

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第202號

原告 陳蕙苓 原

訴訟代理人 趙培宏律師

邱任晟律師

被告 陳天麟

訴訟代理人 張耕豪律師

被告 陳蕙莉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月3日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告陳天麟、陳蕙莉（下合稱本件被告）與原告各為兄妹及姊妹，三人共有如附表所示不動產（下稱系爭不動產；另土地部分合稱系爭土地、建物部分合稱系爭建物）應有部分各1/3。基於共有物自由分割原則，系爭不動產並無任何不得分割之協議，或法令、使用目的有何不能分割之情事，然兩造無法協議分割，前於本院112年度北司調字第653號調解不成立，其遂訴請分割系爭不動產。如系爭不動產以原物分割，將有害於建物之使用及經濟價值，倘全部分配予其中1人，也將衍生金錢補償疑義；變價分割不僅可避免原物分割造成價值減損，亦得以公平競價方式獲取最高價金利益，該等拍定價格既經市場機制檢驗，乃合理市價而具有真實性，拍定人又須繳足價款始可取得系爭不動產所有權，得避免其

01 他分割方式之缺失，兩造復得評估參與競標抑或行使優先承  
02 買權之可能性，是斟酌系爭不動產型態及兩造利益等一切情  
03 狀後，應以變價拍賣系爭不動產後再將拍賣所得價金按兩造  
04 應有部分比例分配，較為公平允當。

05 (二)系爭不動產雖經本件被告與訴外人天○電腦資訊有限公司（  
06 下稱天○公司）訂立租賃契約，但訂立租賃契約非屬因物之  
07 使用目的致不能分割之情形，本件被告也未舉證證明兩造有  
08 何一定期限不分割協議之約定，倘伊等認天○公司有繼續在  
09 系爭不動產營業之需求，於變價分割後亦得行使優先承買權  
10 再行出租，縱系爭不動產變賣予他人，公司遷址事所常見，  
11 天○公司亦得與他拍定人締結租賃契約或另覓他址營業。再  
12 系爭不動產未辦理分管契約登記，即便有分管契約存在，也  
13 不當然有因物之使用目的不能分割抑或存有不分割契約，除  
14 有明確訂立不分割期限之契約外，原則上各共有人仍得隨時  
15 請求裁判分割，原告請求裁判分割自屬謀求系爭不動產之有  
16 效利用，並兼顧共有人之權益及公平。

17 (三)本件被告所為抗辯並未舉證，條件與期限也無從同時成立，  
18 伊等片面就系爭不動產分割增加法律所無之限制，如所述為  
19 真，其不僅要以高於市價之價格購買系爭不動產應有部分1/  
20 3，卻須忍受本件被告不塗銷系爭不動產之抵押權設定使其  
21 無法辦理貸款支付價金，又有長達30年不得處分收益而須等  
22 待其回國養老且本件被告未在系爭不動產經商，該等買賣交  
23 易條件自論理及經驗法則以觀極不合理。另被告陳天麟前稱  
24 係買賣契約，後改稱為附負擔贈與，所言不一，也與被告陳  
25 蕙莉所稱買賣契約不同，伊等於辦理贈與稅申報時復未自贈  
26 與額中扣除該2,000萬元負擔，系爭不動產抵押權亦未塗銷  
27 而應負權利瑕疵擔保責任，是本件被告所言不僅非屬事實，  
28 亦違反禁反言原則及誠信原則。退步言之，本件被告前揭不  
29 實指控，堪謂兩造對系爭不動產使用方式存有重大歧見，本  
30 件被告又恣意以低於市價之價格出租系爭不動產予天○公司  
31，再由天○公司部分轉租予第三人，該等轉租利益非無足以

01 支付本件被告租金之可能，如此身為天○公司負責人及股東  
02 之本件被告可享受利益，卻損害原告權益又限制其分割，有  
03 違誠實信用原則且構成權利濫用，系爭不動產共有關係確難  
04 存續。況天○公司既將系爭不動產超過1/3 面積部分轉租予  
05 第三人，自無使用全部系爭不動產之必要，縱扣除原告系爭  
06 不動產應有部分1/3 也無礙於天○公司營業；原告離婚後獨  
07 力扶養子女，收入不高，是其請求分割自無不可。爰依民法  
08 第823 條第1 項、第824 條第1 項及第2 項等規定，提起本  
09 件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭不動產應予變價分割，  
10 由兩造依附表原告主張變賣價金分配比例欄所示應有部分比  
11 例分配價金。

## 12 二、本件被告則以：

### 13 (一)被告陳天麟：

14 1.系爭不動產原為本件被告於96年5、6 月間以5,650 萬（其  
15 中4,500 萬為貸款）購入並作為伊等經營之天○公司辦公室  
16 使用。惟原告於100、101 年間不斷透過訴外人即其等胞母  
17 陳徐美珠轉知欲購買系爭不動產應有部分1/3、願就系爭不  
18 動產支出成本及費用依比例負擔2,000 萬元及相關稅賦，為  
19 促使伊等同意，甚稱在本件被告使用系爭不動產經營事業期  
20 間及原告回國養老前，除非經伊等同意否則不會處分所得應  
21 有部分1/3 之意願；另因原告一時無法籌得款項，請求伊等  
22 將系爭不動產應有部分1/3 以贈與為登記原因辦理移轉登記  
23 。本件被告基於經不住陳徐美珠懇求之親情壓力，認原告或  
24 會信守承諾，遂先於101 年12月、102 年1 月將系爭不動產  
25 應有部分1/3 陸續移轉登記予原告。

26 2.然原告自102 年1 月22日以贈與為登記原因移轉取得系爭不  
27 動產應有部分1/3 迄今僅給付共125 萬828 元，並未將原承  
28 諾買賣價金2,000 萬元及相關稅賦清償完畢，其並未取得系  
29 爭不動產應有部分1/3 而非系爭不動產產權人。又兩造已約  
30 定於本件被告使用系爭不動產經營事業期間，原告不可處分  
31 （如分割請求權）、也不可對伊等使用系爭不動產方式有意

01 見，迨原告回臺養老後始能討論處置系爭不動產之方式等，  
02 足知系爭不動產有不分割契約存在，上述約定內容應屬停止  
03 條件或始期，在該等停止條件或始期尚未成就或屆至之際，  
04 原告即無處分系爭不動產之權限，於兩造未明確約定期限之  
05 情況下，仍有民法第828 條第2 項若有不分割約定最多30年  
06 期限規定之適用；即便原告係因贈與取得系爭不動產應有部分  
07 1/3，亦受有前開約定負擔之拘束，是其自102 年1 月22  
08 日起算30年內當不得請求分割系爭不動產。再原告具加拿大  
09 國籍，在加拿大東岸及西岸各有一棟豪宅，經濟優渥、生活  
10 不虞匱乏，其雙胞胎兒女也已成年的，各自加拿大名校即多倫  
11 多大學、英屬哥倫比亞大學畢業，皆為加拿大公民而無我國  
12 國籍；反之，系爭不動產若維持目前共有關係及使用情形，  
13 可避免本件被告經營之天○公司需尋覓、遷徙他處，或將使  
14 任職20、30年員工有失業之風險，是系爭不動產之不分割契  
15 約並無民法第823 條第3 項所定重大事由，故原告訴請分割  
16 系爭不動產並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
17 回。

18 (二)被告陳蕙莉：系爭不動產本為本件被告於96年5、6 月間以  
19 5,650 萬（其中4,500 萬為貸款）向訴外人安泰商業銀行股  
20 份有限公司（下稱安泰商銀）購入，原告約在101 年間透過  
21 陳徐美珠利用親情懇求伊等出售系爭不動產應有部分1/3，  
22 伊等逼不得已而與原告約定以2,000 萬元出售系爭不動產應  
23 有部分1/3，但於供天○公司營業使用期間不得處分、變賣  
24 該等應有部分，經原告同意對使用系爭不動產之方式無意見  
25、於回國養老前也不會處分後，方於101 年底、102 年初出  
26 售系爭不動產其中應有部分1/3 而移轉登記予原告。惟原告  
27 本承諾最遲於105 年付清2,000 萬元，於105 年至110 年間  
28 卻祇以美金匯票、支票或變賣結婚金飾等方式支付約125 萬  
29 828 元，其餘均未清償。至其餘抗辯均援用被告陳天麟所述  
30 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、首查，系爭不動產於96年6 月14日以買賣為登記原因自安泰

01 商銀移轉登記予本件被告各1/2，嗣本件被告提供系爭不動  
02 產予被告陳蕙莉、訴外人即被告陳天麟配偶劉淑芬任債務人  
03 於99年4月7日以系爭不動產應有部分全部設定擔保債權總  
04 金額5,000萬元、擔保債權確定期日129年4月1日之最高  
05 限額抵押權予訴外人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南  
06 商銀），並由被告陳蕙莉、劉淑芬各向華南商銀借款1,800  
07 萬元、2,350萬元，復原告於102年1月22日以贈與為登記  
08 原因自本件被告獲得系爭不動產應有部分，現兩造各共有系  
09 爭不動產應有部分如附表所示，至天○公司則於76年2月25  
10 日設立登記，於84年6月1日變更含兩造與訴外人即兩造胞  
11 父陳貽銘（於88年4月10日因陳貽銘過世而由陳徐美珠繼承  
12 ）、訴外人鄭玲為股東，於91年6月14日變更僅兩造為股東  
13 於99年8月17日變更公司登記址至系爭建物，再於102年  
14 12月10日變更僅本件被告為股東；事後原告於112年9月13  
15 日方聲請分割共有物調解等事實，為兩造所不爭，且有系爭  
16 不動產土地建物登記謄本、本院112年度北司調字第653號  
17 調解不成立證明書、土地建物查詢資料、建築測量成果圖、  
18 地籍圖查詢資料、異動索引、天○公司公示登記資料、臺北  
19 市松山地政事務所113年5月27日北市松地籍字第11370095  
20 52號函暨102年松山字第014510、014520、015150號登記申  
21 請書文件資料、天○公司登記案卷節本、本件被告與安泰商  
22 銀間不動產買賣契約書、被告陳蕙莉與劉淑芬各與華南商銀  
23 簽署之貸款契約等附卷可稽（見本院卷一第25頁至第35頁、  
24 第81頁至第138頁、第149頁、第195頁至第238頁、第30  
25 7頁至第373頁、第453頁至第471頁；本院卷二第215頁  
26 至第225頁），且經本院調取112年度北司調字第653號卷  
27 宗核閱無誤，是此部分事實，首堪認定。

#### 28 四、得心證之理由

29 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
30 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  
31 在此限。前項約定不分割之期限，不得逾5年；逾5年者，

01 縮短為5年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，  
02 約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30年。  
03 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割，民法  
04 第823條定有明文。再當事人主張有利於己之事實者，就其  
05 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，是  
06 主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不  
07 存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負  
08 有舉證責任。若上述應負舉證責任之一方先未能舉證證實自  
09 己主張、抗辯事實為真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不  
10 能舉證或所舉證據尚有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方  
11 所言可採。復應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用  
12 經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應  
13 證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限  
14 ，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證  
15 明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及  
16 論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應  
17 證事實為必要（最高法院98年度台上字第2035號判決要旨參  
18 照）。

19 (二)原告既經移轉登記而具有系爭不動產應有部分1/3，自有權  
20 提起分割共有物之訴，不因兩造前於102年1月22日移轉系  
21 爭不動產應有部分之債權契約為買賣契約或贈與契約有別：

22 1.按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限  
23 ，如請求分割之共有物係已登記之土地，法院就共有人及其  
24 應有部分之判斷，悉以土地登記簿所登記者為準；共有人或  
25 第三人縱對土地登記簿記載之共有人或應有部分有爭執，而  
26 另以訴訟處理，該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據  
27 之先決問題（最高法院110年度台抗字第401號、110年度  
28 台抗字第590號、108年度台抗字第361號裁定要旨參照）  
29 。

30 2.查兩造分別於101年12月30日、102年1月11日立2份土地  
31 登記申請書，均載原告以贈與為登記原因，各自本件被告處

01 各獲得系爭土地應有部分4013/60000、系爭建物應有部分1/  
02 6（即原告最終取得系爭土地應有部分16052/600000、系爭  
03 建物應有部分1/3），該等文件並於102年1月18日送件後  
04 於同年月22日完成登記等事實，有臺北市松山地政事務所  
05 113年5月27日北市松地籍字第1137009552號函暨102年松  
06 山字第014510、014520、015150號登記申請書文件存卷足考  
07 （見本院卷一第195頁至第238頁），是依前開要旨，原告  
08 應有權提起本件分割共有物之訴甚明。本件被告雖抗辯兩造  
09 間就系爭不動產應有部分成立買賣契約、原告並未清償2,00  
10 0萬元買賣價金而非產權人云云，然此實與民法第758條、  
11 第759條之1物權公示性原則不合，伊等此部分所辯，礙難  
12 憑採。

13 (三)據現有卷內證據資料呈現之客觀事實，無從推翻102年1月  
14 22日系爭不動產應有部分1/3移轉登記原因記載為贈與之公  
15 示性，但可認兩造間已約定由本件被告管理、使用經營天○  
16 公司而不予分割，並因無重大事由，故原告請求分割共有物  
17 應屬無據：

18 1.鬻U共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
19 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  
20 在此限。前項約定不分割之期限，不得逾5年；逾5年者，  
21 縮短為5年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，  
22 約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30年。  
23 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割，民法  
24 第823條定有明文。

25 2.原告係於102年1月22日以贈與為登記原因取得系爭不動產  
26 應有部分乙情，誠如前述，是如本件被告欲抗辯債權契約為  
27 買賣契約，當由伊等就此權利發生事實負客觀舉證責任，合  
28 先敘明。經查：

29 ①被告陳蕙莉於本院當事人訊問中固陳：於貸款轉至華南商銀  
30 後，原告屢屢電聯伊、陳徐美珠表示欲購買系爭不動產1/3  
31 作為日後年老返臺定居時之依靠，希望能如伊等父母有固定

01 收入，因在臺僅有父親（按：即陳貽銘）遺留東華街不動產  
02 應有部分1/4，嗣陳徐美珠數度遊說將系爭不動產1/3售予  
03 原告，兩造方約定以2,000萬元及其他稅金於3年內還清之  
04 方式成立買賣契約云云（見本院卷一第282頁至第292頁）  
05 ，但復陳稱：當時辦理移轉登記時因認均為自己人故未計較  
06 顧慮太多，原告時在溫哥華，故土地增值稅、契稅等均是  
07 以伊私人款項存入原告第一商業銀行帳戶後，再自該帳戶  
08 轉出繳納共計45萬6,000元等語（見本院卷一第289頁至  
09 第290頁）。衡諸常情，本件被告均有一定智識程度與社會  
10 經驗，經營天○公司數十年且多次搬遷，更於96年6月14  
11 日與安泰商銀簽署不動產買賣契約書以總價5,650萬元購  
12 買系爭不動產，以及變更房貸之金融機構，當悉簽署契約  
13 或留存相關證據以杜爭議，買賣契約約定之金額與標的  
14 更屬契約必要之點，此自被告陳蕙莉曾製作三人107年  
15 至109年度稅賦貸款預算表之舉措（見本院卷一第525  
16 頁），亦足明瞭伊具有該等智識經驗無訛。然本件被告  
17 於最初答辯之際，全未具體說明原告買賣價金實際金額，  
18 被告陳天麟亦一度以原告表示：「願意依比例負擔原告  
19 取得系爭房地1/3持份前『被告二人為系爭房地所支出之  
20 全部成本』及相關費用」為伊答辯（見本院卷一第154  
21 頁），但毫無任何具體文字書面資料，直至被告陳蕙莉  
22 於本院當事人訊問後，本件被告方稱係與原告約定2,000  
23 萬元為買賣價金，或表示係因房價上漲所致（見本院  
24 卷一第557頁），則前後關於此部分事實所述不一，已屬  
25 有疑。

25 ②復證人陳徐美珠於本院中所證：渠與配偶陳貽銘原在中華  
26 商場經營百貨行，後續出租他人經營，天○公司係本件被告  
27 創立經營生意，最早位於八德路賣肉粽樓上，後續搬遷至  
28 系爭不動產，原告並未經營而係由渠栽培至國外唸書並嫁  
29 至加拿大，據渠所知，原告在加拿大溫哥華、多倫多各有  
30 1間房，其他不清楚。天○公司最初係向他人承租辦公室，  
31 但會被房東趕或漲租，本件被告遂向渠報告稱要省錢購買  
系爭不動產

01  ，購買後即作為經營天○公司使用。原告於離婚後每週均會  
02  電聯渠2、3次，央求渠告知本件被告要其欲購買系爭不動  
03  產，甚對渠回應很困難、因本件被告經營生意十分順利時詢  
04  問渠是否怕本件被告，否則為何不敢要求等內容，渠最終不  
05  得已而於被告陳天麟返家祭祀時表示：「你不要生氣，你現  
06  在只有一個小妹就是原告，她說她離婚，以後回來臺灣想要  
07  有依靠，想要我跟你講」等內容，被告陳天麟則表示看渠面  
08  子上，要渠向原告表示伊可聽從渠要求，但系爭不動產係生  
09  意使用，本件被告非常辛苦做生意；渠即向原告表示：「可  
10  以賣你，但你不能有任何意見，因為房子是拿來做生意的」  
11  ，亦獲得原告覆稱：「你跟哥哥陳天麟說我不會有任何意見  
12  」，之後即兩造自行聯繫，伊即不知後續處理方式，也不知  
13  原告有無給付款項，因原告實未告知欲購買比例，僅表示要  
14  買房子。系爭不動產現仍有貸款，本件被告為了此公司均非  
15  常節省不敢花錢，惟渠不清楚伊等有無向原告表示要用錢將  
16  應有部分1/3買回，此均為年輕人事情等語（見本院卷一第  
17  292頁至第297頁）。依證人陳徐美珠前開證詞，就系爭不  
18  動產部分應有部分移轉登記予原告之原因，至多僅能知悉原  
19  告曾向渠表達欲購買意願之動機，然最終兩造如何洽商、洽  
20  商結果為何毫無所知，猶無從補強被告陳蕙莉前揭陳詞之證  
21  明力，自不待言。

22  ③被告陳蕙莉雖以納稅義務人為原告之臺北市稅捐稽徵處土地  
23  增值稅繳款書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書、契稅繳款  
24  書、房屋稅繳款書、不動產登記費用明細表、美金匯票、綜  
25  合貨幣帳戶交易憑條、委託代收外幣票據約定書、存款憑條  
26  等件（見本院卷一第379頁至第427頁、第473頁至第489  
27  頁），欲為原告迄僅繳納買賣價金100萬餘元、伊尚協助原  
28  告納稅主張之證明。惟稅賦繳納與否與系爭不動產應有部分  
29  1/3移轉登記之債權原因關係定性尚屬二事，該等金錢受款  
30  人則各為陳徐美珠或被告陳蕙莉不一，亦乏何匯款原因之註  
31  記，不足認兩造間係成立買賣契約之積極證明；至原告何以

01 給付陳蕙莉、陳徐美珠逾其應負擔之稅賦，基於是否成立買  
02 賣契約之權利發生事實乃本件被告負客觀舉證責任，是雖原  
03 告就其為乃日後稅賦負擔之主張同有疵累，亦不影響舉證責  
04 任分配法則之認定。基此，難謂本件被告抗辯兩造間於102  
05 年1月22日將系爭不動產應有部分1/3移轉登記予原告之原  
06 因關係為買賣契約，洵堪認定。

07 3.依現有卷證資料，堪認兩造應有系爭不動產由本件被告管理  
08 、使用經營天○公司而不予分割之約定，且無重大事由，故  
09 原告自102年1月22日移轉登記而取得系爭不動產應有部分  
10 1/3起30年內應不得請求分割共有物：

11 ①系爭不動產之系爭建物位於10層大樓中第九層整層，幾乎為  
12 原2個建號合併使總面積共322.07平方公尺且為一大範圍平  
13 面乙情，有建築測量成果圖、原始平面圖與現場照片，及土  
14 地建物查詢資料等在卷可徵（見本院卷一第85頁至第88頁、  
15 第261頁至第267頁；本院卷二第215頁至第225頁）；復  
16 本件被告購入系爭不動產後至今，即出租予天○公司經營，  
17 現含被告陳天麟在內有9名人員由天○公司任投保單位投保  
18 勞工保險數年以上，雖天○公司於112年11月15日與第三人  
19 簽署房屋租賃契約書，但仍有相當部分為天○公司自身事業  
20 營運使用等事實，有天○公司變更登記表、房屋租賃契約書  
21 、勞動部勞工保險局保險費繳費單，及113年10月單位被保  
22 險人名冊等在卷足查（見本院卷一第269頁至第271頁、第  
23 429頁；本院卷二第7頁至第9頁、第21-1頁、第213頁至  
24 第214頁）。觀諸本件被告與天○公司間111年12月26日房  
25 屋租賃契約書（見本院卷一第429頁），於第1條、第2條  
26 約定系爭不動產以月租15萬元出租予天○公司供營業使用，  
27 更於第5條、第10條約定未經本件被告同意，天○公司不得  
28 將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他  
29 人使用該屋，否則本件被告得終止該租賃契約等節，堪謂天  
30 理公司轉租部分辦公室予第三人業經本件被告同意無訛。

31 ②被告陳蕙莉於本院當事人訊問中另陳稱：伊自76年高職畢業

01 後進入社會工作，於天○公司成立後2、3年開始幫忙至今  
02 （其中曾離職約3年）；原告於專科畢業後曾在證券公司、  
03 航空公司工作，嗣與配偶辦理技術移民至加拿大至今，於97  
04 年左右離婚後有些兼職工作，現在加拿大有房有車；被告陳  
05 天麟則於專科畢業擔任憲兵後進行電腦工作，於86年間與2  
06 位同事設立天○公司經營至今，斯時因有限公司尚須5名股  
07 東，故兩造與陳徐美珠均曾登記為股東，但原告、陳徐美珠  
08 與伊未實際經營或出資；伊父母原在中華路上開設百貨行，  
09 嗣租出以租金為生，家中經濟環境不差，陳貽銘過世後僅伊  
10 與陳徐美珠同住在東華街住處。天○公司最初設立後在臺北  
11 市○○區○○路0段000號2樓經營，嗣房東要取回房子，  
12 伊等在會計師介紹下向安泰商銀以5,650萬元購得系爭不動  
13 產並貸款4,500萬元，差額約1,150萬元為伊等各半，後續  
14 因被告陳天麟配偶陳淑芬為公教人員而有公教優惠貸款，故  
15 將貸款轉至華南商銀（一貸款戶為陳淑芬、一貸款戶為伊）  
16 ，伊等則將系爭不動產出租予天○公司（111年起租金為15  
17 萬元），每月由本件被告各出一部分金錢加計天○公司租金  
18 償還貸款，目前貸款尚餘1,618萬元。伊等將系爭不動產應  
19 有部分1/3過予原告前，被告陳天麟要求伊與原告談條件，  
20 即系爭不動產係做生意使用，不能動用、處分、出售或其他  
21 意見，陳徐美珠亦向原告告知此情，日後待3人年老且原告  
22 已返國定居後，再商討系爭不動產之處置，當時並未確切說  
23 明不得處分、出售或其他意見之期限，即視大環境決定天○  
24 公司經營期間。經原告允諾後，伊即尋找代書填寫土地建物  
25 申請書，該等申請文件上無原告簽名係因伊獲其全部授權，  
26 原告當時人在溫哥華，未料後續原告關於稅賦僅稱未住在臺  
27 灣不用繳納，均係伊代為刷卡繳款。移轉系爭不動產應有部  
28 分予原告後，基於系爭不動產本即作為天○公司營運使用，  
29 故認毋庸告知原告出租情形遑論提供租約，貸款細節也因與  
30 原告無關而未提供，另天○公司尚分租予另一營業人等語（  
31 見本院卷一第282頁至第292頁）。

01 ③比對被告陳蕙莉、證人陳徐美珠前揭2.②證述內容，均指稱  
02 於移轉登記系爭不動產應有部分1/3 予原告之前，已獲其允  
03 諾本件被告持續管理系爭不動產並在該址經營天○公司，且  
04 其不會有所處分、動用或其他意見之客觀事實。勾稽原告歷  
05 來入出境資訊連結作業查詢結果、上開天○公司登記案卷節  
06 本（見本院卷二第227 頁；本院卷一第307 頁至第375 頁）  
07 ，其自100 年4 月2 日出境後至今數度入出境，應有瞭解系  
08 爭不動產經營、運用之相當充裕期間，然其於102 年1 月22  
09 日取得系爭不動產應有部分後，同年12月10日退出天○公司  
10 股東而持續由本件被告經營之際，不僅未否決天○公司持續  
11 在該址經營，參諸原告113 年4 月15日民事陳報狀、同年7  
12 月31日民事準備書狀自述內容，同不否認本件被告未交付過  
13 系爭不動產出租予天○公司之租賃契約，也自陳不瞭解系爭  
14 不動產貸款金額及清償情形，希望被告提供系爭不動產於10  
15 2 年1 月22日登記原告為所有人時之貸款餘額，及嗣後至今  
16 各筆貸款金額、清償紀錄及目前貸款餘額等文件予原告核對  
17 確認，甚表示無法提出現場使用照片、平面圖，並得向臺北  
18 市建築管理工程處調閱系爭不動產使用執照案卷及至現場履  
19 勘；迨本件被告提出與天○電腦公司間租賃契約，復稱該月  
20 租金額過低、本件被告遲未提供予其契約書及分配租金乙情  
21 （見本院卷一第147 頁、第519 頁至第520 頁），反徵被告  
22 陳蕙莉、證人陳徐美珠此部分所言應可採認之情。蓋兩造間  
23 若毫無系爭不動產管理、不分割之約定，原告豈有可能於取  
24 得系爭不動產應有部分1/3 起10年間，對系爭不動產使用、  
25 管理方式毫無興趣、不予置理，不在乎本件被告清償貸款情  
26 形是否將有設定在系爭不動產之最高限額抵押權遭行使而被  
27 拍賣之風險，亦無任何遷址要求即退出天○公司股東（無論  
28 據被告陳蕙莉、證人陳徐美珠所言僅為形式上股東，本不影  
29 響其基於系爭不動產共有人得主張之權利），未曾向本件被  
30 告有所請求或疑問，甚有於110 年3 月23日主動向被告陳蕙  
31 莉表示得變賣自身金飾繳納地價稅之LINE對話紀錄擷圖（見

01 本院卷一第531 頁) ，卻全無得以提出其曾對本件被告管理  
02 使用系爭不動產有意見等行徑之積極證據，揆諸上揭要旨  
03 堪謂本件被告抗辯兩造就系爭不動產由伊等管理、經營天  
04 理公司而不予分割之約定，尚非子虛；原告雖主張該不分割  
05 約定並未登記而無法律效力云云（見本院卷二第95頁），然  
06 該條規定係針對應有部分受讓人是否繼受之效力，原告此部  
07 分主張容有誤會。又據現有卷內證據資料，天○公司章程並  
08 無任何解散事由或存續期限之規定（見本院卷一第357 頁至  
09 第359 頁），則被告陳蕙莉於本院當事人訊問中所陳：希望  
10 永續經營乙情，要非全然無據，是依首開規定及說明，兩造  
11 所為系爭不動產不分割約定之期限應縮短為30年，至為明灼  
12 原告係自102 年1 月22日方取得系爭不動產應有部分1/3  
13 是其現請求分割共有物，自屬無由。

14 ④原告雖主張如有不分割約定，應有重大事由而得隨時請求分  
15 割云云，但除前揭證據資料，佐之原告所提離婚協議書、加  
16 拿大不動產資料、子女學貸資料與自身貸款資料（見本院卷  
17 二第55頁至第71頁），其於97年5 月12日離婚後至今，經濟  
18 生活似無重大更替之情事；衡酌系爭不動產現確仍由本件被  
19 告經營天○公司，現有卷內證據資料亦呈現天○公司仍正常  
20 營運之情事，與兩造移轉登記系爭不動產應有部分之際之客  
21 觀狀態似無不同，不足認有民法第823 條立法理由所陳「該  
22 共有物之通常使用或其他管理已非可能，或共有難以繼續之  
23 情形」，抑或其他重大事由可言。承此，原告未能提出足令  
24 本院認定具有隨時請求分割之重大事由存在，自應由其承擔  
25 此部分之不利益，是其請求分割共有物，委無足取。

26 五、綜上所述，原告具有系爭不動產應有部分1/3 ，有權提起分  
27 割共有物之訴，但兩造間已有由本件被告管理系爭不動產經  
28 營天○公司而不予分割之約定，且無得隨時請求分割之重大  
29 事由存在。從而，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第  
30 1 項與第2 項規定，請求：兩造共有系爭不動產應予變價分  
31 割，由兩造依附表原告主張變賣價金分配比例欄所示應有部

01 分比例分配價金，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳喚被告陳天麟行當事人訊

03 問以釐清事實（見本院卷一第171 頁），抑或就原證11、13

04 LINE對話紀錄擷圖形式上真正欲聲請陳徐美珠提供手機勘驗

05 （見本院卷二第236 頁），惟當事人訊問與否依民事訴訟法

06 第367 條之1 第1 項係由法院職權決定是否訊問，兩造既均

07 坦言係被告陳蕙莉進行溝通、處理系爭不動產相關事宜，原

08 告時在國外（見本院卷一第171 頁至第172 頁、第251 頁）

09 ，則訊問被告陳蕙莉即為已足，要無再為訊問被告陳天麟之

10 必要，另本件被告所提證物未使本院達系爭不動產應有部分

11 移轉登記原因關係乃買賣契約之心證，自無再利用上揭LINE

12 對話紀錄擷圖推翻本院心證之需求，同無調查之必要；暨兩

13 造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不

14 足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

17 民事第三庭 法 官 黃鈺純

18 以上正本係照原本作成。

19 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

20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

22 書記官 李心怡

23 附表（面積：平方公尺）

| 共有人   | 臺北市○○區○○段<br>0 ○段000 地號土地 |     | 臺北市○○區○○段0<br>○段000 地號土地 |    | 臺北市○○區○○段0 ○段0000○號即門牌號碼<br>臺北市○○區○○路0 段000 號9 樓建物 |                                   |   | 原告主<br>張變賣<br>價金分<br>配比例 |
|-------|---------------------------|-----|--------------------------|----|--|-----------------------------------|---|--------------------------|
|       | 應有部分                      | 面積  | 應有部分                     | 面積 | 應有部分   | 面積                                | 備註  |                          |
| 原告陳蕙苓 | 16052/6000<br>00          | 626 | 16052/6000<br>00         | 30 | 1/3  | 總面積：<br>322.07                    | 另共有同小段2844建號<br>（面積743.68。應有部<br>分811/10000）、2845<br>建號（面積857.16。應<br>有 部 分 6667/100000<br>）、2852建號（面積85. | 1/3                      |
| 被告陳天麟 | 16052/6000<br>00          |     | 16052/6000<br>00         |    | 1/3  | 層次面積：<br>九層322.07<br>陽臺：<br>47.84 |   | 1/3                      |
| 被告陳蕙莉 | 16052/6000                |     | 16052/6000               |    | 1/3  |                                   |   | 1/3                      |

(續上頁)

01

|  |    |  |    |  |  |              |                       |  |
|--|----|--|----|--|--|--------------|-----------------------|--|
|  | 00 |  | 00 |  |  | 花臺：<br>10.15 | 79。應有部分1000/100<br>0) |  |
|--|----|--|----|--|--|--------------|-----------------------|--|