

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第186號

原告 通晉機電股份有限公司

法定代理人 李元榮

訴訟代理人 吳永鴻律師

被告 易瑞琳

易思成

蔡李淑宜

李建堂

李廷宣

李豐凱

李金璋

兼 上二人

訴訟代理人 柯詠淳

被告 曾嘉敏

曾政達

01 曾若維

02 0000000000000000
03 李淑玲
04 0000000000000000

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月3日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、原告與被告易瑞琳、易思成共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○
09 ○○地號、面積一四八點八平方公尺土地准予變價分割，所
10 得價金由原告與被告易瑞琳、易思成按附表一所示之應有部
11 分比例分配。

12 二、原告與被告蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷宣、
13 李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲共有門牌號碼雲
14 林縣○○鎮○○路○○○巷○○號房屋（稅籍編號○三○六
15 ○九八一○○○）之事實上處分權准予變價分割，所得價金
16 由原告與被告蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷
17 宣、李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲按附表二所
18 示之應有部分比例分配。

19 三、訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 被告易瑞琳、蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷
23 宣、李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲經合法通
24 知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
25 款所列情形，經依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積148.8平
28 方公尺土地（下稱系爭土地）為原告與被告易瑞琳、易思成
29 所共有，共有人之應有部分為原告4分之3、被告易瑞琳20分
30 之1、被告易思成20分之4；另門牌號碼雲林縣○○鎮○○路
31 000巷00號房屋（稅籍編號為000000000000，下稱系爭建物）

01 為原告與被告蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷
02 宣、李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲（下稱被告
03 蔡李淑宜等人）所共有，共有人之應有部分為原告3分之1，
04 被告蔡李淑宜等人公同共有3分之2，因系爭土地及系爭建物
05 2年來均處於閒置狀態，無法利用，為解決系爭土地與系爭
06 建物長期以來全然閒置之僵局，故訴請裁判分割。又系爭土
07 地為系爭建物之基地，系爭土地、建物自不宜分離而為移轉
08 或設定負擔，是以系爭土地及系爭建物應採相同之分割方
09 式。而系爭建物為2層樓磚造建物，只有單一出入門戶，若
10 將系爭建物以原物分配予各共有人，則共有人所分得之部分
11 多無獨立專屬對外出入口，顯然無法獨立維持其用途，足見
12 系爭建物以原物分割應有困難。倘若將系爭建物分配予部分
13 共有人，除仍有前述將空間分割、無法獨立出入之缺點，且
14 又生金錢補償問題，亦非屬適當之分割方法。故原告主張將
15 系爭土地及系爭建物均變價分割，將系爭土地所得價金按附
16 表一所示之應有部分比例分配，系爭建物所得價金則按附表
17 二所示之應有部分比例分配。

18 二、被告之陳述：

19 (一)被告易思成：同意將系爭土地變價分割。

20 (二)被告柯詠淳、李豐凱、李廷宣、李金璋：同意將系爭建物變
21 價分割。

22 (三)被告易瑞琳、蔡李淑宜、李建堂、曾嘉敏、曾政達、曾若
23 維、李淑玲均未於調解及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
24 為任何聲明或陳述。

25 三、本院之判斷：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
27 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
28 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之方
29 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
30 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於
31 各共有人，原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分

01 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
02 第1款前段、第2款前段分別定有明文。查原告主張系爭土地
03 為原告與被告易瑞琳、易思成所共有，共有人之應有部分如
04 附表一所示；系爭建物為原告與被告蔡李淑宜等人所共有，
05 共有人之應有部分如附表二所示乙情，已據原告提出系爭土
06 地登記第一類謄本、訴外人李源榮、李林富之繼承系統表、
07 除戶謄本、全戶謄本手抄簿及繼承人之戶籍謄本為證（見調
08 字卷第79-121、163、169頁），並有雲林縣稅務局虎尾分局
09 110年1月12日雲稅虎字第1101260275號函檢送之房屋稅籍證
10 明書在卷可按（見調字卷第39-45頁），堪信屬實。依民法
11 第759條：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他
12 非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，
13 始得處分其物權。」之規定，該所謂於登記前已取得不動產
14 物權者，參諸民法第757條「物權除依法律或習慣外，不得
15 創設」之規定，當指我國民法所明文承認之不動產所有權、
16 地上權、抵押權者而言，而不及於其他法無明文之權利。系
17 爭建物為未辦理建物所有權第一次登記之建物，參諸最高法
18 院41年度台上字第1039號「自己建築之房屋，與依法律行為
19 而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條
20 所謂非經登記不生效力之列」之判決意旨，其所有權人恆為
21 原始起造（建築）之人，其繼受人所取得者，並非該不動產
22 之所有權本身，而僅為該棟建物之「事實上之處分權」而已
23 （最高法院67年第二次民事庭總會決議、69年度台上字第12
24 04號判決意旨參照），既稱事實上處分權，自非前開列舉之
25 不動產物權，即事實上處分權之本質，雖屬所有權權能之集
26 合，得為讓與之標的，並具有財產權之性質，然其不能與不
27 動產物權等同視之，既非不動產物權，自無民法第759條
28 「非經登記，不得處分其物權」規定之適用。再依民法第83
29 1條「本節（即民法物權編第四節共有）規定，於所有權以
30 外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之」之規定，顯
31 然所有權以外之其他財產權，包括所謂之事實上處分權，倘

01 係由數人分別共有或共同共有者，當亦得成為法院裁判分割
02 之客體。準此，系爭建物之事實上處分權為原告與被告蔡李
03 淑宜等人所共有，並無因物之使用目的不能分割之情事。兩
04 造就系爭土地、建物亦未有不分割之約定，在法律上亦無不
05 能分割之原因，被告易瑞琳、蔡李淑宜、李建堂、曾嘉敏、
06 曾政達、曾若維、李淑玲均未於調解及言詞辯論期日到場，
07 系爭土地、建物無法以協議方式分割，則原告以兩造不能協
08 議分割，訴請法院裁判分割系爭土地、建物，即屬有據，應
09 予准許。

10 (二)按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
11 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
12 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號
13 判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為
14 適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
15 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人
16 所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判
17 決意旨參照）。是共有物之分割，應由法院依上開規定，並
18 參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人
19 之利益等因素而為公平、適當之分配。查系爭建物坐落在系
20 爭土地上，系爭土地東側臨中正路201巷，系爭建物為2層樓
21 磚造房屋，目前無人居住使用。從系爭建物外觀觀察，該建
22 物1樓前面只有1個出入口，旁邊無其他出入口，系爭建物後
23 面則緊臨其他建物，也無法從後面出入，所以系爭建物只能
24 從1樓前面之大門出入等情，業經本院會同原告與雲林縣虎
25 尾地政事務所測量員履勘現場屬實，有本院之勘驗筆錄及現
26 場照片在卷可明（見訴字卷第177-183頁）。本院審酌系爭
27 土地與系爭建物之所有權人並不相同，且系爭建物只能從1
28 樓大門出入，1、2樓無法分開單獨使用，足見系爭土地、建
29 物顯難採原物分割之方式分割，自應以變價分割較為適當。
30 因此，將系爭土地判決分割如主文第一項所示，系爭建物之
31 事實處分權則判決分割如主文第二項所示。

四、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法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，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項。

中 華 民 國 110 年 8 月 17 日
民事第二庭 法 官 蔡碧蓉

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 8 月 17 日
書記官 鄭蕉杏

附表一：雲林縣○○鎮○○段000地號土地共有人之應有部分（即受分配之比例）

編號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分
1	通晉機電股份有限公司	4分之3
2	易瑞琳	20分之1
3	易思成	20分之4

附表二：雲林縣○○鎮○○路000巷00號未辦保存登記建物（稅籍編號：000000000000）共有人之應有部分（即受分配之比例）

編號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分

01

號		
1	通晉機電股份有限公司	3分之1
2	蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷宣、李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲（即李源榮、李林富之繼承人）	3分之2（共同共有）

02

附表三：訴訟費用負擔之比例		
編號	共 有 人 姓 名	訴訟費用負擔之比例
1	通晉機電股份有限公司	100分之71
2	易瑞琳	100分之4
3	易思成	100分之18
4	蔡李淑宜、李建堂、柯詠淳、李豐凱、李廷宣、李金璋、曾嘉敏、曾政達、曾若維、李淑玲（即李源榮、李林富之繼承人）	100分之7 （連帶負擔）