最高法院民事判決

111年度台簡上字第9號

上　訴　人　陳義文

訴訟代理人　蔡其展律師

被 上訴 人　張呈嘉

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110 年3月26日臺灣臺中地方法院第二審判決（109 年度簡上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、被上訴人主張：

㈠門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋），係上訴人與訴外人陳義雄於民國66年共同出資興建，所有權應有部分各2分之1，為未辦理建物所有權第一次登記之建物（下稱未登記建物），該房屋坐○○○區○○○段0000地號（重測前○○段000之00 地號）土地（下稱系爭農地）所有權應有部分3分之2為伊所有。

㈡陳義雄死亡後，其全體繼承人協議分割，系爭房屋之所有權應有部分2分之1由訴外人陳宗全單獨繼承，伊於106年9月28日與陳宗全簽訂轉讓契約書（下稱轉讓契約），取得系爭房屋之事實上處分權應有部分2分之1，故該房屋之事實上處分權為兩造共有。

㈢兩造就系爭房屋之事實上處分權無法協議分割，亦無不分割之約定，且無不能分割之情形，爰請求裁判分割。

二、上訴人辯以：

㈠不爭執本件分割標的，為系爭房屋之事實上處分權。惟陳宗全得否以協議分割之方法，取得系爭房屋之所有權應有部分2分之1；且得否以裁判分割之方法，處分系爭房屋之事實上處分權，均有疑問。

㈡如採原物分歸一人，請分歸伊單獨取得，伊願以金錢找補被

上訴人未分得之應有部分價值。又補償金額宜參考轉讓契約之價金新臺幣（下同）300萬元等語。

三、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求裁判分割之判決，改判系爭房屋之事實上處分權應予原物分割，全部分配予被上訴人取得，而補償上訴人300萬元，理由如下：

㈠事實上處分權之本質，為所有權權能之集合，得為讓與之標的，係屬民法第831 條所定「所有權以外之其他財產權」，得由數人共有或公同共有，亦得為法院裁判分割之客體。

㈡系爭房屋係未登記建物，為上訴人與陳義雄共同出資興建，所有權應有部分各2分之1。陳義雄死亡後，因無法辦理繼承登記，固不得就「所有權」為分割之處分行為，然系爭房屋應有部分2分之1之「事實上處分權」，得成為協議分割之客體。職是，陳宗全得以協議分割之方法，取得系爭房屋之事實上處分權應有部分2分之1。

㈢被上訴人於103 年11月27日以買賣為原因，移轉登記取得系爭農地所有權應有部分3分之2。繼於106年9月28日，因向陳宗全買受取得系爭房屋之事實上處分權應有部分2分之1，而與上訴人共有系爭房屋之事實上處分權。據此，兩造就系爭房屋之事實上處分權應有部分各2分之1，屬所有權以外之財產權由數人共有，得成為法院裁判分割之客體。

㈣依勘驗筆錄內容，臺中市○○區公所、臺中市政府都市發展局函示意旨，及系爭房屋現場照片等件，並斟酌系爭房屋之構造狀況、使用等一切情形，可見該房屋無法原物分割為兩棟，由兩造各取得分割後之一部。再考量土地與房屋利用合歸一人所有，以盡經濟上之利用，認將系爭房屋之事實上處分權，全部分歸被上訴人取得之分割方法，使其坐落系爭農地之所有權人較為一致，更利於土地整體規劃利用，達其經濟效益之目的。

㈤綜合轉讓契約之交易價格、上訴人就系爭房屋使用，有生活及感情之依存關係、被上訴人取得系爭房屋之事實上處分權全部，可完整利用該房屋各節，堪認找補金額應以300 萬元

為適當。

㈥從而，系爭房屋之事實上處分權應予原物分割，全部分配予被上訴人取得，由被上訴人補償上訴人300萬元。

四、本院判斷：

㈠全體繼承人因無法辦理未登記建物之繼承登記，固不能分割（處分）該建物之共有權，惟得分割該建物之事實上處分權，由部分繼承人取得，且該事實上處分權，屬得讓與之財產權。又所有權以外之財產權，由數人共有，而共有人就分割之方法不能協議決定者，法院得因共有人之請求命為分配，此觀民法第831條、第824條第2 項規定即明。基此，數人共有未登記建物之事實上處分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院得因部分共有人之請求，為裁判分配。

㈡系爭房屋屬未登記建物，為上訴人與陳義雄共同出資興建，所有權應有部分各2分之1；陳義雄死亡後，系爭房屋應有部分2分之1之事實上處分權，由陳宗全協議分割取得，被上訴人再向陳宗全買受該部分事實上處分權，而與上訴人共有系爭房屋之事實上處分權等情，既為原審所認定。則依上開規定及說明意旨，原判決因被上訴人之請求，斟酌上開情形，認系爭房屋之事實上處分權應予原物分割，全部分配予被上訴人取得，而由被上訴人補償上訴人300 萬元。經核於法並無違背。

㈢被上訴人於向陳宗全買受系爭房屋權利範圍2分之1，依該房屋之稅籍資料，兩造權利範圍各2分之1等情，為兩造所不爭執（參原審卷63、91至95、357至358頁；原判決事實及理由欄四之㈠5.），則原審認定被上訴人因向陳宗全買受，而取得系爭房屋之事實上處分權應有部分2分之1，亦無適用法規顯有錯誤可言。至本院102 年度台上字第1472號判決意旨，係就與本件不同之事實，而闡述其法律見解，上訴人將之比附援引，並非可採。

㈣上訴論旨，仍就原審取捨證據、認定事實、適用法律、本其裁量權定分割方法之職權行使，暨其他與判決結果不生影響

之理由，指摘原判決適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，即屬無理由。

五、結論：本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之2第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　方　彬　彬

法官　鍾　任　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　21　　日