

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第23號

原告 陳佳惠

訴訟代理人 林輝明律師

被告 蔡佳銘

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年10月22言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地權利範圍10000分之112及其上3136建號建物權利範圍全部即門牌臺中市○○區○○○街000號5樓之1房屋予以變賣，所得價金依兩造應有部分比例分配於兩造。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地權利範圍10000分之112及其上3136建號建物權利範圍全部即門牌臺中市○○區○○○街000號5樓之1房屋（下稱系爭房地）為兩造共有，應有部分各2分之1，兩造於民國112年3月22日調解離婚，系爭房地並無不能分割情形，兩造無不能分割約定，復無法達成分割協議，又系爭房地為住宅大樓，不宜原物分割，爰請求將系爭房地予以變價，所得價金按兩造應有部分比例分配等語，並聲明如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭房地為被告出資購買，借名登記於原告名下，被告承擔房貸新臺幣（下同）5、600萬元，如要分割，請原告依市價購買被告應有部分，且訴外人臺灣土地銀行已將債權轉給被告，必需考慮被告債權及抵押權，原告應先結清所欠被告債務始得分割等語。

三、得心證之理由：

（一）原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1之事實，業據其提出土地建物登記謄本及土地建物所有權狀為證（見中司調卷第25-35、49-55頁）。被告抗辯系爭房地為伊借名

01 登記在原告名下等語，為原告否認。按確定之終局判決就經  
02 裁判之訴訟標的有既判力，法院不得為反於確定判決意旨之  
03 裁判，且不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提  
04 出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之  
05 主張。被告前以系爭房地為伊借名登記在原告名下，起訴主  
06 張終止借名登記契約，依民法第179條、類推適用民法第541  
07 條第2項規定，請求原告將系爭房地移轉登記予被告，經本  
08 院111年度訴字第1643號民事判決駁回被告之訴，被告不服  
09 提起上訴，復追加備位之訴，主張系爭房地為兩造共有，依  
10 民法第767條第1項前段規定，請求原告將系爭房地所有權應  
11 有部分2分之1移轉登記予被告，經臺灣高等法院臺中分院11  
12 2年度上字第213號判決駁回被告上訴，另判決准許被告追加  
13 備位之訴（下稱前案）確定，有前案判決在卷可考（見卷第  
14 189-197頁）。前案判決以被告不能證明兩造間有借名登記  
15 契約存在而判決被告敗訴確定，依民事訴訟法第400條第1項  
16 規定已生既判力，本院應受確定判決拘束，不得為反於確定  
17 判決意旨之認定，何況現時系爭房地確實登記為兩造應有部  
18 分各2分之1，被告抗辯系爭房地為伊借名登記原告名下云  
19 云，自不足採。

20 (二)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
21 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
22 者，不在此限」，民法第823條第1項定有明文。原告前向訴  
23 外人臺灣土地銀行借貸，以系爭房地設定擔保債權總金額49  
24 7萬元之最高限額抵押權予臺灣土地銀行，被告於114年7月2  
25 5日以其為利害關係人，代償原告所欠借貸債務332萬1857  
26 元，有債權清償證明書在卷可參（見卷第265頁），依民法  
27 第312條規定，被告承受臺灣土地銀行對於原告權利，包括  
28 承受前開最高限額抵押權。惟不動產有無設定抵押，與共有  
29 人得否訴請法院裁判分割共有物無關，被告抗辯原告應先結  
30 清所欠被告債務及處理抵押權始得分割系爭房地，於法無  
31 據。此外，系爭房地並無依法令規定或因物之使用目的不得

01 分割情形，兩造無不能分割約定，復無法達成分割協議，原  
02 告請求判決分割系爭房地，核屬有據。

03 (三)次按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
04 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
05 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人  
06 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
07 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
08 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
09 以價金分配於各共有人」，民法第824條第2項定有明文。所  
10 謂原物分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律  
11 上之困難(如法律上禁止細分)，以及事實上之困難(如共有  
12 人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利  
13 用)。又分割共有物應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體  
14 共有人之利益，並應符合公平原則。查系爭房地為公寓大廈  
15 區分所有建物，則不論自系爭房地之橫向或縱向分割，兩造  
16 皆無法取得獨立之區分所有空間，難期能達到供人居住使用  
17 之經濟上目的，若採原物分割顯將喪失物之使用價值及其經  
18 濟利益，即有民法第824條第2項第1款前段所定原物分配顯  
19 有困難情形。原告主張變賣系爭房地由兩造按比例分配所得  
20 價金，被告反對分割，但經本院曉諭並不主張由其分配系爭  
21 房地全部，金錢補償原告，是以，本件無從依民法第824條  
22 第2項第1款後段、第3項規定，採取由被告受全部原物分  
23 配，並以金錢補償原告之分割方法。本院斟酌前情，及系爭  
24 房地構造及依存型態、經濟效用等一切情狀，認原告主張變  
25 賣系爭房地，將價金依兩造應有部分比例分配予兩造，尚屬  
26 符合系爭房地之使用目的、經濟效用及兼顧兩造之公平、利  
27 益原則，為可採取，爰諭知分割方法如主文第1項所示，以  
28 消滅共有關係。

29 四、末按兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起  
30 訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，  
31 法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張

01 之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分  
02 割共有物之訴之判決，故就原告主張分割方案部分並不生其  
03 訴有無理由之問題。惟分割共有物乃具非訟事件之性質，本  
04 院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩  
05 造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不  
06 同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法  
07 分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分  
08 割形成積極心證，要屬其等伸張或防衛權利所必要，如僅因  
09 法院准許原告分割共有物之請求及其分割方案，即命被告應  
10 負擔全部訴訟費用，不免失衡而有顯失公平情形。爰依民事  
11 訴訟法第78條、第80條之1規定，酌量情形，命兩造依主文  
12 第2項所示比例負擔訴訟費用。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
14 經本院審酌後認與結果不生影響，爰不一一論述，附此敘  
15 明。

16 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
17 第80條之1，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日  
19 民事第一庭 法 官 熊祥雲

20 正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日  
24 書記官 林卉媗