

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第384號

原告 吳三連

被告 涂澄徹

涂澄義

許廷宇

黃文祥

黃坤宏

黃俊傑

上三人共同

訴訟代理人 許崇賓律師

被告 許忠義

許陳金雀（林小清之承當訴訟人）

訴訟代理人 許貌婷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積1,372.36

01 平方公尺土地，分割如雲林縣斗六地政事務所民國114年6月
02 27日土地複丈成果圖（甲案）即附圖所示：

03 (一)編號A部分面積776.83平方公尺土地分歸被告涂澄義、涂澄
04 徹共同取得，並按應有部分58185分之29092、58185分之290
05 93之比例保持共有。

06 (二)編號B部分面積196平方公尺土地分歸原告及被告許廷宇共同
07 取得，並按應有部分1359分之1122、1359分之237之比例保
08 持共有。

09 (三)編號C部分面積137.67平方公尺土地分歸被告許忠義、許陳
10 金雀共同取得，並按應有部分1582分之832、1582分之750之
11 比例保持共有。

12 (四)編號D部分面積69.77平方公尺土地分歸被告黃文祥取得。

13 (五)編號E部分面積96.02平方公尺土地分歸被告黃坤宏取得。

14 (六)編號F部分面積96.07平方公尺土地分歸被告黃俊傑取得。

15 二、原告、被告涂澄義、涂澄徹、許廷宇、許忠義、許陳金雀、
16 黃坤宏、黃俊傑應分別提出如附表三所示之金額補償被告黃
17 文祥。

18 三、訴訟費用由兩造按附表一之分割前權利範圍之比例負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
23 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
24 定有明文。本件起訴後，原告請求分割之訴訟標的雲林縣○
25 ○鄉○○段000地號、面積1,372.36平方公尺土地（下稱系
26 爭土地）原共有人即被告林小清於訴訟繫屬中，已將其應有
27 部分移轉於被告許陳金雀，嗣被告許陳金雀聲請代被告林小
28 清承當訴訟，經原告及被告涂澄徹、涂澄義、黃文祥、許廷
29 宇、黃坤宏、黃俊傑、許忠義於民國114年1月2日言詞辯論
30 期日當庭均表示同意（見本案卷一第297至298頁），並經被
31 告林小清具狀表示同意（見本案卷一第315頁），依上開規

01 定，應由被告許陳金雀為承當訴訟人而續行本件訴訟程序。

02 二、被告涂澄徹、涂澄義未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
03 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
04 論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分比例及面
07 積如附表一之分割前權利範圍及持分面積所示。兩造間就系
08 爭土地並無不分割之約定，依法令或物之使用目的，亦無不
09 能分割之情形，因兩造無法達成分割協議，為管理方便及提
10 高土地之利用價值，乃訴請裁判分割系爭土地。又參酌系爭
11 土地上現有共有人所有建物占有使用中及共有人之分割意
12 願，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項、第3項等
13 規定，提起本件訴訟，請求裁判分割系爭土地如雲林縣斗六
14 地政事務所114年6月27日土地複丈成果圖（甲案）即附圖所
15 示，並依送請城鄉不動產估價師聯合事務所鑑價之金額互相
16 找補等語。並聲明：如主文第一、二項所示。

17 二、被告方面：

18 (一)被告涂澄徹、涂澄義未於最後言詞辯論期日到庭，惟曾到庭
19 表示：同意甲案即附圖之分割方案，但不同意送請鑑價找補
20 之金額，因城鄉不動產估價師聯合事務所出具之鑑價報告書
21 （下稱系爭報告書）未審酌系爭土地之分割是為了各家族世
22 代傳承百年祖產之管理，並非為了變價獲利，且估價明顯高
23 於鄰近區域最近3年之實價登錄行情，有高估之虞，將導致
24 找補金額不合理之墊高，對被告涂澄徹、涂澄義之權益極不
25 公平，另一方面又忽略附圖編號D部分土地與鄰地編號E、F
26 部分合併使用之效益，僅考量該編號D部分土地之地形或面
27 積較小，致低估其價值，故依此計算之補償金額顯已背離市
28 場行情與公平原則，並不合理等語。

29 (二)被告黃文祥、黃坤宏、黃俊傑、許廷宇、許忠義、許陳金雀
30 則表示：同意甲案即附圖之分割方案，對於送請鑑價找補之
31 金額也沒有意見等語。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
03 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
04 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
05 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
06 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
07 配：1.以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配
08 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；2.原物分配顯有
09 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物
10 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
11 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有
12 明文。本件原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造之權利範
13 圍如附表一之分割前權利範圍及持分面積所示，且兩造間就
14 系爭土地並無不分割之約定，亦無因法令或使用目的不能分
15 割之情形等事實，已據其提出與所述相符之系爭土地登記第
16 一類謄本為憑（見本案卷一第19至23頁），並有系爭土地之
17 土地建物查詢資料在卷可稽（見本案卷一第287至289頁、卷
18 二第29至31頁），而被告於言詞辯論期日到庭均未爭執，依
19 民事訴訟法第280條第1項本文規定，視同自認，堪信為真
20 實。又兩造於本院調解、勘驗及言詞辯論等期日就系爭土地
21 之分割均無法達成共識，顯然無法以協議之方式達成分割系
22 爭土地之目的，則原告以兩造不能協議分割，訴請裁判分割
23 系爭土地，即屬有據，應予准許。

24 (二)查系爭土地之地形呈不規則形狀，東北側鄰接約11公尺寬之
25 雲林縣古坑鄉文昌路、西北側鄰接約4公尺寬之巷道，鄰文
26 昌路由東南往西北之建物依序為：門牌號碼文昌路29號加強
27 磚造2樓半房屋（為被告黃俊傑所有）、門牌號碼文昌路31
28 號加強磚造2樓半房屋（為被告黃坤宏所有）、門牌號碼文
29 昌路33號加強磚造3樓房屋（為被告許忠義所有）、門牌號
30 碼文昌路35之1號加強磚造3樓房屋（為被告許廷宇所有）、
31 門牌號碼文昌路35號加強磚造3樓房屋（為原告所有）、門

01 牌號碼文昌路37號加強磚造3樓房屋（為被告涂澄徹所
02 有）、最西北側為門牌號碼37號磚造鐵皮平房（為被告涂澄
03 義所有），另西北側鄰接巷道位在上開文昌路37號加強磚造
04 3樓房屋及磚造鐵皮平房南側之建物為門牌號碼文昌路37號
05 磚造瓦頂三合院平房（面向正身東側為被告涂澄徹所有、面
06 向正身西側為被告涂澄義所有），再往南為磚造瓦頂廢棄豬
07 舍（為被告涂澄徹所有，因不保留故未測量），再往南則有
08 磚造鐵皮頂挑高倉庫（無門牌，為被告涂澄義所有）等情，
09 業經本院會同兩造及雲林縣斗六地政事務所測量人員勘驗現
10 場明確，並經本院囑託該所測量人員測繪上開建物之位置及
11 面積，此有本院勘驗筆錄、現場簡圖、地籍圖資網路便民服
12 務系統之空照圖、現場照片等存卷可稽（見本案卷一第145
13 至161頁、第239至241頁、第251至256頁），並有原告提出
14 之系爭土地地籍圖謄本、國土測繪中心圖資服務雲之地籍
15 圖、現況建物照片、雲林縣斗六地政事務所113年6月7日及1
16 13年11月1日土地複丈成果圖等在卷可參（見本案卷一第15
17 頁、第115至119頁、第167頁、第261頁），是以系爭土地之
18 鄰路狀況及使用現狀可以認定。

19 (三)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲
20 明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情
21 狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利
22 益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因
23 素。本院審酌系爭土地為鄉村區之乙種建築用地，有其土地
24 登記第一類謄本在卷可稽，主要供居住及低強度商業使用，
25 又系爭土地上現仍坐落有兩造所有之多棟加強磚造2樓或3樓
26 房屋，該等房屋雖非經申請建造執照或使用執照而建築，但
27 仍有相當大之經濟價值，且多數共有人仍居住使用其中，顯
28 仍有保存之價值及必要，參酌被告許忠義提出如附圖所示甲
29 案之分割方案，已經兩造到庭均表示同意，且該方案已考量
30 兩造所有現況房屋坐落在系爭土地上之位置及面積情形，依
31 該方案分割後，兩造所有之房屋、建物均可獲得保存，不致

01 於面臨被拆除，兩造受分配之土地亦均可鄰接道路，出入交
02 通無問題，是以兼顧兩造共有人之分割意願、土地之使用現
03 狀、整體之利用價值等，可認依甲案即附圖所示之分割方案
04 為分割，當屬最為妥適、公平之分割方法，故爰判決如主文
05 第一項所示。

06 (四)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
07 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
08 明文。本件系爭土地如依甲案即附圖所示分割方案為分割，
09 兩造受分配土地與各自持分面積有所落差，且受分配土地之
10 坐落位置亦影響其受分配土地之價值，經本院將甲案分割後
11 共有人間應找補之金額函請城鄉不動產估價師聯合事務所鑑
12 定結果，認為兩造各自受分配土地價值與其持分價值之增減
13 如附表二所示，及原告、被告涂澄徹、涂澄義、許廷宇、許
14 忠義、許陳金雀、黃坤宏、黃俊傑等人應分別提出如附表三
15 所示之金額補償被告黃文祥，有系爭報告書在卷可稽。被告
16 涂澄徹及涂澄義雖表示不同意該鑑價結果並抗辯如上，惟被
17 告涂澄徹及涂澄義所列舉系爭土地鄰近3年交易之實價登錄
18 資料，或為使用性質、使用管制不同，或為影響其交易價格
19 之情況無法有效掌握及量化調整，並不適於採用，系爭報告
20 書依不動產估價技術規則相關規定，蒐集比較相關案例後做
21 為評定基準，應符合客觀及估價準則；又系爭土地於分割後
22 即各自成為獨立之土地，系爭報告書採獨立估價而不考慮地
23 上物之存在及其他外部影響土地價值因素，以避免產生地價
24 不穩定性狀態，是系爭報告書未考量附圖編號D部分土地與
25 鄰地編號E、F部分土地合併使用之效益，亦與土地鑑價常規
26 並無不合；至於附圖編號D部分土地之估價，系爭報告書依
27 其專業考量該土地之鄰路寬度僅約1.6公尺，依雲林縣繁榮
28 街道路線價區段宗地價計算原則而為適當調整，亦有所準
29 據，此均有城鄉不動產估價師聯合事務所115年1月21日(11
30 5)城鄉字第11421841號函在卷可參。是系爭報告書乃專業之
31 不動產估價師採取比較法及土地開發分析法為估價方法，先

01 評定市場適當之比較案例之交易價格，推估系爭土地之基準
02 地正常價格，再以加權平均方式，決定基準土地之最適正常
03 價格，後再以各宗受分配土地之個別因素如宗地、道路、接
04 近、周邊環境、行政及其他等一般條件做調整，據此算出各
05 宗受分配土地之單價，再算出各宗受分配土地之價值，據此
06 評估各共有人受分配土地價值與其持分面積土地價值之落差
07 而互為金錢找補，有其論證之依據，評估亦無不合理，且被
08 告涂澄徹及涂澄義受分配如附圖編號A部分土地係雙面臨
09 路，面積較廣大，開發之價值較高，其土地單價自屬較高，
10 佐以原告及其餘被告到庭均表示對於系爭報告書之鑑價結果
11 並無意見，是本院認為上開鑑價結果，應屬可採，爰判決如
12 主文第二項所示。

13 四、按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
14 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
15 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物乃具非訟
16 事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟
17 效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何
18 造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟
19 關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其等原應有部分
20 之比例負擔，方屬公平，故命本件訴訟費用由兩造按附表所
21 示分割前權利範圍之比例分擔。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
24 民事第一庭 法 官 廖國勝

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 115 年 2 月 26 日
29 書記官 白豐瑋

30 附表一：各共有人分割前後之權利範圍、持分面積(m²)

31

編號	共有人	分割前			分割後				面積增減
		權利範圍	持分面積	應分配面積	分配位置	地號	權利範圍	分配面積	

(續上頁)

01

1	涂澄義	29092/100000	399.26	798.52	A	563	29092/58185	388.41	-10.85
2	涂澄徹	29093/100000	399.26				29093/58185	388.42	-10.84
3	吳三連	1122/10000	153.98	186.50	B	563(1)	1122/1359	161.82	+7.84
4	許廷宇	237/10000	32.52				237/1359	34.18	+1.66
5	許忠義	416/10000	57.09	108.55	C	563(2)	832/1582	72.40	+15.31
6	許陳金雀	6/160	51.46				750/1582	65.27	+13.81
7	黃文祥	712/10000	97.71	97.71	D	563(3)	1/1	69.77	-27.94
8	黃坤宏	21128/320000	90.61	90.61	E	563(4)	1/1	96.02	+5.41
9	黃俊傑	21096/320000	90.47	90.47	F	563(5)	1/1	96.07	+5.6
合計		1/1	1,372.36	1,372.36	1,372.36			1,372.36	0

02

附表二：各共有人相互找補配賦表

03

編號	共有人	持分面積 (m ²)	持分價值 (新臺幣)	分配 位置	分配面積 (m ²)	總面積 (m ²)	權利範圍	分配價值 (新臺幣)	共有人分配價值 (新臺幣)	價值增減 (新臺幣)
1	涂澄義	399.26	10,807,080元	A	388.41	776.83	29092/58185	21,984,289元	10,991,956元	+184,876元
2	涂澄徹	399.26	10,807,452元		388.42		29093/58185		10,992,333元	+184,881元
3	吳三連	153.98	4,168,000元	B	161.82	196.00	1122/1359	5,233,200元	4,320,567元	+152,567元
4	許廷宇	32.52	880,406元		34.18		237/1359		912,633元	+32,227元
5	許忠義	57.09	1,545,355元	C	72.40	137.67	832/1582	3,606,954元	1,896,957元	+351,602元
6	許陳金雀	51.46	1,393,048元		65.27		750/1582		1,709,997元	+316,949元
7	黃文祥	97.71	2,644,934元	D	69.77	69.77	1/1	1,290,745元	1,290,745元	-1,354,189元
8	黃坤宏	90.61	2,452,693元	E	96.02	96.02	1/1	2,515,724元	2,515,724元	+63,031元
9	黃俊傑	90.47	2,448,978元	F	96.07	96.07	1/1	2,517,034元	2,517,034元	+68,056元
合計		1,372.36	37,147,946元		1,372.36	1,372.36		37,147,946元	37,147,946元	0

04

附表三：金錢找補表(新臺幣)

05

編號	受補償人 應補償人	黃文祥
1	涂澄義	184,876元
2	涂澄徹	184,881元
3	吳三連	152,567元
4	許廷宇	32,227元
5	許忠義	351,602元
6	許陳金雀	316,949元
7	黃坤宏	63,031元
8	黃俊傑	68,056元
	應補償合計	1,354,189元

