

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2487號

原告 甲○○

訴訟代理人 林裕家律師

被告 乙○○

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍：10000分之186）及同段3139建號建物（權利範圍：全部），應予變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。

訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：兩造原為夫妻，業已離婚，共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍：10000分之186）及同段3139建號建物（權利範圍：全部，門牌號碼為：臺中市○○○街000號2樓之4，下合稱系爭不動產），兩造就系爭不動產之應有部分均各半。原告前為解決系爭不動產之共有狀態，幾經聯繫被告出面處理，被告均置之不理，是兩造就系爭不動產之分割實未能協議獲有共識。又系爭不動產現出租予第三人，兩造均未居住使用，且系爭不動產為公寓大廈性質之房屋及座落基地，故性質上無從分割由兩造均受原物分配。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求為變價分割，並以變賣所得價金各2分之1分配於兩造，俾符公平實際及妥適之分割方案。並聲明：兩造共有之臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍：10000分之186）及同段3139建號建物（權利範圍：全部），應予變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。

二、被告則以：兩造於95年間結婚，且於96年7、8月間，購買系

01 爭不動產。系爭不動產茲因貸款問題，故依銀行之建議，將
02 兩造均列為共同購買人，以利銀行貸款通過審核，並且順利
03 通過審核。於同年10月10日起開始繳納貸款，自始至終均由
04 被告一人繳納，原告從未繳納過任何費用，如今卻要主張享
05 有公有物之權利，實讓人難以信服。另當初兩造協議離婚
06 時，有簽立離婚協議書，該離婚協議書第2項約定，原告同
07 意被告給予原告新臺幣（下同）15萬元後，將系爭不動產無
08 條件過戶給予被告。詎料，原告未依離婚協議書內容履行，
09 如原告堅持要分割，則原告需共同負擔被告所繳納之貸款費
10 用。被告有意願保留系爭不動產，若鈞院仍認為應該就系爭
11 不動產為變價分割，則被告請求鈞院令原告應先就被告先前
12 已繳納之貸款2分之1給予被告。再者，系爭不動產是近2、3
13 年來才租予他人，並非原告所稱一開始就出租他人等語。

14 三、得心證之理由

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
17 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
18 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
19 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
20 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
21 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
22 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
23 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
24 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
25 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
26 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
27 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項至第4項
28 分別定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，兩造就系
29 爭不動產之應有部分均各2分之1，有系爭不動產之登記謄本
30 在卷可參（見本院卷第29-34頁）。又兩造於99年1月15日簽
31 署之離婚協議書（見本院卷第73頁），其中「財產之歸屬」

01 第二項約定：兩造共有之系爭不動產於被告給付原告15萬元
02 後，原告應將其應有部分移轉於被告，雖已就系爭不動產之
03 分割方法為協議，該協議成立且迄今已逾15年，原告並已為
04 時效抗辯（見本院卷第89頁），被告復自陳並未依該協議書
05 請求原告履行（見本院卷第94頁），足認無中斷時效之事
06 由，則該協議已因時效消滅而經原告拒絕履行，兩造復經調
07 解不成立，被告於言詞辯論時提出之方案亦為原告所拒絕
08 （見本院卷第95頁），足認不能達成分割協議，亦無因物之
09 使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，則原告依
10 上揭規定訴請本院以裁判分割之，核無不合。

11 (二)按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
12 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
13 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
14 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
15 年度台上字第1797號判決參照）。準此，本院即應依共有物
16 之性質，斟酌各共有人之利害關係，其使用之狀況及當事人
17 之意願，分割後之經濟效用，符合公平經濟原則，並兼顧全
18 體共有人之利益。經查，系爭不動產係公寓大廈住宅，客觀
19 上無法分割為單獨所有，故僅能以變價或分割為一造所有而
20 找補對造之方式為之。本院認如將系爭不動產變賣，以所得
21 價金分配予共有人，經由市場行情決定本件不動產之價值，
22 不僅可避免兩造對系爭不動產目前客觀市價之疑慮，且將來
23 執行法院依變價分割判決拍賣系爭不動產時，若原告或被告
24 對系爭不動產已作使用規劃或有特殊感情，亦可與其他共有
25 人磋商買受，或參酌民法第824條第7項規定：「變賣共有物
26 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
27 權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，於強制執行
28 拍賣程序中應買或承買之，或俟第三人得標買受，再依上開
29 規定行使優先承買權，買受系爭不動產。如此，不僅使系爭
30 不動產發揮最高經濟上之利用價值，保持系爭不動產之完整
31 利用性，對兩造均屬有利；且兩造於執行法院拍賣時，亦均

01 有公平應買或承買而得以買受系爭土地之機會。對兩造而
02 言，實屬公平。是則，本院認將兩造共有之系爭不動產予以
03 變價分割，應屬最妥適之分割方法。至於被告辯稱原告應先
04 就被告先前已繳納之貸款2分之1給予被告等語，然兩造間就
05 購買系爭不動產之價金應如何分擔，與系爭不動產如何分割
06 並無關連，此部分答辯並無足採。

07 四、綜上所述，系爭不動產既無使用目的不能分割或定有不能分
08 割期限等情事，是原告依民法第823條第1項規定訴請分割系
09 爭不動產，為有理由。本院審酌系爭不動產之性質、使用情
10 形、經濟效用及兩造之利益等情狀，認系爭不動產以採變價
11 分割由各共有人分配其價金之方式為分割，最為妥當，爰諭
12 知如主文第1項所示。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與於判決結果
14 無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

15 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
16 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
17 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
18 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
19 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
20 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
21 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
22 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所
23 示。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
25 民事第五庭 法 官 陳昱翔

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
28 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
31 書記官 許瑞萍