附表二編號13總計100,000元部分：

被告於102年10月20日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第187頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶

於102年10月20日曾至存款機存入現金100,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑯附表二編號14總計100,000元部分：

被告於102年11月5日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第187頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年11月8日曾至存款機存入現金100,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於3日後即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑰附表二編號15總計220,000元部分：

被告於102年12月1日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，同月2日提領60,000元、40,000元，同月3日提領20,000元，總計220,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第187頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於102年12月3日曾至存款機存入現金200,000元、20,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開220,000元後，即交予原告，原告於同日(即3日)即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此220,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑱附表二編號16總計100,000元部分：

被告於103年1月1日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第188頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於

103年1月1日曾至存款機存入現金100,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第199頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑯附表二編號17總計100,000元部分：

被告於103年1月25日在被告郵局帳戶提領60,000元、40,000元，合計100,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第188頁)，並為原告所不爭執。又原告之中信銀行帳戶於103年1月25日曾至存款機存入現金99,000元、1,000元，亦有交易明細表在卷可憑(見本院卷第200頁)。由上開帳戶金額之勾稽，可見被告領出上開100,000元後，即交予原告，原告於同日即存入其中信銀行帳戶。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，是被告主張此100,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑰附表二編號18之20,000元部分：

被告於103年3月19日在被告郵局帳戶提領20,000元，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第188頁)，並為原告所不爭執。惟原告否認被告有將此20,000元交予原告。查原告之中信銀行帳戶於103年1月26日以後，並無任何金額存入，或有交易往來，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第200頁)。且被告亦未能提出任何證據，以證明其確有將此20,000元交予原告，是被告主張此部分金額，應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

⑲附表二編號19之1,930,000元部分：

被告於103年3月26日在被告郵局帳戶，提轉匯兌1,930,000元至00000000000000號系爭建物建商之帳戶，有交易明細表在卷可憑(見本院卷第261頁)，並為原告所不爭執。原告雖以其匯入建商之帳號為00000000000000號，與前開被告匯入之帳戶不同，然僅係開頭之「008」與「000

0」不同，應係銀行帳戶代碼之間題，且原告就此帳號部分亦已不再爭執(見本院卷第370頁)。堪認上開2帳戶為同一帳戶，是被告確有給付上開金額予系爭房地之建商。惟被告並未舉證證明上開款項是向他人所借，則被告主張此1,930,000元應計入購買系爭房地之貸款，尚無可採。

(3)綜上，被告向陳榮興借得之款項，用以支付系爭房地價金之金額為300,000元，而得列入為系爭房地之貸款，被告其餘主張之金額部分，並未舉證證明確有其事，而不應列入系爭房地之貸款。

3、又兩造以被告名義，向華南商業銀行股份有限公司頭份分公司(下稱華南銀行)貸款繳納購買系爭房地之款項，於兩造在111年1月間簽訂系爭離婚協議書時，尚有餘額1,701,795元未為清償，有華南銀行113年9月25日華頭份字第1130000145號函在卷可按(見本院卷第457頁)。是此部分為尚未清償系爭房地之貸款，其後均由被告繳納，應列入為系爭房地之貸款。

4、依系爭離婚協議書第4條後段之約定，於售出並清償系爭房地之所有貸款、售屋服務手續費及相關稅務後若有餘額，由原告取得3分之2，已如前述。而本件雖係原告起訴請求分割系爭房地，然本件係以原物分割之方案，將系爭房地分歸被告單獨取得，而以金錢補償原告之原物分割方案，應等同將系爭房地出售，視為前開條件已成就，被告即應依前開約定履行。又系爭房地經鑑定後現值為12,775,773元，亦如前述。依前開約定應先扣除向陳榮興之貸款金額300,000元，及華南銀行尚未清償之貸款金額1,701,795元後，再由原告取得該金額之3分之2，即為7,182,652元【 $12,775,773 - 300,000 - 1,701,795 \times (2/3) = 7,182,652$ 】。

四、綜上所述，系爭房地並無不能分割之事由，本院依兩造意願、共有物性質、經濟效用及利用價值、利益之均衡等情狀，認為由被告單獨取得系爭房地，並以7,182,652元補償

原告之分割方案，最有利發揮系爭房地之效益、經濟價值，亦符合被告之意願，堪認允當，爰判決如主文第1項、第2項所示。

五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。又兩造於離婚協議書約定，系爭房地之價金扣除貸款、售屋服務手續費及相關稅務後，由原告取得3分之2，故諭知由兩造按系爭離婚協議書約定之比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　6　　日
　　　　　　民事第二庭　法官　陳秋錦

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　　113　　年　　11　　月　　6　　日
　　　　　　書記官　張智揚

附表一：陳榮興匯款金額

標號	日期（民國）	金額（新臺幣）
1	101年7月26日	300,000元
2	101年12月10日	1,072,764元
3	102年5月8日	1,884,286元
4	102年6月14日	1,300,000元
5	102年7月4日	1,013,482元

(續上頁)

01

6	102年12月30日	500,000元
合計		6,070,532元

02

附表二：被告交付原告及匯款給建商之金額

03

標號	日期（民國）	金額（新臺幣）
1	101年7月21日 101年7月23日	20,000元 20,000元 20,000元 15,000元 共計75,000元
2	101年10月6日	20,000元 20,000元 10,000元 共計50,000元
3	101年10月7日	20,000元 10,000元 共計30,000元
4	101年11月10日	30,000元 20,000元 共計50,000元
5	101年12月16日 101年12月17日	20,000元 60,000元 共計80,000元
6	102年1月20日	40,000元 40,000元 共計80,000元
7	102年2月17日	30,000元
8	102年3月10日	60,000元 30,000元

		共計90,000元
9	102年5月5日	60,000元 40,000元 共計100,000元
10	102年6月2日	20,000元 20,000元 共計40,000元
11	102年7月7日 102年7月9日	40,000元 50,000元 共計90,000元
12	102年8月25日	60,000元 40,000元 共計100,000元
13	102年10月20日	60,000元 40,000元 共計100,000元
14	102年11月5日	60,000元 40,000元 共計100,000元
15	102年12月1日 102年12月1日 102年12月2日 102年12月2日 102年12月3日	60,000元 40,000元 60,000元 40,000元 20,000元 共計220,000元
16	103年1月1日	60,000元 40,000元 共計100,000元
17	103年1月25日	60,000元

(續上頁)

01

		40,000元 共計100,000元
18	103年3月19日	20,000元
19	103年3月26日(此部分為匯給建商之交屋款)	1,930,000元
	合計	3,385,000元

02

附表三：原告存入金額

03

標號	日期（民國）	金額（新臺幣）
1	101年7月24日	30,000元 20,000元 20,000元 10,000元 共計80,000元
2	101年10月7日	80,000元
3	101年11月10日	40,000元
4	101年12月17日	80,000元
5	102年1月20日	80,000元
6	102年2月17日	30,000元
7	102年3月11日	90,000元
8	102年5月5日	100,000元
9	102年8月25日	100,000元
10	102年10月20日	100,000元
11	102年11月8日	100,000元
12	102年12月3日	200,000元 20,000元

(續上頁)

01

		共計220,000元
13	103年1月1日	100,000元
14	103年1月25日	99,000元 1,000元 共計100,000元
合計		1,300,000元