

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第909號

原告 蔡向涼

訴訟代理人 朱崇佑律師

被告 邱麗雄

訴訟代理人 張堂歆律師

張良謙律師

被告 邱文皓

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有坐落於嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地，應予分割為如附件嘉義縣大林地政事務民國113年11月8日複丈成果圖所示，並修正共有人的分配如下：(一)編號A部分、面積1152平方公尺，由原告蔡向涼取得；(二)編號B部分、面積1153平方公尺，由被告邱文皓取得；(三)編號C部分、面積1152平方公尺，由被告邱麗雄取得。

原告蔡向涼應補償給被告邱麗雄新臺幣壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告蔡向涼負擔三分之一、被告邱麗雄負擔三分之一、被告邱文皓負擔三分之一。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地准予原物分配，其中面積1152.33平方公尺如附圖一所示A部分，分割為原告所有。其中面積2,304.67平方公尺如附圖一所示B部分，分割為被告邱麗雄、邱文皓分別共有。

二、兩造共有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號之未保

存登記建物分歸原告取得，被告受分配不足部分，原告願補償被告等人各新臺幣1,866元。

三、訴訟費用由被告負擔。

貳、陳述：

一、按「因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。」民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件共有物分割訴訟之標的為嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地及門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號之未保存登記建物，屬鈞院管轄範圍，爰依上開規定以鈞院為管轄法院，提起本件訴訟。

二、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」、「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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：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。」、「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」、「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍保持共有。」民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第824條第3項、第824條第4項分別定有明文。

三、嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地部分

(一)經查，坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號、面積3,457平方公尺、使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地之土地(下稱系爭土地)，為原告蔡向涼與被告邱麗雄、邱文皓分別共有。三人之持分皆為1/3，以上皆有系爭土地之土地登記謄本可資為證。

(二)綜前所述，為使分割後各共有人受分配土地均能臨路、分割後地形方正完整等情，爰主張依民事起訴狀附圖1分割系爭土地，其中面積1152.33平方公尺A部分，分割為原告所有；

其中面積2,304.67平方公尺B部分，分割為被告邱麗雄、邱文皓分別共有。

#### 四、嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號房屋部分

(一)經查，兩造共有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號之未保存登記建物(下稱系爭建物)，為磚造建築，兩造事實上處分權比例為三人各3分之1，並無使用目的不能分割之情事，亦無不能分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條訴請法院裁判分割。

(二)我國實務承認未保存登記之建物實際出資興建房屋者，原始取得所有權，然因此建物所有權無法登記、以法律行為移轉他人，實務為解決此問題，乃創設未保存登記建物有「事實上之處分權」。當原始起造人死亡後，其繼承人基於繼承之事實行為，得繼承該未保存登記建物之「所有權」，但因無從辦理繼承登記，而不得就「未保存登記建物」為分割之處分權行為(民法第759條)。然未保存登記建物之「事實上處分權」屬民法第831條規定之「所有權以外之財產權由數人共有或共同共有」情形，得成為法院裁判分割之客體。各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭建物為兩造所共有，且兩造間就系爭建物並無不分割之約定，依系爭建物之使用目的亦無不能分割之情事，及無任何不能分割之法令禁止其分割等情。故為求房屋完整使用，請求將系爭房屋全數分割予原告，原告願依系爭建物課稅現值補償被告各新臺幣(下同)1,866元。

五、綜上所述，本件系爭土地及系爭房屋未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的上不能分割之情形，因無法協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第824條第3項、第824條第4項之規定，請求分割共有物。請鈞院鑒核，賜判決如訴之聲明，以保權利。

參、證據：提出嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號的土地登記

01 謄本、地籍圖謄本、現場照片及嘉義縣○○鄉○○村0鄰○  
02 ○00號房屋稅籍證明書等資料。

03 乙、被告方面

04 壹、被告邱麗雄：

05 一、聲明：同意分割。

06 二、陳述：

07 1、土地的部分，被告邱麗雄願意分C的部分，但是原告蔡向涼  
08 要補償100,000元予被告邱麗雄。

09 2、房屋的部分，請求駁回原告之訴。因為先前的老建物，因為  
10 颱風倒掉之後，由被告邱麗雄重建，所有的支出，均由被告  
11 邱麗雄出資興建，並居住使用至今。原告蔡向涼從未居住在  
12 現存的建物，而且，重建的時候也沒有任何的出資，故原告  
13 蔡向涼所請顯無理由，應予駁回。

14 三、證據：未提出證據資料。

15 貳、被告邱文皓：

16 一、聲明：同意分割。

17 二、陳述：

18 同被告邱麗雄的主張，並同意分配B的部分。

19 三、證據：未提出證據資料。

20 理 由

21 壹、嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地部分：

22 一、按民法第823條規定：「各共有人，除法令另有規定外，得  
23 隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂  
24 有不分割之期限者，不在此限。前項約定不分割之期限，不  
25 得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契  
26 約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；  
27 逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共  
28 有人仍得隨時請求分割。」同法第824條第1至4項規定：

29 「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
30 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕  
31 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」經查，本件坐落於嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地為兩造所共有，上揭土地並無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟兩造無法以協議定分割的方法，因此，原告請求法院判決分割，於法無不合，應予准許。

二、次按，法院就共有物為裁判分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素為綜合判斷。經查本件上揭嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地，面積3,457平方公尺，土地上無建物，目前種植水稻。有本院113年9月11日會勘筆錄、空照圖、現場照片等資料可佐。又查，被告會勘時在現場建議將土地分成三等份，原告表示同意被告建議的分割方法。

三、復查，兩造在本院113年12月9日調解程序及言詞辯論時，就本件嘉義縣○○鄉○○段○○○段00地號土地部分分割方法表示意見。綜合兩造意見的內容，結論如下：如附件嘉義縣大林地政事務113年11月8日複丈成果圖，修正共有人的分配如下：(一)編號A部分、面積1152平方公尺部分，由原告蔡向涼取得；(二)編號B部分、面積1153平方公尺部分，由被告邱文皓取得；(三)編號C部分、面積1152平方公尺部分，由被告邱麗雄取得。另外，原告蔡向涼應補償給被告邱麗雄壹拾萬元。本院斟酌兩造共有人的意願、各共有人應有部分比例及土地使用的現況等情形，認為上述的分割方法，應屬合理、妥適，可堪採取，爰諭知如主文第一、二項所示。

01 貳、嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號建物部分：

02 一、原告主張門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號未保存  
03 登記建物，為磚造建築，是兩造所共有。兩造事實上處分權  
04 比例為三人各3分之1，並無使用目的不能分割之情事，亦無  
05 不能分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定，  
06 訴請法院裁判分割。

07 二、次查，被告邱麗雄就本件上述系爭建物的部分，辯稱先前的  
08 老建物，因為颱風倒掉之後，由被告邱麗雄重建，所有支出  
09 均是由被告邱麗雄出資興建，並且居住使用至今。本件原告  
10 蔡向涼從未居住在現存的建物，而且，重建的時候，也沒有  
11 任何的出資。因此，原告蔡向涼請求分割系爭建物，顯無理  
12 由，應予駁回。

13 三、按未保存登記之建物，應由實際「出資」興建房屋者，原始  
14 取得所有權。又所謂「出資」，非僅謂建築費用之負擔，而  
15 係指以將來「原始取得」建築完成之房屋為意思，進而支出  
16 建築費用之意。本件系爭嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號  
17 未保存登記建物，究竟為何人所有，應視出於原始取得建物  
18 之目的，而支出建築費用者究竟為何人，而為決定。因此，  
19 原告提出之嘉義縣財政稅務局民雄分局的房屋稅籍證明書，  
20 記載系爭嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號房屋納稅義務人  
21 蔡向涼，持分比率為100000分之33333（本院卷第29頁），  
22 僅能證明原告蔡向涼是該建物的納稅義務人，非可直接認定  
23 為建物之所有人。房屋稅籍證明書或繳納房屋稅之收據，均  
24 非屬於房屋所有權之證明文件，此參最高法院40年台上字第  
25 126號、70年台上字第3760號判決意旨亦可明瞭。原告提出  
26 之嘉義縣財政稅務局民雄分局的房屋稅籍證明書，關於建物  
27 納稅義務人雖有記載原告蔡向涼的名義，但依上述說明，仍  
28 不足以證明原告蔡向涼確實是系爭嘉義縣○○鄉○○村0鄰  
29 ○○○00號未保存登記建物之所有人。又查，房屋稅籍之變更  
30 與否，也與房屋所有權之移轉無涉，納稅義務人向當地主管  
31 稽徵機關申報房屋現值及使用情形以為稅籍之資料，也不會

發生所有權喪失或取得之效果。換言之，房屋稅籍證明書及房屋納稅義務人為何人之記載，均僅是稅捐等行政機關對於課稅管理之行政文書而已，尚無法直接以之作為民事所有權或事實上處分權歸屬之證明文件。因此，本件尚無從僅依照嘉義縣財政稅務局民雄分局的房屋稅籍證明書所記載的納稅義務人，即逕予認定原告蔡向涼確為系爭建物之所有權人。

四、再查，本件被告邱麗雄辯稱先前的老建物，因為颱風倒掉，由伊重建，所有的支出均是由伊出資興建云云，未提出具體的證明文件，故亦難認為被告邱麗雄所辯屬實。因此，本件也是無法認定系爭建物是由被告邱麗雄所出資興建，而原始取得所有權。另查，原告雖然陳稱伊對於本件系爭建物，伊也有出資370,000元云云；惟查，原告並未提出具體的證據資料，尚難認為原告所述屬實，因此，本件亦無從認定系爭建物是由原告所出資興建，而原始取得所有權。另外，被告邱文皓之部分；經查，被告邱文皓並非嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號未保存登記建物納稅義務人，而且被告邱文皓對於系爭建物也沒有主張有何出資建造之事實，故本件系爭建物也不是被告邱文皓所出資興建而原始取得所有權。因此，本件原告蔡向涼、被告邱麗雄、被告邱文皓等三人，目前都無具體的證據顯示原始取得系爭建物所有權，即均難認為有得分割本件嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號未保存登記建物之處分權存在。

五、綜據上述，本件無實質證據得以證明兩造對於嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號建物有因出資建造而原始取得所有權，因此，無從認定原告蔡向涼、被告邱麗雄、被告邱文皓三人為上述系爭建物之所有人或共有人。而且，依據嘉義縣財政稅務局民雄分局提供嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○00號房屋稅籍證明書資料，上述系爭建物的納稅義務人總共有五人，縱然（假設）本件系爭建物逕以納稅義務人認定為共有人，惟原告未將全部共有人列為兩造當事人，也顯然是有當事人不適格的問題存在。因此，原告請求分割系爭嘉義縣○○鄉

01 ○○村0鄰○○00號未保存登記建物顯無理由，不應准許，  
02 應予駁回之，爰諭知如主文第三項所示。

03 參、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，  
04 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，  
05 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  
06 文。又分割共有物之訴訟，係合兩造之必要共同訴訟，原、  
07 被告之間本可互換地位，是以本件應由兩造按原應有部分之  
08 比例分擔訴訟費用，較為公允，爰諭知如主文第四項所示。

09 肆、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他  
10 攻擊防禦方法，暨所提出未經援用之資料，核與本件判決之  
11 結果均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

12 伍、據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
13 事訴訟法第80條之1，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

15 民事第一庭法 官 呂仲玉

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

20 書記官 洪毅麟