臺灣雲林地方法院民事簡易判決

108年度港簡字第128號

原　　告　李友允
被　　告　李有盛
訴訟代理人　黃榆心

上列當事人間變價分割共有物事件，本院於民國108 年10月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

門牌號碼雲林縣○○村○○000 號之房屋（未辦保存登記、稅籍編號00000000000 號，下稱系爭建物，位置如雲林縣北港戶政事務所民國107 年12月3 日複丈成果圖即附圖所示A部分），為兩造共同出資興建，兩造為原始起造人，所有權之應有部分各2 分之1 ，系爭建物並無因物之使用目的不能分割或約定不為分割之情事，惟其分割方法迄不能協議決定，自得訴請裁判分割，為避免造成系爭建物利用上之困擾，是請求變價分割，爰依民法第823 條第1 項規定，請求以變賣方式予以分割，變賣所得價金各按2 分之1 比例分配等語。並聲明：兩造共有系爭建物應予變價分割，所得價金由兩造各分配2 分之1 。

貳、被告則以：系爭建物係兩造之父李木村原始出資建築，其後，於94年間借名登記於訴外人王龍興名下。於100 年間，李木村要將該建物移轉登記回來，遂將該建物之稅籍登記於原告及訴外人黃榆心名下，意思就是要將系爭建物事實上處分權應有部分各2 分之1 移轉給原告及黃榆心（港簡128 卷卷第98、99頁，本院認應屬贈與），本案被告非系爭建物之事實上處分權人，原告不得依民法第823 條、第824 條對被告主張分割系爭建物，原告之訴並無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、原告雖主張兩造為系爭建物之起造人，但被告否認為共同起造人，並主張系爭建物係李木村原始起造。本院依系爭建物之工程、水電承包商所出具之證明，內載：委託建造者應為李木村而非兩造等情（港簡128 第35-44 頁），參以系爭建物最初登稅籍登記是登記於李木村名下，若系爭建物係兩造原始起造，稅籍登記應於兩造名下才符常情，因此本院認為系爭建物之原始起造人應為李木村，而非兩造。至於原告雖主張有匯款予李木村支應起造工程款（港簡128 第59-63 頁），但起造人（即承攬契約之定作人）仍為李木村，原告匯款僅能證明有協助李木村支應工程債務，尚不能認兩造就是原始起造人。

二、系爭建物之事實上處分權人已移轉原告及黃榆心：

依雲林縣稅務局房屋稅籍證明書（港簡128 卷第5 、23-26 頁）、建築改良物所有權買賣移轉契約書（港簡128 卷第64頁），參以原告、被告及黃榆心於前案（即本院港簡125 案件，由黃榆心訴請原告返回占用系爭建物之不當得利，下稱前案）、本案所述：原告及黃榆心共有系爭建物之事實上處分權等語（前案第42頁反面、第114 頁反面、108 年度簡上字第6 號卷第184 、185 頁），堪認原告與黃榆心為系爭建物事實上處分權之共有人，應有部分各2 分之1 ，原告仍得本與事實上處分權人（共有人）之地位請求分割系爭建物。

二、被告非系爭建物之事實上處分權人，原告不得以被告為對象，訴請分割系爭建物：

㈠依被告陳述：系爭建物之事實上處分權，已由李木村處，移轉給原告及黃榆心。稅籍登記上王龍興只是借名登記。稅籍登記移轉給黃榆心就是系爭建物要給黃榆心的意思。黃榆心才是系爭建物之事實上處分權人等語（港簡128 卷第98、99頁），參以其提出雲林縣稅務局房屋稅籍證明書1 份（港簡128 卷第5 、23-26 頁）、建築改良物所有權買賣移轉契約書1 份（港簡128 卷第64頁）等證據，系爭建物確實有移轉

「所有權」予原告及黃榆心之契約，且兩造與黃榆心歷次審理中均認黃榆心為系爭建物之事實上處分權人（港簡128卷第98頁反面、前案第42頁反面、第114頁反面、108年度簡上字第6號卷第184、185頁），堪認黃榆心才是系爭建物之事實上處分權人，且與原告共有，應有部分各2分之1。被告主張其非系爭建物之事實上處分權人，應屬有據。

㈡原告以被告為對象請求分割事實上處分權並無理由：

1.依民法第759條：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」之規定，所謂於登記前已取得「不動產物權」者，參諸民法第757條「物權除依法律或習慣外，不得創設」之規定，當指我國民法所明文承認之不動產所有權、地上權、抵押權者而言，而不及於其他法無明文之權利。系爭房屋既未辦理建物所有權第一次登記，參諸最高法院41年臺上字第1039號「自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列」之判例意旨，其所有權人為原始起造（建築）之人，其繼受人所取得「所有權者」者，並非該不動產之「所有權」本身，而僅為該棟建物之「事實上之處分權」而已（最高法院67年第二次民事庭總會決議、69年度臺上字第1204號判決意旨參照）。既稱「事實上處分權」，自非前揭列舉之不動產物權，即「事實上處分權」之本質，雖屬所有權權能之集合，得為讓與之標的，並具有財產權之性質，然其不能與「不動產物權」等同視之，既非「不動產物權」，自無民法第759條「非經登記，不得處分其『物權』」規定之適用。據此，系爭建物既未經保存登記，則李木村以系爭建物之建築改良物所有權買賣移轉契約書（港簡128卷第64頁），將系爭建物之所有權移轉予黃榆心、原告（即雖借名登記於王龍興名下，但李木村本於移轉所有權之意思，委託王龍興直接以該契約移轉「所有權」予黃榆心、原告），其所移轉者，實為與所有權權能相同之「事實上處分權

」。

2.依民法第831條「本節（即民法物權編第四節共有）規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之」之規定，顯然「所有權」以外之其他財產權，包括所謂之「事實上處分權」，得由數人分別共有或公同共有者，且得成為法院裁判分割之客體。本件原告就系爭建物之事實上處分權，依據前揭規定與黃榆心共有各2分之1，被告並非系爭建物之事實上處分權共有人。

3.「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。」、「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者準用之」民法第823條第1項、第831條各有規定。共有人得依上開規定向其他共有人請求分割系爭建物之事實上處分權（財產權），但不得向非事實上處分權之共有人請求分割。準此，原告雖為系爭建物事實上處分權之共有人，若要請求分割該權利，自應向該權利之共有人即黃榆心請求。原告經多次闡明後（港簡128卷第97頁）堅持向非共有人之被告請求分割系爭建物之事實上處分權，為無理由，應予駁回。

三、綜上所述，原告向非共有人請求分割共有物為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　23　　日

北港簡易庭　法　官　簡廷恩

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　林家莉