

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第75號

上訴人 乙○○

訴訟代理人 王正宏律師

被上訴人 甲○○

訴訟代理人 柯伶婷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年1月19日臺灣臺南地方法院第一審判決(111年度訴字第1729號)，提起上訴，本院於112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，由兩造按如附表二比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)兩造原為夫妻，因上訴人前因體念被上訴人生下二子傳宗接代，且被上訴人婚後除忙於操持家務，還需外出工作負擔家計，為給被上訴人經濟保障，乃於民國（下同）000年0月間購買坐落臺南市○○區○○段0000000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為臺南市○○區○○路000巷00號房屋，下合稱系爭房地），基於贈與之合意，將系爭房地所有權登記為兩造共有，應有部分各2分之1，且約定由上訴人負擔房屋貸款。詎兩造於105年3月16日離婚，因離婚當時就系爭房地無法達成分割協議，亦未訂有不分割之約定及分管協議，目前由上訴人獨自使用，被上訴人搬出系爭房地。

(二)依上，爰依民法第824條第2項第2款規定，請求求為判決：兩造共有如附表一所示土地及建物應予變賣，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。原審判命系爭房地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配；上訴人不服，提起本件上訴；故答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則抗辯以：

(一)上訴人購買系爭房地時，係考量兩造間尚有婚姻關係存在，

01 基於共同生活之動機，將系爭房地所有權應有部分2分之1贈
02 與被上訴人。當時購入房價為新臺幣（下同）660萬元，由
03 上訴人自備30萬元及向家人借貸30萬元，另向富邦人壽保險
04 股份有限公司（下稱富邦公司）貸款600萬元所購置，被上
05 訴人為該貸款之保證人，故其受贈系爭房地應有部分2分之
06 1，非全無負擔。被上訴人提出分割方案，顯不願負擔貸款
07 責任。

08 (二)上訴人不同意變價分割，因其仍居住在系爭房地，被上訴人
09 於104年間離家出走至今，顯無再住系爭房地之意；又上訴
10 人購置系爭房地辦有貸款，應由共有人按應有部分比例分
11 擔；而貸款實際由上訴人繳納，就所負擔之貸款逾應有部
12 分，得請求被上訴人償還，茲以此項償還請求權對被上訴人
13 應受補償之金額，主張抵銷；又兩造於離婚時，被上訴人尚
14 應給付上訴人剩餘財產差額165萬元、有關兩造未成年子女
15 扶養費之不當得利195,000元；而就系爭房地市價估為800萬
16 元，其中一半價值400萬元為應受補償金額，則上訴人得向
17 被上訴人主張抵銷之金額為6,183,000元（房屋貸款本息總
18 額之半即4,338,000元＋剩餘財產165萬元＋子女扶養費19
19 5,000元，合計6,183,000元），扣除被上訴人應受補償之40
20 0萬元，被上訴人尚積欠上訴人2,183,000元，故如採行原物
21 分配給上訴人，上訴人因主張抵銷而無須再以金錢補償給被
22 上訴人。

23 (三)依據兩造於105年7月1日對話紀錄，被上訴人稱：「你不提
24 財產分配訴訟，就不會有法拍」；另被上訴人曾於000年0月
25 間及106年中旬，口頭允諾上訴人，倘上訴人撤回剩餘財產
26 分配訴訟，願將系爭房地應有部分2分之1移轉登記與上訴
27 人，兩造此項協議應認為有不分割協議存在。又被上訴人待
28 上訴人之請求剩餘財產分配時效消滅後，始提起分割訴訟，
29 有違誠信等語，資為抗辯。

30 (四)依上，上訴聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人在第一審之訴
31 駁回；至上訴人於原審就系爭房地主張贈與附有負擔之法律

01 關係，於本院不再主張。

02 三、兩造不爭執之事實（本院卷第294-295頁）：

03 (一)兩造原為夫妻，於105年3月16日離婚。上訴人於000年0月間
04 向富邦公司貸款600萬元，並以660萬元購買系爭房地，合意
05 將系爭房地所有權登記為兩造應有部分各2分之1，且約定由
06 上訴人負擔房屋貸款。

07 (二)系爭土地為92.03平方公尺，使用分區為空白。

08 (三)系爭房地上設定有720萬元最高限額抵押權，抵押權人為富
09 邦公司。

10 四、兩造爭執之事項：

11 (一)兩造間有無不分割協議？

12 (二)若無，則系爭房地應如何分割，較能兼顧當事人利益併為
13 妥適公平？

14 五、得心證之理由：

15 (一)就兩造爭執事項之(一)部分：

16 1. 被上訴人主張：上訴人於000年0月間購買系爭房地，即基於
17 贈與之合意，將系爭房地所有權登記為兩造共有，應有部分
18 各2分之1，且約定由上訴人負擔房屋貸款等語，固為兩造所
19 不爭執；嗣兩造於105年3月16日離婚，因離婚當時就系爭房
20 地無法達成分割協議，亦未訂有不分割之約定及分管協議，
21 目前由上訴人獨自使用，被上訴人客觀上已無法繼續使用，
22 為此依民法第824條第2項第2款規定，請求將系爭房地予以
23 變價分割，由兩造依如附表二所示應有部分比例分配所得價
24 金等語；惟為上訴人否認，並以前詞抗辯。

25 2. 經查上訴人固辯稱：兩造間有不分割之協議，即兩造曾於10
26 5年7月1日有對話，被上訴人稱：「你不提財產分配訴訟，
27 就不會有法拍」等語；惟兩造實際於105年7月1日之對話紀
28 錄，經本院核閱比對結果，其中部分係載稱如下：「Mars C
29 hen（即上訴人）稱：當初是你不把房子給小孩的，你沒救
30 了，要一起破產就來，離婚還想要房子跟名牌包…你去問清
31 楚父母親都破產，小孩會被送去哪裡，法拍也是信用破產，

要不是因為你是小孩的母親我根本不用理你。」「亭妤（即被上訴人）回答：自作孽，再跟你說最後一次，除了小孩的事，不要跟我說其他的543，你不提財產分配訴訟，就不會有法拍的問題，你不要再惡人先告狀。」上訴人又稱：「我爸當初要跟你買你不要，那就給法律去判，法拍就法拍，…我已經請律師儘快處理。」等語（見本院卷第100-101、145頁）；惟縱被上訴人回應「你不提財產分配訴訟，就不會有法拍問題」，若就其本意而言，仍難執為有同意系爭房地達成不分割協議之認定；難懸揣兩造間有何可能破產並將如何面臨拍賣之問題。嗣亦無簽署何契約或達成（如何利用或出租）協議資料在卷，自無顯示已就系爭房地達成不分割協議；且上訴人猶提及其父親當初要向被上訴人購買（應有部分），詎為被上訴人所拒絕，上訴人尚就此表示「那就給法律去判，法拍就法拍」等情，顯見兩造談判並無結果，有上訴人所提雙方不爭執之對話紀錄可據（見本院卷第101頁）。自不能僅以上訴人前揭無法查與事實相符之唯一陳述，遽採為有利於其之認定。

3. 上訴人又稱：被上訴人曾於000年0月間及106年中旬，口頭允諾上訴人，倘上訴人撤回剩餘財產分配訴訟，願將系爭房地應有部分2分之1移轉登記與上訴人云云；惟為被上訴人否認。上訴人就所述此事之時間已在上開談判對話紀錄之後；且既未能證明兩造有達成不分割協議，或上訴人父親提議向被上訴人購買系爭房地應有部分，已如上述，衡情被上訴人豈可能口頭允諾移轉登記，平白將系爭房地應有部分2分之1移轉登記予上訴人之理，可見上訴人此部分所陳，僅係其單方無法查與事實相符之唯一陳述，仍不能採為有利上訴人之論據。
4. 至上訴人為何會於105年4月28日提出兩造另件家事婚後財產差額請求（原審105年度家訴字第71號，下稱兩造另件）後，又自行撤回剩餘財產分配請求，業經財團法人法律扶助基金會台南分會（下稱法扶會）於112年8月1日覆本院函

01 稱：乙○○於兩造另件起訴後，嗣就剩餘財產之請求，認暫
02 無訴訟必要，故自行具狀聲請撤回剩餘財產分配請求，僅向
03 該案甲○○請求不當得利之返還等語，並檢具上訴人之民事
04 聲請狀和法律扶助案件撤回書附卷可稽（見本院卷第249-25
05 3頁）；前揭聲請狀、法律扶助案件扶助事項撤回書等，其
06 上並無兩造達成不分割協議之資料可按。且此與被上訴人毫
07 不相關或不知情之事，仍難遽採為兩造曾有達成不分割協議
08 之認定。上訴人復稱：兩造前往大陸工作後，被上訴人於大
09 陸再次向上訴人表示，倘上訴人不提起剩餘財產訴訟，房子
10 就歸上訴人所有，上訴人遂終止與蕭麗琍律師之委任等語，
11 惟上訴人迄未就此舉出確證以實其說，自難採為有利上訴人
12 之認定。

- 13 5. 按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第148
14 條第2項定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利
15 義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一
16 方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依
17 據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（
18 最高法院110年度台上字第574號裁判參照）。次按民法第14
19 8條第1項前段所定之權利行使，是否以損害他人為主要目
20 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
21 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
22 行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大
23 者，基於權利社會化之基本內涵，固可認為係以損害他人為
24 主要目的；然在自由經濟市場機制下，若當事人斟酌情況，
25 權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契
26 約，並據以行使其依法享有之權利，除係以損害他人為主要
27 之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利
28 社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用，
29 俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事
30 人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，苟雙方
31 在對等基礎下，本於自主意思及自主決定訂立契約，縱契約

之內容僅在圖自己之利益，而未慮及對方利潤，如經衡量權利人與義務人雙方之利益狀態，並非旨在犧牲他人之利益者，亦難認其係違反誠信原則（最高法院111年度台上字第1271號裁判參照）。另民法第148條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高法院69年度台上字第1079號裁判參照）。又權利者在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則，固得因義務人之抗辯，使其權利歸於消滅（最高法院96年度台上字第1394號裁判參照）。查本件被上訴人行使權利即請求分割共有物，僅涉及其應有部分私人權益並未涉及公益，在離婚後5年始行使權利，獲得補償金或變賣價金（以扶養子女養家活口），並無違背強制或禁止規定，縱變賣系爭房地影響上訴人之居住，上訴人仍有其應有部分之變賣價金可以取得。雖被上訴人之應有部分為上訴人所為贈與，或其前暫未行使，依上說明，行使共有權分割共有物，並非以損害他人為主要目的，且依上說明，被上訴人並無因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，始有違誠信原則，上訴人亦未舉證以實其說；縱被上訴人在夫妻剩餘財產消滅5年後再提起本訴，兩造仍各自享有應有部分權利，難認被上訴人持其受贈與之應有部分行使分割共有物之權利事由，即有違誠信。上訴人之抗辯，尚難採取為有利於其之論據。

(二)兩造爭執之事項(二)部分：

1. 復按各共有人，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；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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

01 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
02 列之分配：一. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原
03 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二. 原
04 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
05 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
06 金分配於各共有人；民法第823條第1項、第824條第1項、第
07 2項分別定有明文。

08 2. 查系爭房地為兩造共有，應有部分如附表二所示，各共有人
09 就系爭房地未約定有不分割之期限或分管契約，或因物之使
10 用目的不能分割，且兩造就分割方法無法協議等情，有系爭
11 房地登記謄本附卷為憑（見原審南司調字卷第17-23頁），
12 復為兩造所不爭，揆諸前揭說明，則被上訴人請求法院裁判
13 分割系爭房地，於法即無不合。

14 3. 又系爭房地為兩造共有，有土地暨建物登記謄本等附卷可稽
15 已如上述，又為獨棟房屋，單一出入口，兩造現已離婚狀態
16 等情，為兩造所不爭執；另兩造因家庭管教子女之事生訴訟
17 爭執，上訴人在離婚後曾先擔任其子陳○○之親權人，竟因
18 其子不願跪下，即給巴掌並罰跪；又因發現陳○○制服破
19 損，竟在車庫掐其脖子且將其壓在車上；考試不理想時亦會
20 對之給巴掌、罰跪等情，已經被上訴人向原審法院聲請核發
21 通常保護令，有原審法院109年度家護字第1193號裁定在卷
22 可稽（見原審卷第63-69頁）；嗣兩造就改定未成年子女陳
23 ○○、陳○○之權利義務行使負擔事件達成調解，由被上訴
24 人單獨任之等情，有調解筆錄附卷可參（見原審卷第71-72
25 頁）；嗣兩造就系爭房地無法達成協議，雙方在電子媒體li
26 ne對話仍互不相讓，終對簿公堂，而於原審法院和解離婚，
27 亦有媒體對話紀錄、和解筆錄等附卷可稽（見本院卷第141-
28 145、245-246頁）；且兩造未能和諧相處，經被上訴人指訴
29 渠係因不堪上訴人長期之肢體、言語及精神虐待等家庭暴
30 力，始與上訴人協談離婚，且當時上訴人明知兩造係因其長
31 期之家庭暴力，始導致兩人婚姻破裂，卻毫無悔意，甚至一

再誣衊被上訴人有外遇行為等語（見本院卷第126頁），殆已感情破裂，形同水火，被上訴人搬出系爭房地，難再保持共有及同居相處。上訴人另因系爭房地房貸問題，無力再主張原物分割暨補償方案；並均主張不用鑑定等語（見本院卷第280頁）。足認本件原物分配顯有困難，自以被上訴人主張之變賣共有物，以價金比例分配於各共有人，較為妥適。

4. 至上訴人雖辯稱：由其單獨受原物分配，而應補償被上訴人之金額，則因被上訴人尚積欠其前揭債務（房貸本息、子女扶養費、夫妻剩餘財產分配等）為抵銷云云，則為被上訴人堅決否認，且上訴人並不否認其前曾有贈與被上訴人系爭房地應有部分之意，並辦理系爭房地所有權應有部分登記予被上訴人，自無從因本件分割訴訟，而遽認被上訴人之共有權為無效；至被上訴人雖為房貸之保證人，惟上訴人既已直承系爭房地應有部分為上訴人所贈與，且約定由上訴人單獨負擔房屋貸款等情（參兩造不爭執事實之(一)所示，見本院卷第295頁），自亦難遽認被上訴人已同意或應以保證人身分，平均分擔系爭房地之房貸（即遽認系爭房地共有人之被上訴人應同意分擔房貸本息之2分之1）。至有關子女扶養產生之債務，依法雙方均有扶養子女義務，原先固經兩造和解約定由上訴人扶養2名子女，嗣改定監護由被上訴人接續扶養（見原審卷第71-72頁），花費多少均屬未定，且兩造亦無已就扶養花費金額部分，達成協議由被上訴人分擔扶養子女之債務，均難遽採為本件分割共有物適合抵銷之債權。況分割共有物為形式之形成訴訟，本質為非訟事件，訴訟當事人間訟爭性薄弱；又系爭房地礙於使用現況，尚須斟酌兩造共有人之意願、共有物之性質、分割前之使用狀態與經濟效用、分割後各所有人之利用價值與經濟效用，並兼顧兩造之最佳利益及實質上之公平等情事，不受當事人聲明之拘束；被上訴人請求分割並經法院以形成判決分割「確定」前，尚不生共有關係終止，及取得金錢補償分得部分之個別債權之效力，是上訴人以其對被上訴人之前揭子女扶養費不當得利

債權，與被上訴人對其請求給付金錢補償債權為抵銷，尚非有據；且上訴人未提出分割方案，至終又捨棄此項原物分割暨金錢補償方式（見本院卷第280頁），僅請求駁回被上訴人之分割共有物訴訟，要求維持共有現況，於法尚非可採。

5. 依被上訴人所主張系爭房地之變價分割方案，非但可保持房地之完整利用及經濟效用，且基於市場之自由競爭，可使系爭房地市場價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加，上訴人亦可取得適當應有部分之價金；再參以依民法第824條第7項規定，如變價分割之拍定人為共有人以外之人，共有人仍有機會依相同條件優先承買之權；即兩造本得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不可分之依存關係，評估自身之資力等各項因素，決定是否參與競標，或拍定後行使優先承買權利，以單獨取得系爭房地之全部所有權應有部分。再者，系爭房屋既於102年間所購，且並非中古舊屋，富邦公司尚且同意辦理貸款達600萬元（兩造不爭執辦理720萬元最高限額抵押權，見原審卷第29頁、南司調字卷第17-24頁），自有其當時新造之相當價值，上訴人尚自陳至少有800萬元市價價值。但被上訴人則自稱大概有1400萬元至1500萬元（見本院卷第294頁）。兩造訴訟各執一詞，上訴人又於言詞辯論後始具狀要求變更本件訴訟可獲得之利益以補繳裁判費（見本院卷第311頁），又均拒絕鑑定，而房市變化多端，是否有所稱價值，仍非無疑，難認可採為系爭房地確實依據。依上，系爭房地採變價分割，依民法第824條第2項第2款前段之規定，所得價金由兩造按應有部分比例分配於各共有人，不僅有利於發揮消滅共有關係，避免兩造就系爭房地之共有關係再生爭端，並增進共有物之融通及經濟利用之功能，亦可兼顧系爭房地之整體利用，暨幫助解決陷入房貸經濟困境之上訴人，提供兩造換屋或租屋之選項機會，亦有餘額扶養兩造子女，則變價分割方法當屬當前最有利兩造之分割方案，應屬適當且公平之分割方法。至民法第824條第2項第2款後段之規定「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
人之」，則不適合系爭房地之分割方法，合併說明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項前段、第824條第2
項第2款前段之規定，訴請法院裁判變價分割系爭房地，以
價金分配於各共有人，乃能兼顧兩造利益併為妥適公平之方
案，應予准許。從而原審所為變價分割之判決，理由雖不盡
相同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決
不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本
判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。末按因
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
分割共有物事件具非訟事件之性質，分割方法本應由法院斟酌
何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利
益，以決定妥適之分割方法，不因何造起訴而有不同，故被
上訴人請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全
部由上訴人負擔，將顯失公平，依前開說明，本件上訴人之
上訴行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必
要；本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認
本件之訴訟費用，應由兩造各依如附表二所示比例分擔，始
為妥適公平，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
項、第1項、第78條、第80條之1、第81條第2款，判決如主
文。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

民事第四庭 審判長法官 張世展

法 官 陳春長

法 官 莊俊華

01 上為正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

04 書記官 楊宗倫

05 附表一：

06 土地部分：

07

土 地 坐 落				面 積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
臺南市	○○區	○○	0000 -00	00.03	上訴人：2分之1 被上訴人：2分之1

08 建物部分：

09

建號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建物主 要建材 及層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
0000	臺南市 ○○區 ○○段 000000 0地號	臺南市 ○○區 ○○路 000巷00 號	鋼 筋 混 凝土4層	4層：141.11	上訴人：2分之1 被上訴人：2分之1

10 附表二：

11

編號	共有人	應有部分比例
1	甲○○	2分之1
2	乙○○	2分之1