臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第673號

原　　告　同泰資產管理有限公司
法定代理人　簡昭政
訴訟代理人　季佩芃律師
複代 理 人　嚴天琮律師
　　鍾奇維
被　　告　張玉樋
　　張值相
　　黃文士

上列當事人間因分割共有物事件，本院於民國109 年2 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告與被告張玉樋、張值相共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段0000000地號土地，及如附表一建物部分欄所示門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○鄰○○○○○○號之未辦保存登記之建物，應予變價分割，所得價金按原告三分之一、被告張玉樋、張值相各三分之一之比例分配。

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○○○○○地號土地，應予變價分割，所得價金按原告六分之一、被告黃文士二分之一、被告張玉樋、張值相各六分之一之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告張值相、黃文士經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段0000000地號土地（下稱系爭176 、200 地號土地），原為訴外人張文學與被告張玉樋、張值相共有，應有部分各3 分之1 ，且系爭200 地號土地上有張文學及被告張玉樋、張值相之父親張長所興建門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村00鄰○○○000 號之未保存登記

建物（下稱系爭建物，如附表一所示），張長過世後由張文學、被告張玉樋、張值相共同繼承，應有部分各3分之1。而同段同小段200之2地號土地（下稱系爭200-2地號土地）原為張文學與被告張玉樋、張值相、黃文士共有，被告黃文士應有部分2分之1，張文學與被告張玉樋、張值相應有部分各6分之1。原告為張文學之債權人，因張文學未履約還款，經原告聲請強制執行拍賣張文學所有系爭176、200、200-2地號土地及系爭建物（下合稱系爭不動產）之應有部分，並由原告承受取得上開不動產之權利，故現由原告與被告共有系爭不動產，其權利範圍如附表一「應有部分比例」欄所示。系爭不動產並無法令規定或契約約定不得分割之情形，因兩造無法協議分割，爰請求准予分割，並請求將系爭不動產予以變價，再按兩造應有部分比例分配價金。

㈡系爭建物為老舊之磚造建物，且僅有一獨立出入口，倘若採取原物分割，將致建物面積狹小難以利用，不符居住經濟效益，且因分割方式不同，將導致系爭建物使用之困難，徒增法律關係複雜化。又系爭176地號土地現為道路、系爭200-2地號土地為空地，作為系爭建物對外通道，以原物分割顯有困難，面積不大，亦可能造成土地變零碎難以利用。換言之，系爭不動產若強行予以原物分割，將不利日後之使用及處分；反之，透過市場自由競爭之方式變價，使不動產之市場價值極大化，對於共有人而言未必不利，共有人亦可參與買受，或於拍定後行使優先承買權，故以變價分割方式應較為適當。

㈢並聲明：1.原告及被告張玉樋、張值相共有系爭176、200地號土地及系爭建物予以變價分割，所得價金按附表一上開不動產所示應有部分比例分配之。2.原告及被告張玉樋、張值相、黃文士分別共有系爭200-2地號土地予以變價分割，所得價金按附表一上開土地所示應有部分比例分配之。

三、被告方面：

㈠被告張玉樋則以：同意分割，但不同意變價分割，原告應將

自己部分分割出來就好，就土地部分希望與被告張值相維持共有，又系爭建物目前為伊所使用，希望保留系爭建物，但豬舍部分可以拆除。

㈡被告張值相未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述：同意分割，系爭建物為其父親張長所興建，由張文學、被告張玉樋、張值相共同繼承，不同意變價分割。

㈢被告黃文士未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表一所示；系爭176 地號土地原登記面積為179 平方公尺，嗣經朴子地政事務所測量結果，實際面積為171 平方公尺，減少8 平方公尺；系爭不動產並無不能分割情形或不分割之約定，且目前無法協議分割等事實，業據提出土地登記第一類謄本、本院不動產權利移轉證書為證（見本院卷一第205 至219 、285 至286 頁），且為到庭之被告所不爭執，復經本院會同朴子地政事務所派員履測屬實，並製作如附圖所示土地複丈成果圖附卷可參（見本院卷一第353 至355 頁），自堪信原告此部分之主張為真實。

五、按土地面積與土地登記簿所載不符，如係純由登記錯誤或技術引起之原測量錯誤，法院自得於地政機關辦理更正登記完畢後，為分割共有物之判決，毋庸原告追加更正共有土地面積之聲明。如屬上開以外之原因所致者，法院亦得依原告之請求，參考地政機關實測所得之面積，判決分割，並於理由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，當事人自得持該判決向地政機關聲請一併為更正與分割登記，亦毋庸由原告追加聲明請求更正共有土地之面積後，法院始為分割共有物之判決。經查：系爭176 地號土地經朴子地政事務所測量結果，其面積為171 平方公尺，較土地登記簿登記之面積179 平方公尺，減少8 平方公尺，已如前述，依前開說明，系爭土地面積與土地登記簿所載不符，顯非登記錯誤或技術引起之原測量錯誤，原告自毋庸追加聲明請求更正共有系爭176 地

號土地之面積，本院得逕依原告之請求，參考地政機關實際測得之面積，判決分割，待本件判決確定後，當事人自得持本件判決向地政機關聲請一併為更正與分割登記（最高法院83年台上字第146號判決意旨及司法院(84)廳民一字第13341號函可資參照），併此敘明。

六、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。分割之方法不能協定決定，或於協定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1項、第824條第2項分別定有明文。查系爭176、200地號土地為原告與被告張玉樋、張值相共有；系爭200-2地號土地為兩造所共有，既無因物之使用目的不能分割之情事，亦未以契約訂有不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求就系爭176、200、200-2地號土地為裁判分割，自無不合。第查，民法第831條規定：「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。」基此規定，民法第824條關於分割共有物之規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者，亦準用之。又按自己建築之房屋，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。又雖然民法第759條「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」而本件原告與被告張玉樋、張值相共有系爭建物，雖為未辦理保存登記建物，惟該未保存登記建物係被告張玉樋、張值相之父張長為原始起造人，原始取得所有權，張文學、被告張玉樋、張值相為張長之繼承人，仍得依繼承之規

定，取得該屋所有權，僅因為該屋未辦理保存登記致無從辦理繼承登記，而不得就該房屋「所有權」為分割之處分權行為。嗣後原告復經拍賣取得張文學對系爭建物之應有部分，亦取得系爭建物之事實上處分權。然兩造所取得該屋的「事實上處分權」，係所有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，屬民法第831 條規定之「所有權以外之財產權由數人共有或公同共有」情形，亦得成為法院裁判分割之客體（參臺灣高等法院暨所屬法院103 年法律座談會民事類提案第5 號研討結果）。因此，原告請求分割兩造共有未辦保存登記之系爭建物，依上述說明，亦應准許。

七、復按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，雖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之利益等決之，然不受當事人聲明之拘束。本院審酌系爭176 地號土地之使用分區為特定農業區、使用地類別為交通用地，現況為道路使用，鋪設柏油，面積為171 平方公尺，地形為不規則細長型；系爭200 地號土地之使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，面積752 平方公尺，現況為地上有系爭建物之部分（面積為197 平方公尺，附圖編號C ）、磚木造平房（面積23平方公尺，附圖編號D ）、磚木造平房之部分（面積103 平方公尺，附圖編號E ）、道路（面積70平方公尺，附圖編號H ），目前為被告張玉樋使用；系爭200-2 地號土地之使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，地形為狹長型，面積188 平方公尺，現況為地上有磚木造平房（面積16平方公尺，附圖編號J ）、道路（面積168 平方公尺，附圖編號I ），路寬約4 米半；系爭建物為磚造三合院平房，坐落基地為系爭200 地號土地及同段同小段200-1 地號土地，現為被告張玉樋使用，面積分別為197 平方公尺（坐落系爭200 地號土地，附圖編號C ）、55平方公尺（坐落同段同小段200-1 地號土地，附圖編號B ），有本院現場勘驗筆錄、朴子地政事務所108 年6 月27日函暨所附土地複

丈成果圖（即附圖）、現場照片在卷（見本院卷一第331至335、353至355、453至467頁，卷二第13至51、63至101頁）。可見系爭176地號土地為特定農業區之交通用地，為對外連絡之道路，且面積近171平方公尺，地型細長，若原物分割，將使系爭土地更加細分，勢必降低其經濟及利用價值，又系爭176地號土地與系爭200地號土地之共有人雖同為原告與被告張玉樋、張值相，然因系爭176地號土地為道路用地，且現作為聯外道路，自亦不宜單分由其中原告或被告張玉樋、張值相任一方單獨所有，故亦不適宜為原物分割。又系爭建物為未辦保存登記建物，雖為原告與被告張玉樋、張值相共有，應有部分各3分之一，然其現由被告張玉樋使用，而系爭建物之基地有22%（計算式：55平方公尺÷〈197平方公尺＋55平方公尺〉＝0.218，小數點以下四捨五入）位於同段同小段200-1地號土地上，而前開土地為被告黃文士單獨所有，並非原告與被告張玉樋、張值相共有，故系爭建物為原物分割，將產生部分分割後建物坐落在他人土地之上，亦降低其經濟及利用價值，是不宜為原物分割。系爭200地號土地之使用分區為鄉村區乙種建築用地，其面積有752平方公尺，然因現地上有系爭建物之部分、2間磚木造平房、道路之用，其上建物分散在系爭200地號土地，另衡酌系爭建物不宜為原物分割之情形，則系爭200地號土地倘為原物分割，將無法為原告及被告張玉樋、張值相分配適宜位置；且被告張玉樋、張值相亦未能提出適合之分割方案，故系爭200地號土地亦不適宜為原物分割。系爭200-2地號土地為鄉村區之乙種建築用地，面積188平方公尺，地形亦屬狹長型，現況有磚木造平房及道路，共有人有4人，若原物分割，將使系爭200-2地號土地細分，勢必降低其經濟及利用價值，而亦不宜為原物分割，故衡酌上情，及被告張玉樋表示系爭建物目前為其所使用，希望保留系爭建物等意見，本院認應以變賣系爭不動產，價金按如附表一所示應有部分之比例分配予各共有人之方式為裁判分割，以符合兩

造之最大利益。

八、從而，本件原告請求將兩造共有系爭不動產以變賣分割，所得價款按附表一所示應有部分比例由兩造分配之，洵屬正當，應予准許。

九、末查分割共有物之訴為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即有理由，並無敗訴之問題。又裁判分割共有物之訴訟為固有必要共同訴訟，共有人雖同意分割，只要不同意原告主張之分割方案，即必須被列為被告而應訴，故被告之抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割原告之訴為有理由時，仍應由兩造依系爭不動產應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日

民事第二庭法　官　陳威憲

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（應按對造人數附繕本）。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　　109　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　陳雲平

附表一：

土地部分				
編號	共有人	應有部分比例		
		176地號	200地號	200-2地號

（續上頁）

1	張玉樋	1/3	1/3	1/6
2	張值相	1/3	1/3	1/6
3	同泰資產管理有限公司	1/3	1/3	1/6
4	黃文士			1/2

建物部分						
房屋稅籍編號	建物坐落	建物門牌	建築構造	稅籍牌號	面積（平方公尺）	共有人及應有部分比例
00000000000	嘉義縣義竹鄉頭竹圍段竹圍小段200 、200-1 地號土地	嘉義縣義竹鄉頭竹村14鄰頭竹圍191號	磚石造、雜木造、鋼鐵造	3943	210.23	張玉樋、張值相、同泰資產管理有限公司各3分之1

附表二：

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	張玉樋	30%
2	張值相	30%
3	同泰資產管理有限公司	30%
4	黃文士	10%