臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1303號

原　　告　陳韻宇

訴訟代理人　葉韋良律師

　　陳郁芳律師

被　　告　張哲瑀

000000000000000000

訴訟代理人　蔡文傑律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之土地、建物，應予變價分割；所得價金由兩造平均分配。

訴訟費用由兩造平均負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告曾為夫妻，兩造於民國94年6月18日結婚，112年3月28日兩願離婚。婚後兩造共有附表所示之土地及建物（下合稱系爭不動產），應有部分各2分之1。兩造就系爭不動產並無不能分割之情事，亦未訂有不分割之期限，兩造經協議分割未果，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，提起本件訴訟，請求以變價方式分割等語。並聲明：兩造共有如附表所示之系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造平均分配。

二、被告則以：被告同意將系爭不動產變價分割。惟被告於購買系爭不動產後迄今已繳納新臺幣（下同）465萬8,689元之貸款，原告未曾支付系爭不動產之貸款，故系爭不動產變價後，扣除系爭不動產之剩餘貸款，原告另應分擔被告已繳貸款之一半即232萬9,345元，如有剩餘再由兩造平均分配等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠原告得訴請分割系爭不動產：

1.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；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、第824條第2項分別定有明文。

2.經查，兩造為系爭不動產之共有人，權利範圍各2分之1，且系爭不動產之建物主要用途為住家用，系爭不動產之土地使用分區及使用地類別均為空白，以及兩造經調解後不成立等情，有土地、建物登記第一類謄本、本院民事調解事件報告書在卷可參（見114年度重司調字第302號卷【下稱調字卷】第41至47、61頁），是系爭不動產並無依物之使用目的不能分割或依契約訂有不分割之期限等情形，且兩造未達成調解，堪認兩造不能協議決定分割方法，則原告既為共有人之一，其向本院請求分割系爭不動產，自屬有據。

㈡系爭不動產應以變價分割為適當：

1.按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

2.查原告之分割方案為系爭不動產變價分割，被告無反對之意思，亦無提出其他分割方案（見本院卷第71頁）。又觀系爭不動產之建物主要建材為鋼筋混凝土造，主要用途為住家用，且系爭不動產之建物僅有一獨立出入門戶等情，有建物登記第一類謄本附卷可稽（見調字卷第45至47頁），是依系

爭不動產之建物態樣，倘依原物分割，如單獨將廚房、陽台、衛浴、廁所等特定區域劃分予特定共有人使用，其他共有人對於系爭不動產之建物使用收益權能將大幅減損，況各共有人分得之部分均有出入之需求，勢必劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值。準此，系爭不動產並不適於原物分割，甚為明確。

3.而若採行變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，讓各共有人按其應有部分比例分配合理之價金，對於共有人而言，顯較為有利。至兩造倘認有取得系爭不動產所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序中，依民法第824條第7項規定依相同條件優先承買。本院審酌兩造意見，並考量系爭不動產之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等一切情形，將系爭不動產予以變價分割，所得價金兩造平均分配，應屬適當。

4.至被告辯稱原告未曾支付系爭不動產之貸款，故系爭不動產變價後，扣除系爭不動產之剩餘貸款，原告另應分擔被告已繳貸款之一半即232萬9,345元，如有剩餘再由兩造平均分配云云，因其所指稱之系爭不動產貸款未經原告自認，自應由被告另以他訴解決，以維兩造公平。況且，被告所提出上開分割方法，分割後效果實為抵銷，然請求法院裁判分割共有物事件係屬形成之訴，此形成判決所形成之法律效果須判決確定時始發生，當事人方取得判決所賦予之權利，故兩造須待本件判決確定時始取得變價分割後之價金分配債權，是縱認被告對原告確有前開債權，亦無從以之與其將來對原告所負之價金分配債務抵銷（民法第334條參照），是被告所提分割方法，礙難憑採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、民法第824條第2項規定請求將系爭不動產變價分割，所得價金由兩造平均分配，為有理由，應予准許，並判決如主文第1項所示。

五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；惟因共有物分割、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78條、第80條之1分別定有明文。查原告請求分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。本院認為應由兩造按應有部分即各2分之1比例負擔訴訟費用，較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1規定，併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌之後，核於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　傅紫玲

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　羅婉燕

附表：

編號	系爭不動產標示	面積（平方公尺）	權利範圍	各共有人應有部分	
1	新北市○○區○○段000地號土地	5,426.55	10000分之33	原告	2分之1
				被告	2分之1
2	新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000號6第六層層次面積：76.31		全部	原告	2分之1
				被告	2分之1

	樓（坐落地號：同段775地號）				
	附屬建物用途：陽台、花台，面積分別為：13.08㎡、1.28㎡ 含共有部分：同段4375建號（權利範圍10000分之323）				