

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1144號

原告

即反訴被告 郭育任

訴訟代理人 陳文彬律師

被告

即反訴原告 郭信宏

訴訟代理人 包喬凡律師

被告 郭奕志

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段00000地號土地及其上同段0000建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○路000號）應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分各三分之一比例分配。

二、本訴訴訟費用由兩造各負擔三分之一。

三、反訴原告之訴駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；又反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係

01 與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為
02 本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上
03 關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言；換言之，
04 為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，
05 與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權
06 利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之
07 原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相
08 同，方可認為兩者間有牽連關係；又反訴標的之法律關係為
09 本訴標的之法律關係之先決問題者，亦屬民事訴訟法第260
10 條第1項所謂反訴標的與本訴標的互相牽連之一種，自非不
11 得提起反訴。原告起訴主張其與被告郭信宏、郭奕志共有坐
12 落臺南市○○區○○段00000地號土地及其上同段0000建號
13 建物（門牌號碼臺南市○○區○○路000號，以下稱系爭建
14 物，與上開土地合稱系爭房地），應有部分各3分之1。又共
15 有人間就系爭房地並未訂有不分割契約，亦無因物之使用目
16 的有不能分割之情事，然就分割方法未能達成協議，爰提起
17 本訴並請求准予分割系爭房地。嗣於訴訟繫屬中，被告郭信
18 宏主張系爭房地為其單獨所有，被告郭信宏雖於民國94年3
19 月24日以買賣為原因將系爭房地應有部分3分之1移轉予原
20 告，惟係訴外人郭全雄無權處分，且原告未給付買賣價金，
21 被告郭信宏已於107年間解除兩造間之買賣契約，爰提起反
22 訴並請求原告應塗銷系爭房地應有部分3分之1於94年3月24
23 日以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復登記予被告郭信
24 宏。原告雖不同意被告郭信宏提起反訴，惟上開反訴判決結
25 果係得作為本訴共有物分割之前提依據，則被告郭信宏所提
26 反訴標的之法律關係乃為本訴標的之法律關係之先決問題，
27 揆揭上開說明，核屬民事訴訟法第260條第1項所謂反訴標的
28 與本訴標的互相牽連之一種，且被告郭信宏於本件訴訟之初
29 即提起反訴，難認有延滯訴訟之意圖；此外，被告郭信宏所
30 提反訴與原告所提本訴均適用通常訴訟程序，且無專屬管轄
31 之適用，是被告郭信宏所提反訴應予准許。

01 乙、實體部分：

02 壹、本訴部分：

03 一、原告起訴主張略以：

04 (一) 兩造共有系爭房地並無不能分割之情事，惟兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，爰依民法第823條第1項規定
05 請求分割系爭房地。又系爭建物地面五層，地下一層，然
06 僅有單一出入口，倘為原物分割難有各自獨立之門戶出
07 入，除有礙經濟效用外，並有損系爭房地之完整性，無法
08 發揮經濟上之最大利用價值，難認合於全體共有人之利
09 益，是倘能以變價分割方式，各共有人皆可應買，自屬良
10 性公平競價之結果，如價高，各共有人可分配之金額隨之
11 增加，反較有利於各共有人，系爭建物所有權歸一，亦可
12 發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持達到系爭房
13 地之經濟效用。
14

15 (二) 長信不動產估價師事務所提出之不動產估價報告(下稱系
16 爭房地估價報告)，認為系爭房地價值新臺幣(下同)
17 22,832,848元。但因共有不動產需考量共有不動產於市場
18 上其交易成本較高、變現性較差等原因，評估完整所有權
19 產權價值後，考量共有人對共有不動產之應有部分比例、
20 共有人數多寡等因素，決定整合為完整所有權產權之整合
21 年期及折現率予以折現。系爭房地共有人數3人，預計整
22 合年期3年，折現率3%，房地總價為20,894,340元，各持
23 分之總價為6,964,780元。如系爭房地分配原告，原告同
24 意不扣除整合年期之折現率，補償其餘共有人每人各
25 7,610,950元。

26 (三) 並聲明：如主文第1項所示。

27 二、被告郭信宏則以：

28 (一) 原告並非系爭房地之所有權人，被告郭信宏才是所有權
29 人，原告不得請求分割共有物。

30 (二) 系爭房地估價報告認為系爭房地價值20,894,340元，顯有
31 低估。如原告是系爭房地之共有人，得提起本件分割共有

01 物訴訟，則被告郭信宏同意以上開鑑定價格購買，並補償
02 其他共有人。如果大家都要承買，就不如變價分割。

03 三、被告郭奕志則以：

04 被告郭奕志住在系爭房地內，同意以系爭房地估價報告鑑定的
05 的20,894,340元購買，並補償其他共有人。

06 貳、反訴部分：

07 一、反訴原告郭信宏起訴主張略以：

08 (一) 系爭房地全部為反訴原告郭信宏所有，反訴被告郭育任雖
09 於94年3月24日以買賣為原因，登記取得系爭房地之3分之
10 1所有權，惟並未給付買賣價金，反訴原告已於107年間解
11 除兩造間系爭房地之買賣契約，反訴被告當應返還反訴原
12 告系爭房地所有權應有部分3分之1，並塗銷前以買賣為原
13 因之所有權移轉登記，塗銷後，反訴被告已非系爭房地之
14 共有人。

15 (二) 反訴被告郭育任取得系爭房地3分之1的應有部分，係源於
16 訴外人郭全雄之冒名、無權處分行為。反訴原告自始否認
17 該行為，故94年3月24日所有權移轉登記行為顯屬無效，
18 至為明確。

19 (三) 反訴原告爰依民法第259條、第179條、第767條等規定，
20 提起反訴，並聲明：

21 1. 反訴被告應塗銷臺南市○○區○○段00000地號土地及其
22 上0000號建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路000
23 號房屋及其基地，權利範圍各3分之1）於94年3月24日以買
24 賣為登記原因所為之所有權移轉登記，並回復登記予反訴
25 原告。

26 2. 反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

27 二、反訴被告郭育任則以：

28 (一) 兩造並不存在買賣契約。

29 (二) 反訴原告主張系爭房地應有部分3分之1於94年3月24日以
30 買賣為登記原因，移轉所有權予反訴被告，係遭兩造父親
31 郭全雄無權處分一節，未盡舉證之責，反訴原告請求塗銷

01 系爭房地之移轉登記並請求回復登記為無理由。

02 (三) 聲明：反訴原告之訴駁回，反訴訴訟費用由反訴原告負
03 擔。

04 參、得心證之理由：

05 (一) 原告主張其為系爭房地之所有權人，應有部分 $\frac{3}{10}$ ，乃
06 起訴請求分割系爭房地，是否有理由？經查：

07 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
08 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
09 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行
10 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
11 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
12 求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共
13 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
14 有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分
15 配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
16 分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第
17 824條第1項至第2項分別定有明文。再提起分割共有物之
18 訴，參與分割之當事人，以共有人為限，如請求分割之共
19 有物係已登記之土地，法院就共有人及其應有部分之判
20 斷，悉以土地登記簿所登記者為準（最高法院110年度台
21 抗字第401號、110年度台抗字第590號裁定要旨參照）。

22 2.兩造登記為系爭房地之所有權人，應有部分各 $\frac{3}{10}$ ，被
23 告郭信宏於85年6月13日以買賣為原因，登記為系爭房地
24 之所有權人，被告郭奕志於94年1月5日、原告於94年3月
25 24日以買賣為原因分別自被告郭信宏受讓系爭房地應有部
26 分各 $\frac{3}{10}$ 登記為所有權人等情，為兩造所不爭執，並有
27 系爭房地第三類謄本、地籍圖及建物平面圖可按（見本院
28 113年度南司調字第93號卷第13-23頁），此部分之事實堪
29 可認定。

30 3.被告郭信宏主張，其就系爭房地應有部分 $\frac{3}{10}$ 與原告
31 在94年1月10日訂有買賣契約（下稱系爭買賣契約），並

01 於94年3月24日完成所有權移轉登記，惟原告未支付買賣
02 價金，被告郭信宏已於107年間解除系爭買賣契約，爰依
03 民法第259條、第179條條之規定，請求原告塗銷系爭房地
04 應有部分3分之1於94年3月24日以買賣為原因之所有權
05 移轉登記云云，原告則否認有買賣契約存在。然查：

06 (1)依遺產及贈與稅法第5條第6款，二親等以內親屬間財產
07 之買賣課徵贈與稅。但能提出已支付價款之確實證明，
08 且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借
09 得者，不在此限。該但書已明定能提出已支付價款之確
10 實證明者，得免徵贈與稅。查系爭房地應有部分3分之1
11 於94年3月24日以買賣為原因登記與原告，原告對其未
12 給付系爭房地之價金一節並不爭執。惟本件不動產所有
13 權移轉登記送件前，即已於94年3月3日申報贈與，並於
14 94年3月21日繳清贈與稅，此有贈與稅繳清證明書可按
15 （見本院卷第135頁）。被告郭信宏確於申請移轉登記
16 前即繳清贈與稅，並無在限繳期限內提出已支付價款證
17 明免繳贈與稅之意，足證本案自始無支付買賣價金成立
18 買賣契約之意。

19 (2)另被告郭信宏主張：「郭育任取得系爭房地3分之1之應
20 有部分，係源於訴外人郭全雄（即兩造之父）之冒名、
21 無權處分行為，……系爭房地雖於94年3月24日以『買
22 賣』為原因，移轉登記所有權利範圍之1/3予郭育任，
23 惟兩造間並不存在價金交付之實際買賣關係，全部過程
24 皆為訴外人郭全雄擅自拿取兩造文件、冒名辦理產權過
25 戶所致，…」（見本院卷第109、110頁），另被告郭
26 信宏於臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）110
27 年度上字第251號訴訟中亦為相同之主張，此亦有該判
28 決書可參（見本院第54頁）。系爭房地之移轉係被冒
29 名、無權處分，又如何能成立買賣契約？被告郭信宏之
30 主張即有矛盾之處。此外，被告郭信宏就兩造間有買賣
31 契約關係，約定價金若干？未支付價金，為何將系爭房

01 地應有部分3分之1移轉予原告？為何繳納贈與稅？何時
02 向原告催告給付價金及解除系爭買賣契約等事實，未能
03 主張及舉證，難以認定為真實。從而，被告郭信宏以原
04 告未給付買賣價金為由，且已解除買賣契約，其依據民
05 法第259條、第179條規定，請求返還系爭房地應有部分
06 3分之1予原告為無理由。

07 4.被告郭信宏又主張，系爭房地係遭訴外人郭全雄無權處
08 分，才於94年3月24日移轉應有部分3分之1予原告，該無
09 權處分未經被告郭信宏之承認，為無效行為，被告爰依民
10 法第767條之規定，請求原告塗銷系爭房地應有部分3分之
11 1於94年3月24日以買賣為原因之所有權移轉登記云云。經
12 查：

13 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如
15 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
16 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
17 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
18 應駁回原告之請求。

19 (2)次按「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人
20 之承認始生效力。」民法第118條第1項定有明文。又
21 「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：
22 一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其
23 所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。…」
24 土地登記規則第34條亦規定甚明。查被告郭信宏主張系
25 爭房地係遭兩造之父郭全雄冒名、無權處分，才於94年
26 3月24日移轉應有部分3分之1予原告，惟系爭房地依上
27 開土地登記規則，係提出被告郭信宏之所有權狀、身分
28 證明文件予地政事務所後，才完成所有權移轉登記，則
29 該移轉遭郭全雄冒名無權處分屬於變態事實，應由被告
30 郭信宏負舉證之責。

31 (3)查原告在臺南高分院110年度上第251號郭全雄請求被告

01 郭信宏移轉系爭房地所有權案件審理時，到庭證稱：

02 「（問：系爭房地應有部分三分之一於94年移轉過來你的
03 的名下？）三分之一，還有三分之一是郭奕志的，當時
04 是爸爸去辦的，我真的不曉得。」等語，有該筆錄影本
05 可參（見本院卷第52頁）。然原告該句證詞，前面已證
06 稱系爭房地有3分之1移轉原告、3分之1移轉郭奕志，顯
07 然原告並非對系爭房地之移轉全不知情，法庭上證詞
08 「當時是爸爸去辦的，我真的不曉得。」一語，對照前
09 後文，並無明確指明不知悉何事，可能僅係不知悉郭全
10 雄辦理所有權移轉之經過。況原告是受移轉人，縱認其
11 在移轉當下不知情屬實，亦不能證明郭全雄無權處分，
12 是上開證詞尚不足以為有利被告郭信宏之認定。

13 (4)再查被告郭奕志為原告、被告郭信宏之兄弟，於94年1
14 月5日以買賣為原因，自被告郭信宏受讓系爭房地應有
15 部分各3分之1，登記為所有權人之經過，被告郭奕志到
16 庭證稱：「（問：當初買房子的錢是你父親或郭信宏出
17 的？）我爸爸有賣掉前房子，我們之前是從新興路搬到
18 現址，賣掉之前舊房子付的價金，有貸款用我哥哥名
19 字，因是用我哥哥郭信宏名字去買賣。（問：貸款如何
20 支付？）詳細我不是很清楚。（問：民國94年時，系爭
21 房地之3分之1是移轉給你，另3分之1移轉給郭育任，是
22 否知道這件事情？）知道。（問：何時知道？移轉之前
23 或之後？）有點忘記。時間忘了。移轉過程我知道，但
24 實際什麼時候我不是很清楚。（問：系爭房地原先是登
25 記在郭信宏名下，當初移轉3分之1給你、3分之1給郭育
26 任，有無得到郭信宏同意？）當時我不在那邊，所以我
27 不是很確定。（問：你的父親有無告訴你系爭房地要移
28 轉3分之1給你？）有，他說都已經先講好了。他說雙方
29 已經溝通好了。（問：為何94年時郭全雄要移轉1/3房
30 屋給你？）因為有三個兄弟想說每個人都持1/3。

31 （問：為何當初買房子不要三個人各登記3分之1就

01 好？) 我們原本在新興路舊址時一起看的，至於現址要
02 登記誰的名字並無詳細討論，是後面才說登記在我哥哥
03 名下，也是由我哥哥名字去貸款。……(問：在94年後
04 有無曾經跟你說過你得到這3分之1房屋所有權都沒有支
05 付對價的事情?) 有，最近這幾年才講的。……(問：
06 郭信宏有無對你主張過你的房屋1/3 的部分是無權處
07 分，你沒有房地產的權利?) 沒有。」等語(見本院卷第
08 122-129頁)。依據郭奕志之證詞，系爭房地價金係兩
09 造父親郭全雄賣掉新興路舊宅之價金支付，以被告郭信
10 宏之名義購買，再用郭信宏名義貸款，後郭全雄與被告
11 郭信宏在系爭房地經營機車行，94年間移轉系爭房地應
12 有部分3分之1予郭奕志、3分之1予原告的事情，郭奕志
13 知情，郭全雄稱雙方已經溝通好了，郭全雄移轉的原因是
14 「因為三個兄弟想說每個人都持3分之1」，被告郭信
15 宏對系爭房地各3分之1移轉與原告、郭奕志一節知之甚
16 詳，雙方均已同意。而以被告郭信宏在94年間提供所有
17 權狀、身分證明，繳納贈與稅，移轉系爭房地所有權之
18 後，10餘年之期間，均未表示異議，既未向原告、被告
19 郭奕志請求給付買賣價金，亦未向郭全雄主張無權處
20 分，足證被告郭信宏與原告、被告郭信宏與被告郭奕志
21 就系爭房地應有部分各3分之1分別成立贈與契約，應與
22 事實相符。此外，被告郭信宏未能舉證證明郭全雄擅自
23 拿取兩造文件、冒名辦理產權登記而為無權處分，其主
24 張為無可採。

25 5. 綜上，被告郭信宏主張其與原告解除買賣契約、郭全雄無
26 權處分，其依民法第259條、第179條、第767條之規定，
27 請求原告塗銷系爭房地應有部分3分之1於94年3月24日以
28 買賣為原因之所有權移轉登記，均無理由。原告為系爭房
29 地之共有人無訛，自得提起本件分割共有物之訴訟。而系
30 爭房地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造間復無不
31 分割之特約，然兩造迄未能就系爭房地之分割方案達成協

01 議等情，準此，揆諸首揭規定及說明，原告起訴併就系爭
02 房地請求裁判分割，於法要無不合，自應准許。

03 (三) 按法院定分割之方法時，應參酌當事人之聲明、共有物之
04 性質、使用現況、價格、分得部分所得利用之價值、經濟
05 效用及全體共有人之利益等因素，而為適當之分配，要以
06 維持全體共有人之公平為標準。查：

07 1. 系爭房地為地面五層樓、地下一層之獨棟透天厝，僅有單
08 一出口，此有系爭房地之建物登記第三類謄本、建物平面
09 圖、google街景照片（見調解卷第17-23頁、本院卷第35
10 頁）可參，且為兩造所不爭執。如以原物分割，不僅各共
11 有人難以按其分得部分單獨使用，同時亦將使系爭房地細
12 分，無法發揮整體經濟效用，故依其性質及使用目的，如
13 採原物分割，顯有困難。

14 2. 次查，系爭房地經送請長信不動產估價師事務所鑑定後，
15 認為系爭房地價值22,832,848元。但因共有不動產需考量
16 共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差等原
17 因，評估完整所有權產權價值後，考量共有人對共有不動
18 產之應有部分比例、共有人數多寡等因素，決定整合為完
19 整所有權產權之整合年期及折現率予以折現。系爭房地共
20 有人數3人，預計整合年期3年，折現率3%，房地總價為
21 20,894,340元，各持分之總價為6,964,780元，此有系爭
22 估報報告可參。兩造中被告二人均表示同意以上開鑑定結
23 果20,894,340元購買，原告並同意可不扣除整合期3年、
24 折現率3%，以22,832,848元購買，再補償其他共有人（見
25 本院卷第119頁）。查兩造三人條件均屬相同，不論分配
26 予何人，對於未受分配者亦屬不公，況被告郭信宏認鑑定
27 價格與附近行情尚有差距，本件以原物分配特定共有人，
28 再由受分配之一造以金錢補償其他共有人之分割方式，並
29 非最妥善之方式。據上，本件以原物分配既有困難，本院
30 審酌本件共有物之性質、分割共有物之目的、經濟效益，
31 兼衡各共有人意願、公平均衡原則等一切因素，認如以變

01 價方式分割，兩造均得依應有部分之比例受價金分配，不
02 致損及特定共有人之利益，且系爭房地如透過市場自由競
03 爭方式公開變價，由深知市場行情之投資者評估各方面之
04 利害得失之權衡，應可促使系爭房地之價值發揮極大化，
05 並使所有權歸屬之法律關係單純化，各共有人亦均可視真
06 實競價而產生市場行情參與買受，或於拍定後行使優先購
07 買權，以兼衡各共有人之利益。故以變價方式分割系爭房
08 地，所得價金依兩造應有部分之比例分配，應屬兼顧本件
09 共有物之經濟效益及兩造公平之分割方法。

10 3. 綜上所述，原告為系爭房地之共有人，請求將兩造共有之
11 系爭房地予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例予
12 以分配，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

13 (四) 反訴部分：反訴原告主張，其就系爭房地應有部分3分之1
14 與反訴被告在94年1月10日訂有買賣契約，並於94年3月24
15 日完成所有權移轉登記，係屬訴外人郭全雄無權處分，應
16 屬無效，且反訴被告未給付買賣價金，反訴原告已於107
17 年間解除系爭買賣契約，爰依民法第259條、第179條、第
18 767條之規定，請求反訴被告塗銷系爭房地應有部分3分之
19 1於94年3月24日以買賣為原因之所有權移轉登記，均無理
20 由，已如前述，應予駁回。

21 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決
22 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

23 伍、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第80條之1，
24 反訴部分為民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
26 民事第一庭 法 官 張麗娟

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
31 書 記 官 林怡芳