

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第340號

原告 吳欽達

被告 鍾君

鍾政玄

鍾基川

受告知

訴訟人 南山人壽保險股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號

法定代理人 尹崇堯

受告知

訴訟人 吳尚榮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有苗栗縣○○市○○段○○○○號建物應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進程度以書面通知該第三人；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民事訴訟法第67條之1第1項，民法

第824條之1第2項分別定有明文。經查，原告起訴請求分割苗栗縣○○市○○段000○號建物(門牌號碼苗栗縣○○市○○里00鄰○○路000號，下稱系爭建物)，而受告知人南山人壽保險股份有限公司，就系爭建物所有權設定有本金最高限額第一順位抵押權，另受告知人吳尚榮就原登記共有人鍾文喜之應有部分權利四分之一，則設有第三順位最高限額抵押權，渠等自屬對本件審理結果有法律上利害關係之人，自應為訴訟告知。而受告知人經合法通知，未聲明參加訴訟，亦未提出書狀表示意見，併予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭建物原為訴外人鍾文喜與被告所共有，應有部分比例各為四分之一。嗣鍾文喜以管理使用、處分、出售及辦理共有物分割為目的，將其應有部分權利信託登記於原告名下，並於111年11月18日辦畢信託登記。而系爭建物依其使用目的，並無不能分割情事，且共有人間亦未存有不分割之期限，然因共有人間不能達成分割協議，而系爭建物僅有單一出入口，使用上具有不可分性，為此，爰依民法第823條第1項、同法第824條規定，請求將系爭建物變價分割等語。並聲明如主文第一項所示。

二、被告則以：

- (一)、被告鍾君部分：伊與家人仍同住於系爭建物內，故不同意變價分割，伊主張應採取原物分割等語。
- (二)、被告鍾政玄部分：伊不同意變價分割，應採取原物分割；另原告與鍾文喜間彼此勾結辦理信託登記，故該信託登記應為無效等語。
- (三)、被告鍾基川部分：伊引用被告鍾君、鍾政玄之上開陳述內容。

三、本院得心證理由：

- (一)、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，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張其經

01 原登記共有人鍾文喜以管理使用、處分、出售及辦理共有物
02 分割為目的，將其應有部分權利信託登記於其名下一節，除
03 據其提出土地建築改良物信託契約書、系爭建物所有權狀及
04 他項權利證明書等件為憑外(見院卷第17至23頁)，復經本院
05 依職權調取信託登記申請書、信託契約書、建物登記謄本及
06 異動索引等件勾稽無誤(見院卷第147至161頁)，是此部分事
07 實，自堪認定。至被告雖辯稱：上開信託登記係原告與鍾文
08 喜間彼此勾結辦理登記，應屬無效云云，然並未提出相關證
09 據以實其說，故其空言所辯，自不足採為有利於其之認定；
10 其次，原告主張系爭建物登記共有人間無不分割之約定，系
11 爭建物依使用目的亦無不能分割之情形等事實，未據被告爭
12 執，自堪信為真實，而本件復查無其他諸如約定不分割或因
13 物之使用目的有不能分割之情事存在。從而，原告訴請裁判
14 分割，揆諸前開說明，自屬有據，應予准許。

15 (二)、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
16 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以
17 原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難
18 者，得將原物分配於部分共有人；或原物分配顯有困難時，
19 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
20 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；共
21 有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合
22 併分割。民法第824條第2項、第5項定有明文。又定共有物
23 之分割方法，應斟酌各共有人之意願、全體共有人之利益、
24 共有物之性質、使用狀態、經濟效用等情狀為公平裁量，不
25 受共有人主張之拘束。經查：

26 1.系爭建物之現況：

27 系爭建物為地上七層、地下一層之建物，各樓層均內部均互
28 不相通，而各設有獨立之門戶，可經由樓梯、電梯各自通往
29 一樓大門對外出入，地上第一、三層現由被告鍾政玄分別出
30 租予汽車美容業者、教會使用，地上第二層現處於閒置狀
31 態，地上第四、五、六、七層依序分別供被告鍾政玄、鍾文

喜、鍾君及鍾基川各自居住使用，頂層則供全體被告作為神明廳使用，其中頂層露臺部分出租予第三人裝置電信設備，部分供被告鍾基川設置鴿舍使用等情，有卷附勘驗筆錄、現場照片可參(見院卷第195至207頁)，固可認定系爭建物各樓層具有結構上之獨立性之事實。

2.系爭建物之登記用途：

系爭建物最初興建登記之主要用途為法定停車空間、廠房、倉庫、單身宿舍、防空避難室及法定騎樓空間，其中地下一層係供作防空避難室(面積154.8平方公尺)；地上第一層係供作法定停車空間(面積104.54平方公尺)；地上第二至五層均係供作業廠房用途(面積共計574.64平方公尺)；地上第六層供作倉庫用途(面積143.66平方公尺)；地上第七層係供作單身員工宿舍用途(面積143.66平方公尺)；另屋頂突出物則供設置樓梯間、機械室及水箱用途(面積各為26.85平方公尺)，性質上屬建築法第5條供公眾工作、營業之建築物等情，有卷附苗栗縣頭份地政事務所87年4月20日建物測量成果圖可參(見院卷第231頁)，並經本院依職權調取系爭建物之使用執照案卷核對無訛。依此，顯見系爭建物之法定登記用途係整體作為廠房及附屬空間而合一使用，而欠缺使用上之獨立性，無從僅以結構上各樓層係屬獨立為由，逕予以各樓層為單位進行原物分割；其次，參諸建築法第74條：「申請變更使用執照，應備具申請書並檢附左列各件：一、建築物之原使用執照或謄本。二、變更用途之說明書。三、變更供公眾使用者，其結構計算書與建築物室內裝修及設備圖說。」、第76條：「非供公眾使用建築物變更為供公眾使用，或原供公眾使用建築物變更為他種公眾使用時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應檢查其構造、設備及室內裝修。其有關消防安全設備部分應會同消防主管機關檢查。」等相關規定內容，可知，倘需變更上開系爭建物之法定登記用途，尚需符合相關建築法規之要件後，始得為原物分割。然經本院諭請被告就渠等主張之原物分割方案，除應

01 針對各共有人應分得專有部分、共有部分之範圍、面積等內
02 容逐一具體敘明外，且需符合相關建築法規後，被告則始終
03 未能具體提出。基此，依據系爭建物之法定登記用途，該建
04 物各樓層既欠缺使用上之獨立性，則本件分割方法之擇定，
05 自應以系爭建物權利歸屬一致為主要考量。此外，本院參酌
06 原告陳明同意採取變價分割方式，除可維護系爭房地權利歸
07 屬一致性外，倘共有人有意承買，仍得藉由於變賣程序中行
08 使優先承購權達成目的，可兼顧系爭建物經濟價值及全體共
09 有人權益，故認系爭建物應以變價分割，並將變賣所得價金
10 按兩造如附表所示應有部分之比例各分配四分之一，應屬適
11 當。

12 四、綜上所述，兩造間就系爭建物之分割方法，無法達成協議。
13 因此，原告本於共有物分割請求權，求為判決系爭建物分割
14 ，而本院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
15 體共有人之利益等事項，採以變價分割之方法，爰判決如主
16 文第1 項所示。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。蓋分割共有
18 物之訴，就兩造而言係屬固有必要共同訴訟，本質上並無訟
19 爭性，兩造間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。
20 本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不
21 得不然，是以本院認本件之訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯
22 失公平，而應由兩造按附表所示訴訟費用分擔欄所示比例分
23 擔，較為公允，是依前開規定定訴訟費用負擔之依據。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
25 民事第二庭 法 官 鄭子文

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
31 書 記 官 周煒婷

01
02

附表：苗栗縣○○市○○段○○○○號建物

編號	登記共有人	應有部分比例	備註
1	原告吳欽達	1/4	原登記共有人鍾文喜以管理使用、處分、出售及辦理共有物分割為目的，將應有部分權利信託登記於原告吳欽達名下
2	被告鍾君	1/4	
3	被告鍾基川	1/4	
4	被告鍾政玄	1/4	