

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2331號

01  
02  
03 原 告 邱阿富  
04 訴訟代理人 許博堯律師  
05 被 告 郭梅玉  
06 陳禹呈  
07 陳亞韋  
08 陳驛青

09 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月14日  
10 言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 兩造共有臺中市○○區○○段000地號土地之所有權及其上門牌  
13 號碼為臺中市○○區○○街00巷00號未辦理保存登記建物之事實  
14 上處分權應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比  
15 例分配。

16 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序部分：

19 本件被告郭梅玉、陳禹呈、陳驛青、陳亞韋經合法通知，均  
20 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款  
21 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：兩造共有臺中市○○區○○段000地號土地之所  
24 有權（下稱系爭土地），及坐落其上門牌號碼為臺中市○○  
25 區○○街00巷00號未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋）之  
26 事實上處分權，應有部分皆如附表所示，並無依其使用目的  
27 不能分割或契約約定不為分割之情事，因被告郭梅玉、陳禹  
28 呈、陳驛青、陳亞韋共同共有系爭土地所有權遭查封而無法  
29 自行買賣及協議分割；又系爭土地使用分區為第二種住宅區  
30 用地，屬於可供建築使用之土地，惟土地面積僅115.03平方  
31 公尺，被告4人之持份面積僅23.01平方公尺，縱為原物分割

01 亦為無法建築使用之畸零地，系爭房屋則為屋齡73年之未辦  
02 理保存登記建物，顯有原物分割困難之情事，爰依民法第82  
03 3條第1項之規定訴請裁判分割等語。並聲明：如主文第1項  
04 所示。

05 二、被告4人均未於言詞辯論期日到場，其等於民國113年9月16  
06 日具狀表示同意原告提出系爭土地及系爭房屋變價分割之方  
07 案，惟因受限被告4人名下系爭土地遭法院查封而無法過  
08 戶，故由原告提起本件訴訟等語（見本院卷第85至86頁）。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張之前開事實，有系爭土地第一、三類登記謄本、地  
11 籍圖謄本、臺中市豐原區都市計畫土地使用分區（或公共設  
12 施用地）證明書、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、  
13 被告4人戶籍謄本、系爭房屋第二類登記謄本（登記原因：  
14 未登記建物查封）、臺中市房屋稅籍紀錄表、系爭房屋照片  
15 等為證（見本院第23至37、41至49、71至73、79至83頁），  
16 且為被告均不爭執，堪信為真實。

17 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；  
18 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  
19 在此限。又原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分  
20 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第2項第2款分  
21 別定有明文。次按全體繼承人因無法辦理未登記建物之繼承  
22 登記，固不能分割（處分）該建物之共有權，惟得分割該建  
23 物之事實上處分權，由部分繼承人取得，且該事實上處分  
24 權，屬得讓與之財產權。又所有權以外之財產權，由數人共  
25 有，而共有人就分割之方法不能協議決定者，法院得因共有  
26 人之請求命為分配，此觀民法第831條、第824條第2項規定  
27 即明。基此，數人共有未登記建物之事實上處分權，而就分  
28 割之方法不能協議決定者，法院得因部分共有人之請求，為  
29 裁判分配（最高法院111年度台簡上字第9號判決意旨參  
30 照）。另按共有物之應有部分經實施查封後，共有人（包含  
31 執行債務人及非執行債務人）仍得依民法第824條規定之方

01 法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，  
02 對於債權人不生效力，至於裁判分割，係法院基於公平原  
03 則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果  
04 之問題，債權人即不得對之主張不生效力。且債務人之應有  
05 部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割  
06 後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查  
07 封效力之所及，於保全執行亦無影響，殊無於實施假處分或  
08 假扣押之後，不准分割之法律上理由（最高法院69年度第14  
09 次民事庭會議決議、69年台上字2403號判例、72年台上字第  
10 2642號判例意旨參照參照）。經查，系爭土地為兩造所共  
11 有，應有部分如附表所示，而系爭房屋為未辦理保存登記建  
12 物，事實上處分權亦為兩造所共有，應有部分亦如附表所  
13 示；又系爭土地就被告4人共同共有系爭土地之所有權應有  
14 部分5分之1，於85年5月9日經債權人永佳鋼鐵股份有限公司  
15 聲請辦理查封登記，此有系爭土地第一類登記謄本在卷可憑  
16 （見本院卷第79至81頁）。被告就系爭土地之應有部分雖經  
17 辦理查封登記在案，惟揆諸前揭說明，上開限制登記並不影  
18 響本件分割共有物之請求，且其裁判分割之結果對債權人亦  
19 生效力，故原告主張兩造未能協議分割系爭土地及房屋，依  
20 前開規定一併請求裁判分割系爭土地之所有權及系爭房屋之  
21 事實上處分權，尚非無據，應予准許。又本件原告主張變價  
22 分割，並無意願受原物分配而以金錢補償他方，被告4人亦  
23 同意原告提出系爭土地及房屋變價分割之方案（見本院卷第  
24 85至87頁），即難認有何人可受原物分配，而以金錢補償他  
25 共有人，應認原物分配顯有困難，爰採變價分割之方法，以  
26 價金分配於兩造。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
28 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

29 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗  
30 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
31 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。

01 查本件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告  
02 聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，  
03 自無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故  
04 本院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為  
05 有理由時，仍應由兩造分別依如附表所示訴訟費用負擔比例  
06 負擔訴訟費用，較符公平原則，爰諭知訴訟費用之負擔比例，  
07 如主文第2項所示。

08 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第80條之1。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
10 民事第六庭 法官 孫藝娜

11 (原宣判日期113年10月31日適逢颱風臺中市停止上班，依法延  
12 期宣判。)

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
17 書記官 資念婷

18 附表：

19

編號	共有人	應有部分比例	備 註
1	邱阿富	5分之4	無
2	郭梅玉、陳禹呈、 陳驛青、陳亞韋公 同共有	5分之1	此部分訴訟費用由左 列被告連帶負擔。