

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第390號

原告 楊美娟

訴訟代理人 嚴庚辰律師

嚴奇均律師

被告 吳東茂

訴訟代理人 吳建德

被告 吳東權

吳彥霖即吳承哲

上三人共同

訴訟代理人 陳信村律師

被告 吳國旭

吳謙祐

吳文田

吳文男

吳國強

吳三春

徐毛紅（即吳寶樹之承受訴訟人）

上一人

訴訟代理人 吳水錦

被告 吳侯彩琴

訴訟代理人 吳素賢

被告 陳品翰

01 訴訟代理人 陳富雄

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月9日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 原告與被告吳東茂、吳東權、吳三春、吳侯彩琴、吳彥霖即吳承
06 哲、陳品翰、徐毛紅共有坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土
07 地，應分割如雲林縣北港地政事務所民國114年6月23日之土地複
08 丈成果圖（丙案更正）即附圖所示：

09 (一)編號甲部分面積598.93平方公尺土地分歸原告取得。

10 (二)編號乙部分面積757.29平方公尺土地分歸被告陳品翰取得。

11 (三)編號丙部分面積164.40平方公尺土地分歸被告吳彥霖即吳承哲
12 取得。

13 (四)編號丁部分面積800.22平方公尺土地分歸被告吳三春取得。

14 (五)編號戊部分面積319.33平方公尺土地分歸被告吳侯彩琴取得。

15 (六)編號己部分面積361.19平方公尺土地分歸被告徐毛紅取得。

16 (七)編號庚部分面積339.80平方公尺土地為道路，分歸原告、被告
17 陳品翰、吳彥霖即吳承哲、吳三春、吳侯彩琴、徐毛紅按應有
18 部分300136分之59893、300136分之75729、300136分之1644
19 0、300136分之80022、300136分之31933、300136分之36119之
20 比例保持共有取得。

21 被告吳彥霖即吳承哲、陳品翰、吳三春、徐毛紅、原告、被告吳
22 侯彩琴應補償被告吳東茂、吳東權如附表一所示金額。

23 原告與被告吳東茂、吳東權、吳國旭、吳謙祐、吳文田、吳文
24 男、吳國強、吳三春、吳侯彩琴、吳彥霖即吳承哲、徐毛紅共有
25 坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地，應分割如雲林縣北港地
26 政事務所民國114年6月23日之土地複丈成果圖（丙案更正）即附
27 圖所示：

28 (一)編號辛部分面積55.12平方公尺土地為道路，分歸被告吳東
29 茂、吳東權、吳國旭、吳謙祐、吳文田、吳文男、吳國強按應
30 有部分359751分之129610、359751分之129610、359751分之54
31 961、359751分之22785、359751分之7595、359751分之7595、

01 359751分之7595之比例保持共有取得。
02 (二)編號壬部分面積549.61平方公尺土地分歸被告吳國旭取得。
03 (三)編號癸部分面積227.85平方公尺土地分歸被告吳文田、吳文
04 男、吳國強按應有部分各3分之1之比例保持共有取得。
05 (四)編號子部分面積227.85平方公尺土地分歸被告吳謙祐取得。
06 (五)編號丑部分面積2592.2平方公尺土地分歸被告吳東茂、吳東權
07 按應有部分各2分之1之比例保持共有取得。
08 被告吳東茂、吳東權、吳國旭應補償被告吳彥霖即吳承哲、吳謙
09 祐、吳文田、吳文男、吳國強、吳三春、徐毛紅、原告、被告吳
10 侯彩琴如附表二所示金額。
11 訴訟費用由兩造按附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔
12 。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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
16 依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止，民事訴訟法
17 第168條定有明文。次按，第168條至第172條及前條所定
18 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當
19 事人亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
20 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第175條、第176條
21 亦有明文規定。查坐落雲林縣○○鎮○○段0000○0000地號
22 土地（下稱系爭二筆土地）原共有人吳寶樹於本件訴訟繫屬
23 後於民國112年11月10日死亡，其繼承人為徐毛紅，有吳寶
24 樹除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本在卷可佐，原告
25 於112年12月20日以民事聲請承受訴訟狀聲明由被告徐毛紅
26 承受訴訟，上開書狀繕本已送達被告徐毛紅，則本件應由被
27 告徐毛紅即吳寶樹之承受訴訟人續行本件訴訟，合先敘明。
28 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
29 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原告將
30 系爭二筆土地應有部分均16分之2之權利在本件訴訟繫屬中
31 於113年9月11日以買賣為原因移轉登記與訴外人盧倩娟，並

01 於113年11月20日登記完畢，有土地建物查詢資料及異動索
02 引在卷可稽。然訴外人盧倩娟並未聲請承當訴訟，依民事訴
03 訟法第254條第1項當事人恆定原則，原共有人即原告仍為適
04 格之當事人，並不因其於訴訟繫屬中移轉所有權應有部分而
05 有影響，惟原告之應有部分既已移轉予訴外人盧倩娟，訴外
06 人盧倩娟就受讓之應有部分亦為本件判決之效力所及，併予
07 敘明。

08 三、被告吳文男、吳國強、徐毛紅、吳侯彩琴未於言詞辯論期日
09 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列事由，爰依原告之
10 聲請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：系爭二筆土地為兩造共有，各共有人於系爭二筆
13 土地之應有部分詳如土地登記謄本所載（詳如附表三所
14 示）。系爭二筆土地並無不能分割之約定，亦無法律限制分
15 割之規定，因共有人間不能達成分割協議，為求土地之充分
16 利用，為此請求裁判分割。原告主張之分割方案即雲林縣北
17 港地政事務所114年6月11日之土地複丈成果圖丁案（下稱丁
18 案）所示分割方法，各共有人所分得之土地地形均稱方正，
19 且均臨接道路或巷道，使用便利，得以發揮土地之最大效
20 益，請求鈞院依丁案之分割方案分割。另兩造分割後面積增
21 減部分，請求依不動產估價報告書所載金額互為找補等語。

22 二、被告吳東茂、吳東權、吳彥霖即吳承哲到庭表示：請求依丁
23 案之分割方案分割等語。

24 被告陳品翰到庭表示：請求依雲林縣北港地政事務所114年6
25 月23日丙案更正（下稱丙案更正）之分割方案分割，因為丙
26 案更正與丁案只有影響原告與被告陳品翰，對於其他共有人
27 無影響，而共有物分割以原物分割為主，金錢補償為輔，被
28 告陳品翰就1247地號土地持分面積為843.06平方公尺，原告
29 就1247地號土地持分面積為417.65平方公尺，丙案更正的分
30 割方案陳品翰分得的面積（包括道路部分）為843.06平方公
31 尺，原告分得面積（包括道路）為687.86平方公尺，符合原

01 物分配之原則。至於原告就1250地號土地的持分面積，如果
02 要在1247地號土地受分配，應該是分割完畢以後再做交換等
03 語。

04 被告吳謙祐、吳文田、吳文男到庭表示：請求依雲林縣北港
05 地政事務所114年6月11日戊案（下稱戊案）之分割方案分
06 割，因為戊案被告等人所分得土地地形較為方正等語。

07 被告吳國旭、徐毛紅、吳侯彩琴到庭表示：對於更正丙案、
08 丁案、戊案之分割方案均無意見等語。

09 被告吳三春到庭表示：請求依丁案之分割方案分割，對於補
10 償金額沒有意見等語。

11 被告吳國強經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提
12 出答辯狀供本院審酌。

13 三、得心證之理由：

14 本件之爭點在於系爭二筆土地究應以丙案更正、丁案，抑或
15 戊案之分割方案分割為適當？

16 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
17 分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，
18 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
19 協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因
20 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
21 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物
22 分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
23 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
24 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
25 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
26 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
27 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
28 3條第1項及第824 條第1、2、3、4項分別定有明文。原告主
29 張系爭二筆土地為兩造共有，兩造就系爭二筆土地無法以協
30 議方式分割，且就系爭二筆土地並無訂定不分割之期限，系
31 爭二筆土地依其使用目的亦非不能分割等情，業據原告提出

01 土地登記謄本為證，並為被告等人所不爭執，自堪信為真
02 實，則原告請求分割系爭二筆土地，自屬有據，應予准許。

03 (二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
04 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
05 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
06 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
07 素（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經
08 查，系爭1247地號土地北側及西側均臨接約4米寬之道路，
09 南側臨接約3米寬巷道，土地上有訴外人吳寶樹所有之兩棟
10 加強磚造二層樓房（註：訴外人吳寶樹死亡後，由被告徐毛
11 紅繼承），被告吳侯彩琴所有之兩棟加強磚造二層樓房，被
12 告吳三春所有之磚造二層樓房、磚造瓦頂平房、平房及鐵皮
13 屋，訴外人吳福所有之加強磚造二層樓房，訴外人吳龍所有
14 之磚造瓦頂平房，其餘為空地；系爭1250地號土地南側及西
15 側均臨接約4、5米寬之道路，東側有臨接約3米寬巷道，土
16 地上有被告吳東茂、吳東權、訴外人吳忠穎共有之三合院，
17 被告吳謙祐所有之磚造瓦頂平房，被告吳文男、吳文田、吳
18 國強三人共有之磚造二層樓房及磚造瓦頂平房，被告吳國旭
19 所有之加強磚造二層樓房及磚造瓦頂平房，其餘為空地，業
20 經本院會同兩造至現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片、
21 現況簡圖，及雲林縣北港地政事務所112年4月18日土地複丈
22 成果圖（現況圖）在卷可憑。

23 (三)本院審酌共有物之客觀情狀、經濟價值、共有人之利益、兩
24 造之意願，並兼顧使用現狀，認本件分割方法應以附圖丙案
25 更正所示方法分割，較為妥適，其理由如下：

26 1.系爭1247、1250地號土地無論依丙案更正、丁案、戊案之分
27 割方案分割，被告徐毛紅所有之加強磚造二層樓房、被告吳
28 侯彩琴所有之加強磚造二層樓房、被告吳三春所有之磚造二
29 層樓房、磚造瓦頂平房、平房及鐵皮屋，被告吳東茂、吳東
30 權、訴外人吳忠穎共有之三合院，被告吳謙祐所有之磚造瓦
31 頂平房，被告吳文男、吳文田、吳國強三人共有之磚造二層

01 樓房及磚造瓦頂平房，被告吳國旭所有之加強磚造二層樓房
02 及磚造瓦頂平房均得以保存，且兩造所分得土地均臨接道路
03 或巷道。

04 2.惟系爭1247地號土地倘依丁案之分割方案分割，則原告所分
05 得土地面積增加352.82平方公尺，被告陳品翰所分得土地面
06 積則減少103.76平方公尺，原告雖於系爭1250地號土地短少
07 分配456.58平方公尺，然原告既於系爭二筆土地均有應有部
08 分，且原告於1250地號土地亦無不能原物分割分配取得土地
09 之情形，則原告主張要將其於系爭二筆土地之應有部分集中
10 分配於系爭1247地號土地上，致其於系爭1247地號土地分配
11 面積增加352.82平方公尺，致使被告陳品翰未能於系爭1247
12 地號土地原物分割受分配取得與其應有部分面積相當之土
13 地，對被告陳品翰而言，實難認公平。

14 3.至被告吳謙祐、吳文男、吳文田、吳國強以戊案之分割方案
15 就其等所分配之土地部分地形較為方正，較好使用為由，請
16 求依戊案之分割方案分割，惟查，系爭1250地號土地倘依戊
17 案之分割方案分割，則被告吳文男、吳文田、吳國強所分得
18 土地面積各增加6.85平方公尺，合計增加分配取得20.55平
19 方公尺，被告吳謙祐所分得土地面積則增加84.07平方公
20 尺，而倘依丙案更正或丁案之分割方案分割，則被告吳謙
21 祐、吳文男、吳文田、吳國強於分割後面積則均無增減。然
22 吳謙祐、吳文男、吳文田、吳國強所有之建物無論依丙案更
23 正或丁案之分割方案均已能完整保存，實無僅因地形方正考
24 量，而使被告吳謙祐、吳文男、吳文田、吳國強增加分配面
25 積，致使其他共有人分割後面積減少之必要，且戊案之分割
26 方案被告吳東茂、吳東權均以其等面積減少太多而不同意，
27 是戊案之分割方案尚難認妥適。

28 4.系爭1247地號土地倘依丙案更正之分割方案分割，被告陳品
29 翰於分割後取得與其應有部分面積相符之土地，原告所分得
30 土地面積增加270.21平方公尺，被告徐毛紅、吳侯彩琴、吳
31 三春均分配取得其等建物坐落之土地，被告徐毛紅所有之加

01 強磚造二層樓房、被告吳侯彩琴所有之加強磚造二層樓房、
02 被告吳三春所有之磚造二層樓房、磚造瓦頂平房、平房及鐵
03 皮屋均得以完整保存，且兩造所分得土地地形均尚稱方正，
04 均臨接道路或巷道，建築、通行使用均稱便利，又兩造所分
05 得土地價值相當，土地價值於分割後均不致降低。

06 5. 綜上，本院審酌系爭二筆土地之客觀情況、使用現況、多數
07 共有人之利益及意願，並兼顧共有人分得部分之土地使用價
08 值等一切情狀，認本件之分割方法應以附圖丙案更正所示方
09 法分割，系爭1247地號土地部分：(一)編號甲部分面積598.93
10 平方公尺土地分歸原告取得。(二)編號乙部分面積757.29平方
11 公尺土地分歸被告陳品翰取得。(三)編號丙部分面積164.40平
12 方公尺土地分歸被告吳彥霖即吳承哲取得。(四)編號丁部分面
13 積800.22平方公尺土地分歸被告吳三春取得。(五)編號戊部分
14 面積319.33平方公尺土地分歸被告吳侯彩琴取得。(六)編號己
15 部分面積361.19平方公尺土地分歸被告徐毛紅取得。(七)編號
16 庚部分面積339.80平方公尺土地為道路，分歸原告、被告陳
17 品翰、吳彥霖即吳承哲、吳三春、吳侯彩琴、徐毛紅按應有
18 部分300136分之59893、300136分之75729、300136分之1644
19 0、300136分之80022、300136分之31933、300136分之36119
20 之比例保持共有取得。系爭1250地號土地部分：(一)編號辛部
21 分面積55.12平方公尺土地為道路，分歸被告吳東茂、吳東
22 權、吳國旭、吳謙祐、吳文田、吳文男、吳國強按應有部分
23 359751分之129610、359751分之129610、359751分之5496
24 1、359751分之22785、359751分之7595、359751分之7595、
25 359751分之7595之比例保持共有取得。(二)編號壬部分面積54
26 9.61平方公尺土地分歸被告吳國旭取得。(三)編號癸部分面積
27 227.85平方公尺土地分歸被告吳文田、吳文男、吳國強按應
28 有部分各3分之1之比例保持共有取得。(四)編號子部分面積22
29 7.85平方公尺土地分歸被告吳謙祐取得。(五)編號丑部分面積
30 2592.2平方公尺土地分歸被告吳東茂、吳東權按應有部分各
31 2分之1之比例保持共有取得。此一分割方案，已兼顧兩造之

01 分割意願，各共有人所分得土地均臨接道路或巷道，使用及
02 通行均稱便利，土地利用價值於分割後不至降低。從而，系
03 爭二筆土地，應以附圖丙案更正所示之分割方法分割為適
04 當。

05 (四)至被告吳謙祐主張1247、1249、1250地號土地共有人曾於89
06 年12月12日簽訂共有物分割協議書，請求依該分割協議書上
07 伊之分配位置分割等語，惟查，被告吳謙祐所提出之分割協
08 議書係於89年12月12日簽訂，迄原告提起本件分割共有物訴
09 訟即111年11月15日時止，顯已罹於15年之請求權時效，且
10 被告吳東茂不同意該分割協議，而被告吳謙祐亦另提出與分
11 割協議書內容不同之分割方案，則被告吳謙祐抗辯本件分割
12 其分配取得土地位置應依上開共有物分割協議書之約定云
13 云，洵不足採。

14 (五)又按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
15 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
16 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
17 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度
18 台上字第2117號判決意旨參照）。經查，系爭1247地號土地
19 土地分割後，被告吳東茂、吳東權不能按其原應有部分受分
20 配，原告、被告吳三春、吳侯彩琴、吳彥霖即吳承哲、徐毛
21 紅、陳品翰則分配取得土地較其原應有部分面積為多；系爭
22 1250地號土地被告吳彥霖即吳承哲、吳謙祐、吳文田、吳文
23 男、吳國強、吳三春、徐毛紅、原告、吳侯彩琴不能按其原
24 應有部分受分配，被告吳東茂、吳東權、吳國旭則分配取得
25 土地價值較其原應有部分面積為多，揆諸前開說明，兩造就
26 共有人中有不能按其應有部分受分配，及兩造所分得土地價
27 值並不相當者，即應由兩造互為找補。經本院囑託石亦隆不
28 動產估價師事務所鑑定結果，系爭1247、1250地號土地如依
29 附圖丙案更正所示分割方法分割，則兩造應互為找補金額詳
30 如附表一、二所示，有不動產估價報告書1份在卷可稽。本
31 院審酌石亦隆不動產估價師事務所估價師針對系爭土地進行

01 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及
02 勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用比
03 較法及土地開發分析法兩種方法進行評估，其鑑價結果應堪
04 採憑，自足採為兩造補償之基準。準此，兩造因系爭二筆土
05 地分割後不能按其應有部分受分配及因所受分配之土地價格
06 不相當，而應相互找補之金額如附表一、二所示，爰定補償
07 金額如主文第二、四項所示。

08 (六)綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭二
09 筆土地，為有理由，爰審酌系爭土地之使用現況、兩造分割
10 之意願，及兩造於分割後因分配面積互有增減等一切情狀，
11 認應以附圖丙案更正所示之分割方法分割，並按附表一、二
12 所示方法為補償為適當，爰判決如主文所示。

13 四、未按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
14 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本
15 件裁判分割均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
16 平，故本院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原
17 告之訴為有理由時，仍應由兩造依附表四「訴訟費用負擔比
18 例」欄所示比例負擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
21 民事第二庭 法官 冷明珍

22 以上正本係照原本作成

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
26 書記官 梁靖瑜

27 附表一：坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地找補金額表
28 (金額：新臺幣／元)：

受補償人/ 應受補償金額	應補償人／應提出補償金額						受補償金額合計
	吳彥霖即吳承哲	陳品翰	吳三春	徐毛紅	楊美娟	吳侯彩琴	

(續上頁)

01

吳東茂	159,372	33,375	1,460,339	610,533	632,995	496,027	3,392,641
吳東權	159,372	33,375	1,460,340	610,532	632,996	496,026	3,392,641
應補償金額合計	318,744	66,750	2,920,679	1,221,065	1,265,991	992,053	6,785,282

02

附表二：坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地找補金額表

03

(金額：新臺幣／元)：

04

受補償人／ 應受補償金額	應補償人／應提出補償金額			
	吳東茂	吳東權	吳國旭	受補償金額合計
吳彥霖即吳承哲	120,233	120,233	317	240,783
吳謙祐	5,311	5,311	14	10,636
吳文田	2,036	2,036	5	4,077
吳文男	2,036	2,036	5	4,077
吳國強	2,036	2,063	5	4,077
吳三春	1,082,357	1,082,357	2,847	2,167,561
徐毛紅	541,093	541,094	1,423	1,083,610
楊美娟	1,298,676	1,298,675	3,415	2,600,766
吳侯彩琴	541,094	541,094	1,422	1,083,610
應補償金額合計	3,594,872	3,594,872	9,453	7,199,197

05

附表三：坐落雲林縣○○鎮○○段0000○○0000地號土地共有人之

06

應有部分比例

07

編號	共有人姓名	1247地號	1250地號	備註
1	吳東茂	0000000分之509357	21600分之4057	
2	吳東權	0000000分之509357	21600分之4057	
3	吳三春	48分之5	48分之5	
4	吳侯彩琴	96分之5	96分之5	
5	吳彥霖即吳承哲	27分之1	432分之5	
6	陳品翰	0000000分之340643		
7	徐毛紅	96分之5	96分之5	
8	楊美娟	16分之2	16分之2	楊美娟於113年1月20日將其應有部分移轉登記予訴外人盧倩娟
9	吳國旭		72分之11	
10	吳謙祐		900分之57	

(續上頁)

01

1 1	吳文田		900分之19	
1 2	吳文男		900分之19	
1 3	吳國強		900分之19	

02

附表四：兩造就坐落雲林縣○○鎮○○段0000○○0000地號土地之
03 訴訟費用負擔比例
04

編號	共有人姓名	訴訟費用負擔之比例
1	被告吳東茂	100分之19
2	被告吳東權	100分之19
3	被告吳三春	100分之11
4	被告吳侯彩琴	100分之5
5	被告吳彥霖即吳承哲	100分之2
6	被告陳品翰	100分之12
7	被告徐毛紅	100分之5
8	原告楊美娟	100分之13
9	被告吳國旭	100分之8
1 0	被告吳謙祐	100分之3
1 1	被告吳文田	100分之1
1 2	被告吳文男	100分之1
1 3	被告吳國強	100分之1