

臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第373號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 陳韻如律師

被告 林禹錚

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有未辦保存登記之門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○路000號、7-3號、7-4號，總面積379.44平方公尺建物(稅籍編號：0000000000、0000000000、0000000000)，准予變價分割，變價所得價金由兩造按應有部分各2分之1之比例分配。

訴訟費用由被告負擔2分之1、餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)按門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○路000○000○000號之未辦保存登記建物(稅籍編號：0000000000、0000000000、0000000000)(此為同一棟建物，但編有7-1、7-3、7-4三個門牌號碼，下稱系爭建物)，為原告於民國112年11月15日在鈞院111年度司執字第50778號強制執行事件中承受系爭建物，承受之權利範圍為2分之1，並取得不動產權利移轉證書，辦理登記完畢。而依該不動產權利移轉證書附表上記載系爭建物之面積合計379.44平方公尺，系

01 爭建物為兩造所共有，應有部分比例各為2分之1。而關於
02 系爭建物之共有人就系爭建物並無不予分割之約定，且無
03 法達成協議分割，爰訴請分割系爭建物。

04 (二)按所有權以外之財產權，由數人共有，而共有人就分割之
05 方法不能協議決定者，法院得因共有人之請求命為分配，
06 此觀民法第831條、第824條第2項規定即明；基此，數人
07 共有未登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協
08 議決定者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配（最
09 高法院111年度台簡上字第9號判決參照）。復按「最高
10 法院 41年台上字第1039號判例意旨：「自己建築之房
11 屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在
12 民法第758條所謂非經登記不生效力之列。」又民法第75
13 9條：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於
14 登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物
15 權。」本件B屋固為未辦理保存登記建物，惟甲既為原始
16 起造人，自己取得所有權，乙、丙、丁為甲之法定繼承
17 人，仍得依繼承之規定，取得B屋所有權，僅因B屋無從
18 辦理繼承登記，而不得就B屋「所有權」為分割之處分權
19 行為，然就乙、丙、丁所繼承取得B屋「事實上處分
20 權」，係所有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權
21 之性質，屬民法第831條規定之「所有權以外之財產權
22 由數人共有或共同共有」情形，得成為法院裁判分割之客
23 體。」（參酌臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民
24 事類提案第5號審查意見）。另實務上亦有就未辦保存登記
25 建物准予裁判分割之判決，均認定未辦保存登記建物得以
26 裁判分割，謹提供臺灣基隆地方法院114年度訴字第740
27 號、臺灣臺中地方法院115年度重訴字第32號、臺灣高雄
28 地方法院114年度訴字第1772號、臺灣橋頭地方法院114年
29 度旗簡字第66號、臺灣新竹地方法院114年度竹簡字第703
30 號、臺灣彰化地方法院113年度訴字第533號、福建連江地
31 方法院113年度簡字第12號、臺灣桃園地方法院110年度訴

字第1796號等8則判決供鈞院參酌。基此，本件原告應得請求裁判分割系爭建物。

(三)復按「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。前項約定不分割之期限，不得逾5年；逾5年者，縮短為5年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。」、「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。」民法第823條、第824條第1項、第2項分別定有明文。

(四)系爭建物為未辦保存登記之建物(第一層與第三層為鋼筋混凝土造、第四層為鋼筋混凝土造與鋼鐵造)，總面積為379.44平方公尺。系爭建物為原告於112年11月15日在鈞院111年度司執字第50778號強制執行事件中承受系爭建物之部分持分2分之1，並取得不動產權利移轉證書，辦理登記完畢。

(五)系爭建物第一層、第三層與第四層雖各編有三個門牌號碼，然系爭建物共同一體，不具有構造上及使用上獨立性，且據原告所悉，系爭建物應僅有一個獨立出入口，僅提供現場照片為供鈞院參酌。如將系爭建物以原物分配，系爭建物將面臨重新配置使用、如何進出之爭議，勢必會降低系爭建物之使用效益，並使系爭建物之法律關係趨於複雜，有害於分得原物之各共有人日常生活，並有減損系爭建物經濟價值之虞，故如以原物分配顯有困難。若系爭

01 建物採取變價分割方式，得以將建物產權單純化，使系爭
02 建物得以整體規劃使用，提升其經濟利用價值。是以，原
03 告考量上開因素，請求變價分割，應屬有據。

04 (六)並聲明：如主文所示。

05 三、被告則以：

06 被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
07 陳述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)原告主張之事實，業據其提出不動產權利移轉證書、雲林
10 縣稅務局房屋稅籍證明書影本等在卷可稽（本院卷第17頁
11 至第21頁），並有雲林縣稅務局115年4月21日雲稅房字第
12 1150062654號函暨所附之系爭建物房屋稅籍證明書在卷可
13 憑（本院卷第35頁至第42頁），且經本院調閱本院111年
14 度司執字第50778號強制執行事件卷，核閱無訛，而被告
15 經合法通知，無正當理由未到場，而被告已於相當時期受
16 合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀
17 爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同
18 自認，堪信為真實。

19 (二)按所有權以外之財產權，由數人共有，而共有人就分割之
20 方法不能協議決定者，法院得因共有人之請求命為分配，
21 此觀民法第831條、第824條第2項規定即明；基此，數人
22 共有未登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協
23 議決定者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配（最
24 高法院111年度台簡上字第9號判決參照）。復按「最高法
25 院41年台上字第1039號判例意旨：「自己建築之房屋，與
26 依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第
27 758 條所謂非經登記不生效力之列。」又民法第759條：
28 「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前
29 已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」本
30 件B屋固為未辦理保存登記建物，惟甲既為原始起造人，
31 自己取得所有權，乙、丙、丁為甲之法定繼承人，仍得依

01 繼承之規定，取得B屋所有權，僅因B屋無從辦理繼承登
02 記，而不得就B屋「所有權」為分割之處分權行為，然就
03 乙、丙、丁所繼承取得B屋「事實上處分權」，係所有權
04 能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，屬民法
05 第831條規定之「所有權以外之財產權由數人共有或公
06 同共有」情形，得成為法院裁判分割之客體。」（有臺灣
07 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
08 查意見可資參照）。

09 (三)復按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共
10 有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期
11 限者，不在此限。前項約定不分割之期限，不得逾5年；
12 逾5年者，縮短為5年。但共有之不動產，其契約訂有管理
13 之約定時，約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，
14 縮短為30年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時
15 請求分割。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行
16 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
17 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
18 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
19 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
20 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
21 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
22 他部分變賣，以價金分配於各共有人。」民法第823條、
23 第824條第1項、第2項分別定有明文。

24 (四)查，系爭建物第一層、第三層與第四層雖各編有三個門牌
25 號碼，然系爭建物共同一體，且僅有一個獨立出入口，不
26 具有構造上及使用上獨立性，有原告所提之系爭建物照片
27 在卷可查（本院卷第23頁至第27頁），並業經本院於115
28 年6月1日至系爭建物現場勘驗在案，有勘驗筆錄及國土測
29 繪圖資服務雲、照片在卷可憑（本院卷第67頁至第75
30 頁），故如將系爭建物以原物分配，系爭建物將面臨重新
31 配置使用、如何進出之爭議，勢必會降低系爭建物之使用

01 效益，並使系爭建物之法律關係趨於複雜，有害於分得原
02 物之各共有人日常生活，並有減損系爭建物經濟價值之
03 虞，故如以原物分配顯有困難。若系爭建物採取變價分割
04 方式，得以將建物產權單純化，使系爭建物得以整體規劃
05 使用，提升其經濟利用價值。是以，本件原告主張將系爭
06 建物變價分割，應屬有據，爰判決如主文第一項所示。

07 五、末按，分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割
08 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
09 定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁
10 判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共
11 有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩
12 造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按原應有部分比例負
13 擔。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
15 5條第1項但書。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
17 民事第一庭 法 官 楊昱辰

18 以上正本係照原本作成

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

21 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
22 書記官 陳怡心