

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第501號

原告 崇偉營造工程股份有限公司

法定代理人 潘大興

訴訟代理人 湯明亮律師

賴明雄

被告 吳祖詩

訴訟代理人 吳榮明

被告 吳祖漳

吳振泉

吳祖鈞（國民

吳祖彥

吳素月

吳素貞

財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

曲敏珠

被告 吳寶連

劉祖陽

劉祖弘

劉孟嘉

共同

01 訴訟代理人 陳垚祥律師

02 被 告 吳秉樺

03 0000000000000000

04 兼 上一人

05 訴訟代理人 吳振辯

06 被 告 吳祖強

07 吳念祖

08 吳月鳳

09 吳雲香

10 吳祖盛

11 吳祖祥

12 吳祖銘

13 上三人共同

14 訴訟代理人 吳榮豪

15 上七人共同

16 訴訟代理人 陳佳瑤律師

17 李嘉泰律師

18 葉昱廷律師

19 被 告 吳振錐

20 吳明翰

21 訴訟代理人 張麗鈴

22 被 告 潘逸學

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 訴訟代理人 林典胤 住○○市○○區○○○道○段○號

27 被 告 黃秋蘋 住○○市○○區○○街00巷00號0樓

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 訴訟代理人 黃玉鈴

31 被 告 祭祀公業法人新北市吳日記

01 0000000000000000

02 兼 上一人

03 法定代理人 吳祖貴

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 被 告 余政偉

07 吳佳芯

08 0000000000000000

09 吳佳玲

10 吳佳憶

11 吳祖因

12 吳祖呈

13 0000000000000000

14 吳祖全

15 0000000000000000

16 潘融

17 0000000000000000

18 法定代理人 林秀美

19 被 告 吳祖狀

20 吳祖鈞（國民

21 0000000000000000

22 吳祖序（即吳振元之承受訴訟人）

23 0000000000000000

24 受 告知人 兆豐資產管理股份有限公司

25 0000000000000000

26 法定代理人 林永堅

27 0000000000000000

28 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月12日

29 言詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積7,38

01 8.83平方公尺)，其分割方式如下：附圖所示編號265(面積
02 820.34平方公尺)歸原告取得；附圖所示編號265(1)(面積76.
03 97平方公尺)歸被告吳佳芯、吳佳玲、吳佳憇共同取得，按
04 應有部分各1/3比例維持共有；附圖所示編號265(2)(面積61.
05 57平方公尺)歸被告吳祖詩取得；附圖所示編號265(3)(面積7
06 6.97平方公尺)歸被告吳祖祥、吳祖銘共同取得，按應有部
07 分各1/2比例維持共有；附圖所示編號265(4)(面積80.59平方
08 公尺)歸被告吳振錐、吳祖鈞(217)、吳祖狀、吳祖強、吳
09 祖盛共同取得，並由被告吳振錐、吳祖鈞(217)、吳祖
10 狀、吳祖強、吳祖盛依序依應有部分2586/10471、1293/104
11 71、1296/10471、1296/10471、4000/10471比例維持共有；
12 附圖所示編號265(5)(面積143.93平方公尺)歸被告吳雲香取
13 得；附圖所示編號265(6)(面積128.28平方公尺)歸被告吳秉
14 樺取得；附圖所示編號265(7)(面積205.25平方公尺)歸被告
15 吳振辯取得；附圖所示編號265(8)(面積205.25平方公尺)歸
16 被告吳振泉取得；附圖所示編號265(9)(面積236.30平方公
17 尺)歸被告祭祀公業法人新北市吳日記取得；附圖所示編號2
18 65(10)(面積192.42平方公尺)歸被告吳祖因取得；附圖所示編
19 號265(11)(面積384.83平方公尺)歸被告吳祖序取得；附圖所
20 示編號265(12)(面積143.93平方公尺)歸被告吳月鳳取得；附
21 圖所示編號265(13)(面積61.57平方公尺)歸被告劉祖陽取得；
22 附圖所示編號265(14)(面積61.57平方公尺)歸被告劉祖弘取
23 得；附圖所示編號265(15)(面積61.57平方公尺)歸被告劉孟嘉
24 取得；附圖所示編號265(16)(面積80.70平方公尺)歸被告吳祖
25 漳、吳明翰、潘融、黃秋蘋共同取得，並由被告吳祖漳、吳
26 明翰、潘融、黃秋蘋依序依應有部分144/346、33/346、99/
27 346、70/346比例維持共有；附圖所示編號265(17)(面積69.27
28 平方公尺)歸被告吳念祖取得；附圖所示編號265(18)(面積96.
29 21平方公尺)歸被告吳祖全取得；附圖所示編號265(19)(面積9
30 6.21平方公尺)歸被告吳祖呈取得；附圖所示編號265(20)(面
31 積184.72平方公尺)歸被告吳寶連取得；附圖所示編號26

01 5□(面積66.50平方公尺)歸被告余政偉取得；附圖所示編號
02 265□(面積66.50平方公尺)歸被告吳素貞取得；附圖所示編
03 號265□(面積66.50平方公尺)歸被告吳素月取得；附圖所示
04 編號265□(面積88.67平方公尺)歸被告吳祖貴取得；附圖所
05 示編號265□(面積88.67平方公尺)歸被告吳祖彥取得；附圖
06 所示編號265□(面積88.67平方公尺)歸被告吳祖鈞(322)
07 取得；附圖所示編號265□(面積3050.03平方公尺)歸被告潘
08 逸學取得；附圖所示編號265□(面積404.84平方公尺)歸原
09 告取得；原告應補償被告財政部國有財產署新臺幣307,352,
10 400元。

11 二、兩造共有坐落新北市○○區○○段00000地號土地(面積12.
12 13平方公尺)，其分割方式如下：由原告單獨取得上開土地
13 之所有權全部。原告應分別補償如附表5「所有權人」欄所
14 示之人如附表5「應領取或支付金額」欄所示之金額。

15 三、訴訟費用由兩造按附表3「訴訟費用負擔」欄所示比例負
16 擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面

19 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
20 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
21 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
22 為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定
23 有明文。查，本件被告吳振元於訴訟繫屬中之民國112年8月
24 28日死亡，吳祖序為其繼承人，且吳振元就本件分割土地之
25 所有權應有部分5/96，業經辦理分割繼承登記為吳祖序單獨
26 所有，有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記第一類謄本在卷
27 可稽(見本院卷六第447至459頁、卷七第281至283頁、外放
28 限閱卷)，吳祖序於113年4月17日提出書狀聲明承受訴訟，
29 核與前揭規定相符，自應准許。

30 二、次按，被告祭祀公業法人新北市吳日記法定代理人原為吳榮
31 雄，嗣於訴訟繫屬後變更為吳祖貴，變更後之法定代理人吳

01 祖貴遂於113年3月13日提出書狀聲明承受訴訟，有法人登記
02 證書在卷可稽（見本院卷七第101頁），經核與民事訴訟法
03 第170條、第175條規定相符，應予准許。

04 三、又按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
05 求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充
06 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民
07 事訴訟法第255條第1項第2款及第256條分別定有明文。另裁
08 判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，不
09 受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，是當事人主張之分
10 割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割
11 方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述。查，原告
12 起訴時主張其與附表1所示被告共有新北市○○區○○段000
13 地號土地（下稱系爭265地號土地），惟因無法達成分割協
14 議，遂起訴請求分割系爭265地號土地，並聲明：兩造共有
15 之系爭265地號土地（面積7400.96平方公尺），准予分割為
16 如附圖所示粉紅色部分（面積46.26平方公尺）分歸原告取
17 得，其餘如附圖所示白色部分（面積7354.70平方公尺）分
18 歸被告取得，按被告應有部分面積與白色部分面積所佔比例
19 保持共有（見調解卷第9至19頁）。嗣於109年7月24日以民
20 事補正狀主張因被告吳和男於起訴前死亡，改列其繼承人即
21 吳蕭春綢、吳祖因、吳祖呈、吳祖全為被告，同時追加訴之
22 聲明第2項為被告吳蕭春綢、吳祖因、吳祖呈、吳祖全應就
23 被繼承人吳和男所有系爭265地號土地之應有部分5/96辦理
24 繼承登記，於登記後，與其餘被告就附圖所示白色部分（面
25 積7354.70平方公尺）按應有部分面積與白色部分面積所佔
26 比例保持共有，另因被告劉宗圳於起訴前死亡，且其繼承人
27 已就系爭265地號土地辦理分割繼承登記，故追加劉祖陽、
28 劉祖弘、劉孟嘉為被告（見本院卷一第302至304頁）。於10
29 9年12月2日以民事起訴補充理由狀，變更分割方案（見本院
30 卷二第250頁）。於110年2月26日以民事起訴補充理由續
31 狀，變更分割方案圖為附圖三（見本院卷二第402頁）。於1

01 10年4月15日以民事起訴補充理由續(一)狀，變更分割方案圖
02 為附圖四（見本院卷二第458頁）。於110年11月8日以民事
03 起訴補充理由續(二)狀，變更分割方案圖為附圖五（見本院卷
04 三第396頁）。於111年5月30日以民事起訴補充理由(三)狀，
05 主張吳蕭春綢、吳祖因、吳祖呈、吳祖全已於110年9月24日
06 就系爭265地號土地辦理繼承登記完畢，故減縮訴之聲明第2
07 項之請求，同時變更分割方案圖為附圖六（見本院卷四第27
08 9至280頁）。於111年8月1日以民事起訴補充理由(四)狀，變
09 更分割方案（見本院卷四第392頁）。於111年9月29日以民
10 事起訴補充理由(五)狀，主張系爭265地號土地經分割出新北
11 市○○區○○段00000地號土地（面積12.13平方公尺，下稱
12 系爭265-1地號土地，與系爭265地號土地合稱系爭土地），
13 故系爭265地號土地面積變更為7388.83平方公尺，並變更分
14 割方案（見本院卷五第26至28頁）。於112年1月9日以民事
15 陳報暨訴訟追加狀，主張系爭265-1地號土地與系爭265地號
16 土地之共有人均相同，追加請求分割系爭265-1地號土地，
17 並聲明兩造共有之系爭265-1地號土地（面積12.13平方公
18 尺）准予變價分割，以變賣之價金分別分配與兩造（見本院
19 卷五第196頁、第199頁），同時變更系爭265地號土地之分
20 割方案。於112年1月18日以民事追加被告及撤回起訴狀，主
21 張被告劉耕佑於訴訟繫屬中將其所有系爭土地應有部分均出
22 賣予潘融，故追加潘融為被告（見本院卷五第358頁）。於1
23 12年3月1日以民事起訴補充理由(七)狀，變更系爭265地號土
24 地之分割方案【即訴之聲明第1項：原告與附表2所示被告共
25 有之系爭265地號土地（面積7388.83平方公尺），請准原物
26 分割，其分割方法為由原告取得被告財政部國有財產署之應
27 有部分，並以金錢補償之。再由原告與附表2所示其餘被
28 告，依應有部分及附圖九所示位置單獨取得所有】及系爭25
29 6-1地號土地之分割方案【即訴之聲明第2項：原告與附表2
30 所示被告共有之系爭265-1地號土地（面積12.13平方公
31 尺），請准原物分割，其分割方法為由原告單獨取得所有，

01 並由原告以金錢補償附表2所示被告】（見本院卷五第379至
02 380頁）。於112年4月20日以民事起訴補充理由(八)狀，變更
03 分割方案圖為附圖十（見本院卷六第23頁）。於112年5月24
04 日以民事陳報狀，主張被告吳振茂於訴訟繫屬中將其所有系
05 爭土地應有部分均贈與吳祖鈞（217），故追加吳祖鈞（21
06 7）為被告；被告吳振賽於訴訟繫屬中將其所有系爭土地應
07 有部分均贈與吳祖狀，故追加吳祖狀為被告（見本院卷六第
08 59頁）。於113年1月30日以民事陳報狀，主張被告吳振元於
09 訴訟繫屬中死亡，其繼承人吳祖序、吳麗君、吳麗凰、吳麗
10 芊、吳麗楹、吳麗雪尚未就系爭土地辦理繼承登記，爰追加
11 訴之聲明第1項為被告吳祖序、吳麗君、吳麗凰、吳麗芊、
12 吳麗楹、吳麗雪應就被繼承人吳振元所有系爭土地應有部分
13 均為5/96辦理繼承登記（關於系爭265地號土地之分割方案
14 則順延為訴之聲明第2項，系爭265-1地號土地之分割方案則
15 順延為訴之聲明第3項），同時追加備位聲明第2項為原告與
16 附表2所示被告共有之系爭265地號土地（面積7388.83平方
17 公尺）之分割方法為由原告取得被告財政部國有財產署、吳
18 佳芯、吳佳玲、吳佳懋之應有部分，再與其餘被告就其應有
19 部分比例保持共有，並由原告以金錢補償財政部國有財產
20 署、吳佳芯、吳佳玲、吳佳懋（備位聲明第1項及第3項則與
21 先位聲明第1項及第3項相同）（見本院卷六第557頁、第559
22 頁）。於113年5月30日言詞辯論期日，主張吳祖序已於113
23 年3月12日就系爭土地辦理繼承登記完畢，故減縮先位聲明
24 第1項及備位聲明第1項之請求（見本院卷七第489頁）。經
25 核原告所為上開追加、減縮部份，所依據之基礎事實均係系
26 爭265地號土地為兩造所共有，卻無法協議分割，而請求裁
27 判分割之事實，堪認原告所為前揭追加、減縮與起訴事實同
28 一，核與上開規定相符，應予准許。至於原告上開變更分割
29 方案部分，核屬補充或更正事實上或法律上之陳述，亦與前
30 揭規定相符，予以敘明。

31 四、復按，原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告

01 已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期
02 日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日
03 到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日
04 起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第26
05 2條第1項、第4項分別定有明文。查，原告起訴時，原以附
06 表1所示之人為被告，嗣於109年12月2日以民事起訴補充理
07 由狀撤回對被告吳振正、吳榮渠之起訴（見本院卷二第253
08 至254頁）；於110年4月15日以民事起訴補充理由續(一)狀，
09 撤回對被告吳祖藤、吳恒隆、吳祖桂、吳淑慧、周思釗、周
10 淑菁、周淑萍、吳毅志之起訴（見本院卷二第458至459
11 頁）；於111年5月30日以民事起訴補充理由(三)狀，撤回對吳
12 祖相、吳蕭春綢之起訴（見本院卷四第280頁）；於111年9
13 月29日以民事起訴補充理由(五)狀，撤回對吳麗慧、吳麗鵲之
14 起訴（見本院卷五第28頁）；於112年1月18日以民事追加被
15 告及撤回起訴狀，撤回對劉耕佑之起訴（見本院卷五第358
16 頁）；於112年5月24日以民事陳報狀，撤回對吳毅信、吳振
17 茂、吳振賽之起訴（見本院卷六第57至59頁），上述被告均
18 未於10日內提出異議，視為同意撤回。

19 五、又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
20 訴訟無影響；第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當
21 事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉
22 訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三
23 人，民事訴訟法第254條第1項、第4項分別定有明文。查，
24 被告吳祖詩於訴訟繫屬中將其所有系爭土地應有部分各2/24
25 0移轉登記予原告、被告吳祖盛於訴訟繫屬中將其所有系爭
26 土地應有部分各2/480移轉登記予原告、被告吳振錐於訴訟
27 繫屬中將其所有系爭土地應有部分各431/160000移轉登記予
28 訴外人吳佳穎，揆諸前開規定，於本件訴訟無影響。又本院
29 已依民事訴訟法第254條第4項後段規定，以書面將本件訴訟
30 繫屬之事實通知吳佳穎（見本院卷七第443頁），附此敘
31 明。

01 六、原告及被告潘逸學將渠等所有系爭土地應有部分各15209/31
02 680，設定新臺幣（下同）4億8,000萬元之最高限額抵押權
03 予兆豐資產管理股份有限公司（下稱兆豐公司），此有土地
04 建物查詢資料在卷可考（見外放限閱卷），經本院對前開最
05 高限額抵押權人為訴訟告知（見本院卷七第437頁），受告
06 知人兆豐公司並未聲請參加訴訟，併予敘明。

07 七、本件除被告財政部國有財產署、吳寶連、劉祖陽、劉祖弘、
08 劉孟嘉、吳祖強、吳念祖、吳月鳳、吳祖盛、吳祖祥、吳祖
09 銘、吳雲香外，其餘被告均經合法通知，均未於最後言詞辯
10 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
11 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體方面

13 一、原告起訴主張：兩造共有系爭土地，應有部分均如附表3所
14 示，系爭土地無不能分割之情形或協議，而原告雖曾與被告
15 協議系爭土地分割合建事宜，惟被告吳佳芯、吳佳玲、吳佳
16 愷尚未同意與原告合作，被告財政部國有財產署則僅同意原
17 告以價金補償方式取得其所有系爭265地號土地應有部分，
18 兩造無法達成分割協議，考量其餘被告均與原告簽訂土地合
19 建契約，原告亦與鄰地即新北市○○區○○段000○000地號
20 土地所有權人簽訂合建契約，為求土地最大之利用價值，故
21 就系爭265地號土地請求兼採原物分配及金錢補償之分割方
22 法，而系爭265-1地號土地因面積僅有12.13平方公尺，且作
23 為排水溝之用，並無利用價值，故採原物分配之方式，由原
24 告取得全部土地，並以金錢補償未受分配之被告。為此，爰
25 依民法第823條第1項及第824條規定，起訴請求裁判分割共
26 有物等語，並聲明：如附表4所示。

27 二、被告吳祖詩、吳祖序、吳振泉、吳振辯、吳祖鈞（322）、
28 吳寶連、吳秉樺、吳振錐、潘逸學、吳祖貴、黃秋蘋、祭祀
29 公業法人新北市吳日記、吳祖強、吳念祖、吳月鳳、吳祖
30 盛、吳祖祥、吳祖銘、吳雲香、劉祖陽、劉祖弘、劉孟嘉、
31 吳祖呈、吳祖全：同意原告分割方案等語。

01 三、被告財政部國有財產署：主張採變價分割，倘無法變價分
02 割，則同意原告之分割方案等語。

03 四、被告吳祖漳、吳祖彥、吳素月、吳素貞、吳明翰、余政偉、
04 吳佳芯、吳佳玲、吳佳懋、吳祖因、潘融、吳祖狀、吳祖鈞
05 (217) 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
06 陳述。

07 五、得心證之理由

08 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
09 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
10 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按，分割之方法不
11 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
12 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

13 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
14 有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，
15 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
16 以金錢補償之。民法第824條第2項第1款、第3項亦有明定。
17 又按，定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應
18 斟酌各共有人之意願、利害關係及其分得部分所得利用之價
19 值等情形，定一適當公平之方法以為分割。審諸民法第824
20 條第2項至第4項規定，法院裁判分割共有物，固得為原物分
21 割及變賣分割，但仍以原物分割為優先考慮，以尊重共有人
22 就共有物財產權之存續價值，至共有人中有不能按其應有部
23 分受分配，得以適當之價格補償之（最高法院112年度台上
24 字第2100號判決參照）。經查：

25 (一)、兩造共有系爭土地，應有部分均如附表3所示，有土地登記
26 謄本可參，堪信為真。又兩造就系爭土地並無不分割之協
27 議，且系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造迄
28 今既未達成分割協議，復查無法令限制系爭土地之分割，揆
29 諸前開規定，原告訴請分割系爭土地，並無不合，自應准
30 許。

31 (二)、原告所提系爭265地號土地分割方案部分：

- 01 1. 兩造依其等之應有部分為原物分割，雖將致部分被告分割後
02 取得原物面積甚小，且或為細長、或為多邊不規則形狀，惟
03 除吳佳芯、吳佳玲、吳佳懋及財政部國有財產署外，其餘被
04 告均與原告簽訂土地合建或買賣契約，業據原告自承在卷
05 （見本院卷六第111頁），參以都市土地資源有限，地價長
06 期呈上漲趨勢，系爭265地號土地如經原告與多數被告以合
07 建方式合作，可達最有效之開發利用、經濟效益，且取得原
08 物之被告同受有地價上漲之利益。至吳佳芯、吳佳玲、吳佳
09 懋雖尚未與原告達成合建，惟其等未曾表明其他分割方案，
10 且其等取得原物，亦將因系爭265地號土地之開發而受有地
11 價上漲之利益，對其等並無不利。是原物分割予除財政部國
12 有財產署外之兩造，核屬適當。
- 13 2. 就財政部國有財產署部分，本件經送新北市不動產估價師公
14 會估價，認附圖所示編號265部分（即應由財政部國有財產
15 署分得之原物），價值為307,352,400元（見外放估價報告書
16 摘要4），本院審酌估價報告書依不動產估價技術規則相關規
17 定，考慮市場現況、各估價方法之適用性及估價目的等情
18 況，採比較法、土地開發分析法各50%權重，並扣除地上權
19 建物及違章建物之價格後，認上開價格應屬可取。
- 20 3. 原告雖主張：系爭265地號土地地上權尚未除去，鑑價機關
21 以無地上權存在情況進行估價，亦未考量有除「以建築改良
22 物為目的」之其他地上權存在，且以財政部國有財產署單獨
23 分割出去之土地為鑑價標的，因該土地連路面積較大，價值
24 較其他未分得面臨道路之土地較高，理應找補其他地主之損
25 失，惟鑑價報告未就此說明，且經查詢實價登錄網站，系爭
26 265地號土地實際平均交易價格約每坪37.95萬元，與鑑價機
27 關鑑價之每坪123.8553萬元差距甚多，可證鑑價機關未考量
28 歷年交易紀錄，鑑價結果實有可議云云。惟查，本件鑑價是
29 本院依原告112年9月8日書狀所載之鑑定問題囑託不動產估
30 價師公會（見本院卷六第209頁）估價，並附上財政部國有財
31 產署請求估價師納入估價之事項，原告主張：以國有財產署

01 單獨分割出去之土地為鑑價標的，其價值因臨路較高，應找
02 補其他地主之損失，惟鑑價報告未就此說明云云，即非可
03 採。況土地價值因位置、面積、形狀、地形、利用情形、交
04 易時間、交易條件而異，無從以原告所執同土地實價登錄資
05 料推認土地價值。又估價報告書就財政部國有財產署應分得
06 之原物部分，已扣除地上權建物、違章建物之價格，此觀估
07 價報告書即明（見摘要4之計算表），原告主張鑑價機關以
08 無地上權存在情況進行估價云云，與事證未符，無足採憑。
09 原告另主張：現今營造費用高漲，營造費用初估30萬元，然
10 估價報告書以15.34萬元評估，造成土地價格膨脹云云，惟
11 原告未舉證以實其說，無從遽採。

12 4. 從而，系爭265地號土地應予原物分割，其分割方法為由原
13 告取得財政部國有財產署之應有部分，並以307,352,400元
14 補償之。再由原告與附表2所示其餘被告，取得附圖所示位
15 置。

16 (三)、原告所提系爭265-1地號土地分割方案部分：

17 1. 系爭265-1地號土地面積12.13平方公尺，共有人眾多，如原
18 物分割，將使土地細分，難以規劃及使用。原告主張由其取
19 得原物，並依估價報告補償各被告，可使系爭265-1地號土
20 地之所有權歸一，發揮更大之經濟效用，且多數被告亦贊成
21 原告此分割方案，是基於尊重共有人之意願，以及上開情
22 形，認系爭265-1地號土地應由原告單獨取得所有，並由原
23 告以金錢補償附表2所示被告。

24 2. 本件經送新北市不動產估價師公會估價，認系爭265-1地號
25 土地部分，價值為3,188,622元（見外放估價報告書摘要4），
26 本院審酌估價報告書認系爭265-1地號土地係屬畸零地，須
27 與鄰地265地號（編號28）合併開發，故以265地號（編號13）
28 比準地之評估價格為基準，考量個別條件之差異進行修正調
29 整，而認系爭265-1地號土地單價為每坪869,000元，應認上
30 開價格為可採。

31 3. 從而，系爭265-1地號土地應由原告單獨取得，並由原告分

01 別補償如附表5「所有權人」欄所示之人如附表5「應領取或
02 支付金額」欄所示之金額。

03 六、綜上所述，原告請求分割系爭土地，應予准許，至於分割方
04 法，均採原物分割併金錢補償為當，爰判決如主文第1、2項
05 所示。

06 七、末按，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
07 割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
08 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
09 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
10 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第
11 881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1
12 第2項、第3項分別定有明文。查，系爭土地上有權利人兆豐
13 公司之最高限額抵押權，經本院對兆豐公司為訴訟告知，未
14 經兆豐公司聲明參加訴訟，已如上述，則兆豐公司之抵押權
15 利移存於抵押人所分得之部分，應依民法第824條之1規定辦
16 理之，附此指明。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據於判決結果不生影
18 響，爰不一一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有
20 人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量
21 情形，依民事訴訟法第80條之1之規定，命兩造按附表3「訴
22 訟費用負擔」欄所示比例負擔訴訟費用。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
24 民事第四庭 法官 蕭涵勻

25 以上正本係照原本作成。

26 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。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
29 書記官 林立原

30 附表1（原起訴被告）：

31

編	被告

號	
1.	吳祖詩
2.	吳祖藤
3.	吳祖漳
4.	吳振元
5.	吳和男
6.	吳振泉
7.	吳振辯
8.	吳恒隆
9.	吳祖鈞 (322)
10.	吳祖彥
11.	吳素月
12.	吳素貞
13.	財政部國有財產署
14.	吳寶連
15.	吳祖桂
16.	吳秉樺
17.	吳振正
18.	吳振茂
19.	吳振錐
20.	吳振賽
<input type="checkbox"/>	吳淑慧
<input type="checkbox"/>	吳祖相
<input type="checkbox"/>	吳榮渠
<input type="checkbox"/>	劉宗圳
<input type="checkbox"/>	周思釗

(續上頁)

01

<input type="checkbox"/>	周淑菁
<input type="checkbox"/>	周淑萍
<input type="checkbox"/>	吳明翰
<input type="checkbox"/>	劉耕佑
<input type="checkbox"/>	潘逸學
<input type="checkbox"/>	吳祖貴
<input type="checkbox"/>	黃秋蘋
<input type="checkbox"/>	祭祀公業法人新北市吳日記
<input type="checkbox"/>	吳毅志
<input type="checkbox"/>	吳毅信
<input type="checkbox"/>	吳祖強
<input type="checkbox"/>	吳念祖
<input type="checkbox"/>	余政偉
<input type="checkbox"/>	吳月鳳
<input type="checkbox"/>	吳祖盛
<input type="checkbox"/>	吳麗慧
<input type="checkbox"/>	吳麗鵲
<input type="checkbox"/>	吳祖祥
<input type="checkbox"/>	吳祖銘
<input type="checkbox"/>	吳祖勳
<input type="checkbox"/>	吳佳芯
<input type="checkbox"/>	吳佳玲
<input type="checkbox"/>	吳佳憶

02

附表2 (變更後被告)

03

編號	被告
----	----

1.	吳祖詩
2.	吳祖漳
3.	吳祖序
4.	吳振泉
5.	吳振辯
6.	吳祖鈞 (322)
7.	吳祖彥
8.	吳素月
9.	吳素貞
10.	財政部國有財產署
11.	吳寶連
12.	吳秉樺
13.	吳振錐
14.	吳明翰
15.	潘逸學
16.	吳祖貴
17.	黃秋蘋
18.	祭祀公業法人新北市吳日記
19.	吳祖強
20.	吳念祖
<input type="checkbox"/>	余政偉
<input type="checkbox"/>	吳月鳳
<input type="checkbox"/>	吳祖盛
<input type="checkbox"/>	吳祖祥
<input type="checkbox"/>	吳祖銘

(續上頁)

01

<input type="checkbox"/>	吳雲香
<input type="checkbox"/>	吳佳芯
<input type="checkbox"/>	吳佳玲
<input type="checkbox"/>	吳佳憇
<input type="checkbox"/>	劉祖陽
<input type="checkbox"/>	劉祖弘
<input type="checkbox"/>	劉孟嘉
<input type="checkbox"/>	吳祖因
<input type="checkbox"/>	吳祖呈
<input type="checkbox"/>	吳祖全
<input type="checkbox"/>	潘融
<input type="checkbox"/>	吳祖鈞 (217)
<input type="checkbox"/>	吳祖狀

02

附表3 (兩造就系爭土地應有部分及訴訟費用負擔)

03

編號	兩造	應有部分	訴訟費用負擔
1.	吳祖詩	2/240	2/240
2.	吳祖漳	8/1760	8/1760
3.	吳祖序	5/96	5/96
4.	吳振泉	2/72	2/72
5.	吳振辯	2/72	2/72
6.	吳祖鈞 (322)	84/7000	84/7000
7.	吳祖彥	84/7000	84/7000
8.	吳素月	63/7000	63/7000
9.	吳素貞	63/7000	63/7000
10.	財政部國有財產署	17764/160000	17764/160000

11.	吳寶連	1/40	1/40
12.	吳秉樺	5/288	5/288
13.	吳振錐	431/160000	431/160000
14.	吳明翰	1/960	1/960
15.	潘逸學	32693/79200	32693/79200
16.	吳祖貴	84/7000	84/7000
17.	黃秋蘋	7/3168	7/3168
18.	祭祀公業法人新北市吳日記	67543/0000000	67543/0000000
19.	吳祖強	216/160000	216/160000
20.	吳念祖	3/320	3/320
<input type="checkbox"/>	余政偉	63/7000	63/7000
<input type="checkbox"/>	吳月鳳	935/48000	935/48000
<input type="checkbox"/>	吳祖盛	2/480	2/480
<input type="checkbox"/>	吳祖祥	1/192	1/192
<input type="checkbox"/>	吳祖銘	1/192	1/192
<input type="checkbox"/>	吳雲香	935/48000	935/48000
<input type="checkbox"/>	吳佳芯	1/288	1/288
<input type="checkbox"/>	吳佳玲	1/288	1/288
<input type="checkbox"/>	吳佳憶	1/288	1/288
<input type="checkbox"/>	劉祖陽	1/120	1/120
<input type="checkbox"/>	劉祖弘	1/120	1/120
<input type="checkbox"/>	劉孟嘉	1/120	1/120
<input type="checkbox"/>	吳祖因	10/384	10/384
<input type="checkbox"/>	吳祖呈	5/384	5/384
<input type="checkbox"/>	吳祖全	5/384	5/384

(續上頁)

01

<input type="checkbox"/>	潘融	1/320	1/320
<input type="checkbox"/>	吳祖鈞 (217)	431/320000	431/320000
<input type="checkbox"/>	吳祖狀	432/320000	432/320000
<input type="checkbox"/>	原告	263/4800	263/4800

02

附表4 (變更後訴之聲明)

03

先位聲明	
第 1 項	原告與附表2所示被告共有之系爭265地號土地 (面積7388.83平方公尺) , 請准原物分割, 其分割方法為由原告取得被告財政部國有財產署之應有部分, 並以金錢補償之。再由原告與附表2所示其餘被告, 依應有部分及附圖十所示位置單獨取得所有。
第 2 項	原告與附表2所示被告共有之系爭265-1地號土地 (面積12.13平方公尺) , 請准原物分割, 其分割方法為由原告單獨取得所有, 並由原告以金錢補償附表2所示被告。
備位聲明	
第 1 項	原告與附表2所示被告共有之系爭265地號土地 (面積7388.83平方公尺) 之分割方法為由原告取得被告財政部國有財產署、吳佳芯、吳佳玲、吳佳憶之應有部分, 再與其餘被告就其應有部分比例保持共有, 並由原告以金錢補償被告財政部國有財產署、吳佳芯、吳佳玲、吳佳憶。
第 2 項	原告與附表2所示被告共有之系爭265-1地號土地 (面積12.13平方公尺) , 請准原物分割, 其分割方法為由原告單獨取得所有, 並由原告以金錢補償附表2所示被告。

04

附表5

序號	所有權人	土地持分比例	評估總價	應領取或支付金額
1.	吳祖詩	2/240	3,188,622元	26,572元
2.	吳祖漳	8/1760		14,494元
3.	吳祖序	5/96		166,074元
4.	吳振泉	2/72		88,573元
5.	吳振辯	2/72		88,573元
6.	吳祖鈞(322)	84/7000		38,263元
7.	吳祖彥	84/7000		38,263元
8.	吳素月	63/7000		28,698元
9.	吳素貞	63/7000		28,698元
10.	財政部國有財產署	17764/160000		354,017元
11.	吳寶連	1/40		79,716元
12.	吳秉樺	5/288		55,357元
13.	吳振錐	431/160000		8,589元
14.	吳明翰	1/960		3,321元
15.	潘逸學	32693/79200		1,316,233元
16.	吳祖貴	84/7000		38,263元
17.	黃秋蘋	7/3168		7,046元
18.	祭祀公業法人 新北市吳日記	67543/0000000		101,974元
19.	吳祖強	216/160000		4,305元
20.	吳念祖	3/320		29,893元
<input type="checkbox"/>	余政偉	63/7000	28,698元	
<input type="checkbox"/>	吳月鳳	935/48000	62,112元	
<input type="checkbox"/>	吳祖盛	2/480	13,286元	
<input type="checkbox"/>	吳祖祥	1/192	16,607元	
<input type="checkbox"/>	吳祖銘	1/192	16,607元	

(續上頁)

01

<input type="checkbox"/>	吳雲香	935/48000	62,112元
<input type="checkbox"/>	吳佳芯	1/288	11,071元
<input type="checkbox"/>	吳佳玲	1/288	11,071元
<input type="checkbox"/>	吳佳懋	1/288	11,071元
<input type="checkbox"/>	劉祖陽	1/120	26,572元
<input type="checkbox"/>	劉祖弘	1/120	26,572元
<input type="checkbox"/>	劉孟嘉	1/120	26,572元
<input type="checkbox"/>	吳祖因	10/384	83,037元
<input type="checkbox"/>	吳祖呈	5/384	41,519元
<input type="checkbox"/>	吳祖全	5/384	41,519元
<input type="checkbox"/>	潘融	1/320	9,964元
<input type="checkbox"/>	吳祖鈞 (217)	431/320000	4,295元
<input type="checkbox"/>	吳祖狀	432/320000	4,305元
<input type="checkbox"/>	崇偉營造工程 股份有限公司	263/4800	174,710元