臺灣雲林地方法院民事簡易判決

108年度港簡字第199號

原　　告　李友允

被　　告　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12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有門牌號碼雲林縣○○村○○○○○號房屋（稅籍編號0000000000000號，位置如雲林縣北港地政事務所民國一百零七年十二月三日土地複丈成果圖即附圖所示A 部分建築物），准予變價分割，所得價金按兩造各應有部分二分之一比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

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，位置如雲林縣北港地政事務所民國107 年12月3 日土地複丈成果圖即附圖所示A 部分建築物），兩造為系爭建物事實上處分權之共有人，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：如主文第1 項所示。

貳、被告則以：系爭建物原始起造人為訴外人李木村，而訴外人李有盛（為李木村之唯一繼承人）已在108 年12月6 日向鈞院家事法庭提出確認回復繼承權之訴，倘系爭建物確定為李有盛所有，則處分權人不得對所有權人處分系爭建物，因此，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、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等情（港簡128 影卷第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（港簡128 影卷第23頁），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，因此本院認為被告主張系爭建物之原始起造人應為李木村，可以採信。

二、系爭建物之事實上處分權人已於李木村生前移轉兩造：

依雲林縣稅務局房屋稅籍證明書（港簡128 影卷第5 、23-26 頁）、建築改良物所有權買賣移轉契約書（港簡128 影卷第64頁），參以原告、被告及被告配偶李有盛（李木村之子、原告之弟）於本院港簡125 案件中（即由被告訴請原告返回占用系爭建物之不當得利，下稱甲案）、本院108 港簡128 號案件中（即原告對李有盛訴請變價分割共有物案件，下稱乙案）所述：原告及被告共有系爭建物之事實上處分權；系爭建物之事實上處分權，已由李木村處移轉給原告及被告。稅籍登記上王龍興只是借名登記。稅籍登記移轉給被告就是系爭建物要給被告的意思。被告才是系爭建物之事實上處分權人等語（甲案影卷第42頁反面、第114 頁反面、108 年度簡上字第6 號卷第184 、185 頁、乙案影卷第98、99頁），堪認原告與被告已因買賣、贈與或其他法律關係輾轉由李木村經王龍興受讓成為系爭建物之事實上處分權共有人，應有部分各2 分之1 。原告自得本與事實上處分權人（共有人）之地位請求分割系爭建物。至被告雖以上情置辯云云，惟系爭建物既係於李木村生前移轉（100 年3 月），而非成為李木村遺產後經分割後輾轉移轉兩造，核無回復繼承權之問題，被告所辯，顯不可採。

三、原告得以被告為對象，訴請分割系爭建物：

㈠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。系爭建物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、王龍興以系爭建物之建築改良物所有權買賣移轉契約書（港簡128 影卷第64頁），將系爭建物之「所有權」移轉予被告、原告，其所移轉者，實為與所有權權能相同之「事實上處分權」。

㈡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，依據前揭規定與被告共有各2 分之1 （參系爭建物之建築改良物所有權買賣移轉契約書）。

㈢「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。準此，原告自得依上開規定向被告請求分割系爭

建物之事實上處分權（財產權）。

㈣至於被告主張原告無系爭建物之所有權，不得請求分割云云。依前說明，系爭建物之事實上處分權（權能等同所有權）已移轉予兩造，原告自得請求分割。原所有人縱保有所有權，也已無所有權之權能，自無從據所有權而有所主張，是被告主張原告不得請求分割，洵屬無據。

四、次按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824條第2項別定有明文。又共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，以為公平裁量。本院審酌系爭建物為三樓透天厝、僅有單一出入口，若將系爭建物分層、分區由兩造各別所有，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，且有害於各共有人之日常生活，並減損系爭建物之經濟價值，況且兩造於107年間即就系爭建物之使用上產生糾紛，被告因而向原告提起不當得利之訴，因此為使系爭建物能物盡其用，基於使用便利，避免區分使用造成經濟價值割裂減損，是當令系爭建物同歸一人所有為佳。又如將系爭建物原物分配兩造其中一人，受原物分配者依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然考量兩造對於金錢補償之標準可能有不一致之情形，且受原物分配之一方未必有資力以金錢補償他方，兼採分割及金錢補償之分割方式恐將另生事端，亦非妥適。反觀原告主張採行變賣分割之方式，在自由市場競爭

之情形下，將使系爭建物之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利，可認系爭建物以變價方式分割係本件最適分割方案。

五、因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，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。查裁判分割之形成訴訟，法院決定分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，是本件原告請求裁判分割雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，仍應按兩造原應有部分比例分擔，始屬公允，爰諭知如主文第2項所示。

六、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、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　16　　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　　109　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　林家莉