# 臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第869號

原　　告　呂瑞陽
訴訟代理人　朱坤棋律師
複代理人　黃榮裕
被　　告　呂宏文
　　盧建當

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國108年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與被告呂宏文共有之坐落彰化縣○○○○段000○號、門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○街○○號加強磚造二層樓房，准分割為如附圖（彰化縣北斗地政事務所107年9月27日複丈成果圖）所示，即附圖編號G部分面積65.80平方公尺之二層樓房分歸被告呂宏文取得；編號F部分面積66.89平方公尺之二層樓房分歸原告取得。

被告盧建當應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地上如附圖所示編號F部分面積66.89平方公尺之二層樓房及編號B部分面積274.06平方公尺之廠房全部遷讓返還原告及其他共有人。

被告呂宏文應將前項土地上如附圖所示編號B部分面積274.06平方公尺之廠房拆除，將土地交付原告。

訴訟費用新台幣貳萬零壹佰壹拾伍元，其中新台幣參仟肆佰壹拾肆元由原告與被告呂宏文各負擔二分之一；新台幣壹萬零壹佰柒拾參元由被告盧建當負擔；餘由被告呂宏文負擔。

事實及理由

一、本件被告呂宏文受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

（一）緣原告與被告呂宏文為分割前坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地及該土地上如起訴狀附圖編號B、C（即本件判決附圖所示編號G、F）之二層建物即同段287建號房

屋（下稱系爭房屋）及編號A、D（即本件判決附圖所示編號B）之一層廠房（下稱系爭廠房）之共有人，茲上開1048地號土地已經裁判分割確定（鈞院105年度訴字第1113號），而原告所分得之同段1048之1地號土地上有如起訴狀附圖所示編號C、D部分之房屋及廠房，並均由被告呂宏文出租予被告盧建當占用中。原告為請求被告交付房地，爰有請求分割系爭房屋及遷讓房地之必要。

（二）建物分割部分：

⑴系爭房屋即坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號房屋為原告與被告呂宏文共有，應有部分各2分之1，有建物謄本可稽（證物2）。又系爭房屋坐落於分割前同段1048地號土地上，座北朝南分為如起訴狀附圖所示編號B、C二幢，各有獨立出入D，前於同段1048地號土地分割時，即預先以二幢建物共同壁中心點為分割線，使編號B房屋坐落於分割後被告呂宏文所取得之同段1048-2地號土地上，編號C房屋則坐落於分割後原告取得之同段1048-1地號土地上。又原告與被告呂宏文就系爭建物並無限制分割之協議，且無不能分割之情形，茲因無法達成分割之協議，爰依法訴請准予裁判分割，並以系爭建物坐落土地歸屬為準，將如起訴狀附圖所示編號B部分建物分歸被告呂宏文取得，編號C部分建物分歸原告取得。

⑵又第三人楊敏聆、賴金谷就系爭房屋有抵押權設定登記存在，爰依民法第824條之1第1項但書之規定，請求通知上開第三人參加訴訟，並准將其抵押權移存於分割後抵押人分得之建物部分。

（三）請求被告盧建當遷讓房屋及廠房部分：承上所述，系爭土地上如起訴狀附圖所示編號B、C之房屋及編號A、D之廠房均為原告與被告呂宏文共有，惟被告呂宏文未經原告同意，於系爭1048地號土地分割前，擅將上開房屋及廠房出租予被告盧建當占用至今，其租約對原告不生效力，則被告盧建當繼續占用系爭房屋及廠房對原告而言，即無正當權

源，則原告本於所有權即得請求被告盧建當將系爭房屋及廠房遷讓返還原告及其他共有人（本件僅請求遷讓1048-1地號土地上之建物）。

（四）請求被告呂宏文點交土地部分：承上所述，系爭1048地號土地已經判決分割確定，而被告呂宏文與原告共有如起訴狀附圖所示編號D之廠房仍占用原告分得之1048-1地號土地（證物3），依臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會研討結果（證物4），原告得請求被告呂宏文拆除該部分廠房，將土地交付原告，並聲明如主文所示。

三、被告方面：

（一）被告呂宏文未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到庭陳述如下：

⑴廠房係伊父親以前留下來，並不是伊蓋的，前係伊與原告共有，後來已分割，B的部分應該是原告的，G的部分是伊的沒錯，當初分割的時候，1048-2地號是伊的。

⑵聲明：求為判決駁回原告之訴。

（二）被告盧建當部分：

⑴當初伊承租的本來就是一整片，伊不知道原告兄弟有共同所有，伊有訂契約，但是沒有公證，一開始三年，後來就一年一換，後來十幾年沒有訂約，就每個月匯租金給呂宏文。

⑵伊希望繼續承租，願意與原告協商看看。

⑶聲明：求為判決駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭房屋及廠房為其與被告呂宏文共同，建物坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地業已分割，惟地上建物並未分割，原告與被告呂宏文就系爭建物並無限制分割之協議，且無不能分割之情形，無法達成分割之協議等情，業據原告提出土地及建物登記謄本、民事判決（均影本）等件為證，且為被告呂宏文所不爭執，原告主張堪信為真。故原告依上開規定訴請分割系爭土地，於法有據，應

予准許。

（二）按共有物如無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條、第824條分別定有明文。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度臺上字第724號判決、93年度臺上字第1797號判決意旨可資參照）。

（三）經查，系爭建物分別為二層樓房及一層廠房等情，經本院會同彰化縣北斗地政事務所派員現場勘驗明確，有勘驗筆錄及彰化縣北斗地政事務所民國107年9月27日北土測字第1367號複丈成果圖（即附圖）附卷可稽。本院審酌到庭被告同意按原告方案分割，原告方案符合使用現況及經濟、公平原則。是在兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益、各該共有人分得土地之環境、交通及使用現狀等各項因素下，認依附圖方案分割，符合共有人全體之利益，應屬公允、適當，爰據附圖方案，判決兩造就系爭土地各分得之位置如主文第1項所示，即：編號G部分面積65.80平方公尺之二層樓房分歸被告呂宏文取得；編號F部分面積66.89平方公尺之二層樓房分歸原告取得。

（四）再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。民法第767條第1項及第821條第1項均定有明文。本件原告另主張如附圖所示編號F及編號B部分房屋及廠房原為原告及被告呂宏文所共有，惟被告呂宏文未經原告同意，於系爭1048地號土地分割

前，擅將上開房屋及廠房出租予被告盧建當占用至今等事實，為被告等所不爭執，被告盧建當亦坦稱已十幾年未訂契約並無公證等語，依法該不定期租賃關係不得對抗原告，故原告請求被告盧建當將系爭房屋及廠房遷讓交還予原告及其餘共有人，洵屬有據，應予准許。

（五）又按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。民法第825條定有明文。本件坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地原為原告及被告呂宏文所共有，後本院以105年度訴字第1113號民事判決分割為同段1048-1及1048-2地號分歸二人單獨所有等情，業據原告提出土地登記簿謄本及民事判決影本等件為證，被告呂宏文對此亦無異議，自為真實；既土地業已分割，依前揭法律規定，其上共有人之建物自應予以拆除，系爭如附圖所示編號編號Ｂ之廠房為原告及被告呂宏文所共有，現土地部分已分割原告所有，被告呂宏文自應負交付土地之擔保責任，原告請求被告呂宏文拆除系爭廠房，並將土地返還原告，當屬有理。

（六）末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。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：三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項但書定有明文；本件系爭共有建物上原有權利人為楊敏聆、賴金谷、債務人為呂瑞陽、呂惠龍、陳義成、呂宏文、金額分別為新台幣（下同）180萬元及500萬元之抵押權設定，原告起訴後經本院告知訴訟而未參加，揆諸前揭法律規定，該抵押權應移存於各抵押人所分得之部分，併此敘明。

五、末查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按

其應有部分比例負擔，方屬事理之平，其餘部分則依民訴訟法之規定命被告負擔，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第四項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　陳文新