臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第256號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 黃意堯
訴訟代理人 洪主雯律師

被 告 廖國棟

訴訟代理人 廖國鈞

被 告 廖國超

訴訟代理人 劉雅榛律師

被 告 廖保棟

廖泓淼

黃春富

李興南

絲正德

絲紋南

林雍宗

上 一 人

法定代理人 林以珞

01 林嘉仁

02 0000000000000000

03 被 告 林雍正

04 曹朝源

05 曹雅琦

06 0000000000000000

07 林裕勝即林森宏

08 0000000000000000

09 兼前列五人

10 共 同

11 訴訟代理人 林國男（林振田之繼承人）

12 0000000000000000

13 被 告 廖學平

14 0000000000000000

15 上 一 人

16 訴訟代理人 廖柏雄

17 被 告 林景昇

18 黃德澤

19 張智焜

20 0000000000000000

21 兼 上一人

22 訴訟代理人 張寶松

23 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日

24 言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 一、兩造應協同將兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號
27 土地，使用分區：鄉村區，使用地類別：乙種建築用地，
28 面積20,236平方公尺，向雲林縣西螺地政事務所辦理更正
29 面積為20,565平方公尺。

30 二、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號、面積20,565
31 平方公尺土地，應分割如附圖即雲林縣西螺地政事務所民

- 01 國113年3月15日土地複丈成果圖所示，即：
- 02 (一)編號甲部分面積617平方公尺土地，分歸原告單獨取得。
- 03 (二)編號乙1部分面積204平方公尺土地，分歸被告絲紋南單獨
- 04 取得。
- 05 (三)編號乙2部分面積204平方公尺土地，分歸被告絲正德單獨
- 06 取得。
- 07 (四)編號丙部分面積399平方公尺土地，分歸被告林景昇單獨取
- 08 得。
- 09 (五)編號丁部分面積2,605平方公尺土地，分歸被告廖國棟單獨
- 10 取得。
- 11 (六)編號戊1部分面積492平方公尺土地，分歸被告廖泓淼單獨
- 12 取得。
- 13 (七)編號戊2部分面積2,529平方公尺土地，分歸被告廖泓淼單
- 14 獨取得。
- 15 (八)編號己1部分面積1,818平方公尺土地，分歸被告廖國超單
- 16 獨取得。
- 17 (九)編號己2部分面積1,833平方公尺土地，分歸被告廖國超單
- 18 獨取得。
- 19 (十)編號庚部分面積334平方公尺土地，分歸被告廖學平單獨取
- 20 得。
- 21 (十一)編號辛部分面積234平方公尺土地，分歸被告李興南單獨取
- 22 得。
- 23 (十二)編號壬部分面積384平方公尺土地，分歸被告曹朝源、曹雅
- 24 琦共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有。
- 25 (十三)編號癸1部分面積514平方公尺土地，分歸被告林國男單獨
- 26 取得。
- 27 (十四)編號癸2部分面積275平方公尺土地，分歸被告林雍宗單獨
- 28 取得。
- 29 (十五)編號癸3部分面積321平方公尺土地，分歸被告林雍正單獨
- 30 取得。
- 31 (十六)編號癸4部分面積321平方公尺土地，分歸被告林裕勝（原

01 名林森宏) 單獨取得。

02 (七) 編號子部分面積1,877平方公尺土地, 分歸被告張寶松、張
03 智焜共同取得, 並按應有部分被告張寶松6148分之2700、
04 被告張智焜6148分之3448比例保持共有。

05 (六) 編號丑1部分面積2,142平方公尺土地, 分歸被告廖保棟、
06 黃春富、黃德澤共同取得, 並按應有部分被告廖保棟264分
07 之250、被告黃春富264分之7、被告黃德澤264分之7比例保
08 持共有。

09 (六) 編號丑2部分面積3,462平方公尺土地, 分歸被告廖保棟、
10 黃春富、黃德澤共同取得, 並按應有部分被告廖保棟264分
11 之250、被告黃春富264分之7、被告黃德澤264分之7比例保
12 持共有。

13 三、原告黃意堯、被告廖國超、絲紋南、林景昇、廖學平、曹朝
14 源、曹雅琦、林國男、林雍宗、張寶松、張智焜、廖保棟、
15 黃春富、黃德澤應補償被告廖國棟、廖泓淼、絲正德、李興
16 南、林雍正、林裕勝(原名林森宏)如附表二所示之金額。

17 四、訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用分擔比例欄之比例負擔。
18 事實及理由

19 壹、程序部分：

20 一、按當事人死亡者, 訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前, 當
21 然停止, 民事訴訟法第168條定有明文。他造當事人, 亦得
22 聲明承受訴訟, 同法第175條第2項亦有明定。查被告林振田
23 於訴訟繫屬中即民國112年3月21日死亡(本院卷三第361
24 頁), 林振田之繼承人即林國男取得林振田所遺雲林縣○○
25 鄉○○段00000地號土地(下稱系爭土地)應有部分120分之
26 3, 並於112年5月11日辦妥分割繼承登記, 此有土地登記謄
27 本、異動索引在卷可稽(本院卷二第445至450頁), 則原告
28 具狀聲明由上開繼承人即被告林國男承受訴訟(本院卷二第
29 337頁), 核無不合, 應予准許。

30 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
31 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意, 得聲請代當事人承當

01 訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。次按原告於判決
02 確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯
03 論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得
04 以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記
05 載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告
06 於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於
07 期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之
08 日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第
09 262條定有明文。又所謂處分權主義，係指民事訴訟為解決
10 私權紛爭之程序，就訴訟開始、審判對象、審判範圍及訴訟
11 終結，應尊重當事人自主意思決定，故賦與當事人有主導
12 權。因此，於訴訟繫屬中，倘被告甲將其持份移轉於另一被
13 告乙者，依照民事訴訟法第254條第1項當事人恆定原則之規
14 定，於被告乙承當被告甲之訴訟前，被告甲固仍為當事人，
15 惟原告基於處分權主義及程序選擇權，選擇將被告甲之起訴
16 撤回，應無不可，且依民事訴訟法第56條第1項第2款之規
17 定，原告（他造）對於共同訴訟人中一人之行為，效力及於
18 被告全體。經查，被告鄭敏惠於訴訟繫屬中之112年12月5
19 日，以買賣為登記原因，將系爭土地之應有部分移轉登記於
20 被告張智焜等情，有系爭土地之土地建物查詢資料、異動索
21 引在卷可憑（本院卷三第363至378頁），嗣原告於112年12
22 月13日以鄭敏惠已非系爭土地共有人為由，具狀撤回對鄭敏
23 惠之起訴（本院卷三第137頁），且被告鄭敏惠於收受原告
24 之撤回狀後，並未於10日內提出異議，依上開規定，視為同
25 意撤回（本院卷三第145、171頁）。從而，被告鄭敏惠業已
26 脫離本件訴訟，且因原告仍係以其他全體共有人為被告，當
27 事人適格並無欠缺，併此敘明。

28 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
29 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第225條第1項第2
30 款定有明文。本件原告訴請分割系爭土地，嗣因系爭土地之
31 登記面積20,236平方公尺，與依地籍圖計算之面積20,565平

01 方公尺有差異，原告乃當庭追加請求兩造應協同辦理系爭土
02 地面積更正為20,565平方公尺（本院卷三第261、349頁），
03 經核其追加請求之基礎事實係分割系爭土地所衍生之爭執，
04 與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，自應予准許。

05 四、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
08 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
09 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
10 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
11 年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是當事人主張之共有
12 物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，
13 亦僅屬補充或更正事實上陳述，而非訴之變更或追加。本件
14 原告起訴請求分割共有土地，數度變更分割方法之聲明，核
15 其內容，均係關於同一共有土地分割方法主張之更異，屬不
16 變更訴訟標的而更正事實上或法律上陳述，非為訴之變更或
17 追加，應予敘明。

18 五、被告廖國棟、廖保棟、廖泓淼、李興南、絲正德、廖學平、
19 黃德澤經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民
20 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一
21 造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一
24 所示，兩造間就系爭土地並未定有不能分割之期限，亦無因
25 物之使用目的，不能分割之情形，然系爭土地迄今仍保持共
26 有，致土地無法充分利用，而為充分利用各共有人土地，爰
27 依民法第823條第1項規定訴請裁判分割，又因系爭土地有圖
28 簿登記面積不符之情事，依雲林縣西螺地政事務所113年3月
29 15日土地複丈成果圖（下稱附圖）備註欄第三點所載：「系
30 爭土地有圖簿面積不符之情形，日後辦理分割時應先辦理面
31 積更正（如表紅字所示）後，方可續辦共有物分割」，故追

01 加請求兩造應協同辦理系爭土地面積更正為20,565平方公尺
02 等語，並聲明：如主文所示。

03 二、被告部分略以：

04 (一)被告廖國超答辯略以：同意原告的聲明。

05 (二)被告林裕勝、曹朝源、曹雅琦、林雍宗、林雍正、林國男答
06 辯略以：同意原告的聲明。

07 (三)被告黃春富答辯略以：同意原告的聲明。

08 (四)被告絲紋南答辯略以：同意原告的聲明。

09 (五)被告張智焜、張寶松答辯略以：同意原告的聲明。

10 (六)被告林景昇答辯略以：同意原告的聲明。

11 (七)被告絲正德未於最後言詞辯論期日到場，惟據其此前到庭陳
12 述：分割方案同附圖所示，少的部分再金錢找補等語（本院
13 卷三第260頁）。

14 (八)被告李興南未於最後言詞辯論期日到場，惟據其此前到庭陳
15 述：同意原告附圖所示之分割方案，但我少分的部分要金錢
16 找補給我等語（本院卷三第260頁）。

17 (九)被告廖學平未於最後言詞辯論期日到場，惟據其此前到庭陳
18 述：同意附圖所示之分割方案等語（本院卷三第260頁）。

19 (十)被告黃德澤未於最後言詞辯論期日到場，惟據其此前到庭陳
20 述：我主張與其他共有人維持共有，不單獨分割等語（本院
21 卷二第434頁）。

22 (十一)被告廖國棟未曾於言詞辯論期日到場，惟其曾出具同意書表
23 示：本人對本案之意見與被告廖國超一致，同意依被告廖國
24 超所提之方案予以分割等語（本院卷二第139、203頁）。

25 (十二)被告廖泓淼未曾於言詞辯論期日到場，惟其曾以電子郵件表
26 示：有關分割事我目前持保留態度，不想改變現狀等語（本
27 院卷一第325、327頁）。

28 (十三)被告廖保棟未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲
29 明或陳述。

30 三、到庭之原告及被告廖國超、林雍宗、林雍正、曹朝源、黃春
31 富、絲紋南、曹雅琦、張寶松、林裕勝、林景昇、張智焜、

01 林國男之不爭執事實：

02 (一)系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造間就
03 系爭土地並未定有不能分割之期限，亦無因物之使用目的，
04 不能分割之情形。

05 (二)系爭土地現狀如雲林縣西螺地政事務所112年1月11日土地複
06 丈成果圖、本院111年7月29日勘驗筆錄、系爭土地現狀照片
07 圖所示。

08 (三)雲林縣○○鄉○○段000○○000○○000○○00000地號土地現況為
09 道路。

10 (四)兩造同意以附表二即石亦隆不動產估價師事務所之估價報告
11 書表九作為相互補償之依據。

12 四、本件兩造所爭執之處，應在於：本件應如何分割系爭土地，
13 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益？

14 五、本院之判斷：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
16 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
17 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
18 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
19 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於
20 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款
21 前段分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，共有
22 人之應有部分詳如附表一權利範圍欄所示，有土地登記謄本在
23 卷可證。而系爭土地之共有人即被告廖保棟均未於言詞辯論
24 期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，顯然系爭土地
25 無法以協議之方式分割。又系爭土地並非屬建築套繪管制土
26 地，並無申請建築或套繪為已建築基地之紀錄等情，有雲林
27 縣○○鄉○○000○○0○○○○鄉○○○○0000000000號函（本
28 院卷一第223頁）、雲林縣政府111年7月8日府建管二字第11
29 10541292號函（本院卷一第229頁）在卷可稽。是系爭土地之
30 共有人間既無訂立不分割之協議，依法令或使用目的亦非不
31 能分割，則原告以兩造不能協議分割，訴請裁判合併分割系

01 爭土地，核屬有據，應予准許。

02 (二)定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主
03 張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。有鑑於共有物之性
04 質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多
05 樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有三：

06 1.以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯有
07 困難者，得將原物分配於部分共有人。2.變賣共有物以價金
08 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
09 分變賣，以價金分配於各共有人3.以原物為分配時，如共有
10 人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法
11 院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，
12 各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益
13 與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質
14 公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號判決
15 意旨參照）。又以原物為分配時，因共有人之利益或其他必
16 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4
17 項亦有明文。

18 (三)經查，系爭土地經本院至現場勘驗結果為：系爭土地南鄰寬
19 約8米7之產業道路（含水溝），東鄰寬約4米7之道路，西鄰
20 寬約4米9之道路。系爭土地東南側有一磚造瓦頂平房（門牌
21 號碼公館23號）為李作居使用。往北有一磚造瓦頂平房（門
22 牌號碼公館24號）為曾籃影使用，該平房旁有一倉庫。往
23 西有一磚造瓦頂平房（門牌號碼公館25號）。往北有一磚造
24 瓦頂平房（門牌號碼公館27號）為許春金使用，該平房斜對
25 面有一倉庫。往北有一磚造瓦頂平房（門牌號碼公館28號）
26 為曾新輝使用。往北有3樓RC造建物為廖大資使用。往西有
27 一磚造瓦頂平房（門牌號碼公館26號）為陳明湧使用。往北
28 有一磚造瓦頂平房（門牌號碼公館30號）為郭啟川使用。往
29 北有一磚造瓦頂平房、3樓RC造建物（門牌號碼公館31號）
30 為陳玉梅等使用。公館社區活動中心往北依序有磚造瓦頂、
31 1樓RC造2樓加蓋建物為曾熾郎使用。往北有2樓RC造建物為

01 曾仁順使用。往北有一磚造瓦頂平房（門牌號碼公館47號）
02 為李興南使用。往北有3樓RC造，兩側為磚造瓦頂建物（門
03 牌號碼公館46號）為林顏秀枝使用。往北有一磚造瓦頂平房
04 （門牌號碼公館50號）為黃元助、黃家使用。往北有一磚造
05 瓦頂平房（門牌號碼公館51號）。往北有1樓RC造2樓加蓋之
06 建物（門牌號碼公館57號）。往北有2樓RC造建物（門牌號
07 碼公館56號）為謝球妹使用，該建物旁有一廢棄倉庫。公館
08 社區活動中心西側由南往北有2樓RC造建物（門牌號碼公館3
09 4號），分成左右二邊，左邊為張錦標使用，右邊為張峰正
10 使用。系爭土地西側由南往北依序有磚造瓦頂平房（門牌號
11 碼公館37號）為絲正德等使用。往北有1樓RC造、鐵皮車庫
12 （門牌號碼公館38號）為李求展使用。往東有磚造瓦頂平房
13 （門牌號碼公館39號）為陳文生使用，2樓RC造建物（門牌
14 號碼公館39之1號）為孫水溝使用。往北有2樓RC造建物（門
15 牌號碼公館43號）為黃德業使用，土造瓦頂平房（門牌號碼
16 公館43號）為黃德革使用。該平房北邊有2樓RC造建物（門
17 牌號碼公館45號）為黃春富使用。往西有磚造瓦頂平房（門
18 牌號碼公館41號）為彭燕珠使用。往北有一磚造瓦頂平房
19 （門牌號碼公館48號）為廖芙蓉使用。往北有一磚造瓦頂平
20 房（門牌號碼公館49號）。往北有一磚造瓦頂平房（門牌號
21 碼公館53號）為林雍正使用。往東有一磚造瓦頂平房（門牌
22 號碼公館52號）為黃國基使用。往北有一磚造瓦頂平房
23 （門牌號碼公館54號）。進去門牌號碼公館54號路口處有廁
24 所、倉庫。往北有磚造瓦頂、鋼骨鐵皮建物為林麗萍使用，
25 該建物旁有一將寮等情，有本院現場勘驗筆錄（本院卷卷一
26 第267至269頁）、系爭土地之現況簡圖（本院卷一第273、2
27 75頁）、國土測繪圖資服務雲地圖及空照圖（本院卷一第27
28 7、279頁）、現場照片（本院卷一第281至320頁）及現況圖
29 即雲林縣西螺地政事務所112年1月11日土地複丈成果圖（本
30 院卷二第9頁）存卷可佐，是系爭土地之占有使用現況及臨
31 路交通情形等事實，堪以認定。

01 (四)本院審酌系爭土地之上開使用現況，及本件除被告廖保棟未
02 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述；被
03 告廖泓淼表達不想改變現狀等語；被告廖國棟表達其意見與
04 被告廖國超一致，同意依被告廖國超所提之方案予以分割；
05 被告黃德澤表示願與其他共有人維持共有，不單獨分割等語
06 外，其餘共有人均已表達同意依附圖所示方法分割系爭土
07 地，且分割後各共有人所分得之部分均有鄰道路即雲林縣○
08 ○鄉○○段000○000○000○00000地號土地。又被告廖保棟
09 經本院送達附圖所示之方案（本院卷三第267頁），且經合
10 法通知（本院卷三第273、277、339、343頁），未於言詞辯
11 論期日到場，亦未提出書狀為任何陳述，顯係對附圖所示之
12 分割方案並無意見。被告廖泓淼雖表達不想改變現狀等語，
13 惟原告訴請裁判合併分割系爭土地，核屬有據乙情，業經本
14 院認定如前，且被告廖泓淼收受附圖所示之分割方案後（本
15 院卷三第219頁），並未對附圖所示之分割方案表達反對意
16 見，堪認被告廖泓淼對於附圖所示之方案亦無意見。又被告
17 廖國棟僅表達意見與被告廖國超一致，同意依被告廖國超所
18 提之方案予以分割等語，惟被告廖國超之意見與原告之意見
19 相同，業如前述，堪認被告廖國棟亦同意附圖所示之分割方
20 案。另被告黃德澤收受附圖所示之分割方案後（本院卷三第
21 235頁），並未對附圖所示之分割方案表達反對意見，堪認
22 被告黃德澤對於附圖所示之方案並無意見，且附圖所示之方
23 案已考量被告黃德澤之意見及使用現況，將被告黃德澤使用
24 之部分分配給被告黃德澤、黃春富、廖保棟維持共有。經考
25 量系爭土地上建物及占有使用現況、各共有人表達之意見、
26 部分共有人於分割後仍欲保持共有之意願、各共有人之應有
27 部分面積等情，本院認為以原告所主張如主文第二項所示之
28 分割方案，尚屬公平妥適，爰判決分割系爭土地如主文第二
29 項所示。

30 (五)原告追加聲明請求兩造應協同將系爭土地向西螺地政事務所
31 辦理面積更正，為有理由：

01 1.按土地所有權及其面積，以登記為準，登記之面積如與實際
02 測量所得之面積不符，於共有人間無爭執者，法院固得於地
03 政機關辦理更正登記完畢後，為分割共有物之判決，或逕依
04 原告請求，參考地政機關實測所得之面積判決分割，並於理
05 由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地
06 政機關聲請一併為更正及分割登記，均毋庸由原告追加聲
07 明，請求更正共有土地之面積後始為判決分割。惟於共有人
08 就面積之不符尚有異見時，因此種錯誤，已涉及私權，既有
09 爭執，於就土地之面積為更正登記前，法院即不得逕行判決
10 分割。此際為訴訟之利益計，應許原告追加請求被告先協同
11 辦理土地面積之更正。

12 2.次按「分割土地面積之計算，依下列規定辦理：一、一宗土
13 地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原
14 土地面積相符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增
15 減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配
16 賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之
17 檢核，經檢核無誤後依第二百三十二條規定辦理。(一)1/5
18 00比例尺地籍圖： $(0.10+0.02(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$ （F為一筆土地
19 面積，以平方公尺為單位)(二)1/600及1/1,000比例尺地
20 籍圖： $(0.10+0.04(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$ (三)1/1,200比例尺地籍
21 圖： $(0.25+0.07(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$ (四)1/3,000比例尺地籍圖：
22 $(0.50+0.14(4\sqrt{F}))\sqrt{F}$ 二、前款按各地號土地面積比例配
23 賦之，公式如下：每號地新計算面積 $\times$ 原面積 $\div$ 後面積=每號
24 地配賦新面積總和」，地籍測量實施規則第243條定有明
25 文。查，系爭土地登記面積為20,236平方公尺，地籍圖計算
26 面積為20,565平方公尺，已超出法定容許誤差範圍，致生土
27 地圖簿面積不符，依據內政部95年1月9日台內地字00000000
28 00號函要意，應依「地籍圖計算面積」作為判決基礎（分割
29 草案設計、繪製分割方案等），嗣判決確定後由當事人持憑
30 確定判決申辦共有物分割，地政事務所再併同辦理更正登記
31 面積與共有物分割登記事宜等情，有雲林縣西螺地政事務所

01 111年11月9日雲西地二字第1110004532號函（本院卷一第40
02 3至405頁）、雲林縣西螺地政事務所112年2月1日雲西地二
03 字第1120000265號函（本院卷二第111至114頁）、雲林縣西
04 螺地政事務所112年3月23日雲西地二字第1120300067號函
05 （本院卷二第187至192頁）、附圖所示之原應有面積欄、更
06 正後應有面積欄、備註欄存卷可考，合先敘明。

07 3.再按「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登
08 記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：…

09 五、因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，由
10 權利人申請。…」、「共有土地，經法院判決確定或和解、
11 調解成立分割，共有人申請複丈分割時，發現地籍圖與土地
12 登記簿所載面積不符時，應先辦理分割登記完畢後，再依法
13 辦理更正。」，分別為地籍測量實施規則第205條、內政部
14 訂頒辦理土地複丈與建物測量補充規定第2點所明定。查，
15 系爭土地面積有上開圖簿不符之情事，於本件判決確定後，
16 由當事人持憑確定判決申辦共有物分割，西螺地政事務所再
17 併同辦理更正登記面積與共有物分割登記事宜等情，業如前
18 述，是原告追加請求兩造應協同辦理更正系爭土地面積，應
19 屬有據，爰判決如主文第一項所示。

20 (六)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
21 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
22 文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有
23 人就存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人
24 取得各自分得部分之單獨所有權。故如共有物之價值因位置
25 不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算
26 價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。如
27 分配較多及較少之共有人均為多數時，為期公平，並符上開
28 共有物應有部分互相移轉之原則，該每一分配較多之共有人
29 即應就其補償金額，對於分配較少之共有人全體為補償，並
30 依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院87年度台
31 上字第28號判決意旨可參）。本件系爭土地依主文第二項所

01 示分割結果，各共有人中有未分足持分面積之情形，依民法
02 第824條第3項規定，自有以金錢補償之必要。而本件經送石
03 亦隆不動產估價師事務所鑑價，鑑定結果認為：原告黃意
04 堯、被告廖國超、絲紋南、林景昇、廖學平、曹朝源、曹雅
05 琦、林國男、林雍宗、張寶松、張智焜、廖保棟、黃春富、
06 黃德澤應補償被告廖國棟、廖泓淼、絲正德、李興南、林雍
07 正、林裕勝（原名林森宏）如附表二所示之金額，有石亦隆
08 不動產估價師事務所113年8月27日隆雲訴字第1130706號函
09 檢送之不動產估價報告書存卷可憑（本院卷三第325頁，不
10 動產估價報告書另置卷外）。本院審酌上開估價報告核與系
11 爭土地之通常利用方法及鑑價機關依不動產估價師法第19條
12 第1項規定之不動產估價技術規則並無違背。且該估價人員
13 領有不動產估價師證照，具不動產鑑價之專業，與兩造無利
14 害關係，其鑑定方法已屬客觀公正，就影響價格因素之擇定
15 及加權調整幅度，亦無違反經驗法則或顯然錯誤之情事，堪
16 認鑑定報告所示之鑑定結果適當可採。是就金錢補償部分，
17 爰依民法第824條第3項規定，判決如主文第三項所示。

18 (七)又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
19 權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
20 割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權
21 利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第
22 1項、第2項第3款定有明文。本件被告廖保棟於系爭土地之
23 應有部分，前設定新臺幣3,200萬元之抵押權予訴外人林洸
24 男，有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可明（本院卷三第
25 367至368頁），而林洸男經訴訟告知後（本院卷一第197至1
26 99頁），迄未聲明參加訴訟，依民法第824條之1第2項第3款
27 規定，抵押權人林洸男對被告廖保棟就系爭土地之抵押權，
28 分割後即移存於被告廖保棟所取得土地之應有部分。準此，
29 林洸男對被告廖保棟就系爭土地應有部分12分之3之抵押
30 權，分割後應移存於被告廖保棟所分得之部分，附此敘明。

31 六、未按，分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割

01 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
02 定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁
03 判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共
04 有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，故本院審酌兩
05 造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費
06 用分擔比例欄之比例負擔。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，與判決結
08 果不生影響，爰不另贅論，併此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
10 但書。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
12 民事第二庭 法 官 黃偉銘

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
17 書記官 曾百慶

18 附表一：系爭土地共有人權利範圍
19

編 號	姓 名	權 利 範 圍	訴 訟 費 用 分 擔 比 例
1	廖國棟	420分之64	420分之64
2	廖國超	6分之1	6分之1
3	廖保棟	12分之3	12分之3
4	廖泓淼	120分之18	120分之18
5	林國男	120分之3	120分之3
6	林雍宗	3000分之40	3000分之40
7	林雍正	3000分之47	3000分之47
8	曹朝源	3000分之28	3000分之28
9	黃春富	3000分之21	3000分之21

(續上頁)

01

10	李興南	3000分之39	3000分之39
11	絲正德	18000分之187	18000分之187
12	絲紋南	18000分之187	18000分之187
13	曹雅琦	3000分之28	3000分之28
14	張寶松	240分之9	240分之9
15	林森宏	3000分之47	3000分之47
16	廖學平	420分之6	420分之6
17	林景昇	3000分之54	3000分之54
18	黃德澤	3000分之21	3000分之21
19	黃意堯	6000分之163	6000分之163
20	張智焜	9000分之431	9000分之431
	總計	1/1	

02
03

附表二：各共有人間之找補明細表（單位：新臺幣）

受補償人	廖國棟	廖泓森	絲正德	李興南	林雍正	林裕勝	應補償金合計
廖國超	924,079	145,720	12,044	59,724	1,598	1,598	1,144,781
黃意堯	219,683	34,642	2,863	14,203	380	380	272,151
絲紋南	9,084	1,432	118	587	16	16	11,253
林景昇	69,959	11,031	912	4,523	121	121	86,667
廖學平	81,980	12,928	1,068	5,300	142	142	101,560
曹朝源	509	80	6	33	1	1	630
曹雅琦	509	80	6	33	1	1	630
林國男	3,892	614	50	252	7	7	4,822
林雍宗	1,779	281	23	115	3	3	2,204
張寶松	124,358	19,610	1,621	8,040	215	215	154,059
張智焜	158,908	25,059	2,071	10,273	275	275	196,861
廖保棟	621,795	98,052	8,105	40,199	1,075	1,075	770,301
黃春富	17,450	2,752	228	1,128	30	30	21,618
黃德澤	17,450	2,752	228	1,128	30	30	21,618
受補償金合計	2,251,435	355,033	29,343	145,556	3,894	3,894	2,789,155