

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第472號

原告 吳俊龍

被告 許琳婷

訴訟代理人 鐘晨維律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國115年2月5日辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：如附表一所示之不動產（下以系爭土地或系爭建物分稱，或以系爭房地合稱）為兩造所共有，然系爭房地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，而兩造多次協議分割系爭房地之相關事宜，迄未能達成分割協議。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前項之規定，請求將系爭房地變價分割等語。並聲明：系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分之比例分配。
- 二、被告則以：兩造曾為情侶，於民國107年7月1日共同購買當時尚為預售屋之系爭房地，頭期款由兩造各出新臺幣（下同）80萬元，貸款部分由原告為借款人，被告為保證人，向訴外人彰化商業銀行股份有限公司借貸680萬元，雙方協議每月共同匯款2萬元至原告持有之特定帳戶以償還貸款及繳納房屋相關支出。嗣於112年5月間，兩造感情關係終止後，協議由被告以190萬元買下原告之應有部分，且原告亦曾於LINE通訊軟體對話中明確表示「最後決議190萬，就這樣」等

01 語，且未有反對或撤銷，是被告自112年6月起獨自繳納房貸  
02 及一切費用，而系爭房地至今均由被告管理、使用收益，未  
03 見原告有任何反對。縱原告未將系爭房地之應有部分辦理移  
04 轉登記予被告，然原告既已同意出售，且兩造已達成買賣合  
05 意，則原告提起本件訴訟，顯有違誠信。原告應先履行上開  
06 契約，並將其名下系爭房地之應有部分移轉登記予被告，則  
07 原告即不得再以共有人身分請求分割系爭房地等語資為抗  
08 辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 09 三、本院之判斷：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
11 民法第823條第1項定有明文。原告主張兩造於110年1月19日  
12 因買賣而取得系爭房地所有權，就系爭土地之應有部分各為  
13 20000分之88，系爭建物部分之應有部分各為2分之1，有系  
14 爭房地之登記謄本為憑（本院中壢簡易庭114年度壢司調字  
15 第487號卷，下稱調解卷，第19至25頁，並見本院個資卷土  
16 地建物查詢資料），兩造共有系爭房地，系爭房地並無因物  
17 之使用目的而不能分割之情形，亦查無不得分割之約定，且  
18 兩造迄今並未就分割方法自行協議決定，此為兩造所不爭  
19 執。至於被告抗辯原告已將其應有部分以190萬元出賣予被  
20 告，原告應不得提起本件訴訟云云，並提出LINE通訊軟體對  
21 話紀錄為憑（本院卷第21、23頁）。惟查原告雖曾經表示  
22 「最後決議190萬」等語，然觀諸該對話紀錄，兩造已否就  
23 不動產買賣契約必要之點達成合意，尚有未明，且亦未作成  
24 物權行為所需之書面並辦理登記，難認有足以排除裁判分割  
25 權利之具體分割協議，被告縱認兩造間另有買賣關係存在，  
26 亦屬兩造間債權債務之履行爭執，被告尚不得執以主張原告  
27 非共有人而不得提起本件訴訟。揆諸上開規定，原告依民法  
28 第823條第1項之法律規定，提起本件分割共有物訴訟，於法  
29 並無不合。

30 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
31 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命

01 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
02 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
03 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
04 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
05 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。而共  
06 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，  
07 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張  
08 之拘束。經查，系爭建物為集合式住宅之鋼筋混凝土造十五  
09 層建物之第五層，面積為59.44平方公尺，並有陽台2.90平  
10 方公尺，面積不大，系爭土地為系爭建物坐落之基地，有系  
11 爭土地及建物之登記謄本附卷可稽（調解卷第19至25頁）。  
12 而系爭建物現供被告及其家人共同居住，倘依原物加以分  
13 割，將造成各共有人所分得之面積細瑣零碎，難以利用，且  
14 勢必需就建物重新隔間裝潢、分設獨立出入口、符合逃生消  
15 防法規、另設獨立之水、電等，分割位置難以周全，恐將有  
16 損該建物之完整性，不僅破壞該建物之原結構，亦增加勞  
17 費，而無法發揮系爭房地經濟上之利用價值，可見系爭房地  
18 以原物分配於兩造，使全部共有人均分得原物之方式，顯有  
19 困難。本院審酌系爭房地坐落位置與面積、利用型態及兩造  
20 分配利益，認原告所主張變賣系爭房地全部，再依兩造之應  
21 有部分比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可  
22 充分發揮系爭房地之市場價值，並免於因細分持分而減損價  
23 值，倘兩造嗣後有意取得系爭房地，亦得於共有物變價分配  
24 之執行程序中出價參與標買或行使優先承購權，而得兼顧現  
25 在居住使用系爭房地之被告之利益，對兩造而言應屬最為有  
26 利，堪認允適。從而，原告基於民法第823條第1項、第824  
27 條第2項第2款之法律關係，請求變價分割系爭房地，並按兩  
28 造應有部分比例分配價金，為有理由，應予准許。

29 四、綜上，原告基於民法第823條第1項、第824條第2項第2款之  
30 法律關係，請求變價分割系爭房地，並按兩造應有部分比例  
31 分配價金，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所

01 示。

02 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊、防禦

03 方法，對判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

04 六、訴訟費用之負擔：按因共有物分割、經界或其他性質上類似

05 之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院

06 得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80

07 條之1定有明文。而因分割共有物之分割方案，係屬法院依

08 職權所定，原告所提出之分割分案，係供法院於決定分割方

09 案之參考，是本件原告之請求雖有理由，惟准許分割之結果

10 對兩造均屬有利，若由被告負擔全部訴訟費用顯有失公平，

11 是依上開說明，本院認本件訴訟費用應由兩造各依所有之應

12 有部分比例負擔，爰判決如主文第2項所示。

13 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

14 民事第一庭 法官 許曉微

15 正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

19 書記官 董士熙

20 附表一：

21

編號	項目	土地（建物基地） ／建物	面積（平方公尺）	登記所有權權利範圍
1	土地	桃園市○○區○○ 段000地號土地	2,465.83	原告：20000分之88 被告：20000分之88
2	建物	桃園市○○區○○ 段 0000 ○ 號 建 物 （門牌：桃園市○ ○區○○路000號5 樓）	層次：五層 面積：59.44 附屬建物：陽台，面 積：2.90	原告：2分之1 被告：2分之1

共有部分為同區段4459建號，權利範圍為100000分之1059（含停車位編號072，權利範圍為100000分之662）。

22 附表二：變價分割後所得價金分配比例

01

編號	共有人	價金分配比例
1	原告	2分之1
2	被告	2分之1