臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹簡字第190號

原　　告　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　　告　陳阿玲

胡庚雄

000000000000000000

胡利娜

000000000000000000

000000000000000000

陳鶴芳

陳正明

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年5 月3 日辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜共有坐落新竹市○○段○○○地號土地（面積：九七點三三平方公尺，權利種類：所有權，權利範圍：全部），及原告與被告胡庚雄、胡利娜共有門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號未辦保存登記建物（住家用、加強磚造、第一層面積：二一點二八平方公尺、第二層面積：六一點三五平方公尺、合計：八二點六三平方公尺，權利種類：事實上處分權，權利範圍：全部），各分割如附表三、附表四所示，並由被告胡庚雄、胡利娜補償原告新臺幣肆拾貳萬貳仟肆佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔三分之一，餘由被告胡庚雄、胡利娜負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告陳阿玲、胡利娜、陳鶴芳、陳正明經合法通知，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，

爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠民國108年10月原告於本院107年度司執字第40292號強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），因拍定取得坐落新竹市○○段000地號土地（面積：97.33平方公尺，下稱766地號土地)6分之1之所有權，以及門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號未辦保存登記建物（住家用、加強磚造、第一層面積：21.28平方公尺、第二層面積：61.35平方公尺、合計：82.63平方公尺，下稱111巷7號房屋）3分之1之事實上處分權，故與被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜成為766地號土地之共有人，與被告陳鶴芳、陳正明成為111巷7號房屋之事實上處分權之共有人。

㈡兩造對於766地號土地、111巷7號房屋並無不分割之協議，然766地號土地上除有111巷7號房屋外，被告陳阿玲所有之門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號房屋（下稱109巷8號房屋）亦坐落於766地號土地上。而111巷7號房屋目前原告無使用，1、2樓內部不相通，僅能自1樓旁之樓梯通往2樓。如766地號土地、111巷7號房屋以原物分配予共有人，使用上必然產生爭議，原告亦無意願與其他共有人繼續維持共有，故以原物分割顯有困難，共有人間欲終止共有關係，只能訴請裁判分割，且以變價方式分割，能使前述土地、房屋合歸為1人，且經由法院公開標售，市場上接手意願較高，他共有人之優先承權利亦不受影響，較具公平性。為此，爰依民法第823 條、第824 條第2 項第2 款規定提起本件訴訟，請求准予將766地號土地之所有權、111巷7號房屋之事實上處分權，以變價方式分割等語。並聲明：原告與被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜共有之766地號土地、原告與被告陳鶴芳、陳正明共有事實上處分權之111巷7號房屋，准予變價分割，所得價金由各共有人按權利範圍分配。

二、被告則以：

㈠被告胡庚雄部分：

111巷7號房屋之事實上處分權，並非原告與被告陳鶴芳、陳正明共有，而係原告與伊、被告胡利娜共有，此由本院107年度訴字第127號民事判決即可確定，目前111巷7號房屋係由伊、被告胡利娜所使用。若原告就其所有766地號土地6分之1之所有權，以及111巷7號房屋3分之1之事實上處分權，以合理價格出售，伊願意購買；如原告願意購買伊就766號土地、117巷7號房屋之權利範圍，伊亦願意出售予原告等語。

㈡被告陳阿玲、胡利娜、陳鶴芳、陳正明均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其於108年10月就系爭強制執行事件拍定取得766地號土地6分之1之所有權，及111巷7號房屋3分之1之事實上處分權，業據提出766地號土地登記謄本、系爭強制執行事件所核發之不動產權利移轉證書為證，並經本院依職權調閱系爭強制執行事件案卷查核無訛，堪信屬實，又依766地號土地登記謄本所示，被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜均為該土地之所有權人，其中被告陳阿玲之權利範圍為2分之1，被告胡庚雄、胡利娜之權利範圍為公同共有6分之2，是原告、被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜為766地號土地之共有人，共有狀態如附表一所示，亦堪認定。

㈡關於111巷7號房屋，除原告有3分之1之事實上處分權外，其餘事實上處分權人究係何人？原告雖以111巷7號房屋之房屋稅籍資料記載納稅義務人為原告、被告陳鶴芳、陳正明（見本院卷第99-103頁），主張其與被告陳鶴芳、陳正明共有111巷7號房屋之事實上處分權，被告胡庚雄則以前詞置辯。經查：

1.房屋稅籍證明係地方稅務局核定房屋稅之課稅依據，僅足證明111巷7號房屋之課稅情形，尚無私法上權利表徵之功能，尚不能憑此遽認被告陳鶴芳、陳正明即係111巷7號房

屋之事實上處分權之共有人。

2.被告胡庚雄、胡利娜前曾對被告陳鶴芳、陳正明及訴外人陳楠羚提起所有權移轉登記等訴訟，主張被告陳鶴芳、陳正明、訴外人陳楠羚之被繼承人陳少華為大陳義胞，因而獲政府分配111巷7號房屋及766地號土地，而陳少華受贈所獲分配之前開土地及房屋，於66年5月29日以新臺幣（下同）12萬5千元出售予被告胡庚雄、胡利娜之被繼承人胡德清，雙方訂有買賣契約，並約定於陳少華取得前述房屋、土地之所有權後，始移轉該房地之所有權登記予胡德清，陳少華並將前述土地、房屋點交予胡德清，嗣國有財產署依行政院內政部、新竹市政府、新竹縣政府等機關會商結論，將陳少華獲配之前述房屋、土地贈與予陳少華之繼承人即被告陳鶴芳、陳正明與訴外人陳楠羚，並於105年12月完成贈與登記，766地號土地由被告陳鶴芳、陳正明、訴外人陳楠羚各取得6分之1之所有權，111巷7號房屋之納稅名義人亦改列為被告陳鶴芳、陳正明及訴外人陳楠羚，持分比率各3分之1，被告胡庚雄、胡利娜則依繼承、上揭買賣等法律關係，請求被告陳鶴芳、陳正明、訴外人陳楠羚將766地號土地各6分之1之所有權移轉登記予被告胡庚雄、胡利娜公同共有，及將111巷7號房屋之納稅義務人之稅籍登記移轉予胡庚雄、胡利娜公同共有。被告胡庚雄、胡利娜所提上開訴訟，經本院以107年度訴字第127號判決後，被告陳鶴芳、陳正明、訴外人陳楠羚不服提出上訴，經臺灣高等法院於108年6月4日以107年度上字第1013號判決駁回渠等上訴而告確定，經本院依職權調閱上開案卷可考。經細譯前述判決全文可知，陳少華與胡德清所訂之買賣契約經法院認定為真正，被告胡庚雄、胡利娜之主張為有理由，判命被告陳鶴芳、陳正明、訴外人陳楠羚應將766地號土地各6分之1之所有權移轉登記予被告胡庚雄、胡利娜公同共有；而111巷7號房屋部分，法院認定陳少華或其繼承人自66年5月後，數十年來對於被告胡庚

雄、胡利娜居住使用該房屋無任何異議，惟房屋稅籍之變更，與111巷7號房屋事實上處分權之歸屬無涉，難認係出賣人或其繼承人之附隨義務，故被告胡庚雄、胡利娜關房屋稅籍變更納稅名義人之請求，尚不能准許。綜上，陳少華就111巷7號房屋既於66年5月因買賣關係而點交予胡德清，堪認已將事實上處分權移轉予胡德清，胡德清死亡後，該事實上處分權即由被告胡庚雄、胡利娜繼承而屬公同共有。

3.臺灣高等法院107年度上字第1013號判決後，被告陳鶴芳、陳正明依確定判決主文履行，就766地號土地各6分之1之所有權，以判決移轉為原因，移轉登記予被告胡庚雄、胡利娜公同共有，有土地登記謄本可按。然訴外人陳楠羚就766地號土地之6分之1所有權，因積欠訴外人富邦商業銀行債務，在臺灣高等法院尚未判決之前，即於107年12月因系爭強制執行事件而為查封，且於108年5月公告將進行第一次拍賣，故而臺灣高等法院判決後，訴外人陳楠羚已無從依該判決主文履行，且因富邦商業銀行同時查封111巷7號房屋之事實上處分權3分之1，土地、房屋一併拍賣結果，最後由原告拍定，亦有系爭強制執行事件案卷可按。

4.綜上各情，原告固因拍賣而取得111巷7號房屋之3分之1事實上處分權，然111巷7號房屋其餘3分之2之事實上處分權，仍為被告胡庚雄、胡利娜因繼承而公同共有，是111巷7號房屋之事實上處分權人由原告、被告胡庚雄、胡利娜所共有，共有狀態如附表二所示，應堪認定。被告陳鶴芳、陳正明則非111巷7號房屋之事實上處分權之共有人，原告列非共有人之陳鶴芳、陳正明為被告，請求分割111巷7號房屋，此部分為無理由，應予駁回。

㈢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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查766地號土地、1

11巷7號房屋目前之共有狀態，各如附表一、二所示，原告主張各共有人間並未訂有不分割之契約，且無法協議分割等情，為被告胡庚雄所不爭執，被告陳阿玲、胡利娜均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，堪認原告主張為真。又766地號土地、111巷7號房屋依其使用目的並非不能分割，況如前述，共有人間無不分割之特約，然就分割方式未能取得共識，無法協議分割，則原告依前開規定，以陳阿玲、胡庚雄、胡利娜為被告，請求裁判分割，自屬有據。本件之爭點厥為：766號土地、111巷7號房屋應如何分割始為適當，茲說明本院判斷如下：

1.按分割之方法不能協議決定者，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。以原物分配時，如共有人有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，其分割方法，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之；必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。

2.查766地號土地上除有111巷7號房屋以外，109巷8號房屋亦坐落在766地號土地上，業經本院履勘現場並委請新竹市地政事務所測量屬實，109巷8號房屋坐落766地號土地之位置、面積如新竹市地政事務所複丈日期109年12月8日之複丈成果圖所示(見本院卷第287頁)。其次，原告、被告胡庚雄均稱109巷8號房屋為被告陳阿玲所有，然109巷8號房屋並非本件分割共有物之範圍，職是，766地號土地若以變價方式分割，極有可能造成其上建物(109巷8號房

屋)與坐落基地所有人不同之情形，將來反而衍生更多糾紛，故變價分割之方式顯然不宜，而應以109巷8號房屋之所有權人或事實上處分權人，與111巷7號房屋之事實上處分權人，就766地號土地繼續維持共有，較為適當，且此方式亦為原告、被告胡庚雄所同意(見本院卷第312頁)。再者，111巷7號房屋之1樓、2樓無法相通而各自獨立，但1樓、2樓面積相差甚大，以原物平均分割予原告、被告胡庚雄、胡利娜，實有困難。又查被告胡庚雄表明願以合理價格買受原告就766地號土地之6分之1所有權及111巷7號房屋3分之1之事實上處分權，並參酌被告胡庚雄於前案陳稱其自66年5月起，即開始居住000巷0號房屋與使用766地號土地(見臺灣高等法院107年度上字第1013號卷第90頁)，被告胡庚雄、胡利娜對111巷7號房屋之事實上處分權又係公同共有，堪認被告胡庚雄、胡利娜對於111巷7號房屋有居住感情，如原告就766地號土地之6分之1所有權及111巷7號房屋之3分之1事實上處分權，分歸予被告胡庚雄、胡利娜公同共有，不僅兼顧多年以來之居住使用現狀，亦有助於共有人之單純化，同時維護被告陳阿玲之既有權益。綜上所述，本院認以原告就766地號土地之6分之1所有權及111巷7號房屋3分之1之事實上處分權，分歸予被告胡庚雄、胡利娜公同共有，並由被告胡庚雄、胡利娜以金錢補償原告之分割方式為本件最適當之分割方法。

3.有關被告胡庚雄、胡利娜以金錢補償原告之數額應為如何？因原告、被告胡庚雄均表明無意願墊付費用送請鑑價(見本院卷第341頁)，本院即綜合原告拍定價格、拍定後至今新竹地區房價指數變化、原告持有上開不動產之成本等予以估價認定。參諸原告於108年10月以35萬2千元之價格拍定(其中766地號土地6分之1所有權為28萬8千元，111巷7號房屋3分之1事實上處分權為6萬4千元)，依信義房屋不動產企劃研究室發布之信義房價指數所示，新竹地區不動產於108年第4季之指數為235.78，110年第1季之指數為

271.61，堪認原告拍定後至今，新竹地區不動產指數上漲35.83，上漲比例為15.2%(計算式：35.83÷235.78×100%＝15.2%，小數點後第2位四捨五入)。再衡酌原告持有上開不動產期間之成本，認應以原告拍定價格加計2成作為被告胡庚雄、胡利娜所應補償之金額，應屬適當。是以，被告胡庚雄、胡利娜所應補償原告之金額為42萬2,400元(計算式：352,000×1.2＝422,400)

4.準此，參酌上開不動產之現況、使用情形、共有人意願等因素，認被告陳阿玲就766地號土地之2分之1所有權狀態應保持不變，原告就766地號土地之6分之1所有權及111巷7號房屋3分之1之事實上處分權，均分歸予被告胡庚雄、胡利娜公同共有，並由被告胡庚雄、胡利娜以422,400元補償原告，且766地號土地由被告胡庚雄、胡利娜、陳阿玲繼續維持共有之分割方式為適當，分割後之共有狀態則如附表三、附表四所示。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條第2項第2款前段之規定，請求就前述不動產予以裁判分割，為有理由，應予准許，並就前述不動產之分割方式，判決如主文第1項所示。至於原告列非共有人之陳鶴芳、陳正明為被告，請求分割111巷7號房屋，此部分則無理由，應予駁回。

五、第按因共有物分割、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。本件分割共有物之訴，核其性質，共有人間本可互換地位，原告對被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜之起訴，雖於法有據，然被告陳阿玲、胡庚雄、胡利娜之應訴乃法律規定所不得不然，而本件分割結果，被告陳阿玲部分無任何改變，原告與被告胡庚雄、胡利娜則互蒙其利，若由被告陳阿玲負擔訴訟費用，有失公允。是以，本院認本件訴訟費用，應參酌分割共有物所得之利益及就前述不動產之權利範圍比例等一切情狀，就訴訟費用之負擔諭知如主文第3 項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，亦此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　28　　日

新竹簡易庭　法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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　　110　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　蕭宛琴

附表一：新竹市○○段000地號土地目前(即分割前)之共有狀態

編號	共有人姓名	權利種類；權利範圍	備註
1	陳阿玲	所有權；1/2	
2	金鑰投資有限公司	所有權；1/6	
3	胡庚雄	所有權；公同共有2/6	與胡利娜公同共有
4	胡利娜	所有權；公同共有2/6	與胡庚雄公同共有

附表二：門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號未辦保存登記建物目前(即分割前)之共有狀態

編號	共有人姓名	權利種類；權利範圍	備註

1	金鑰投資有限公司	事實上處分權；1/3	
2	胡庚雄	事實上處分權；公同共有2/3	與胡利娜公同共有
3	胡利娜	事實上處分權；公同共有2/3	與胡庚雄公同共有

附表三：新竹市◯◯段000地號土地經本件分割後之共有狀態

編號	共有人姓名	權利種類；權利範圍	備註
1	陳阿玲	所有權；1/2	
2	胡庚雄	所有權；公同共有1/2	與胡利娜公同共有
3	胡利娜	所有權；公同共有1/2	與胡庚雄公同共有

附表四：門牌號碼新竹市◯◯路0段000巷0號未辦保存登記建物經本件分割後之共有狀態

編號	共有人姓名	權利種類；權利範圍	備註
1	胡庚雄	事實上處分權；公同共有1/1	與胡利娜公同共有
2	胡利娜	事實上處分權；公同共有	與胡庚雄公同共有

（續上頁）

		1/1	