

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第47號

上訴人 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542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號旁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）土地複丈成果圖第二頁）所示，即附圖A、B、C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，並由上訴人何承憲補償被上訴人新臺幣玖仟柒佰伍拾元、上訴人何恭尚補償被上訴人新臺幣伍仟捌佰伍拾元。

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號旁

01 之地上物（下稱系爭房屋）係兩造共有，上訴人何承憲應有
02 部分為1/2、上訴人何恭尚及被上訴人之應有部分分別為1/
03 4，有稅籍證明書可佐。系爭房屋現狀甚為破舊，坐落之新
04 竹縣○○鄉○○段0000地號土地係上訴人之父何信基所有，
05 兩造之前已有多件民刑訴訟，關係已視同水火，無法協議，
06 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
07 屋。

08 二、被上訴人於原審則以：被上訴人於系爭房屋曾養過被豬、
09 鵝、雞、鴨、狗等，現改為農機具房，有存放被上訴人務農
10 所需之飼料、農藥、肥料，被上訴人只要有房屋可供農機具
11 使用，不要變價拍賣或價金補償等語，資為抗辯。並聲明：
12 上訴人之訴駁回。

13 三、原審審理後，認系爭房屋未辦理保存登記，亦未經繼承登
14 記，欠缺權利保護必要，應由上訴人辦妥第一次登記及繼承
15 登記後，再訴請分割，因而駁回上訴人之訴，為上訴人敗訴
16 之判決。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原審判決廢棄。(二)
17 兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○村○○路○段000巷00弄00
18 號旁房屋之事實上處分權，請准予分割，分割方法為：如附
19 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
20 他圖法字第3400號(複丈日期112年4月25日)土地複丈成果圖
21 第二頁（下同，下簡稱為附圖）所示編號A、B、C分歸上訴
22 人取得，按如民事綜合辯論意旨狀附表所示應有部分比例維
23 持分別共有，上訴人應各補償被上訴人新臺幣（下同）7,07
24 6元（見本院卷第265頁、第281頁），並補充理由如下：系
25 爭地上物經繼承、買賣後，兩造為起訴時之事實上處分權
26 人，而事實上處分權，係所有權能之集合，得為讓與之標
27 的，並具財產權之性質，屬民法第831條規定之「所有權以
28 外財產權由數人共有或共同共有」情形，得為法院裁判分割
29 之客體，本件上訴人提起分割共有物訴訟，應屬適法。被上
30 訴人則聲明：(一)駁回上訴。並補充：系爭房屋與新竹縣○○
31 鄉○○村○○路○段000巷00弄00號三合院（下爭系爭三合

01 院)相生相息，為系爭三合院農機具與牲口之所在，而何松
02 火乃系爭三合院原始出資興建建造者，為系爭房屋單獨所有
03 權人，其一生戶籍均設於系爭房屋，居住超過50年以上，三
04 合院之水費、電費、電話費用帳單姓名亦均為何松火，被上
05 訴人目前仍生活在系爭三合院，並利用系爭房屋從事務農工
06 作，系爭房屋對於被上訴人而言實為金錢買不到，無可取代
07 之重要，上訴人何信基從未在此落籍居住，持分比例是否如
08 稅籍所載？是否為何松火之本意？又附圖所量測之房屋面積
09 與房屋稅登記面積，亦顯有不符，目前系爭房屋無保存登
10 記，登記持分人與比例皆不清楚，上訴人請求分割共有物，
11 應予駁回等語資為抗辯。

12 四、本院之判斷：

13 (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
14 定參照)，且於一般交易習慣上，未辦建物所有權第一次
15 登記之房屋通常藉由變更房屋稅籍之納稅義務人名義，而
16 完成讓與事實上處分權之證明方法(臺灣高等法院110年
17 度上字第1000號判決、最高法院112年度台上字第954號裁
18 定意旨參照)。經查，系爭房屋於93年7月起課房屋稅之
19 磚石造土造房屋，原始納稅義務人為訴外人何松火(下稱
20 何松火)及何承憲(各持分1/2)，歷次變更資料如下：9
21 7年11月，何松火持分由訴外人何明等(下稱何明等)與
22 被上訴人何明鏡繼承(持分各1/4)，107年12月何明等持
23 分出售予上訴人何恭尚(持分1/4)，此有新竹縣政府稅
24 務局111年8月5日新縣稅房字第1110127088號函文及相關
25 房屋稅籍證明書及稅籍紀錄表在卷(見本院卷第111、11
26 2、119至124頁)，上訴人主張系爭房屋為未保存登記建
27 物，經原始取得、協議繼承、買賣後，系爭房屋之事實上
28 處分權由兩造所共有，上訴人何承憲之應有部分為1/2，
29 上訴人何恭尚及被上訴人之應有部分分別為1/4、1/4(如
30 附表一)，核與前述房屋稅登記納稅義務人之歷年變化相
31 符，是上訴人主張系爭房屋事實上處分權為兩造所共有，

01 應有部分比例如附表一所示等情，堪信屬實。

02 (二) 被上訴人固辯稱上訴人無事實上處分權云云，然而：訴外
03 人何松火、上訴人何承憲於本件未辦保存登記房屋申請設
04 立房屋稅籍承諾書載明：系爭房屋確為其二人興建完成，
05 如有不實或發生糾紛，願負法律責任等語（見本院卷第12
06 1頁），被上訴人空言辯稱系爭房屋為何松火單獨出資興
07 建，顯與前揭承諾書內容不符，要難採信。又被上訴人固
08 再辯稱：系爭房屋之稅籍登記為127.8平方公尺，然實側
09 後，總面積共116平方公尺，顯有差異，亦應認系爭房屋
10 之事實上處分權人不應依稅籍登記資料認定云云，然查，
11 系爭房屋現況無完整四面牆壁、屋頂坍塌，屋況殘破不
12 堪，此有本院勘驗筆錄、現場照片在卷（見本院卷第195
13 至198頁、第223至227頁），因該屋現況殘破、損壞致測
14 量面積與93年登記課稅時略有差距，尚屬合理，上開登記
15 面積與實測面積固有不同，實不影響系爭房屋事實上處分
16 權人為何人之認定，被上訴人主張上訴人非屬系爭房屋事
17 實上處分權人，無請求分割系爭房屋之權利云云，應屬無
18 理由。

19 (三) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
20 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
21 者，不在此限，共有人就分割之方法不能協議決定者，法
22 院得因共有人之請求命為分配，民法第823條第1項、第82
23 4條第2項定有明文。次按前揭規定，於所有權以外之財產
24 權，由數人共有或共同共有者，準用之，民法第831條亦
25 有規定。基此，全體繼承人因無法辦理未登記建物之繼承
26 登記，固不能分割（處分）該建物之共有權，惟得分割該
27 建物之事實上處分權，由部分繼承人取得，又數人共有未
28 登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定
29 者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配（臺灣高等
30 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
31 見、最高法院111年台簡上字第9號判決意旨參照）。查系

01 爭房屋之事實上處分權現為兩造所有，應有部分如附表一
02 所示等情，業如前述，依上開說明，系爭房屋之事實上處
03 分權，仍得為裁判分割之標的，而兩造間並無不分割之約
04 定，而依系爭房屋事實上處分權之使用目的，亦無不能分
05 割情事，且兩造不能就系爭房屋之分割方法為一致之協
06 議，從而，上訴人請求分割系爭房屋事實上處分權，洵屬
07 有據，應予准許。

08 (四) 次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
09 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
10 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
11 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
12 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
13 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
14 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
15 價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
16 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
17 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
18 得就共有物之一部分仍維持共有，為民法第824條第1、
19 2、3、4項所明定。又法院定共有物分割之方法，固可由
20 法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共
21 有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之
22 價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公
23 平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第
24 724 號判決、94年度台上字第1149號判決、96年度台上字
25 第108 號判決意旨參照）。經查，系爭房屋坐落於上訴人
26 之父何信基所有新竹縣○○鄉○○段0000地號土地，而本
27 院勘驗現場情形如下：「系爭房屋為一磚造一層樓建物
28 （空拍圖如原審卷第107頁，本院卷第103頁），坐落於12
29 50號土地靠近新竹縣湖口鄉八德路二段583巷25弄路邊、
30 出口之位置（如附圖A、B、C部分），與門牌號碼新竹縣
31 ○○鄉○○路○段000巷00弄00號建物距離20、30公尺左

01 右，現況房屋中間部分（如附圖B部分）無完整牆壁、屋
02 頂。二、系爭房屋靠東南側屋頂部分（如附圖A部分）塌
03 陷，僅存三面牆，現無人使用，內有雜物，上訴人稱內部
04 雜物為訴外人何明等、何信良所有。三、系爭房屋靠西北
05 側（如附圖C部分）屋頂部分塌陷，僅存三面牆，現由被
06 上訴人堆放農具、雜物使用，以屋簷與一石棉瓦製地上物
07 相連，石棉瓦製地上物屋頂塌陷，無完整四面牆壁，內部
08 堆滿雜物，被上訴人稱物品均為其所有。」，此有本院勘
09 驗筆錄、附圖、空拍圖、現場照片及上開土地公務用登記
10 謄本在卷（見本院卷第47至80頁、第103至110頁、第189
11 頁、第196至197頁、第203頁、第223至227頁）。本院審
12 酌前揭情事，為避免土地之所有權人與坐落該土地上未經
13 保存建物事實上處分權人相異，將產生未來不動產使用之
14 不利益或衍生其他訴訟糾紛，併考量系爭房屋目前屋頂均
15 屬塌陷，並無完整牆壁，僅使用於堆放雜物，若將系爭建
16 物之事實上處分權以原物平均分配予各共有人，或依各共
17 有人實際使用部分分配，系爭建物事實上處分權之經濟價
18 格勢必因此而嚴重減損，並徒增法律關係之複雜，併考量
19 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
20 房屋事實上處分權乙節（見本院卷第265至283頁），認系
21 爭房屋應予原物分割，由上訴人取得如附圖A、B、C部
22 分。

23 （五）經查，系爭房屋事實上處分權之分割，應採用如前述所示
24 方法為適當。然在此分割方法下，系爭房屋由上訴人取
25 得，被上訴人原就系爭房屋事實上處分權應有部分為1/
26 4，上訴人自有以金錢補償上訴人之必要。本院考量系爭
27 房屋現況殘破不堪，難認確有市場上經濟價值，為避免共
28 有人花費不符比例原則之鑑定費用成本支出，本院認應以
29 系爭房屋課稅現值計算找補金額，上訴人應補償被上訴人
30 共15,600元（計算式：課稅現值62,400元 $\times$ 1/4=15,60
31 0），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，上訴人何承憲應補償被上訴人9,750元(計算式： $15,600 \times 5/8 = 9,750$)，上訴人何恭尚應補償被上訴人5,850元(計算式： $15,600 \times 3/8 = 5,850$)。

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
民事第一庭 審判長 法官 彭淑苑

法官 楊子龍

法 官 張詠晶

本件正本證明與原本無異。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

書記官 陳佩瑩

附表一

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
何承憲	1/2	1/2
何恭尚	1/4	1/4
何明鏡	1/4	1/4

附表二

共有人	應有部分比例
何承憲	5/8
何恭尚	3/8