

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第451號

原告 黃彥文

訴訟代理人 王奐淳律師

羅暉智律師

複代理人 湯巧綺律師

被告 陸淑鳳

訴訟代理人 蔡昀圻律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○市○○段000000地號、面積85.35平方公尺土地，及其上同段799建號、總面積148.56平方公尺（門牌雲林縣○○市○○路000巷000弄00號）建物，分歸原告取得。

被告應於原告向訴外人臺灣土地銀行股份有限公司清償第一項房地抵押貸款如原證8即附件所示之餘額完畢之同時，將其就第一項房地之應有部分2分之1辦理所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第1項為：兩造共有雲林縣○○市○○段000000地號土地，及其上同段799建號建物，分割由原告所有。嗣於民國114年8月22日具狀追加第2項聲明：被告應於原告向臺灣土地銀行股份有限公司清償前開房地抵押貸款如原證8即附件所示之餘額完畢之同時，將其應有部分辦理所有權移轉登記予原告。核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)兩造共有坐落雲林縣○○市○○段000000地號、面積85.3
04 5平方公尺土地（下稱系爭土地），及其上同段799建號、
05 總面積148.56平方公尺（門牌雲林縣○○市○○路000巷0
06 00弄00號）建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房
07 地），請求分割由原告所有，詳如下述：

08 1.按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共
09 有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
10 期限者，不在此限。」，民法第823條第1項定有明文。

11 2.次按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」、
12 「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
13 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
14 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但
15 各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於
16 部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
17 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
18 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」、
19 「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
20 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，民法第82
21 4條第1項、第2項、第3項定有明文。

22 3.再按「法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共
23 有人之利益，斟酌各共有之利害關係並共有物之性
24 質、價格、利用價值及經濟效用決之。」，最高法院84
25 年度台上字第1538號民事判決意旨參照。

26 4.而系爭房地為兩造所共有，權利範圍各自持有2分之1，
27 此有系爭土地登記第一類謄本，及系爭房屋登記第一類
28 謄本可稽。又系爭房地並無因物之使用目的不能分割或
29 契約訂有不分割期限之情形，原告自得依民法第823條
30 第1項規定請求分割。然兩造無法協議決定分割方法，
31 原告為使兩造日後對系爭房地之經濟利用順利，以共有

01 人身分提起本件系爭房地之分割，依民法第823條、第8
02 24條規定，主張系爭房地分割由原告所有，並以金錢補
03 償被告，使系爭房地得以做更為妥善之利用，促進房地
04 經濟效用，俾符合公平經濟原則。

05 (二)系爭房地分割由原告所有，按兩造各2分之1比例計算，原
06 告應以系爭房地2分之1的價額補償被告。惟查，購買系爭
07 房地相關費用，皆為原告獨自繳納，茲分述如下：

08 1.房屋頭期款共新臺幣（下同）3,150,000元。

09 (1)原告透過其名下中國信託銀行帳戶（戶名：黃彥文，
10 帳號：000000000000），以匯款方式匯至築澤建設股
11 份有限公司名下臺中商業銀行帳戶（戶名：臺中商業
12 銀行股份有限公司收款信託專戶，帳號：0000000000
13 0000）（原證4編號1至3）：於113年5月23日，匯款10
14 0,000元；於113年5月23日，匯款50,000元；於113年
15 5月29日，匯款100,000元；於113年5月29日，匯款8
16 0,000元；於113年5月30日，匯款100,000元；於113
17 年5月30日，匯款80,000元；於113年5月31日，匯款1
18 00,000元；於113年6月01日，匯款70,000元。

19 (2)原告擔任負責人之浩聖系統工程有限公司（原證5）
20 名下臺灣中小企業銀行帳戶（戶名：浩聖系統工程有
21 限公司，帳號：000000000000），於114年3月28日，匯
22 款560,000元，至築澤建設股份有限公司名下臺灣新
23 光商業銀行帳戶（戶名：築澤建設股份有限公司，帳
24 號：00000000000000）（參原證4編號4）。

25 (3)原告透過其名下臺灣土地銀行帳戶（戶名：黃彥
26 文），於113年11月19日，匯款1,910,000元，至築澤
27 建設股份有限公司名下臺灣新光商業銀行帳戶（戶
28 名：築澤建設股份有限公司，帳號：00000000000000）
29 （參原證4編號5）。

30 2.代辦費用34,070元（原證6）。

31 3.房屋貸款共91,068元（原證7）：原告透過其名下臺灣

土地銀行帳戶(戶名：黃彥文，帳號：000000000000)，分別於114年2月3日、114年3月4日、114年3月31日，繳納房屋貸款(已繳納3期，每期30,356元)。參照上開銀行匯款紀錄可知，迄今為止，原告共已繳納3,275,138元【計算式：3,150,000元+34,070元+30,356元×3=3,275,138元】，原告自得請求被告返還不當得利數額1,637,569元【計算式：3,275,138元×1/2=1,637,569元】，於此額度內，雙方債務同歸消滅。故，原告僅需於債權相互抵銷之額度外，再行補償被告即可。

(三)本件兩造原係夫妻關係，當初雙方一同購置系爭房地，參酌不動產成交案件申報書及築澤建設交屋繳款明細表可知，系爭房地所有權利實為兩造所共有，另依系爭房地第一類謄本，兩造有以系爭房地向臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土地銀行)抵押貸款，抵押權設定義務人亦為兩造，在在證明雙方實係一同購置系爭房地，各自享有應有部分各2分之1之所有權，並各自負擔應有部分之房地費用，已臻明確。惟，被告遲未按時提出繳納其所有部分之房地費用，原告擔憂未如期還款，系爭房地將被銀行強制執行，並有查封、鑑價及拍賣之虞。衡酌兩造依應有部分比例計算之系爭房地頭期款、貸款等費用，係各自負擔，被告就系爭房地費用皆未支付相關款項，顯見，被告實無資力負擔購買系爭房地費用；反觀原告，迄今為止所有購買系爭房地費用皆由其獨自繳納，更可證原告係有意願且有資力購買系爭房地所有之權利，並按約如期還款，不致系爭房屋處於隨時為訴外人土地銀行強制執行之情。綜上，兩造係系爭房地抵押權設定義務人，雙方為共同債務人，衡諸被告無資力負擔系爭房地費用，系爭房地將有隨時為土地銀行強制執行之情，連帶原告應有部分房地因而處於此種不安穩狀態，為防免上開情形，迄今為止所有費用皆由原告獨自繳納，可徵原告係有意願且有資力購買系爭房地所有權利，故懇請 鈞院採納原告之方案，將系爭

01 房地分割為原告所有，並由原告獨自負擔所有抵押貸款之
02 債務，同時消滅被告無資力負擔之債務部分以為找補。

03 (四)並聲明：

04 1.系爭房地分割由原告所有。

05 2.被告應於原告向訴外人土地銀行清償系爭房地抵押貸款
06 如原證8所示之餘額完畢之同時，將其應有部分辦理所
07 有權移轉登記予原告。

08 3.訴訟費用由被告負擔。

09 (五)對被告答辯所為之陳述：

10 1.原告認為如原證8即附件所示，被告也是貸款人，被告
11 本來應該負擔繳納購買系爭房地之一半款項，但被告都
12 沒有繳，都是原告幫他代墊，但原告其實沒有要幫被告
13 代墊的法律上原因，所以這部分就構成不當得利。

14 2.原告否認就系爭房地之應有部分2分之1及所代墊之款項
15 與被告間有贈與關係存在，被告主張舉證責任部分，我
16 們已經舉證被告也是系爭房地抵押借款之還款人，被告
17 也不否認購買系爭房地之款項都是原告繳納的，所以我
18 們認為我們就原告受有損失，被告受有利益，且無法律
19 上原因，已盡舉證責任，應由被告舉證證明贈與關係存
20 在。

21 3.由原證8即附件所示最後一頁之契約第35條可知共同借
22 款人對全部借款各負給付之責，所以原證8即附件所示
23 並不只是證明系爭房地是兩造共有，而是兩造都有繳納
24 購買系爭房地款項之責任。

25 二、被告則以：

26 (一)原告主張之分割方案為原告取得系爭房地，並由原告找補
27 金錢予被告，就該分割方案，係因未見原告主張之找補金
28 額為多少？則於找補金額為被告所能接受之情形下，被告
29 同意原告之分割方案，合先敘明。

30 (二)原告主張被告應返還不當得利1,637,569元，係為給付型
31 之不當得利，原告應就被告「無法律上原因」、「該給付

欠缺給付之目的」等構成要件負擔舉證責任，如原告無法舉證，應駁回原告主張被告應返還不當得利之主張：

1. 「按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」，既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人。是該主張不當得利返還請求權人，應就不當得利之成立要件負擔舉證責任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，及他方因其給付而受利益致其受損害，並就他方之受益為無法律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴之判決。又關於不當得利之「無法律上原因」為消極事實，本質上難以直接證明，僅能以間接方法證明之。因此，倘主張權利者對於他方受利益，致其受有損害之事實已為證明，他造就其所抗辯之原因事實，除有正當事由（如陳述將使其受到犯罪之追訴等），應為真實完全及具體之陳述，使主張權利者得據以反駁，以平衡其證據負擔，並俾法院憑以判斷他造受利益是否為無法律上原因，惟並非因此即生舉證責任倒置或舉證責任轉換效果。」最高法院102年度台上字第420號民事判決參照。

2. 本件為給付型之不當得利，原告並未說明給付之原因、理由，亦未說明被告為何「無法律上原因」、「該給付欠缺給付之目的」等不當得利之構成要件，並未提出任何證據為佐證，故原告之主張並無理由，應駁回原告之訴。

3. 原告應找補予被告之金額部分：系爭房屋、土地為雙方所共有，其持分比例為各2分之1，其起訴時之房地價值

約為3,241,068元【計算式：3,150,000+30,356×3=3,241,068】，故原告如欲取得系爭房地，其應找補金錢1,620,534元。

(三)因為原告主張本件係其幫被告代墊款購買系爭房地之款項的部分，原告主張此部分是借款給被告嗎？抑或原告是無因管理的方式進行代墊，原告的主張在法律上的理由並不明確，沒有表明為何代墊之理由為何，因為雙方當時是夫妻關係，且被告並無要求原告幫她代墊購買系爭房地之款項。

(四)對於原告起訴狀所述就系爭房地所支付的款項，被告均無爭執。原告於言詞辯論終結期日才提出是為被告代墊購買系爭房地之款項，但被告否認之，依照最高法院102年度台上字第420號民事判決之要旨，我們主張針對原告當初出這筆費用的原因是因為原告待念被告幫原告生小孩的辛苦，所以被告的部分是由原告贈與，我們就依照該判決要旨，據實說明當初的原因，但我們認為舉證責任還是在原告身上。

(五)被告認為依照原告今日提出之原證8即附件，以系爭土地之土地權狀可證明雙方就系爭土地為共有的情形，且原告至今還是沒有說明幫被告出錢的理由為何，所以我們認為原告未盡舉證責任，且依照上開最高法院的見解，並無生舉證責任倒置的效果，所以還是應由原告負擔舉證責任。

(六)原告所提出原證8契約即附件所示第35條只能證明兩造就購買系爭房地對銀行有連帶清償之義務，與被告所主張貸款以外的部分，原告所幫被告出錢的理由是因為贈與，與銀行的部分無關。

(七)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。次按共有物
03 之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議
04 決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
05 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
06 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
07 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
08 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
09 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
10 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
11 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第82
12 4條第1項、第2項、第3項定有明文。

13 (二)系爭房地為兩造所共有，應有部分各2分之1，此有系爭土
14 地登記第一類謄本，及系爭房屋登記第一類謄本可稽。又
15 系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
16 期限之情形，原告自得依民法第823條第1項規定請求分
17 割。然兩造無法協議決定分割方法，原告為使兩造日後對
18 系爭房地之經濟利用順利，以共有人身分提起本件系爭房
19 地之分割，依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭
20 房地自屬有據。

21 (三)再按法院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有
22 人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價
23 格、利用價值及經濟效用決之。有最高法院84年度台上字
24 第1538號民事判決意旨參照。經查，本件經本院會同兩造
25 及雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政）測量人員於11
26 4年6月2日至系爭房地現場勘驗，勘驗結果為系爭土地尚
27 有系爭已辦理保存登記之建物（三層樓加強磚造），門牌
28 為斗六市○○路000巷000弄00號，系爭土地東南側為道路
29 ，有勘驗筆錄、照片、國土測繪圖資服務雲及斗六地政
30 建物測量成果圖在卷可稽（本院卷第57頁至第71頁），可
31 見系爭土地係系爭房屋之建築基地，與系爭房屋利用上有

01 不可分割之關係，且系爭房屋為住宅，在使用上及構造上
02 亦無獨立性，故實無法將系爭房地原物分割與兩造，則本
03 件僅得將系爭房地分割與其中一造，再由分得系爭房地之
04 一造對他造為金錢找補。而系爭房地為兩造前為夫妻時所
05 共同購買，購買該房地迄今所支出之3,275,138元均係由
06 原告所支付，為被告所是認（本院卷第75頁至第76頁、第
07 124頁），則本院認為將系爭房地全部分歸原告取得，較
08 為適當。

09 (四)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
11 項定有明文。經查，由原告所提出之原證8即附件所示購
12 屋貸款契約書（本院卷第133頁至第140頁）之記載，兩造
13 均為「共同借款人」，而非一人為借款人，一人為連帶保
14 證人，且依該契約第35條記載：「共同借款人對於全部借
15 款各負全部給付之責。」等語，顯然兩造對購買系爭房地
16 均有付款義務，而原告已為購買系爭房地獨自支出3,275,
17 138元，已如前述，則原告支出上開款項之半數對被告而
18 言係屬不當得利，被告雖辯稱原告支出上開款項之半數係
19 對被告為贈與，然如為贈與，則兩造在與訴外人土地銀行
20 簽立購屋貸款契約時，應僅會以原告為借款人，且無須記
21 載共同借款人對於全部借款各負全部給付之責，故被告所
22 辯顯屬不可採。而本件被告就系爭房地之貸款已支付部分
23 全然未支付任何款項，故本件將系爭房地全部分歸原告取
24 得後，就被告不當得利部分與原告應找補之金額相抵，原
25 告並無再提出金錢對被告為找補之義務。另就系爭房地貸
26 款金額尚未給付部分，被告於原告向訴外人土地銀行清償
27 系爭房地抵押貸款如原證8即附件所示之餘額完畢之同
28 時，系爭房地之全部即為原告所出資取得，則原告請求被
29 告於此時將其就系爭房地應有部分2分之1辦理所有權移轉
30 登記予原告，亦屬有據。

31 四、綜上，本件原告依共有物分割法律關係，請求將系爭房地全

01 部分歸其取得，並請求被告於原告將系爭房地之貸款餘額全
02 部付清後將系爭房地應有部分2分之1辦理所有權移轉登記予
03 原告，為有理由，為最為公平、適當之分割方法，爰判決如
04 主文第1、2項所示。

05 五、按「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
06 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
07 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
08 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
09 加。」、「當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗
10 訴而有法律上利害關係之第三人。」民法第824條之1第2項
11 及民事訴訟法第65條第1項定有明文。由系爭土地登記第一
12 類謄本，及系爭建物登記第一類謄本，可知系爭房地為訴外
13 人土地銀行設定抵押權，故依民法第824條之1之規定，訴外
14 人土地銀行就共有土地分割後抵押權之移存與本訴有法律上
15 利害關係，經本院通知訴外人土地銀行告知訴訟，然其並未
16 參加訴訟，則系爭房地之抵押權，於系爭房地分割後移存於
17 原告取得之系爭房地全部，應予說明。

18 六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
19 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
20 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
21 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
22 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造
23 之利害關係，命本件訴訟費用由兩造依渠等就系爭房地應有
24 部分各2分之1之比例負擔，爰判決如主文第3項所示。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

27 民事第一庭 法 官 楊昱辰

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

