臺灣新竹地方法院民事判決

110年度簡上字第90號

上　訴　人　金鑰投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　高守正

被　上訴人　陳阿玲

胡庚雄

000000000000000000

胡利娜

000000000000000000

居0000 Greensboro Dr,Plano TX 0000
0. U.S.A.

陳鶴芳

陳正明

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年5月28日本院新竹簡易庭109年度竹簡字第190號第一審判決提起上訴，本院於民國111年8月3日辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於下列第二項部分廢棄。

上訴人與被上訴人陳阿玲、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），及上訴人與被上訴人胡庚雄、胡利娜共有門牌號碼新竹市○○路○段○○○巷○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，並由被上訴人胡庚雄、胡利娜各補償上訴人新臺幣貳拾壹萬壹仟貳佰元。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由被上訴人胡庚雄、胡利娜各負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人陳阿玲、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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補陳：

坐落新竹市○○段000地號土地(以下簡稱系爭土地)及其上門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號未辦保存登記建物(以下同為新竹市○○路0段者，不另記載路段別；合稱系爭房地)應採變價方式進行分割；若採價金補償之方式，則應以本院106年度司執字第5482號不動產估價報告書作為價金補償之依據，且房地出售除價金外，尚有土地增值稅、房地合一稅、私法人營業稅等需兼顧，並非主觀認定加1.2倍補償。上訴人同意原審認定系爭土地所有權應有部分之比例，而000巷7號房屋之納稅義務人自民國108年1月起即為被上訴人陳鶴芳、陳正明，且實務上欲移轉房屋稅籍證明之納稅義務人時，需被上訴人陳鶴芳、陳正明出具印鑑證明等過戶書類，故應將其等列為分割000巷7號房屋之相對人等語。上訴聲明：㈠先位聲明：上訴人與被上訴人胡庚雄、胡利娜共有系爭土地、權利範圍2分之1，請求予以變價分割。上訴人與被上訴人陳鶴芳、陳志明共有000巷7號房屋、權利範圍全部，請求准予變價分割。㈡備位聲明：上訴人願依原審判決價金計算方式補償被上訴人等。

二、被上訴人部分：

㈠、被上訴人胡庚雄：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：針對原審認定000巷7號房屋權利歸屬部分沒有意見，傾向由上訴人給付被上訴人胡庚雄、被上訴人胡利娜各713,763元，由上訴人取得000巷7號房屋全部及系爭土地應有部分2分之1。不同意採變價方式進行分割。答辯聲明：駁回上訴。

㈡、被上訴人陳阿玲、胡利娜、陳鶴芳、陳正明經合法通知，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、查上訴人及被上訴人胡庚雄均不爭執上訴人及被上訴人陳阿玲、胡庚雄、胡利娜為系爭土地之共有人，應有部分如附表一權利範圍欄所示。上訴人及被上訴人胡庚雄、胡利娜為000巷7號未辦保存登記房屋之事實上處分權人，應有部分如附表二權利範圍欄所示。系爭房地未有不分割之約定，依系爭房地之使用目的，亦無不能分割，且無法令限制分割等情事。系爭土地上有000巷7號房屋及被上訴人陳阿玲具有事實上處分權之000巷8號房屋，且被上訴人陳鶴芳、陳正明目前仍為000巷7號房屋、持分比率均為3分之1房屋稅籍登記之納稅義務人等情，有土地登記第三類謄本、000巷7號房屋稅籍證明書3紙、本院107年度訴字第127號及臺灣高等法院107年度上字第127號民事判決等在卷可參，且經原審勘查現場並經新竹市地政事務所製作109年12月8日複丈成果圖足憑(見原審卷第17頁至第19頁、99頁至第103頁、第199頁至第219頁、第267頁至第271頁、第287頁)。被上訴人陳阿玲、胡利娜、陳鶴芳、陳正明則經本院合法通知均未到場爭執，堪認此部分事實為真。是本件所應審酌者為：上訴人請求非000巷7號房屋事實上處分權之人即被上訴人陳鶴芳、陳正明分割該房屋有無理由？系爭房地採何分割方案較為妥適？若需給付補償金，應如何給付較公平？茲分述如下：

㈡、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項有明文規定。準此，未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人(最高法院74年度台上第1317號判決意旨參照)。據此以論，未辦理保存登記之建物所移轉者，不過為建物之事實上處分權，其既無法在地政機關辦理

登記，自無民法第759條之1不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利規定之適用。又房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情事，而須向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權訟爭之客體(最高法院79年度台上字第875號判決意旨參照)。查兩造均不爭執被上訴人胡庚雄、胡利娜為000巷7號房屋之事實上處分權人，亦有本院107年度訴字第127號及臺灣高等法院107年度上字第127號民事判決在卷可憑(見原審卷第199頁至第219頁)，雖被上訴人陳鶴芳、陳正明目前仍為000巷7號房屋、持分比率均為3分之1房屋稅籍登記之納稅義務人，然依前揭規定與說明，非僅因其等經登記為房屋稅籍之納稅義務人，即可推認其等為事實上處分權人。此外，上訴人亦未能提出積極事證舉證證明，被上訴人陳鶴芳、陳正明就000巷7號房屋具有事實上處分權，故上訴人對未具000巷7號房屋事實上處分權之被上訴人陳鶴芳、陳正明，請求分割000巷7號房屋之事實上處分權，即屬無據。

㈢、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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。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。民法第824條第1項至第4項分別定有明定。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、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號判決意旨參照)。是就共有物之分割，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則，而社會利益亦應考慮在內。經查：

1 原審於109年12月8日至現場進行履勘，勘驗結果為：766地號土地上除有000巷7號房屋外，還有000巷8號房屋(兩造均不爭執為被上訴人陳阿玲所有)，000巷8號房屋占用系爭土地之面積為62.24平方公尺等情，有原審勘驗筆錄、現場照片及新竹市地政事務所109年12月8日複丈成果圖可參(見原審卷第269頁至283頁、第287頁)。關係人陳國勝即被上訴人陳阿玲之子自行到場表示：000巷8號房屋目前由伊使用，房屋只有1層樓，現狀所見之第二層樓是000巷7號房屋的範圍，類似重疊別墅的概念，000巷8號房屋與000巷7號房屋均坐落在766地號土地上，各有門牌及單獨的出入口等語(見原審卷第270頁)。且查，系爭土地面積為97.33平方公尺，有土地登記公務用謄本可參(見原審卷第95頁)，而以被上訴人陳阿玲權利範圍2分之1計算，000巷8號房屋占用系爭土地之部分顯已逾其就該筆土地之權利範圍，然000巷8號房屋並非本件分割範圍，且000巷8號房屋與000巷7號房屋為連棟建築、外觀結構相同，應認係同一時間興建。參以，原審卷附臺灣高等法院107年度上字第1013號關於系爭土地所有權移轉登記事件之民事判決，已明確記載連同000巷7號房屋之52棟2層樓房係於64年間落成及使用等情(見原審卷第199頁至第201頁)，足徵000巷8號房屋與000巷7號房屋共同占用系爭土地之時間，應均屬久遠。在此期間，系爭土地之其餘共有人均未曾向被上訴人陳阿玲請求將占用之系爭土地返還予全體共有人，亦未見000巷7號房屋原事實上處分權人曾與被上訴人陳阿玲間就系爭土地占用情形產生糾紛，系爭土地之原共有人間就該筆土地之使用狀況，應有達成協議或有使用上之默契，否則豈會於長達40年之使用期間，彼此間均相安無

事。因此，為避免採行變價分割之結果，可能造成系爭土地與其上000巷8號房屋事實上處分權人相異，有違系爭土地長期使用之狀態，認以現有使用情形進行分割，較能避免日後取得系爭土地及000巷7號房屋事實上處分權之人與000巷8號房屋事實上處分權人間之糾紛。故而，本院認上訴人主張以變價分割分式就系爭房地進行分割乙節為不適宜。

2次查，000巷7號房屋目前由被上訴人胡利娜使用中，為被上訴人胡庚雄所陳明(見二審卷第94頁)，被上訴人胡庚雄則與被上訴人胡利娜公同共有000巷7號房屋權利範圍2/3，該屋1、2樓無法相通、各自獨立，1樓面積為21.28平方公尺、2樓面積為61.35平方公尺，有本院108年10月24日新院平107司執曾40292字第035167號不動產權利移轉證明書可參(見原審卷第25頁)，是若強行以原物分割方式將000巷7號房屋分歸予上訴人及被上訴人胡利娜、胡庚雄各自所有，勢必破壞房屋使用之完整性及機能，倘若再圍牆隔離、另闢出入口等，則將破壞建築結構，並造成日後不必要之紛爭。又000巷7號房屋既無法以原物分割方式分配予上訴人及被上訴人胡庚雄、胡利娜等3人，亦不適宜採行變價方式進行分割，已如前述，僅得考量是否分歸部分共有人，其餘共有人則受金錢補償之。

3再查，被上訴人胡庚雄、胡利娜目前係公同共有系爭土地權利範圍6分之2、000巷7號房屋權利範圍3分之2，且000巷7號房屋目前由被上訴人胡利娜使用中，被上訴人胡庚雄亦曾於另案中表示自66年5月起即開始居住000巷7號房屋與使用系爭土地(見原審卷第204頁)，應認被上訴人胡利娜及胡庚雄與該屋間應已存在生活及情感上之依存關係。反之，上訴人係於108年10月間始透過法院拍賣程序取得系爭房地之權利範圍，亦未曾使用系爭房地，與系爭房地使用及情感上之連結較為薄弱，故認上訴人就系爭土地權利範圍6分之1所有權分歸被上訴人胡庚雄、胡利娜各取得權利範圍12分之1，及就000巷7號房屋權利範圍3分之1之事實上處分權，分歸被上

訴人胡庚雄、胡利娜各取得權利範圍6分之1，並由被上訴人胡庚雄、胡利娜以金錢補償上訴人。而被上訴人胡庚雄、胡利娜目前公同共有之系爭土地權利範圍6分之2、000巷7號房屋權利範圍3分之2，則仍由其等維持公同共有之分割方式，應較為合理且適當。至被上訴人陳阿玲仍取得系爭土地權利範圍2分之1部分，以維持其就系爭土地之既有權利。是以，此一分割方法，較能符合多數共有人之權益、共有物利用價值及經濟效益，應屬適宜而可採。原審將上訴人目前所有之土地所有權應有部分及房屋事實上處分權應有部分分歸被上訴人胡庚雄、胡利娜維持公同共有，惟該部分之權利並非被上訴人胡庚雄、胡利娜繼承自被繼承人胡德清而來，原審於分割共有物訴訟創設公同共有關係，應與民法第827條第1、2項之規定不符，而有未洽。

㈣、第按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。查系爭房地應以原物分割方式，由被上訴陳阿玲取得系爭土地權利範圍2分之1，被上訴人胡庚雄、胡利娜公同共有取得系爭土地權利範圍6分之2，被上訴人胡庚雄、胡利娜另各自取得權利範圍12分之1；000巷7號房屋則由被上訴人胡庚雄、胡利娜公同共有取得權利範圍3分之2，被上訴人胡庚雄、胡利娜另各自取得權利範圍6分之1之事實上處分權，較為適當，已如前述，則依前開規定，自應由被上訴人胡庚雄、胡利娜以金錢補償上訴人。又兩造均不同意囑託鑑定機關進行鑑定(見原審卷第341頁)，則以上訴人於108年10月間拍賣取得系爭房地部分權利範圍之價金352,000元(其中土地部分為288,000元、房屋部分為64,000元)，並參酌新竹地區房價指數變化及上訴人持有系爭房地權利範圍之成本等進行評估，不失為一簡單、客觀之估算標準，以此計算補償之金額，尚屬公平、妥適，洵屬可採。準此，原審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27

1.61，認上訴人拍定後至今，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)；復衡酌上訴人持有上開房地期間之成本，認應以上訴人拍定價格加計2成即422,400元(計算式：352,000×1.2＝422,400)，以茲作為被上訴人胡庚雄、胡利娜所應補償之總額，自屬合理適當。惟被上訴人胡庚雄、胡利娜因係分別取得上訴人之應有部分，應由其等各自負擔半數之補償金額，故被上訴人胡庚雄、胡利娜應分別補償上訴人211,200元。

㈤、至上訴人雖主張應以本院106年度司執字第5482號強制執行案件中就系爭土地權利範圍6分之1、000巷7號房屋權利範圍3分之1所進行之鑑定結果713,763元(其中土地部分為588,786元、房屋部分為124,977元)作為被上訴人胡庚雄、胡利娜補償之總額，並提出不動產估價報告書為憑(見二審卷第31頁至第35頁)；惟上開經鑑定之房地係經第3次公開拍賣始由上訴人以拍賣最低價352,000元取得，顯見市場上欲購買此類型房地之人甚少。又該房地尚與其他人共有、不進行點交，000巷7號房屋亦係未辦保存登記之建物，衡情於一般應買後將面臨無法立即使用及須承擔房屋有遭拆除之風險，是上開鑑定結果通常應高於市場行情。故而，上訴人認應以不動產估價報告書所載之鑑定價格作為補償之計算，容有未洽。

㈥、綜上所述，原審審酌系爭房地之現況、使用情形、共有人意願等因素，認系爭土地分歸被上訴人陳阿玲維持所有權2分之1，其他部分由被上訴人胡庚雄、胡利娜取得，並由被上訴人陳阿玲、胡庚雄、胡利娜維持共有；000巷7號房屋之事實上處分權則由被上訴人胡庚雄、胡利娜取得全部，再由被上訴人胡庚雄、胡利娜補償上訴人合計422,400元等情，固無不當。惟就被上訴人胡庚雄、胡利娜自上訴人處取得之土地所有權應有部分及房屋事實上處分權應有部分，因非繼承而來，不應分由其等公同共有，而應為分別共有。被上訴人

胡庚雄、胡利娜補償上訴人之款項亦應由其等各負擔211,200元。又共有物分割之方法法院應依職權行使之，原審所為之分割方法，既與本院之認定有所不同，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至其餘上訴部分，原審所認並無不當，應駁回上訴。

四、兩造之其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　31　　日

民事第一庭　審判長法　官　楊明箴

法　官　張百見

法　官　李宇璿

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　王恬如

附表一：新竹市○○段000地號土地

編號	共有人	權利種類；權利範圍
1	陳阿玲	所有權；2分之1
2	金鑰投資有限公司	所有權；6分之1
3	胡庚雄、胡利娜公同共有	所有權；6分之2

附表二：門牌號碼新竹市○○路0段000巷0號房屋

編號	共有人	權利種類；權利範圍
1	金鑰投資有限公司	事實上處分權；3分之1
2	胡庚雄、胡利娜公同共有	事實上處分權；3分之2

附表三：新竹市◯◯段000地號土地

編號	共有人	權利種類；權利範圍
1	陳阿玲	所有權；2分之1
2	胡庚雄、胡利娜公同共有	所有權；6分之2
3	胡庚雄	所有權；12分之1
4	胡利娜	所有權；12分之1

附表四：門牌號碼新竹市◯◯路0段000巷0號房屋

編號	共有人	權利種類；權利範圍
1	胡庚雄、胡利娜公同共有	事實上處分權；3分之2
2	胡庚雄	事實上處分權；6分之1
3	胡利娜	事實上處分權；6分之1