

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第46號

上訴人 何信基
何承憲
何恭尚

共同

訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 鄭玉金律師
被上訴人 何明鏡

訴訟代理人 何寬益

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年3月4日本院竹北簡易庭110年度竹北簡字第541號第一審判決提起上訴，本院於113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○段000巷00弄00號房屋應予分割如附圖（新竹縣新湖地政事務所收件日期文號112年3月29日新測他圖法字第3400號（複丈日期112年4月25日）土地複丈成果圖第一頁）所示，即附圖甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1、甲4部分，分歸上訴人取得，按附表二所示應有部分比例維持分別共有；附圖乙、乙1、乙2部分，分歸被上訴人取得，並由被上訴人補償上訴人何信基新臺幣柒佰肆拾捌元、上訴人何承憲新臺幣柒佰肆拾捌元、上訴人何恭尚新臺幣參佰柒拾伍元。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審主張：

門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○路○段000巷00弄00號之房屋（下稱系爭房屋）係兩造共有，上訴人何信基、何承憲之應有部分分別為33333/100000、33333/100000，上訴人何恭尚及被上訴人之應有部分分別為16667/100000、16667/100000，有稅籍證明書可佐。系爭房屋係三合院之建築，原坐落於湖口鄉長嶺段1248地號土地上（現已分割為1248地號、1248-1地號），而土地原來係上訴人三人及被上訴人之子何寬益共有，何寬益於先前提出共有土地分割訴訟，經鈞院判決准予分割確定。兩造之前已有多件民刑訴訟，關係已視同水火，無法協議，爰依民法第824條第2項第1款、第831條規定請求分割系爭房屋。

二、被上訴人於原審則以：系爭房屋及其坐落之土地都是祖先留下來共有之財產，上訴人原本只有持有一部分，後來鯨吞蠶食才會持分比較大，被上訴人現住在系爭房屋務農維生，戶籍也設在此，不可能搬走，亦需要系爭房屋存放農業生產之肥料、機具，故不同意分割系爭公同共有房屋等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理後，認系爭房屋未辦理保存登記，亦未經繼承登記，欠缺權利保護必要，應由上訴人辦妥第一次登記及繼承登記後，再訴請分割，因而駁回上訴人之訴，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，聲明：（一）原審判決廢棄。（二）兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○村○○路○段000巷00弄00號房屋之事實上處分權，請准予分割，分割方法為：如附圖即新竹縣新湖地政事務所收件日期文號112年3月29日新測他圖法字第3400號（複丈日期112年4月25日）土地複丈成果圖第一頁（下同，下簡稱為附圖）所示編號甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1、甲4、乙2分歸上訴人取得，按如民事綜合辯論意旨狀附表一所示應有部分比例維持分別共有，如附圖乙、乙1分歸被上訴人取得，被上訴人應補償上訴人如民事綜合辯論意旨狀附表二所示金額（見本院卷第387頁、第407頁），並補充理由如下：系爭房屋經繼承、贈與、買賣後，

兩造為起訴時之事實上處分權人，而事實上處分權，係所有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，屬民法第831條規定之「所有權以外財產權由數人共有或共同共有」情形，得為法院裁判分割之客體，本件上訴人提起分割共有物訴訟，應屬適法。被上訴人則聲明：(一)駁回上訴。並補充：何松火乃系爭房屋（包含三合院全部）原始出資興建建造者，為系爭房屋單獨所有權人，其一生戶籍均設於系爭房屋，居住超過50年以上，三合院之水費、電費、電話費用帳單姓名亦均為何松火，上訴人何信基從未在此落籍居住，持分比例是否如稅籍所載？是否為何松火之本意？目前系爭房屋無保存登記，登記持分人與比例皆不清楚，上訴人請求分割共有物，應予駁回等語資為抗辯。

四、本院之判斷：

（一）按房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4規定參照），且於一般交易習慣上，未辦建物所有權第一次登記之房屋通常藉由變更房屋稅籍之納稅義務人名義，而完成讓與事實上處分權之證明方法（臺灣高等法院110年度上字第1000號判決、最高法院112年度台上字第954號裁定意旨參照）。經查，系爭房屋於38年7月起課房屋稅，原始納稅義務人為訴外人何松火（下稱何松火），歷次變更資料如下：86年9月，何松火持分部分贈與訴外人何信良（下稱何信良）、上訴人何信基（持分各1/3），87年6月上訴人何信良持分出售予上訴人何承憲（持分1/3），97年11月何松火持分由訴外人何明等（下稱何明等）與被上訴人何明鏡繼承（持分各1/6），107年12月何明等持分出售予上訴人何恭尚（持分1/6），此有新竹縣政府稅務局111年8月5日新縣稅房字第1110127088號函文及相關房屋稅籍證明書及稅籍紀錄表在卷（見本院卷第113至133頁），上訴人主張系爭房屋為未保存登記建物，經贈與、協議繼承、買賣後，系爭房屋之事實上處分權由兩造所共有，上訴人何信基、何承憲之應有部分分別為33333/1000

00、33333/100000，上訴人何恭尚及被上訴人之應有部分分別為16667/100000、16667/100000（如附表一），核與前述房屋稅登記納稅義務人之歷年變化相符，且系爭房屋係祖先所留下，被上訴人父執輩三兄弟分家後，各持三分之一，此後被上訴人的叔叔，才將持分又賣給上訴人，目前由兩造共同使用，亦為被上訴人曾自認之事實（見原審卷第100頁、第102頁，本院卷第71頁），是上訴人主張系爭房屋事實上處分權為兩造所共有，應有部分比例如附表依所示等情，堪信屬實。又按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條亦定有明文。所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，但無使用上之獨立性而常助原有建築物效用之附屬物，不得獨立為物權之客體，其所有權應歸於消滅，原有建築物所有權範圍因而擴張。經查，本件系爭房屋現況經本院至現場勘驗情形如下：「一、系爭房屋為一三合院建築，除正身外，有左、右護龍（系爭房屋如附圖甲1、甲1-1、甲2、乙、乙1、乙2）。背對正廳右側護龍（下稱右護龍）旁另有增建（系爭房屋如附圖甲3、3-1，非本院107年度竹北簡字第145號附圖A建物，該建物經當事人兩造表示業已拆除），背對正廳左側護龍（下稱左護龍）旁另有外護龍（下稱右外護龍，系爭房屋如附圖甲4），大約呈坐東朝西之方位，周圍空地鋪設水泥，並有鐵質欄杆環繞地號1250土地周邊。二、系爭房屋正廳、右護龍（系爭房屋如附圖甲1、甲1-1）、右護龍增建（系爭房屋如附圖甲3、甲3-1）、左護龍一部分（系爭房屋如附圖甲2）曾為翻修（翻修界線約等同現1248、1248-1土地分界處，如本院卷第95至107頁照片）。上訴人稱上開翻修為其出資所為。」，有本院勘驗筆錄（見本院卷第214頁）、附圖（見本院卷第227頁）、現場照片（見本院卷第251至257頁）在卷，其中系爭房屋如附圖甲1、甲1-1、

01 甲2、甲3、甲3-1之材質、外觀，固與系爭房屋如附圖
02 乙、乙1、乙2及甲4有明顯差異，然依外觀觀察，上開部
03 分或係將原有建物翻修（甲1、甲1-1、甲2），或係利用
04 原有建物之牆垣搭建新增之部分建物（甲3、甲3-1），均
05 無構造上之獨立性，是無論前揭部分為何人出資興建、改
06 建，依前所述，均應認系爭房屋事實上處分權人取得附圖
07 所示系爭房屋整體（即包含甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-
08 1、甲4、乙、乙1、乙2）而為兩造所共有，應有部分比例
09 如附表一，併此敘明。

10 （二）被上訴人固辯稱上訴人無事實上處分權云云，然而：被上
11 訴人於原審言詞辯論期日曾稱：當初房屋是共有的，是祖
12 先留下來，這個三合院是聯繫旁邊的農田，上面就是一個
13 農舍，是被上訴人的父執輩三兄弟分家後，每人各持有1/
14 3，原告以金錢攻勢把別人的持分買下來，我們還在這邊
15 務農，不能沒有房屋等語（見原審卷第100頁），再於本
16 院準備程序期日改稱：系爭房屋係何松火與何信良於40幾
17 年間所興建，其曾參與工程，系爭房屋繫屬族譜上29世的
18 人所共有，系爭房屋只有少部分是上訴人所使用等語（見
19 本院卷第70至71頁），後另以書狀再改稱：何松火乃原始
20 出資興建系爭房屋之單獨所有權人，系爭房屋全部為其所
21 使用，上訴人從未落籍居住等語（見本院卷第260頁），
22 其前後陳述顯屬相異，所述真實性已有可疑，況其於本院
23 辯稱系爭房屋之事實上處分權始終均屬何松火一人云云，
24 與前述房屋稅登記資料之變化，亦屬不符，實難採信。又
25 被上訴人固再辯稱：系爭房屋之稅籍登記為222.5平方公
26 尺，然實側後，總面積（含上訴人違法興建遭法院命拆除
27 部分）共569平方公尺，顯有差異，亦應認系爭房屋之事
28 實上處分權人不應依稅籍登記資料認定云云，然查，系爭
29 房屋稅籍登記面積乃38年7月起課時所測量，歷時已久，
30 當時測量技術是否精密？納稅人是否誠實申報？稅捐機關
31 是否核時查證？又系爭房屋嗣後有重行建造、新建、翻修

之情形，業如前述，增建、改建後是否曾為申報？等因素，均影響房屋稅登記面積，上開登記面積與實測面積固有不同，實不影響系爭房屋事實上處分權人為何人之認定，被上訴人主張上訴人非屬系爭房屋事實上處分權人，無請求分割系爭房屋之權利云云，應屬無理由。

（三）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，共有人就分割之方法不能協議決定者，法院得因共有人之請求命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。次按前揭規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者，準用之，民法第831條亦有規定。基此，全體繼承人因無法辦理未登記建物之繼承登記，固不能分割（處分）該建物之共有權，惟得分割該建物之事實上處分權，由部分繼承人取得，又數人共有未登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配（臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類提案第5號審查意見、最高法院111年台簡上字第9號判決意旨參照）。查系爭房屋之事實上處分權現為兩造所有，應有部分如附表一所示等情，業如前述，依上開說明，系爭房屋之事實上處分權，仍得為裁判分割之標的，而兩造間並無不分割之約定，而依系爭房屋事實上處分權之使用目的，亦無不能分割情事，且兩造不能就系爭房屋之分割方法為一致之協議，從而，上訴人請求分割系爭房屋事實上處分權，洵屬有據，應予准許。

（四）次按共有物之分割，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，為民法第824條第1、2、3、4項所明定。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號判決、94年度台上字第1149號判決、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查，系爭房屋如附圖甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1、甲4部分坐落於上訴人所有新竹縣○○鄉○○段0000○0000地號土地，系爭房屋如附圖乙、乙1部分坐落於被上訴人之子何寬益所有新竹縣○○鄉○○段000000地號土地，而本院勘驗現場情形如下：

「二、系爭房屋正廳、右護龍（系爭房屋如附圖甲1、甲1-1）、右護龍增建（系爭房屋如附圖甲3、甲3-1）、左護龍一部分（系爭房屋如附圖甲2）曾為翻修（翻修界線約等同現1248、1248-1土地分界處，如本院卷第95至107頁照片）。上訴人稱上開翻修為其出資所為。正廳、右護龍（系爭房屋如附圖甲1、甲1-1）、左護龍翻修後部分（系爭房屋如附圖甲2）有獨立門戶可出入（位置如本院卷第217頁平面圖，平面圖標示「米倉、臥房、側廳」處可相通），以磚牆與左護龍未翻修處（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2）相隔。三、左護龍未翻修處（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2）、左外護龍（系爭房屋如附圖甲4）及左護龍、左外護龍間天井空間為被上訴人所使用，有獨立門戶可進出（如本院卷第76頁照片）。左護龍未翻修處（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2）有三臥房、廁所、廚房，位置如本院卷第217頁平面圖、本院卷第109上方標

示），平面圖左外護龍（甲4）內部無隔間。上開未翻修處（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2）與上訴人翻修處（系爭房屋如附圖甲1、甲2）以磚牆相隔，被上訴人與妻子居住於左護龍未翻修處（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2），左外護龍處（系爭房屋如附圖甲4）為其等堆放雜物、養雞使用。」，此有本院勘驗筆錄、附圖、空拍圖、分割線照片及上開土地公務用登記謄本，本院108年度訴字第545號判決在卷（見本院卷第47至64頁、第95至109頁、第214至217頁、第227頁，原審卷第31至43頁）。本院審酌前揭情事，為避免土地之所有權人與坐落該土地上未經保存建物事實上處分權人相異，將產生未來不動產使用之不利益或衍生其他訴訟糾紛，併考量兩造實際使用系爭房屋之範圍、系爭房屋結構使用上及構造上之獨立性等情，認系爭房屋如附圖甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1部分坐落於上訴人所有之土地，甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1現為上訴人所使用，有獨立出入口；系爭房屋如系爭房屋如附圖乙、乙1部分坐落於被上訴人之子何寬益所有之土地，乙、乙1部分現為被上訴人所使用，亦有獨立出入口，上開部分與上訴人所使用之甲2、甲1部分有磚牆相隔，則系爭房屋如附圖甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1應由上訴人取得，系爭房屋如附圖乙、乙1部分，自應由被上訴人取得；再系爭房屋如甲4部分現固為被上訴人所占用，作為雞舍、堆放雜物使用，然該部分建物結構與被上訴人實際居住部分（系爭房屋如附圖乙、乙1、乙2）互為獨立，無分割後不能使用之情形，再考量該部分坐落於上訴人所有之土地，本院認應將如附圖甲4部分分歸上訴人所有；至於系爭房屋如乙2部分，固坐落於上訴人所有之土地，然該部分占用上訴人所有土地面積僅4平方公尺，且與被上訴人居住使用之附圖乙1部分為一整體結構，實難以再予分割，是應認如附圖乙2部分應分歸被上訴人所有。綜前所述，本院綜合考量土地所有權現況、使用現況、房屋合

一利用之社會效益等情形，併考量上訴人同意依附表二所示比例續為分別共有其分得之系爭房屋事實上處分權乙節（見本院卷第387至407頁），認應將兩造共有系爭房屋之事實上處分權為原物分割，附圖甲1、甲1-1、甲2、甲3、甲3-1、甲4部分，分歸上訴人取得，並按附表二所示應有部分比例維持分別共有；附圖乙、乙1、乙2部分，分歸被上訴人取得。

（五）經查，系爭房屋事實上處分權之分割，應採用如前述所示方法為適當。然在此分割方法下，兩造各分得系爭房屋面積，與兩造間就系爭房屋事實上處分權之比例略有差異，致分割後各該分歸兩造系爭房屋事實上處分權之價值有所出入，允宜由分歸系爭房屋面積較多之共有人補償分歸系爭房屋面積略低之共有人。系爭房屋現況實測面積為493平方公尺（計算式：系爭房屋如附圖甲即223平方公尺+甲1-1即4平方公尺+甲2即76平方公尺+甲3即12平方公尺+甲3-1即16平方公尺+甲4即13平方公尺+系爭房屋如附圖乙即80平方公尺+乙1即65平方公尺+乙2即4平方公尺），上訴人分得其中344平方公尺（計算式：系爭房屋如附圖甲即223平方公尺+甲1-1即4平方公尺+甲2即76平方公尺+甲3即12平方公尺+甲3-1即16平方公尺+甲4即13平方公尺）、被上訴人分得其中149平方公尺（計算式：系爭房屋如附圖乙即80平方公尺+乙1即65平方公尺+乙2即4平方公尺），然被上訴人原就系爭房屋事實上處分權應有部分面積為82.17平方公尺（計算式： $493 \times 16667 / 100000 = 82.17$ ，小數點二位以下為四捨五入），其分得部分已逾66.83平方公尺（計算式： $149 - 82.17 = 66.83$ ），自有以金錢補償上訴人之必要。本院考量系爭房屋起稅日38年7月起，至今已75年餘，為避免共有人花費不符比例原則之鑑定費用成本支出，本院認應以系爭房屋課稅現值計算找補金額，被上訴人應按每平方公尺28元（計算式：課稅現值6300元/課稅面積222.5平方公尺= 28.3 元/平方公尺，元以下四捨五

入)之金額補償上訴人，補償金額共1,871元(計算式： $6.83 \times 28 = 1871$ ，元以下四捨五入)，依上訴人分割後持有系爭房屋事實上處分權比例(如附表二)計算，被上訴人應補償上訴人何信基748元(計算式： $1871 \times 2/5 = 748$)、上訴人何承憲748元(計算式： $1871 \times 2/5 = 748$)、上訴人何恭尚375元(計算式： $1871 \times 1/5 = 375$)。

五、綜上所述，系爭房屋之事實上處分權並無因使用目的不能分割或訂有不分割期限之契約，兩造共有人既不能協議分割方法，則上訴人請求裁判分割，應無不許。爰審酌當事人之聲明、共有物之性質、現況使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，本院認採取如主文第二項所示分割方法、補償金額，較為妥適。是則原審諭知本件不應准許分割，判決上訴人之訴駁回之判決尚非妥適，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄改判，如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，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。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故此部分訴訟費用如由形式上敗訴之當事人負擔顯失公平，應由兩造依如附表一所示應有部分比例分擔，始為公平，爰諭知如主文第3項所示。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第80條之1、第87條第2項，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 6 日

01

民事第一庭 審判長 法 官 彭淑苑

02

法 官 楊子龍

03

法 官 張詠晶

04

本件正本證明與原本無異。

05

不得上訴。

06

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

07

書記官 陳佩瑩

08

附表一

09

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
何信基	33333/100000	33333/100000
何承憲	33333/100000	33333/100000
何恭尚	16667/100000	16667/100000
何明鏡	16667/100000	16667/100000

10

附表二

11

共有人	應有部分比例
何信基	2/5
何承憲	2/5
何恭尚	1/5