

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第120號

原告 廖奉良

訴訟代理人 鍾竹簣律師

被告 廖萬伍

羅田

李秀枝

上2人共同

訴訟代理人 廖哲履律師

被告 廖水來 住雲林縣○○鄉○○村○○○000號
身分證統一編號：Z000000000號

訴訟代理人 廖國陽

被告 廖同分

廖柔霈

訴訟代理人 楊利英

被告 廖文賢

蔡明憲

孫家盈

黃斐凱

01 0000000000000000
02 訴訟代理人 廖秀貞

03 被 告 蔡秀鸞(廖同義之承受訴訟人)
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 0000000000000000

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月30日言
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 一、兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積330.79平
11 方公尺土地，分割如附圖雲林縣西螺地政事務所民國112年7
12 月7日土地複丈成果圖（甲案）所示，即：

13 (一)編號甲部分、面積70.07平方公尺土地，由原告取得。

14 (二)編號乙部分、面積74.59平方公尺土地，由被告羅田取得。

15 (三)編號丙部分、面積70.23平方公尺土地，由被告廖柔霈取得
16 。

17 (四)編號丁部分、面積69.86平方公尺土地，由被告廖文賢取得
18 。

19 (五)編號戊部分、面積46.04平方公尺土地，由被告廖同分取得
20 。

21 原告及被告廖同分、廖柔霈、廖文賢應按附表二所示金額補償
22 被告廖萬伍、羅田、廖水來、蔡秀鸞等人。

23 二、兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積1265.87平
24 方公尺土地及同段615地號、面積2605.91平方公尺土地，合
25 併分割如附圖雲林縣西螺地政事務所民國112年9月14日土地
26 複丈成果圖（乙案）所示（除分配人「廖同義」部分已由「
27 蔡秀鸞」繼承外），即：

28 (一)編號A部分、面積209.62平方公尺土地為預留道路，由兩造
29 共同取得，並依附表一合併後面積比例欄之比例保持共有。

30 (二)編號B部分、面積616.21平方公尺土地，由被告黃斐凱取得
31 。

01 (三)編號C部分、面積400.36平方公尺土地及編號C1部分、面積
02 210平方公尺土地，由被告廖柔霈取得。

03 (四)編號D部分、面積305.18平方公尺土地，由被告廖同分、蔡
04 秀鸞共同取得，並按應有部分各2分之1比例保持共有。

05 (五)編號E部分、面積152.59平方公尺土地，由原告取得。

06 (六)編號F部分、面積509.33平方公尺土地及編號I部分、面積25
07 3.62平方公尺土地，由被告廖文賢取得。

08 (七)編號G部分、面積616.21平方公尺土地，由被告羅田取得。

09 (八)編號H部分、面積299.33平方公尺土地，由被告李秀枝取得
10 。

11 (九)編號J部分、面積257.42平方公尺土地，由被告廖萬伍、廖
12 水來、蔡明憲共同取得，並依序依應有部分27216分之10549
13 、27216分之10549、27216分之6118比例保持共有。

14 (十)編號K部分、面積41.91平方公尺土地，由被告孫家盈取得。
15 被告廖萬伍、廖水來、蔡明憲、黃斐凱應按附表三所示金額補
16 償被告孫家盈、羅田、李秀枝、蔡秀鸞、廖同分、廖柔霈、廖
17 文賢及原告。

18 三、訴訟費用由兩造按如附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例
19 負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 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
23 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；上開規定
24 ，於有訴訟代理人時不適用之。但法院得酌量情形，裁定停
25 止訴訟程序。又前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
26 即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟（民事訴
27 訟法第168條、第173條、第175條規定參照）。本件原告請
28 求裁判分割共有物，而原共有人廖同義於民國112年7月1日
29 本件訴訟繫屬中死亡，雖其繼承人蔡秀鸞、廖慧雯、廖倩
30 瑩、廖芸潔、廖怡慈5人以均未聲請拋棄繼承為由，具狀聲
31 請承受訴訟，並提出全體繼承人之現戶戶籍謄本為證（本院

卷二第69-71頁)。然查原共有人廖同義於本件共有土地之應有部分均已由繼承人蔡秀鸞一人以分割繼承登記完畢，有竣吉不動產估價師鑑定報告書所附土地登記謄本可證，故蔡秀鸞聲明承受其訴訟，核無不合，應予准許；其餘之繼承人廖慧雯、廖倩瑩、廖芸潔、廖怡慈4人既非本件共有土地之所有權人，則於本件訴訟無當事人之適格，故其等聲明承受訴訟，於法未合，不予准許。

二、被告廖萬伍、廖同分、蔡明憲、孫家盈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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落雲林縣○○鎮○○段000地號、面積330.79平方公尺土地；同段614地號、面積1265.87平方公尺土地；同段615地號、面積2605.9平方公尺土地（下各稱地號土地或合稱系爭三筆土地），為兩造所共有，共有人及應有部分比例如附表一所示，並無因法令規定或物之使用目的不能分割，或約定有不得分割等情形。然共有人間就分割方法無法協議，因609地號土地北、東側，614地號土地東、南側已自舊地劃分為道路，故盡量以原物及房屋所載臨路分配，未照原物分配之補償方式，則依原物分割之共有人所增加分配面積，以其所有另2筆土地減少分配等值之土地來補償，並主張609地號土地依附圖甲案即雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）112年7月7日土地複丈成果圖（甲案）所示方法原物分割，而614、615地號土地依附圖乙案即西螺地政112年9月14日土地複丈成果圖（乙案）所示方法原物合併分割。因分割後面積有增減，且系爭三筆土地分屬不同使用類別，同意鑑價補償等語。並聲明：兩造共有609地號土地分割如附圖甲案所示。兩造共有614、615地號土地合併分割如附圖乙案所示。訴訟費用由兩造依應有部分比例負擔。

二、被告部分：

（一）被告羅田、李秀枝、廖水來、廖柔霈、廖文賢、蔡秀鸞等人

01 :同意609地號土地採附圖甲案分割，614、615地號土地採附
02 圖乙案合併分割。

03 (二)被告黃斐凱:依附圖乙案分割後，受分配編號B部分之面積與
04 原持分面積相等，原認依土地持分面積分割為合適方案;嗣
05 改稱:經鑑價結果，各區位土地價值不一，須提出巨額補償
06 金，而被告已屆退休之年、體力漸衰，且上有父親長期照護
07 開銷，實無力負擔找補金額。願以減少分配面積方式調整方
08 案，期促使分割方案公平、適切、可行，又不徒增家庭經濟
09 上沈苛負擔等語。

10 (三)被告廖萬伍、廖同分、蔡明憲未於最後期日到場。惟被告廖
11 萬伍曾到場表示同意依附圖甲案分割;被告廖同分曾到場表
12 示同意與被告廖同義保持共有;被告蔡明憲曾到場表示同意
13 與被告廖萬伍、廖水來保持共有等語。

14 (四)被告孫家盈未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
15 或陳述。

16 三、得心證之理由:

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割
20 之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
21 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配
22 於各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，
23 共有人得請求合併分割。民法第823條第1項及第824條第1項
24 、第2項第1款、第5項分別定有明文。查609地號土地之使用
25 分區為部分商業區、部分道路用地，614、615地號土地之使
26 用分區均為住宅區，原告主張系爭三筆土地為兩造所共有，
27 各共有人之應有部分如附表一應有部分欄所示，並無因法令
28 規定或使用目的不能分割，共有人間亦無訂有不分割之協議
29 ，然共有人就分割方法不能協議決定等情，為到場被告等人
30 所不爭執，並有原告提出之系爭三筆土地登記謄本及雲林縣
31 西螺鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在

卷可按（本院卷一第95-111頁），足信屬實。又614、615地號土地相毗鄰、共有人部分相同，原告於該二筆土地均具有應有部分，且原告請求就614、615地號土地合併分割，被告均未表示反對之意見，應有同意之意思；再者，該二筆土地合併分割，各共有人之土地得以合併整體規劃利用，避免分得之土地分散，致無法充分利用，對於全體共有人並無不利。因此，原告請求裁判分割609地號土地及合併分割614、615地號土地，應予准許。

(二)次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議、49年台上字第2569號判決意旨參照）。查：

1.615地號土地西臨4米寬巷道，部分土地目前為該巷道及水溝使用。西南邊有被告羅田所有之二層樓加強磚造建物，現為被告羅田、李秀枝2人之住處，門牌號碼為「新社235號」，南側有被告羅田所有之磚造水泥瓦頂老舊平房，原是豬舍，目前當作倉庫；老舊平房後方有被告羅田所有之一層樓磚造石棉瓦頂平房，目前當作廚房使用。「新社235號」北側為被告黃斐凱以種植蔬菜管領使用。上開被告羅田所有之磚造水泥瓦頂老舊平房倉庫南邊為614地號土地，該地號土地北邊有被告李秀枝搭建之網室棚架、種菜使用；南端為被告廖萬伍、廖水來、蔡明憲共同繼承之磚造瓦頂平房（有加蓋鐵皮屋使用），門牌號碼為「福來路87號」；「福來路87號」北側為被告孫家盈所有之磚造一層鐵皮瓦頂平房，北側隔一空地是被告廖文賢所有磚造鐵皮工廠，目前供置放雜物使用。609地號土地東、北側臨同段610地號土地，由北往南依序為：①原告所有之一層磚造水泥瓦頂平房，靠近路邊房屋有翻修過、屋齡約有60年（門牌號碼為「福來路83號」），目前跟隔壁蔬菜包裝場一起使用。②被告廖柔霈所有之二層磚

01 造鐵皮房屋（門牌號碼為「福來路81號」）。③依序為被告
02 廖文賢、廖同分所有之連棟二層樓加強磚造建物，門牌號碼
03 為「福來路79號」、「福來路77號」，頂樓及建物前方均有
04 加蓋鐵皮棚架等情，業經本院會同兩造及西螺地政人員履勘
05 現場明確，並製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖等
06 在卷可參（本院卷一第113-157頁），足信無誤。

07 2.本院審酌系爭三筆土地上開使用現狀，若609地號土地依附
08 圖甲案所示方式分割，614、615地號土地依附圖乙案所示方
09 式分割，則大多數共有人分得之土地面積，與其等原應有部
10 分土地面積一致，未分足應有部分土地面積者，亦得依市場
11 價格計算金錢找補，符合共有公平原則；並與各共有人原分
12 管使用位置大致相當，各共有人分得之土地亦屬完整，各得
13 就分得土地充分利用以發揮其經濟價值；且原告及被告羅田
14 、李秀枝、廖水來、廖柔霈、廖文賢、蔡秀鸞等人均表示同
15 意以上開方式分割，而被告廖萬伍、廖同分、蔡明憲、孫家
16 盈等人經本院將該分割方案寄送後，均未到場或具狀表示任
17 何意見，可見其等對該分割方案並無意見，應符合其等之主
18 觀意願。至於被告黃斐凱雖表示希望調整附圖乙案編號B、
19 C、D、E、F、G部分之分割線，以減少其分配面積及分割後
20 權利價值，縮小找補金額云云，然將造成被告廖柔霈、廖同
21 分、蔡秀鸞、廖文賢、羅田以及原告等人之分配位置、面積
22 改變，致與其等原分管位置相佐；且因各共有人原分得土地
23 之單價不同，無法逕依原鑑定價格計算找補，勢必再送鑑價
24 始得正確計算各共有人之找補價格，不但增加各共有人程序
25 費用之負擔，且將使本件訴訟延滯，故不予參酌。因此本院
26 認為依附圖甲案分割609地號土地，依附圖乙案合併分割614
27 、615地號土地，較符合全體共有人之共有公平原則，並與
28 多數共有人之意願及其等分管位置相當，應為適當，故判決
29 609地號土地依附圖甲案分割
30 、614、615地號土地依附圖乙案合併分割。

31 (三)再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，

01 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有
02 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不
03 相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字
04 第2117號民事裁判要旨參照）。系爭三筆土地依如附圖甲、
05 乙案分割結果，各共有人分得之價值增加、減少如附表二、
06 三所示，業據竣吉不動產估價師事務所鑑估明確，有該不動
07 產估價報告書在卷可佐。且該鑑定依據內政部訂頒之「不動
08 產估價技術規則」相關規定辦理查估作業，並考量當地現況
09 及未來發展，將本案宗地臨路現況、地形及地勢、時間因素
10 、環境因素等個別條件的因素差異，運用比較法及土地開發
11 分析法，並依一般通用估價原則（供需原則、變動原則、競
12 爭原則、預測原則、最有效利用原則等）、分析、調整影響
13 價格之各種因素（情況調整、價格日期調整、區域因素及個
14 別因素調整）及考量所在區位相關計畫之特性、可利用程度
15 與未來發展潛力，予以評估分析，並合理評估勘估標的之最
16 適價格，計算兩造分割後價格之增減，得出上開鑑定結果，
17 應屬客觀公正，故判決各共有人依附表二、三所示金額互相
18 找補。

19 四、訴訟費用之負擔：按分割共有物事件乃具非訟事件之性質，
20 法院斟酌何種分割方法較能增進各共有人分得土地之經濟效
21 益，並兼顧兩造之公平、利益，以決定適當之分割方法，不
22 因何造起訴而有不同，故原告本件請求裁判分割共有物雖有
23 理由，然由敗訴之當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，應依
24 民事訴訟法第80之1規定，命勝訴之原告負擔部分訴訟費用
25 。且兩造就系爭三筆土地之應有部分比例價值亦有不同，於
26 本件訴訟之利害關係顯有差異，應由本院依同法第85條第1
27 項後段規定，酌量其等利害關係之比例，命本件訴訟費用由
28 兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔，方屬公
29 平。

30 五、結論：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

民事第二庭 法官 黃一馨

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 113 年 2 月 27 日
書記官 黃巧吟

附表一：雲林縣西螺鎮社東段土地（面積：平方公尺，小數點第一位以下四捨五入）

地號、面積	609地號、面積330.79	614地號、面積1265.87	615地號、面積2605.91	614、615地號二筆土地、合計面積3871.78	訴訟費用負擔比例（參考各共有人於三筆土地之合計持分價值比例）
編號	共有人	應有部分比例、面積	應有部分比例、面積	應有部分比例、面積	合併後面積比例（即乙案編號A各共人之持比例）
1	廖萬伍	1/12、27.57	1/12、105.49		10549/387178
2	羅田	1/4、82.7		1/4、651.48	65148/387178
3	廖水來	1/12、27.57	1/12、105.49		10549/387178
4	廖同義（已由蔡秀鸞繼承）	1/24、13.78	1/24、52.74	1/24、108.58	16132/387178
5	廖同分	1/24、13.78	1/24、52.74	1/24、108.58	16132/387178
6	廖柔霈	1/6、55.13	1/6、210.98	1/6、434.32	64530/387178
7	廖文賢	5/24、68.91	5/24、263.72	5/24、542.9	80662/387178
8	蔡明憲	1/12、27.57	58/1200、61.18		6118/387178
9	廖奉良	1/24、13.78	1/24、52.74	1/24、108.58	16132/387178
10	孫家盈		42/1200、44.31		4431/387178
11	李秀枝		1/4、316.47		31647/387178
12	黃斐凱			1/4、651.48	65148/387178

附表二：雲林縣○○鎮○○段000地號土地各共有人間應互為找補之金額（面積：平方公尺、價值：新臺幣、元）

編號	分配人	分配位置	應有面積合計	分割前價值	分割後價值	面積增減	找補金額
1	廖萬伍		27.57	1,334,388	0	-27.57	-1,334,388
2	羅田	乙	82.7	4,002,680	3,609,000	-8.11	-393,680
3	廖水來		27.57	1,334,388	0	-27.57	-1,334,388
4	廖同義		13.78	666.952	0	-13.78	-666,952

(續上頁)

01

	(蔡秀鸞)						
5	廖同分	戊	13.78	666.952	2,203,669	32.26	1,536,717
6	廖柔霈	丙	55.13	2,668,292	3,361,505	15.1	693,213
7	廖文賢	丁	68.91	3,335,244	3,380,141	0.95	44,897
8	廖奉良	甲	41.35	2,001,340	3,455,921	28.72	1,454,581
合計			330.79	16,010,236	16,010,236	0	0

02 附表三：雲林縣○○鎮○○段000○○000地號土地各共有人間應互
 03 為找補之金額（面積：平方公尺、價值：新臺幣、元）
 04

編號	分配人	分配位置	合併後應有面積	分割前價值	分割後價值	面積增減	找補金額
1	廖萬伍	J	105.49	4,462,227	4,633,506	0	171,279
2	廖水來		105.49	4,462,227	4,633,506	0	171,279
3	蔡明憲		61.18	2,587,914	2,687,249	-0.01	99,335
4	孫家盈	K	44.31	1,874,313	1,833,356	0	-40,957
5	黃斐凱	B	651.48	27,036,420	28,084,863	0	1,048,443
6	羅田	G	651.48	27,036,420	26,690,578	0	-345,842
7	李秀枝	H	316.47	13,386,681	12,965,208	-0.1	-421,473
8	廖同義 (蔡秀鸞)	D	161.32	6,736,972	6,543,533	0.01	-193,439
9	廖同分		161.32	6,736,972	6,543,533	0.01	-193,439
10	廖柔霈	C	645.3	26,948,734	26,912,353	-0.01	-36,381
		C1					
11	廖文賢	F	806.62	33,685.714	33,620,348	0	-65,366
		I					
12	廖奉良	E	161.32	6,736,972	6,543,533	0.01	-193,493
合計			3,871.78	161,691,566	161,691,566	0	0