臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第538號

原　　告　聖俯建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　呂理賢

訴訟代理人　李銘洲律師

複　代理人　簡詩家律師

　　蔡敦盛律師

被　　告　何榮煌

000000000000000000

000000000000000000

第　三　人　何榮勳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落苗栗縣○○市○○段000○號建物(即門牌號碼苗栗頭份市○○里0鄰○○路00巷0號)應分歸原告單獨取得，原告應補償被告新臺幣(下同)799,000元。

二、訴訟費用由原告負擔2/3，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第170 條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項分別定有明文。原告之法定代理人原為呂理賢，於本院審理中變更為鍾淑惠，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢結果在卷可按（見本院卷第179頁）。而鍾淑惠業於110 年10 月7日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第199-202頁），核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落苗栗縣○○市○○段○○○○段○000 地號土地（下稱系爭基地）為原告與訴外人廖萬全所共有，其上同段635建號建物（即門牌號碼頭份市○○里0鄰○○路00巷0號，下稱系爭建物）為兩造所共有，原告之應有部分為2/3，被告之應有部分為1/3。因系爭建物依其使用目的並非不能分割，兩造間亦無不分割之協議，爰訴請裁判分割之。又系爭建物已有多年未使用，且考量系爭土地、建物所有權合一，避免使用關係趨於複雜，且原告就系爭建物所有權應有部分2/3，依上開情形，由原告取得系爭建物全部所有權，再以金錢補償被告之方式為妥當。為此，爰依民法第823條、824 條第2 項等規定提起本訴等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告陳以：系爭建物之實際所有權人為第三人何榮勳，僅因當初家族分產關係，委請被告具名繼承系爭建物，故系爭建物係借名登記於被告名下。惟被告屢次催請何榮勳過戶，其均不予理會；被告對系爭建物之分割無權力與能力提出意見等語。

三、第三人何榮勳則陳以：希望由被告分得系爭建物，由被告金錢補償原告。系爭建物其實是我的，希望照比例原物分割等語。

四、本院之判斷

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。分割之方法不能協議決定者，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。以原物為分配時，如共有人中有未

受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823 條第1 項、第824 條第2 項第2 款前段、第3項定有明文。再按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院104 年度台上字第139號判決意旨參照）。原告主張由其原物分得系爭建物全部，再金錢補償被告之分割方案；被告僅抗辯其非系爭建物之真正所有人，迄未到庭或具狀表示分割方案之意見，爰審酌如下：

㈠經查，兩造共有系爭建物，原告之應有部分為2/3，被告之應有部分為1/3等節，有土地、建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第43頁），堪以認定，並無因物之使用目的不能分割之情形。又原告主張系爭建物之共有人間並無不為分割之協議，僅共有人間無法達成分割之協議乙節，被告未提出書狀或到庭爭執，自堪信原告主張為真實。揆諸前揭法條規定，原告訴請裁判分割系爭建物，並無不合。

㈡復原告主張系爭建物現無人占用，且所坐落之系爭基地為原告與訴外人廖萬全所有，原告就系爭基地之應有部分為2/3，被告則無坐落基地之所有權等情，業據原告提出照片(見本院卷第189頁)、土地登記謄本(見本院卷第187頁)等件為證，而被告未到庭或提出書狀予以爭執，堪以認定。若採原物分割，固可由兩造按其應有部分比例獲配切割後之建物，惟被告並無建物所坐落系爭基地之所有權，其若原物分得部分建物，將面臨基地所有權人請求拆除建物之問題，使用關係趨於複雜，顯然有害系爭建物之經濟價值，顯見兩造均受原物分割之方案，顯有事實上困難。故第三人何榮勳陳以：應由兩造均受系爭建物之原物分配云云，並不可採。

㈢查原告就系爭建物及所坐落系爭基地之應有部分均為2/3，由原告單獨分得系爭建物，可使產權關係單純化，房

地之所有權人同一，有利房地之更新及再造，而且原告亦有承受系爭建物之意願及金錢補償之資力。故原告主張由其承受系爭建物，再金錢補償被告之分割方案等語，應屬合理可行。

㈣第三人何榮勳雖表示：其或被告有承受系爭建物之意願，願意金錢補償原告云云。惟被告之應有部分，與建物登記有不一致之情形，登記名義人被告未曾表示有承受系爭建物及金錢補償原告之意願，自稱實際所有人之第三人何榮勳亦未舉證其或被告有支付原告數百萬元金錢補償之財力，故逕將系爭建物分配予被告，對原告金錢補償之權益，有失周延，故令被告單獨承受系爭建物，顯非合適之分割方法。

㈤按原告主張之分割方法，由其獨得系爭建物，經囑託廣福不動產估價師事務所鑑價之結果，該事物所根據系爭建物之價值，運用不動產估價技術規則之成本法，評估系爭建物總價值為1,414,000元，再按被告之應有部分1/3，被告所持之建物價值為471,000元。又關於建物坐落土地之租賃權價值，依據不動產估價技術規則第122條租賃權估價，考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之及差額租金還原法，計算系爭建物坐落土地之租賃權總價值為983,000元，依被告之應有部分1/3，則被告所持之系爭建物坐落土地之租賃權價值為328,000元，合計原告應補償被告799,000元(471,000＋328,000＝799,000)，有估價報告書可查(見估價報告第1、2頁)。是本院所採之原告方案，應由原告補償被告799,000元。

㈥末被告迄未表示任何分割方案之意見，本院綜上斟酌系爭建物之型態、系爭建物使用情形、房地所歸屬之所有權人、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認系爭不建物之分割方法，應將系爭建物分歸原告單獨取得，原告應補償被告799,000元。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

四、按分割共有物之訴，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是訴訟費用如由敗訴當事人負擔，顯失公平。故本院認此部分按兩造應有部分比例，由原告負擔2/3，餘由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

苗栗簡易庭　法　官　張新楣

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　劉立晨

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日