

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第281號

原告 林素吟
訴訟代理人 張順豪律師
蔡梓詮律師
被告 李登旺

鄭瑞忠
鄭立國
鄭立挺
鄭瑞華

鄭美玉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有。系爭土地上坐落門牌號碼南投縣○○鎮○○路00000號（稅籍編號：00000000000，下稱系爭122-4號房屋）、南投縣○○鎮○○路00000號房屋（稅籍編號：00000000000，下稱系爭122-5號房屋）等二棟未辦保存登記建物（下合稱系爭建物）。原告對系爭建物應有部分為2分之1，訴外人鄭瑞祥、被告李登旺原對系爭建物應有部分各4分之1，嗣訴外

01 人鄭瑞祥於100年10月19日死亡，未有配偶與直系血親卑親
02 屬，而其父即訴外人鄭朝河已先於71年7月15日死亡，母即
03 訴外人鄭李月已聲請拋棄繼承，其法定繼承人應為其兄弟姊
04 妹即被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉。然鄭李月卻於106年7月
05 17日以繼承為原因，將系爭建物應有部分4分之1納稅義務人
06 由鄭瑞祥變更為鄭李月，又於106年7月27日以贈與為原因，
07 將系爭建物應有部分4分之1納稅義務人變更為被告李登旺，
08 然鄭李月既非系爭建物應有部分4分之1之事實上處分權人，
09 贈與移轉予被告李登旺之行為即屬無權處分，為效力未定，
10 目前未得真正權利人即被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉之承
11 認，其移轉行為應未生效，鄭瑞祥原有系爭建物應有部分4
12 分之1仍為被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉共同共有。又系爭
13 建物並無不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，因無
14 法協議分割，為此，依民法第823條第1項、第824條第5項規
15 定訴請裁判分割。又為使系爭建物之法律關係單純化，並藉
16 以充分發揮系爭建物之利用價值，故請求將系爭建物全部分
17 歸原告取得，由原告以價金補償被告。

18 (二)原告為系爭建物之共有人之一，因鄭李月先辦理拋棄繼承後
19 仍以繼承為原因成為系爭建物應有部分之4分之1登記納稅義
20 務人，再將系爭建物應有部分4分之1無權處分予被告李登
21 旺，造成目前系爭建物之實際共有人與目前房屋稅籍登記之
22 納稅義務人並不一致，上開錯誤之房屋納稅義務人登記將對
23 原告行使所有權造成妨礙，原告爰依民法第821條共有物回
24 復請求權及民法第767條第1項所有物除去妨害請求權之規
25 定，請求被告李登旺應將鄭李月基於無權處分所辦理之納稅
26 義務人變更登記塗銷，並請求鄭李月之繼承人即被告鄭瑞
27 忠、鄭瑞華、鄭美玉、鄭立國、鄭立廷將納稅義務人變更登
28 記塗銷，回復登記納稅義務人為鄭瑞祥。

29 (三)並聲明：

30 1.原告與被告李登旺、鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉共有如附表二
31 所示122-4號房屋之事實上處分權，全部分歸原告單獨所

01 有。原告願如附表一「林素吟應補償金額」欄所示之金額補
02 償被告李登旺、鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉。

03 2.原告與被告李登旺、鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉共有如附表三
04 所示122-5號房屋之事實上處分權，全部分歸原告單獨所
05 有。原告願如附表一「林素吟應補償金額」欄所示之金額補
06 償被告李登旺、鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉。

07 3.被告李登旺應將如附表四所示編號3、4之納稅義務人變更登
08 記予以塗銷。被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉、鄭立國、鄭立
09 挺應將如附表四所示編號1、2之納稅名義人變更登記予以塗
10 銷，回復登記納稅義務人為鄭瑞祥。

11 三、被告方面：

12 (一)被告李登旺雖未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀陳述：本
13 人所有122-4號房屋與隔壁一間共兩間持分各2分之1房屋，
14 另2分之1屬林秀珠所有。雙方協議各分別使用一間本人占用
15 122-4號，另林秀珠占有另一間。該房屋本人無償提供給鄭
16 瑞華居住等語抗辯。

17 (二)被告鄭瑞忠、鄭立國、鄭立挺、鄭美玉未於最後言詞辯論期
18 日到場，惟前到庭辯以：不清楚系爭建物之持分，對被告李
19 登旺所提聲明書亦不清楚等語置辯。

20 (三)被告鄭瑞華雖未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀辯以：舅
21 舅已付託本人無償居住和我爸爸之戶籍申請和堂兄姊姊姑姑
22 要保之祖先靈位，而原告時常提分割土地已有親戚代書、律
23 師辦理，長期受到暴利、噪音等威脅等語置辯。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按未辦保存登記建物雖因未合法辦理所有權第一次登記，以
26 致無法為所有權移轉登記，然此等建物之移轉讓與交易，乃
27 我國社會既存且常見之交易行為，因此發展出「事實上處分
28 權」之財產概念，實務上亦肯認未辦保存登記建物得為交易
29 讓與之標的，僅所讓與者為事實上處分權，而非所有權，故
30 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
31 一，應無民法第759條所定應經登記始得處分之適用，倘若

01 未辦保存登記建物之事實上處分權（財產權）係由數人共
02 有，得依民法第831條準用民法第823條第1項、第824條第1
03 項規定，訴請法院裁判分割共有物，以使共有關係趨於單純
04 化，俾利於全體共有人之權益，是系爭建物雖為未辦理保存
05 登記之建物，仍得為裁判分割之標的，合先敘明。

06 (二)又按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上
07 處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配
08 權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建
09 物，即可取得該建物之事實上處分權（最高法院110年度台
10 上字第890號民事判決意旨參照）。稅捐機關就房屋所為稅
11 籍資料納稅義務人之記載，雖與所有權之取得無必然關係，
12 然參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4
13 條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通
14 常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義（俗稱過
15 戶），而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未保存登記
16 建物設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認設籍登記
17 之人為該未保存登記建物之所有人或事實上處分權人，故未
18 辦保存登記建物之稅籍登記名義人，仍不失為證明所有權人
19 方法之一。經查：

20 1.依南投縣政府稅務局113年1月25日投稅房字第1130101828號
21 函暨附之房屋稅籍證明書、契稅查定表（見本院卷一第533
22 至571頁），系爭建物之稅籍登記名義人異動為：

23 (1)系爭122-4號房屋之稅籍登記名義人異動情形如下：

24

日期	異動情形	備註
71年9月10日	原始納稅義務人鄭朝河，變更為鄭瑞忠、鄭瑞興、鄭瑞華、鄭瑞祥，持分各1/4	原因：繼承
99年10月11日	鄭瑞興持分1/4，變更為蕭麗雲、鄭立國、鄭立挺，持分各1/12	原因：繼承
99年10月12日 99年10月15日	蕭麗雲、鄭立國、鄭立挺於99年10月12日訂立買賣契約，於99年10月15日申報移轉予陳慶煌、黃月英，持分各1/8	
99年11月17日	陳慶煌持分1/8，於99年11月17日訂立贈與契	

(續上頁)

01

99年11月18日	約，於99年11月18日申報移轉予陳祖寧	
99年12月17日 99年12月22日	鄭瑞華持分1/4，於99年12月17日訂立買賣契約，於99年12月22日申報移轉予林家鴻、林秀珠，持分各1/8	
99年12月29日 99年12月30日	黃月英、陳祖寧持分各1/8，於99年12月29日訂立買賣契約，於99年12月30日申報移轉予林家鴻、林秀珠，持分各1/8	
100年4月23日 100年4月25日	鄭瑞忠持分1/4，於100年4月23日訂立贈與契約，於100年4月25日申報移轉予李登旺	
104年10月6日 104年10月7日	林家鴻持分1/4，於104年10月6日訂立買賣契約，於104年10月7日申報移轉予林素吟	
104年10月6日 104年10月7日	林秀珠持分1/4，於104年10月6日訂立買賣契約，於104年10月7日申報移轉予張家綺	
106年7月17日	鄭瑞祥持分1/4，變更為鄭李月	原因：繼承
106年7月26日 106年7月27日	鄭李月持分1/4，於106年7月26日訂立贈與契約，於106年7月27日申報移轉予李登旺	
111年8月18日 111年8月19日	張家綺持分1/4，於111年8月18日訂立買賣契約（二親等間），於111年8月19日申報移轉予林素吟	

02

03

(2)系爭122-5號房屋之稅籍登記名義人異動情形如下：

日期	異動情形	備註
99年12月17日 99年12月22日	原始納稅義務人鄭瑞忠、鄭瑞興、鄭瑞華、鄭瑞祥，持分各1/4。 鄭瑞華持分1/4，於99年12月17日訂立買賣契約，於99年12月22日申報移轉予林家鴻、林秀珠，持分各1/8	
99年12月30日	鄭瑞興持分1/4，變更為蕭麗雲	原因：繼承
100年1月6日 100年1月10日	蕭麗雲持分1/4，於100年1月6日訂立買賣契約，於100年1月10日申報移轉予林家鴻、林秀珠，持分各1/8	
100年4月23日 100年4月25日	鄭瑞忠持分1/4，於100年4月23日訂立贈與契約，於100年4月25日申報移轉予李登旺	
104年10月6日 104年10月7日	林家鴻持分1/4，於104年10月6日訂立買賣契約，於104年10月7日申報移轉予林素吟	

01

104年10月6日 104年10月7日	林秀珠持分1/4，於104年10月6日訂立買賣契約，於104年10月7日申報移轉予張家綺	
106年7月17日	鄭瑞祥持分1/4，變更為鄭李月	原因：繼承
106年7月26日 106年7月27日	鄭李月持分1/4，於106.7.26訂立贈與契約，於106.7.27申報移轉予李登旺	
111.8.18 111.8.22	張家綺持分1/4，於111.8.18訂立買賣契約（二親等間），於111.8.22申報移轉予林素吟	

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

2. 查鄭瑞祥於100年10月19日死亡，未有配偶與直系血親卑親屬，而其父鄭朝河已於71年7月15日死亡，其母鄭李月早已拋棄繼承，並經本院家事法庭准予備查並公告在案，此業經本院職權調閱本院101年度司繼字第15號卷查核無誤，則鄭李月並無處分系爭建物相關權利之權利，且鄭瑞祥之繼承人中尚有其兄弟姊妹即被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉，則鄭李月將系爭建物之事實上處分權贈與被告李登旺應為無權處分，須經被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉之同意始生效力。則鄭瑞祥原有系爭建物應有部分4分之1應為被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉共同共有。又按不動產物權之變動，係以「登記」為其公示方法，與動產物權以「交付」為公示方法未盡相同，因之，違章建築受讓人占有不動產，縱讓與人無移轉該所有權之權利，亦不應如「動產物權」受「善意受讓」之保護，此觀民法第801條、第886條及第948條僅就「動產物權」規定自明。鄭李月上開贈與行為未經被告鄭瑞忠、鄭瑞華、鄭美玉承認，又系爭建物屬未辦保存登記建物，縱被告李登旺不知鄭李月無權處分，依上說明，仍不受善意受讓之保護。被告李登旺辯以系爭建物持分各2分之1等語，並不可採。

21

22

23

24

25

3. 是原告主張系爭建物之事實上處分權為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，且兩造間並無不分割之協議，系爭建物之事實上處分權依物之使用目的，亦無不能分割之情形等情，業據原告提出房屋稅籍證明書、契稅繳款書、繼承系統表為證（見本院卷一第31至53、55、57頁），復經本院調閱

01 系爭建物之房屋稅籍資料確認無訛（見本院卷一第71至78、
02 279至295頁），堪信原告之主張為真實。此外，經本院現場
03 履勘，系爭122-4號房屋、系爭122-5號房屋之間有牆壁阻
04 隔，沒有互通，於結構上可分離，具有構造上之獨立性，且
05 二建物亦有各自獨立出入門戶，堪認均具備使用上之獨立
06 性，有勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷一第369至37
07 6頁）。是系爭122-4號房屋、系爭122-5號房屋之事實上處
08 分權均可為獨立之分割標的。

09 (三)按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
10 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
11 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
12 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
13 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
14 賣，以價金分配於各共有人。以原物分配時，如共有人有未
15 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
16 民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又法院裁判分割
17 共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之
18 性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始
19 得謂為適當。經查：

20 1.系爭122-4號房屋（除雨遮外）、系爭122-5號房屋均坐落於
21 原告所有之系爭土地。系爭122-4號房屋為二層建物，結構
22 為加強磚造並加蓋烤漆浪板，1樓雨遮為鋼架造，大門深
23 鎖；系爭122-5號房屋為一層建物，結構為加強磚造，有突
24 出物1層（樓梯間），雨遮為鐵皮，目前為空屋無人居住等
25 情，有系爭土地之土地登記第一類謄本、勘驗筆錄、現場照
26 片在卷可參（見本院卷一第23、369至376頁），並囑託南投
27 縣草屯地政事務所派員實施測量，有該所112年6月12日草地
28 二字第1120002381號函檢附之複丈日期112年5月22日土地複
29 丈成果圖、113年3月15日草地二字第1130001305號函檢附之
30 複丈日期113年3月11日土地複丈成果圖在卷可按（見本院卷
31 一第385至387、575至578頁）。

01 2.參以被告李登旺所提聲明書所示系爭122-4號房屋無償提供
02 被告鄭瑞華居住等語（見本院卷一第215頁），且被告鄭瑞
03 華於92年間設籍在系爭122-4號房屋，未見有其他共有人為
04 反對、異議或有爭執之情，又被告鄭瑞華亦陳稱該處亦有祖
05 先靈位等情（見本院卷一第651頁），綜合前情，可認被告
06 鄭瑞華對於系爭122-4號房屋有居住感情，在感情上或生活
07 上有密不可分之依存關係。若將系爭122-4號房屋分歸原告
08 一人，則獨厚原告而未考量其餘共有人單獨取得系爭122-4
09 號房屋或系爭122-5號房屋之事實上處分權之意願。又原告
10 主張將系爭建物全部分配予共有人中之一人即原告一人單獨
11 取得，而對其餘共有人即本件被告全不予分配，僅以金錢補
12 償，無異變相對其他共有人有「任意收購權」，即強制其他
13 共有人出賣其應有部分，顯已逸脫原物分割之意旨。從而，
14 原告分割方案並非妥適之分割方法。本院審酌系爭122-4號
15 房屋、系爭122-5號房屋若以變價方式分割，極有可能造成
16 系爭122-4號房屋、系爭122-5號房屋與坐落基地所有人不同
17 之情形，將來反而衍生更多糾紛，故變價分割之方式顯然不
18 宜，而應以系爭122-4號房屋、系爭122-5號房屋之事實上處
19 分權人，繼續維持共有，較為適當。

20 (四)至原告另主張訴之聲明第三項部分，然房屋稅籍登記性質上
21 屬於公法上稅捐課徵之規範，並非認定私權歸屬依據，該納
22 稅義務人之變動不生房屋所有權人更替之私法上效力，難認
23 有何私法上之利益可言。原告此部分之請求，要屬無據，應
24 予駁回。至稅捐機關是否准許原告依系爭建物事實上處分權
25 歸屬之實際狀況申請變更納稅義務人，係行政機關之權限與
26 行政爭訟之問題，非屬私法解決之範疇，附此敘明。

27 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第5項、第82
28 1條、第767條第1項規定，請求如前述訴之聲明，均為無理
29 由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
03 南投簡易庭 法 官 許慧珍

04 以上為正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
09 書記官 藍建文

10 附表一：應有部分比例表

11 一、門牌號碼：南投縣○○鎮○○路00000號
12 稅籍編號：00000000000

13

共有人	事實上處分權應有部分比例	訴訟費用負擔比例	林素吟應補償金額
林素吟	1/2	1/2	無
李登旺	25000/100000	25000/100000	新臺幣（下同） 24,250元
鄭瑞忠	公司共有25000/100000 （被繼承人鄭瑞祥）	連帶負擔 25000/100000	24,250元 （鄭瑞忠、鄭瑞 華、鄭美玉共同共 有）
鄭瑞華			
鄭美玉			

14 二、門牌號碼：南投縣○○鎮○○路00000號
15 稅籍編號：00000000000

16

共有人	事實上處分權應有部分比例	訴訟費用負擔比例	林素吟應補償金額
林素吟	1/2	1/2	無
李登旺	250000/0000000	250000/0000000	7,250元
鄭瑞忠	公司共有250000/0000000 （被繼承人鄭瑞祥）	連帶負擔 250000/0000000	7,250元 （鄭瑞忠、鄭瑞 華、鄭美玉共同共 有）
鄭瑞華			
鄭美玉			

17 附表二：系爭122-4號未辦保存登記建物位置表

01

所在位置	所在土地 (南投縣草屯鎮北勢段)	面積 (平方公尺)	樓層
附圖一暫編地號A	735地號	18.63	第1層
附圖一暫編地號B	735地號	43.49	
附圖一暫編地號C	735地號	5.69	
附圖一暫編地號D	733地號	2.58	
附圖一暫編地號B'	735地號	43.49	第2層

02

附圖一：南投縣草屯地政事務所複丈日期113年3月11日土地複丈成果圖。

03

04

附表三：系爭122-5號未辦保存登記建物位置表

05

所在位置	所在土地 (南投縣草屯鎮北勢段)	面積 (平方公尺)	樓層
附圖一暫編地號E	735地號	52.55	第1層
附圖一暫編地號F	735地號	7.22	
附圖一暫編地號G	735地號	14.92	
附圖一暫編地號F'	735地號	7.22	突出物1層

06

附表四：請求塗銷納稅義務人變更登記表

07

編號	房屋坐落	申請(申報)日期	移轉應有部分	原納稅義務人	變更後納稅義務人
1	南投縣○○鎮 ○○路00000號	106年7月17日	25000/100000	鄭瑞祥	鄭李月
2	南投縣○○鎮 ○○路00000號	106年7月17日	250000/0000000	鄭瑞祥	鄭李月
3	南投縣○○鎮 ○○路00000號	106年7月27日	25000/100000	鄭李月	李登旺
4	南投縣○○鎮 ○○路00000號	106年7月27日	250000/0000000	鄭李月	李登旺

