

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡更一字第3號

原告 宏大資產管理顧問有限公司

法定代理人 陳俊良

送達處所：彰化光復路○○○○○○○○
○○

訴訟代理人 魏光玄律師

複代理人 黃德聖律師

被告 呂聰炫

呂嘉銘

呂清根

呂清印

呂清森

上一人之

訴訟代理人 呂桂銘

被告 呂冠霖

呂嘉珊

呂清田

呂美春

李振家

李錫明

李錫旺

李慧玲

住○○市○○區○○路0段000巷00
號0樓

李慧珍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月8日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示之建物准予變價分割，所得價金按附
表二「變賣分割價金取得比例」欄所示比例分配。

01 二、訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比
02 例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，
06 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟
07 以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之
08 規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前
09 條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，
10 民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有
11 明文。本件原告起訴時法定代理人原為陳玉茹，嗣於訴訟繫
12 屬中變更為陳俊良，並經其法定代理人於民國112年9月7日
13 具狀聲明承受訴訟(見本院卷第33頁)，核與前開規定相符，
14 應予准許。

15 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標
16 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
17 人者，不在此限；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事
18 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
19 文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，
20 須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事
21 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
22 須合一確定(最高法院42年台上字第318號判例意旨參
23 照)。本件原告起訴請求變價分割如附表一所示建物(下稱
24 系爭建物)，原告起訴時原係以系爭建物共有人呂聰炫、呂
25 嘉銘為被告，嗣追加系爭建物原共有人呂吳秀菊(已於103年
26 8月31日死亡)之繼承人即呂清根、呂清印、呂冠霖、呂嘉
27 珊、呂清田、呂美春、李振家、李錫明、李錫旺、李慧玲、
28 李慧珍，及共有人呂清森為被告，核與上開規定相符，先予
29 敘明。

30 三、本件除被告呂清森、呂嘉銘到場外，其餘被告均未於言詞辯
31 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情事，

爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告前向本院標買系爭建物，系爭建物為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表二應有部分比例欄所示。系爭建物依法並無不能分割之限制，且亦未訂有不分割期限之契約，亦無物之使用目的而不能分割之情形，兩造復無法就分割方法達成協議。又系爭建物僅有一個出入口及一個可上下樓梯之透天厝，共有人持份很小且無法實體分割，建物各共有人無法分割使用，如為原物分割時(需破壞建物之結構體)，將來各共有人取得之建物，將無法自由獨立出入居住使用，如建物分割為各共有人或共同共有人單獨所有將造成持份過小，共有物持份複雜關係存在，事實上無法發揮物之經濟效用，原告主張變價分割為最宜分割方案。爰依民法第824條第1項、第2項第1款、第2款之規定提起本訴。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告意見分述如下：

(一)被告呂聰炫未於言詞辯論期日到庭，僅以書狀陳述略以：因其仍有系爭建物3分之1之共同共有權利，且其與家屬仍居住其內，如變賣將致全家流離失所，希望能由其購買原告就系爭建物之持份等語。

(二)被告呂嘉銘陳述略以：系爭建物是我跟被告呂聰炫在使用，系爭建物只有一個出入口，希望保留系爭建物等語。

(三)被告呂清森陳述略以：系爭建物原由訴外人呂煥其建造，呂煥其去世後，由被告呂清森、訴外人呂吳秀菊、呂清風因繼承而共有。呂吳秀菊去世後，應有部分則由除原告及呂清森外之共有人繼承共13人共同共有。系爭建物原本為呂清風居住，呂清風死亡後，則悉為呂清風之子即被告呂聰炫及呂嘉銘共同居住，但系爭建物非該兩人單獨所有，而是全體共有。對變價分割沒有意見等語。

(四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
03 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
04 此限；本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公
05 同共有者準用之，民法第823條第1項、第831條分別定有明
06 文。房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自己出資
07 而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權(最高法院95
08 年度台上字第996號判決參照)，是未辦理建物所有權第一次
09 登記建物所有權之歸屬，自以實際出資興建者為準。又拍賣
10 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
11 起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項前段定
12 有明文。且事實上處分權，雖非列舉之不動產物權，即僅具
13 事實上處分權之本質，雖屬所有權權能之集合，得為讓與之
14 標的，並具有財產權之性質，然其不能與不動產物權等同視
15 之，既非不動產物權，自無民法第759條「應經登記，始得
16 處分其物權」規定之適用。再依民法第831條「本節規定，
17 於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之」
18 之規定，顯然所有權以外之其他財產權，包括所謂之「事實
19 上處分權」，倘係由數人分別共有或共同共有者，當亦得成
20 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
21 理所有權第一次登記，以致無法為所有權移轉登記，然此等
22 建物之移轉讓與交易，乃我國社會既存且常見之交易行為，
23 因此學界發展出「事實上處分權」之財產概念，實務上亦肯
24 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
25 實上處分權，而非所有權，故未辦保存登記建物之事實上處
26 分權，因非法定不動產物權之一，應無民法第759條所定應
27 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
28 分權(財產權)係由數人共有，得依民法第831條準用民法第8
29 23條第1項、第824條第1項規定，訴請法院裁判分割共有
30 物，以使共有關係趨於單純化，俾利於全體共有人之權益，
31 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

01 標的。

02 (二)原告主張系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表二所示，
03 兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其
04 提出拍賣公告、本院買受證明書、彰化縣地方稅務局109年
05 契稅繳款書、使用現況照片等為證，且為到庭之被告呂清
06 森、呂嘉銘所不爭執，而其餘被告已於相當時期受合法之通
07 知，而於言詞辯論期日不到場，復未提出書狀爭執，依民事
08 訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前
09 段之規定，視同自認，是認原告此部分之主張為真。

10 (三)又系爭建物原由呂煥其出資興建而原始取得所有權，呂煥其
11 死亡後，系爭建物由呂吳秀菊、呂清風、被告呂清森因繼承
12 取得而共有，嗣由原告拍賣取得呂清風就系爭建物之應有部
13 分，又因呂吳秀菊於起訴前死亡，應由其繼承人即被告呂清
14 根、呂清印、呂冠霖、呂嘉珊、呂聰炫、呂嘉銘、呂清田、
15 呂美春、李振家、李錫明、李錫旺、李慧玲、李慧珍(下稱
16 呂清根等13人)繼承，兩造就系爭建物權利範圍如附表二所
17 示，業據被告呂清森及呂嘉銘當庭陳述明確，且有拍賣公
18 告、本院買受證明書、稅籍證明書及登記表、戶籍謄本及繼
19 承系統表在卷可憑，並為兩造所不爭執，堪信為真實。是系
20 爭建物雖尚未辦理所有權第一次登記，然呂煥其之繼承人就
21 其分得之部分，縱未辦理繼承登記，仍得取得共有權，嗣呂
22 清風之持分由原告拍賣取得，依強制執行法第98條第1項前
23 段，原告亦取得系爭建物之共有權，從而兩造取得系爭建物
24 類似所有權能之集合，應堪認定。復依上開說明，未辦保存
25 登記之系爭建物亦得成為法院裁判分割之客體，且系爭建物
26 並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不
27 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
28 法提起本件訴訟請求分割系爭建物。

29 (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
30 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
31 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物

之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或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，民法第824條第2項定有明文。又分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。

(五)查系爭建物(稅籍編號00000000000)為加強磚造及鋼鐵造及木石磚造之3層樓房，僅有單一門戶可供出入，1樓面積為99.18平方公尺，2樓面積為78.74平方公尺，3樓面積為66.12平方公尺，此有彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第191頁至第193頁），並有本院108年度司執字第43102號強制執行事件檢附彰化縣彰化地政事務所建物測量成果圖在卷可查(見本院卷第63頁)，足見系爭建物面積並非寬闊，又共有人計有15人，且僅有一獨立出入口，則系爭建物倘依兩造之應有部分比例而為原物分割，各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空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭建物之經濟價值，足見系爭建物若以原物分割顯有困難。另若將系爭建物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，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適。此外，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，將使系爭建物之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而

取得系爭建物，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭建物之一方，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，及審酌系爭建物之使用現狀、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，認系爭建物應予變賣，所得價金按附表二所示變賣分割價金取得比例分配予各共有人之分割方法，較貼近系爭建物之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則，並促進物之利用。

(六)綜上所述，本院綜合前情，認系爭建物之分割方法，應以變價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭建物之經濟效用，其所得價金再按附表二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項所示。

四、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。本院考量系爭建物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2項所示。

五、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。

六、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 1 月 5 日
臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
法 官 范嘉紋

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 1 月 5 日
書記官 顏麗芸

附表一：

01

編號	基地座落	主要用途、主要建材及房屋層數	建物面積(平方公尺)	
	系爭建物門牌		樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途
1 (續上頁)	彰化縣○○鄉○○段0000地號	住家用、加強磚造及鋼鐵造及木石磚造、3層樓房	騎樓：13.05。 地面層：86.13。 二樓層：78.74。 三樓層：66.12。 合計：244.04。	二層陽台：3.05。 三層陽台：15.66。 合計：18.71。
	彰化縣○○鄉○○村○○路0段000號(未辦保存登記建物)			

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分比例	變賣分割價金取得比例	訴訟費用負擔比例
1	呂吳秀菊之繼承人即被告呂聰炫、呂嘉銘、呂清根、呂清印、呂冠霖、呂嘉珊、呂清田、呂美春、李振家、李錫明、李錫旺、李慧玲、李慧珍	33334/100000	33334/100000	連帶負擔 33334/100000
2	宏大資產管理顧問有限公司	33333/100000	33333/100000	33333/100000
3	呂清森	33333/100000	33333/100000	33333/100000