

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第249號

原告 林俊宏

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告 黃浩然

黃道明

兼上二人之

訴訟代理人 黃麗水

被告 黃順義

黃逢時

上一人之

訴訟代理人 黃玲淋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地(面積602平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示變價分割價金取得比例欄所示之比例分配。

二、原告與被告黃浩然、黃麗水、黃道明共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，如附圖一即彰化縣和美地政事務所收件日期文號民國110年5月20日110年和建測字第2740號建物測量成果圖所示面積91.50平方公尺之磚造平房准予變價分割，所得價金按附表四所示變賣分割價金取得比例欄所示比例分配。

三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事

人者，不在此限；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項但書第5款、第436條第2項分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定(最高法院42年台上字第318號判決意旨參照)。本件原告起訴請求變價分割如附表二所示之房地(合稱系爭不動產，分則以系爭土地、房屋稱之)，原告起訴時原係以系爭建物共有人黃浩然、黃麗水、黃道明為被告，嗣追加系爭土地原共有人黃順義、黃逢時為被告，核與上開規定相符，先予敘明。

二、原告主張：原告前向本院標買系爭不動產，系爭土地為兩造共有，系爭房屋為原告與被告黃浩然、黃麗水、黃道明共有，各共有人應有部分詳如附表一應有部分比例欄所示。系爭不動產未訂有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，復對如何分割未有協議。又系爭房屋如以原物分割方式平均分給各共有人，則各共有人面積甚小，且須保留一定區域供他部分出入使用，依法並無法各自申請建築，且系爭房屋既有管線、電路、排水系統等配置，無法滿足分割後各別住戶之使用，日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因持有面積甚小而不易完成交易，有害於各自日常使用，將造成系爭不動產細碎分割，減損經濟利用價值，又若採原物併補償方式，關於原物分配於何人、金錢補償之標準難期一致，徒然耗費測量、鑑價時間成本及程序費用，且分得人是否有充分之資力補償其他共有人，亦不適於採取此分割方式。而採變價分割方案，可經由競標結果提高系爭不動產之價格，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到單獨取有系爭不動產之結果，原告主張變價分割為最宜分割方案。爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定提起本訴。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告部分：

01 (一)被告黃麗水、黃浩然、黃道明陳述略以：願將附圖二分割方
02 案圖中01部分分割給原告，並補償原告新臺幣10萬元，若原
03 告不願意收錢，就將原告特定之02分給原告。系爭房屋有兩
04 個不同的出入門，是兩棟不同的建物，在不同時期所建，不
05 相連貫，建物在使用及構造上有獨立性，應該可以分割等
06 語。

07 (二)被告黃順義陳述略以：目前系爭土地上建物皆為被告使用
08 中，且附圖二編號D部分是全家族祭拜祖先和神明的地方，
09 主張原物分割，不要變價分割，其餘意見同被告黃麗水。

10 (三)被告黃逢時陳述略以：意見同被告黃麗水。

11 (四)並均請求法院為適法之判決。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
14 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
15 此限；本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公
16 同共有者準用之，民法第823條第1項、第831條分別定有明
17 文。房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自己出資
18 而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權(最高法院95
19 年度台上字第996號判決參照)，是未辦理建物所有權第一次
20 登記建物所有權之歸屬，自以實際出資興建者為準。又拍賣
21 之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日
22 起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項前段定
23 有明文。且事實上處分權，雖非列舉之不動產物權，即僅具
24 事實上處分權之本質，雖屬所有權權能之集合，得為讓與之
25 標的，並具有財產權之性質，然其不能與不動產物權等同視
26 之，既非不動產物權，自無民法第759條「應經登記，始得
27 處分其物權」規定之適用。再依民法第831條「本節規定，
28 於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之」
29 之規定，顯然所有權以外之其他財產權，包括所謂之「事實
30 上處分權」，倘係由數人分別共有或共同共有者，當亦得成
31 為法院裁判分割之客體。是未辦保存登記建物雖因未合法辦

理所有權第一次登記，以致無法為所有權移轉登記，然此等建物之移轉讓與交易，乃我國社會既存且常見之交易行為，因此學界發展出「事實上處分權」之財產概念，實務上亦肯認未辦保存登記建物得為交易讓與之標的，僅所讓與者為事實上處分權，而非所有權，故未辦保存登記建物之事實上處分權，因非法定不動產物權之一，應無民法第759條所定應經登記始得處分之適用，倘若未辦保存登記建物之事實上處分權(財產權)係由數人共有，得依民法第831條準用民法第823條第1項、第824條第1項規定，訴請法院裁判分割共有物，以使共有關係趨於單純化，俾利於全體共有人之權益，是系爭建物雖為未辦理保存登記之建物，仍得為裁判分割之標的。

(二)原告主張系爭土地原為訴外人黃右輔與被告黃浩然、黃麗水、黃道明、黃順義、黃逢時共有，系爭房屋原為黃右輔與被告黃浩然、黃麗水、黃道明所共有，原告前向本院標買系爭不動產而取得黃右輔之應有部分，業據其提出土地登記謄本、拍賣公告、不動產權利移轉證書、系爭房屋現狀照片、房屋稅籍證明書、彰化縣和美地政事務所測量成果圖等為證，並經本院職權調取110年度司執字第18932號清償債務執行卷核閱無訛，且為被告所不爭執，此部分堪信為真實。準此，原告為系爭土地之共有人，而系爭房屋因黃右輔之持分由原告拍賣取得，依強制執行法第98條第1項前段，原告亦取得系爭房屋之共有權，從而原告與被告黃浩然、黃麗水、黃道明取得系爭房屋類似所有權能之集合，依上開說明，未辦保存登記之系爭房屋亦得成為法院裁判分割之客體。

(三)原告另主張兩造就系爭不動產應有部分分別如附表一所示，兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法等情，為被告所不爭執。又系爭土地、房屋並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期限，兩造復未能達成協議分割之共識，是原告自得依法提起本件訴訟請求分割系爭不動產。

01 (四)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
02 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
03 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
04 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
05 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
06 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
07 於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又分割共有物，
08 究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意
09 願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益
10 等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
11 （最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號
12 判決意旨參照）。

13 (五)經查：

14 1.查系爭土地使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用
15 地，面積602平方公尺，地形呈不規則形，地勢平坦，其上
16 除系爭房屋外，尚有編號B面積52平方公尺由被告黃麗水使
17 用之一層鐵皮建物（無門牌）、C面積24平方公尺由被告黃麗
18 水使用之一層磚造建物、D面積75平方公尺由被告家族共同
19 祭祀使用之一樓磚造平房及鐵皮雨遮（即門牌號碼彰化縣○
20 ○鄉○○路000號）、E面積43平方公尺由被告黃順義使用之
21 一層磚造平房（無門牌）、E1面積21平方公尺由訴外人黃秀銳
22 使用之一層磚造平房（無門牌）、E2面積20平方公尺由被告黃
23 順義、訴外人黃秀銳使用之一層鐵皮雨遮（無門牌）、F面積5
24 8平方公尺由被告黃逢時使用之二層磚造建物及鐵皮雨遮（即
25 門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000號），系爭土地未臨路，須
26 經由私人鋪設水泥地或房屋始能通往鄰近之下犁路、西園路
27 等事實，有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、本院勘驗筆
28 錄、現場履勘照片、現場簡圖等在卷可稽（見本院卷第47至4
29 9頁、第135頁、第237至249頁）。

30 2.本院審酌系爭土地上有前開未辦理保存登記之建物若干棟，
31 若就各共有人之間均採取與其上建物座落位置相同之原物分

01 割方式，有其困難。另經本院函詢彰化縣和美地政事務所就
02 系爭土地可否分割一事，該所函復為：「系爭土地使用編定
03 種類為鄉村區乙種建築用地，無分割筆數之限制，且無建物
04 保存登記資料，惟經比對航照圖，該地號土地上坐落有數棟
05 建物，於申辦土地分割時，若為實施建築管理後所建造、已
06 領有使用執照者，需檢附主管機關所核發之法定空地分割證
07 明文件」等語，此有彰化縣和美地政事務所112年3月10日和
08 地二字第1120001202號函在卷可憑(見本院卷第131頁)，考
09 量系爭土地上建物均為未辦保存登記建物，在起造時即不會
10 在建築物坐落土地留設法定空地，且無其他證據證明系爭土
11 地上有法定空地的設置，是本件無需檢附縣市主管建築機關
12 准予分割之證明文件，系爭土地可以原物分配及變價方式予
13 以分割。又系爭土地上之建物皆屬未辦保存登記之建物，因
14 面積大小、坐落位置、方位均不相同，欲以原物分割方式予
15 以分割，除所分割之土地面積過小無法利用，亦不符合經濟
16 效益，且可能因土地寬度或深度不足而成為畸零地，反而不
17 利系爭土地之利用，堪信有受原物分配之事實上困難。

18 3.系爭房屋(稅籍編號00000000000)為一層磚造平房，僅有單
19 一門戶可供出入，面積為91.50平方公尺，此有彰化縣地方
20 稅務局房屋稅籍證明書(見本院卷第29頁)、本院110年度司
21 執字第18932號強制執行事件檢附彰化縣和美地政事務所建
22 物測量成果圖附卷可參(見本院卷第31頁)，且有本院現場勘
23 驗照片在卷可查(建本院卷第237、238、245頁)，足見系爭
24 房屋面積並非寬闊，又共有人計有4人，且僅有一獨立出入
25 口，則系爭房屋倘依兩造之應有部分比例而為原物分割，各
26 共有人分得面積過小，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道
27 空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關
28 係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關
29 係之複雜化，並減損系爭房屋之經濟價值，足見系爭房屋若
30 以原物分割顯有困難。

31 4.另若將系爭不動產原物分配予兩造其中一人或數人維持共

有，則受原物分配者依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然衡兩造就金錢補償方式未取得共識，且未必有資力以金錢補償他方，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適。是本院審酌系爭不動產之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人之利益等一切情狀後，認系爭不動產應予變賣，而使系爭不動產的經濟價值得以繼續充分發揮；又變價分割係以變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，於自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭不動產之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭不動產，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭不動產之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務等情，及系爭不動產之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全體共有人之利益等一切情狀後，認系爭不動產應予變賣，所得價金按附表三、四所示兩造之應有部分比例分配於各共有人之分割方法，較貼近系爭不動產之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則，並促進物之利用。

5. 若依被告附圖二所示方式分割，將系爭不動產一部分即01或02原物分配予原告一人，其餘數人就其他部分維持共有，則為原告所不同意，且爭執02部分無獨立廁間及廚房，欠缺使用上獨立性等語（見本院卷第295頁），審酌系爭房屋現均為被告黃麗水及其家屬居住使用中，被告黃麗水所提附圖二方案卻將系爭房屋一分為二，而自勘驗照片觀之，僅見單一出入口（見本院卷第245、247頁），客觀上已難認具有構造上獨立性；再衡以衛浴設備具有輔助居住功能，與受分配之建物依存緊密，經濟上無法分離，而被告黃麗水並未提出02部分有獨立廁間及獨立通往臨路之出入口等相關證明，難認系爭房屋依附圖二分割結果具有使用上獨立性；復觀附圖二方案01或02部分係被告黃麗水自行持筆繪製，具體位置、面積均

不明確，除當庭表明就該部分分配予原告外，就其餘部分如何劃分予其餘各共有人亦屬不明，且受原物分配者應依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，予以金錢補償，然兩造就金錢補償方式未取得共識，被告黃麗水就附圖二方案亦未提出公平合理之相互找補標準，自難以採取。

(六)綜上所述，本院綜合前情，認系爭不動產之分割方法，均應以變價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭不動產之經濟效用，其所得價金再按附表三、四所示所示變賣分割價金取得比例分配予各該共有人，爰判決如主文第1、2項所示。

五、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。本院考量系爭不動產係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
法 官 簡燕子

以上正本係照原本作成。

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(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 顏麗芸

附圖一：彰化縣和美地政事務所收件日期文號110年5月20日110年和建測字第2740號建物測量成果圖。

附圖二：被告黃麗水分割方案圖

01 附表一：

02

編號	共有人	應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		彰化縣○○鄉○○段000地號土地	門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000號房屋(未辦保存登記建物)	
1	林俊宏	1/12	1/4	11/100
2	黃逢時	1/3	0	28/100
3	黃浩然	1/12	1/4	11/100
4	黃麗水	1/12	1/4	11/100
5	黃道明	1/12	1/4	11/100
6	黃順義	1/3	0	28/100

03 附表二：系爭不動產

04

編號	基地座落	主要用途、主要建材及	建物面積(平方公尺)
	系爭建物門牌	房屋層數	樓層面積
1	彰化縣○○鄉○○段000地號	住家用、木石磚造、一層。	地面層：91.50。 合計：91.50。
	彰化縣○○鄉○○村○○路000號(未辦保存登記建物，稅籍編號：00000000000號)		

05 附表三：系爭土地變價分割價金取得比例

06

編號	共有人	變價分割價金取得比例
1	林俊宏	1/12
2	黃逢時	1/3

(續上頁)

01

3	黃順義	1/3
4	黃浩然	1/12
5	黃麗水	1/12
6	黃道明	1/12

02

附表四：系爭房屋變價分割價金取得比例

03

編號	共有人	變價分割價金取得比例
1	林俊宏	1/4
2	黃浩然	1/4
3	黃麗水	1/4
4	黃道明	1/4