

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第661號

原告 李錫旺
訴訟代理人 廖元應律師
被告 呂春花

李明峴

李應觀(兼李廖愛之承受訴訟人)

李貴美(兼李廖愛之承受訴訟人)

李素卿(兼李廖愛之承受訴訟人)

上一人

訴訟代理人 陳明德

被告 李月秋(兼李廖愛之承受訴訟人)

李秀花

上一人

法定代理人 廖晉寬

被告 李應楨

廖貞子

廖振廷

吳宗銘

廖樹煙

01 廖樹皇

02 0000000000000000

03 廖錦堂

04 前列廖樹皇、廖錦堂共同

05 訴訟代理人 林再輝律師

06 被 告 李睿承

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月4日言
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 一、被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋應就坐落雲林縣○○鄉
11 ○○段0000地號、面積750.59平方公尺土地，被繼承人李廖愛
12 所遺公同共有18分之1，辦理繼承登記。

13 二、被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋應就坐落雲林縣○○鄉
14 ○○段0000地號、面積6,995.07平方公尺土地，被繼承人李廖
15 愛所遺公同共有26975分之1979，辦理繼承登記。

16 三、原告李錫旺與被告李秀花、廖振廷、廖樹皇、廖貞子、李應
17 楨、呂春花、李明峴、李應觀(兼李廖愛之承受訴訟人)、李貴
18 美(兼李廖愛之承受訴訟人)、李素卿(兼李廖愛之承受訴訟
19 人)、李月秋(兼李廖愛之承受訴訟人)共有坐落雲林縣○○鄉
20 ○○段0000地號、面積750.59平方公尺土地，均分歸原告李錫
21 旺取得。

22 四、坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地，除上開分割方法外，
23 原告李錫旺應補償被告李秀花、廖振廷、廖樹皇、廖貞子、李
24 應楨、呂春花、李明峴、李應觀(兼李廖愛之承受訴訟人)、李
25 貴美(兼李廖愛之承受訴訟人)、李素卿(兼李廖愛之承受訴訟
26 人)、李月秋(兼李廖愛之承受訴訟人)如附表二所示之金額。

27 五、原告李錫旺與被告李秀花、廖錦堂、廖樹皇、吳宗銘、李睿
28 承、呂春花、李明峴、廖樹煙、李應觀(兼李廖愛之承受訴訟
29 人)、李貴美(兼李廖愛之承受訴訟人)、李素卿(兼李廖愛之承
30 受訴訟人)、李月秋(兼李廖愛之承受訴訟人)共有坐落雲林縣
31 ○○鄉○○段0000地號、面積6,995.07平方公尺土地，分割方

01 法如附圖即雲林縣西螺地政事務所民國114年5月28日土地複丈
02 成果圖(丙案)所示，即：

03 (一)編號A部分，面積2,162.43平方公尺土地，分歸原告李錫旺
04 取得。

05 (二)編號B部分，面積3,658.45平方公尺土地，分歸被告廖錦堂
06 取得。

07 (三)編號C部分，面積391.57平方公尺土地，分歸被告吳宗銘取
08 得。

09 (四)編號D部分，面積782.62平方公尺土地，分歸被告李睿承取
10 得。

11 六坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地，除上開分割方法外，
12 被告廖錦堂應補償原告李錫旺、被告李秀花、廖樹皇、呂春
13 花、李明峴、廖樹煙、李應觀(兼李廖愛之承受訴訟人)、李貴
14 美(兼李廖愛之承受訴訟人)、李素卿(兼李廖愛之承受訴訟
15 人)、李月秋(兼李廖愛之承受訴訟人)如附表三所示之金額。

16 七訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔之比例欄」所示之比
17 例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 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
21 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
22 第168條定有明文。另按第168條至第172條及前條所定之承
23 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人
24 亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法
25 院，由法院送達於他造。民事訴訟法第175條、第176條亦有
26 明定。本件坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、1292地號土
27 地之共有人李廖愛於本院審理期間之民國113年8月7日死
28 亡，其繼承人為本件原來之被告李應觀、李貴美、李素卿、
29 李月秋等人。有李廖愛之除戶戶籍謄本、繼承人之戶籍謄本
30 及繼承系統表、家事事件公告查詢結果單、民事紀錄科查詢
31 表等在卷可憑(本院卷(一)第215頁至第227頁、第399頁)。原

01 告於113年8月20日以民事聲明承受訴訟暨陳報狀、於113年9
02 月4日以更正承受訴訟聲明暨陳報狀，聲明由李應觀、李貴
03 美、李素卿、李月秋承受訴訟(本院卷(-)第205頁至第211
04 頁、第279頁至第285頁)，上開書狀之繕本已送達他造，有
05 送達證書在卷可佐(本院卷(-)第243頁至第249頁、第289頁
06 至第295頁)，則自應由被告李應觀、李貴美、李素卿、李
07 月秋為李廖愛之承受訴訟人續行本件訴訟。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
09 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
10 事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
11 文。本件原告起訴請求分割坐落雲林縣○○鄉○○段0000○
12 0000地號土地。查：共有人李廖愛於起訴後之113年8月7日
13 死亡，其繼承人李應觀、李貴美、李素卿、李月秋等人本為
14 本件土地之原共有人及本案之被告。原告遂於113年8月20日
15 以民事聲明承受訴訟暨陳報狀、於113年9月4日以更正承受
16 訴訟聲明暨陳報狀，聲明「被告李應觀、李貴美、李素卿、
17 李月秋應就被繼承人李廖愛所遺坐落雲林縣○○鄉○○段00
18 00地號土地之共同共有18分之1辦理繼承登記；被告李應
19 觀、李貴美、李素卿、李月秋應就被繼承人李廖愛所遺坐落
20 雲林縣○○鄉○○段0000地號之共同共有26975分之1979辦
21 理繼承登記」等情(本院卷(-)第205頁至第211頁、第279頁至
22 第285頁)，經核與上開規定並無不合，應予准許。

23 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
24 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
25 之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
26 分別定有明文。查：本件被告廖貞子雖於訴訟繫屬中即113
27 年8月28日將其坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地關於
28 其應有部分6分之1，以買賣為原因移轉所有權登記予原共有
29 人即原告李錫旺，並於113年9月6日辦理所有權移轉登記完
30 畢，有雲林縣○○鄉○○段0000地號土地登記第一類謄本
31 (地號全部)可憑(本院卷(-)第459頁至第465頁)。然被告廖

01 貞子並未聲明由原告李錫旺承當訴訟，或原告李錫旺亦未具
02 狀聲明承當訴訟，依民事訴訟法第254條第1項當事人恆定原
03 則，原共有人未脫離訴訟，是被告廖貞子仍為適格之當事
04 人，並不因其於訴訟繫屬中移轉所有權而有影響，受讓權利
05 之原告李錫旺亦為本件判決之效力所及者，先予敘明。

06 四、本件除被告李貴美、李素卿、李月秋、廖樹皇、廖錦堂、李
07 睿承外，其餘被告經本院合法通知，未於最後言詞辯論期日
08 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之
09 聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：

12 (一)坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積750.59平方公尺
13 土地(下稱系爭1291地號土地)為原告李錫旺與被告李秀
14 花、廖振廷、廖樹皇、廖貞子、李應楨、呂春花、李明
15 峴、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋及訴外人李廖愛共
16 有，應有部分詳如附表一所示；同段1292地號、面積6,99
17 5.07平方公尺土地(下稱系爭1292地號土地；上開二筆土
18 地，下合稱系爭二筆土地)，為原告李錫旺與被告李秀
19 花、廖錦堂、廖樹皇、吳宗銘、李睿承、呂春花、李明
20 峴、廖樹煙、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋及訴外人
21 李廖愛共有，應有部分詳如附表一所示。其中原共有人李
22 廖愛於113年8月7日歿，其繼承人即被告李應觀、李貴
23 美、李素卿、李月秋就被繼承人李廖愛所遺系爭1291、12
24 92地號土地，共同共有各為18分之1、26975分之1979，迄
25 今未辦理繼承登記，且均未拋棄繼承。為此訴請被告李應
26 觀、李貴美、李素卿、李月秋分別就被繼承人李廖愛所遺
27 系爭1291、1292地號土地共同共有各為18分之1、26975分
28 之1979辦理繼承登記。

29 (二)系爭二筆土地並無依法令或物之使用目的不能分割，或契
30 約訂有不分割期限等情形，因兩造就分割方法未能達成協
31 議。又系爭1291、1292地號土地之土地使用分區類別均係

01 農業區，依原告所主張系爭1291、1292地號土地個別之分
02 割方案，由系爭1291、1292地號土地共有人中，擁有最多
03 應有部分之原告，單獨取得1291地號土地之南側。因此，
04 原告請求依雲林縣西螺地政事務所(下稱西螺地政事務所)
05 113年9月13日土地複丈成果圖(甲案)(下稱甲案)所示之方
06 法分割。即由原告取得系爭1291地號土地之南側(即編號
07 乙部分)與系爭1292地號土地之北側(即編號丙部分)、即
08 甲案複丈成果圖編號甲所示部分由系爭1291地號土地其餘
09 共有人取得，並分別按其應有部分之比例保持共有、編號
10 丁部分由系爭1292地號土地其餘共有人取得，並分別按其
11 應有部分之比例保持共有。由原告取得編號乙與丙部分之
12 土地，符合民法分割共有物以原物分配為原則之意旨，可
13 簡化共有關係，避免土地細分，使原告於系爭1291、1292
14 地號土地為農作使用之空間得以集中，充分發揮系爭二筆
15 土地農業之經濟效用。

16 (三)系爭1291地號土地部分聲請鑑價，由原告取得系爭1291地
17 號土地全部，原告再補償其餘共有人，鑑價單位由法院職
18 權指定(本院卷(一)第384頁)。

19 (四)補償金額【新臺幣(下同)4,800元/坪，即1,452元/平方公
20 尺】同華聲科技不動產估價師事務所之鑑定報告書(下稱
21 系爭鑑定報告)(本院卷(二)第9頁)。

22 (五)不同意依西螺地政事務所114年5月28日土地複丈成果圖
23 (丙案)(下稱丙案)所示之方法分割，若依丙案分割，系爭
24 1292地號土地南側有被告李睿承的房屋，這樣他的房屋要
25 被拆除；系爭1291地號土地的共有人即被告李秀花、呂春
26 花、李明峴、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋、廖振
27 廷、廖錦堂等人在系爭1291地號土地北側即同段1042地號
28 土地的農地亦為共有人，故原告主張甲案分割，上開等人
29 維持共有，不致造成土地細分，有利於土地之利用，且原
30 告的方案並無找補，再之丙案分割係依據被告廖錦堂於11
31 4年2月21日筆錄陳述，僅願以每平方公尺2,000元補償其

01 他共有人，亦低於系爭二筆土地之公告現值(本院卷(二)第1
02 76頁)。

03 二、被告方面：

04 (一)被告李應楨前曾到院表示：

05 1.對於原告起訴時所提之分割方案，我大概知道地在哪裡
06 ，但土地都是別人在耕種，我沒有在該地上耕作，我也
07 不知道是何人在該地上耕作(本院卷(一)第199頁)。

08 2.同意依西螺地政事務所114年3月24日土地複丈成果圖
09 (乙案)(下稱乙案)分割，他們分地，我們拿錢(本院卷
10 (二)第118頁)。

11 3.不同意未分足部分以公告現值加8成補償。因為同段104
12 2地號土地鑑價每平方公尺4,323元，我們希望依照這個
13 金額補償(本院卷(二)第119頁)。

14 (二)被告廖樹皇、廖錦堂：

15 1.希望變價分割，因為分得太細，無法耕作。主張系爭12
16 91地號土地變價分割。系爭1292地號，依甲案所示編號
17 丁部分變價分割(本院卷(一)第383頁至第84頁)。

18 2.如我們今日提出之民事陳述意見狀，認為系爭鑑定報告
19 的金額偏低，主張以公告現值作為補償較為適當。另系
20 爭1291地號土地全部分給原告，我們認為適當，但找補
21 的價格希望依照公告價值；系爭1292地號土地部分，依
22 甲案分割，編號丙的部分分給原告我們沒有意見，編號
23 丁的部分希望不要保持共有。被告廖錦堂希望由其取得
24 並由公告現值每平方公尺2,000元補償其他人(本院卷(二)
25 第10頁)。

26 3.本件系爭1291、1292地號土地僅東側臨崙背鄉南光路，
27 依甲案分割，將編號乙、丙部分分歸原告單獨所有，餘
28 下編號甲及丁部分分歸其餘共有人，並保持共有。然編
29 號甲、丁部分，由多數共有人取得並未能達到簡化共有
30 關係之目的，且不利於日後利用，而若將之原物分割再
31 細分為各共有人單獨所有，各共有人分得土地過於狹

01 長，亦不利日後利用，被告廖樹皇及廖錦堂亦表示不願
02 與他共有人繼續保持共有，是以被告廖樹皇及廖錦堂為
03 簡化共有關係及促進日後土地利用，依民法第824條第3
04 項規定，本件最妥適之分割方案應為將甲案所示編號
05 甲、乙部分(即系爭1291地號土地全部)、編號丙部分、
06 面積2,162.44平方公尺土地，分歸原告單獨取得，而編
07 號丁部分、面積4,832.63平方公尺土地由被告廖錦堂取
08 得，並依公告現值每平方公尺2,200元為補償標準，分
09 別(一)系爭1291地號土地：由原告補償被告李秀花、廖振
10 廷、廖樹皇、李應楨、呂春花、李明峴各137,608元、
11 被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋四人(共同共有)
12 91,739元；(二)系爭1292地號土地：由被告廖錦堂補償被
13 告李秀花1,693,805元、被告廖樹皇1,693,805元、被告
14 吳宗銘861,450元、被告李睿承1,721,760元、被告呂春
15 花919,071元、被告李明峴919,071元、被告廖樹煙7,41
16 6元、被告李應觀、李貴美、李素卿；李月秋四人(共同
17 共有)1,129,013元。另系爭鑑價報告決定評估系爭1291
18 地號土地單價為4,800元/坪，即每平方公尺1,452元，
19 被告廖錦堂及廖樹皇認為偏低，應以公告現值每平方公
20 尺2,200元為適當(本院卷(二)第13頁至第17頁)。

- 21 4.對於是否可以將乙案所示編號B部分分給被告李睿承，
22 我方覺得若分成狹長的話，被告李睿承的房子仍有部分
23 沒辦法分得(本院卷(二)第118頁)。
- 24 5.對於價格找補，鑑價報告在鈞院地股113年度重訴字第8
25 0號，但該價格鑑價過高，所以不主張以該價格購買。
- 26 6.這三塊(系爭1291、1292地號土地及同段1042地號土地)
27 都是農業區，在使用上來考慮的話，將三筆土地一併考
28 慮來分割會比較好，但原告就是將同段1042地號土地在
29 另案(即貴院地股承辦)請求分割。我們之前也勸原告，
30 是不是請他們將同段1042地號土地與系爭1291、1292地
31 號土地在本件一起分割，同段1041地號土地因為工業區

01 用地，單純在他案分割，這樣比較清楚，但原告不願
02 意。對方主張同段1042地號土地的南邊分給原告李錫
03 旺，所以後面搭配的就是系爭1291地號土地、系爭1292
04 地號土地編號A部分分給原告，這樣原告分割的土地就
05 會併在一起了。所以，我們主張依丙案分割。關於找
06 補，之前鑑價金額過低，所以主張公告現值每平方公尺
07 2,200元找補，若法院認為過低，可以再調高一點(本院
08 卷(二)第177頁)。

09 (三)被告李應觀前曾到院表示：

- 10 1.同意原告所提之甲案分割(本院卷(一)第385頁)。
- 11 2.關於系爭鑑定報告，同114年2月4日之陳述意見狀，認
12 為估價補償之金額太低了(本院卷(二)第9頁)。

13 (四)被告李月秋：

- 14 1.本案與113年度調字第79號分割共有物事件中之雲林縣
15 ○○鄉○○段0000地號與本件系爭1291地號土地同為農
16 業區土地，依農業發展條例之立法意旨擴大面積耕種，
17 促進農地合理使用，懇請貴庭併案將3筆地號(即系爭二
18 筆土地與同段1042地號土地)合併分割。原告所提甲案
19 分割資料表分配土地面積標示編號甲面積過於狹小，有
20 違農業發展條例擴大耕種面積之立法意旨，不利耕作
21 (本院卷(一)第367頁)。
- 22 2.主張就同段1042地號土地與系爭1291、1292地號土地合
23 併分割，才能擴大耕作面積。無法接受原告所提之甲案
24 分割(本院卷(一)第383頁至第384頁)。
- 25 3.對於是否同意依乙案分割系爭二筆土地，我同意他們拿
26 土地，我們拿錢(本院卷(二)第117頁)。
- 27 4.不同意未分足部分以公告現值加8成補償。因為同段104
28 2地號土地鑑價每平方公尺是4,323元，我們希望依照這
29 個金額補償(本院卷(二)第118頁至第119頁)。
- 30 5.依照被告李睿承的持有面積，若他的建物單獨分出，他
31 的建物有蓋在他人的土地上，我是希望採取丙案，我不

01 是不想要土地，但若能夠依照我們的意願都分割在一
02 起，我們就可以耕作(本院卷(二)第176頁至第177頁)。

03 6.價格找補希望依照鈞院地股(即同段1042地號土地)之鑑
04 價報告(本院卷(二)第178頁)。

05 (五)被告李貴美：

06 1.聲請就同段1042地號土地與系爭1291、1292地號土地合
07 併分割，才能擴大耕作面積(本院卷(一)第383頁)。

08 1.關於系爭鑑定報告，同114年2月4日之陳述意見狀，認
09 為系爭1291地號土地估價補償之金額太低了(本院卷(二)
10 第9頁)。

11 2.對於是否同意依乙案分割，由被告李月秋表示【即：同
12 意他們拿土地，我們拿錢】(本院卷(二)第117頁)。

13 3.不同意未分足部分以公告現值加8成補償。因為同段104
14 2地號土地鑑價每平方公尺是4,323元，我們希望依照這
15 個金額補償(本院卷(二)第119頁)。

16 (六)被告李素卿：

17 1.聲請就同段1042地號土地與系爭1291、1292地號土地合
18 併分割，才能擴大耕作面積(本院卷(一)第384頁)。

19 2.關於系爭鑑定報告，同114年2月4日之陳述意見狀，認
20 為估價補償之金額太低了(本院卷(二)第10頁)。

21 3.對於是否同意依乙案分割分法分割，我同意他們拿土地
22 ，我們拿錢(本院卷(二)第118頁)。

23 4.不同意未分足部分以公告現值加8成補償。因為同段104
24 2地號土地鑑價每平方公尺是4,323元，我們希望依照這
25 個金額補償(本院卷(二)第119頁)。

26 5.系爭1291地號土地面積太小，我主張依丙案分割(本院
27 卷(二)第177頁)。

28 (七)被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋、呂春花、李明
29 峴：

30 (甲)於114年2月4日為鑑定價格共同提出陳述意見狀(本院卷
31 (一)第475-481頁)：

- 01 1.經查，同段1290地號土地所有權人為中華民國，屬公
02 有地，可供民眾通行，應非不臨路。
- 03 2.查詢實價登陸，鄰近交易單價落在10,858元/m²~2,0
04 00元/m²，系爭鑑定報告結果為1,452元/m²(4,800元/
05 坪)，與實際行情落差鉅大。
- 06 3.系爭鑑定報告第17頁，估價師依比較法2.比較法估價
07 之程序；②選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標
08 的、③對比較標的價格進行情況調整及價格日期調
09 整，本案系爭1291地號土地屬都市計畫農業區，臨南
10 光路(崙背主要幹道)，實價登錄有同地段1268地號(1
11 13.10.2對面都計內農業區臨南光路4,161元/m²)、12
12 92地號(113.2.23鄰地都計內農業區，臨南光路3,000
13 元/m²)、1042地號(112.12.28鄰地都計內農業區、臨
14 南光路3,000元/m²)、1291地號(113.8.28鄰地都計內
15 農業區、臨南光路2,750元/m²)等相同條件可供參
16 考。
- 17 4.系爭鑑定報告三個比較標的皆為4至6米鄉村農路，比
18 較標的二交易日期為111年6月價格日期調整僅1%~
19 2%(近年不動產價格水漲船高有目共睹)，甚有比較
20 標的三不同地段之非都市計畫農業區農牧用地，標的
21 物之篩選條件與系爭1291地號土地諸多落差，顯然不
22 妥。
- 23 5.綜上，系爭鑑定報告給系爭1291地號土地勘估條件部
24 分為略佳至優(P22、P23)，三個比較標的之客觀條件
25 亦比系爭1291地號土地差單價還有1,966元至2,000
26 元/m²，系爭1291地號土地地理條件優良，惟地形狹
27 長，再者，以潛在價值來看，若與鄰地合併，其價值
28 大幅提升，價格都不應低於鄉村道路之農地，系爭鑑
29 定報告依較差比較標的來比較後再依調整率下修，導
30 致系爭1291地號土地價格僅剩1,452元/m²(4,800元/
31 坪)，顯然有失公允。懇請鈞院明鑑。

01 6.陳報人希望原告能依同樣價格3,000元/m²向陳報人購
02 買。

03 (乙)於114年3月13日共同提出陳述意見狀(本院卷(二)第57
04 頁)：

05 1.被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋、呂春花、李
06 明峴等6人願意以每坪1萬元(3,025元/m²)出售系爭12
07 91地號土地。

08 2.被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋、呂春花、李
09 明峴等6人希望系爭1292地號土地能以鄰近買賣行情
10 3,000元/m²作為補償標準。

11 (丙)於114年5月14日共同提出陳述意見狀(本院卷(二)第121
12 頁)：

13 倘系爭1291地號售出，僅剩系爭1292地號土地面積亦無
14 法繼續耕作，又系爭同段1042地號土地與系爭1291地號
15 土地相毗連，希望依同段1042地號土地之鑑價4,323元/
16 m²與系爭1292地號土地一併出售。

17 (八)被告李睿承：

18 1.系爭1292地號土地上有我的建物，即甲案所示之右下角
19 部分，同意依原告提出之甲案分割(本院卷(一)第384
20 頁)。

21 2.我不同意依乙案分割，因為我現在住在那邊，我住在那
22 邊20至30年了，我在系爭1292地號土地上有房子，那是
23 我的房子(本院卷(二)第118頁)。

24 3.於114年7月4日庭呈陳報狀，希望不要拆到我的建物。
25 我土地持分面積夠，所以我的建物不用拆除(本院卷(二)
26 第177頁)。

27 4.系爭1292地號土地上現有被告李睿承所有建築門牌：雲
28 林縣○○鄉○○路000號鋼鐵造房屋一棟，且長期供自
29 住使用。上開房屋建築完成已久，且被告持續居住使用
30 至今，乃是全體共有人共聞共見。分割共有物為使共有
31 土地歸於單獨所有權、產權清楚、方便管理使用收益處

01 分，且應以損害最小為原則，被告當初是以分管位置建
02 築房屋，分割理應以原位置分配始為合理。綜上所陳，
03 請貴院判准如被告今日所提分割略圖分割D部分為被告
04 所有(本院卷(二)第179頁至第181頁)。

05 (九)被告吳宗銘前曾具狀表示：

06 1.本件原告就系爭1292地號土地主張依甲案分割，惟甲案
07 明顯不當，且有侵害共有人權益、影響土地經濟利用之
08 情形。系爭1292地號土地為都市土地農業區非屬耕地，
09 依法得於分割後原物分配于各共有人，原告主張之甲案
10 分割未考量土地使用現況及土地地上物之利用。且若依
11 原告之甲案分割，顯與法不合。為此，被告不接受原告
12 所提之甲案分割、不接受現金補償，並主張依原執管之
13 位置原物分配，以維被告應有之權益(本院卷(二)第63-73
14 頁)。

15 2.不同意依乙案分割，我希望分得我的土地，東西向，我
16 們原本就在系爭1292地號土地鐵皮屋的北邊耕作，但是
17 我沒有房子(本院卷(二)第118頁)。

18 (十)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
19 聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
22 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
23 者不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；
24 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
25 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
26 以原物分配於各共有人；以原物為分配時，因共有物人之
27 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，
28 民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款前段、第
29 4項分別定有明文。又因繼承、強制執行、徵收、法院之
30 判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權
31 者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條亦有規

01 定。而分割共有物性質上為處分行為，依民法第759條規
02 定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為
03 繼承登記前，不得分割共有物，故實務上准許共有人以一
04 訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼承人及
05 其餘共有人為分割共有物之請求（最高法院69年臺上字第
06 1012號判決意旨參照）。經查，系爭1291地號土地為原告
07 李錫旺與被告李秀花、廖振廷、廖樹皇、廖貞子、李應
08 楨、呂春花、李明峴、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋
09 及訴外人李廖愛共有，應有部分詳如附表一所示；同段12
10 92地號土地為原告李錫旺與被告李秀花、廖錦堂、廖樹
11 皇、吳宗銘、李睿承、呂春花、李明峴、廖樹煙、李應
12 觀、李貴美、李素卿、李月秋及訴外人李廖愛共有，應有
13 部分詳如附表一所示。而訴外人李廖愛於113年8月7日死
14 亡，被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋為其繼承人，
15 且未拋棄繼承，亦未辦理繼承登記，有系爭土地之土地登
16 記第一類謄本（所有權個人全部）、李廖愛之除戶戶籍謄
17 本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、家事事件公告查詢
18 結果單、民事紀錄科查詢表等在卷可稽（本院卷(一)第63頁
19 至第69頁、第201頁、第213頁至第227頁、第399頁），自
20 堪信為真實。又兩造於本件言詞辯論時就分割方案不能達
21 成協議，顯然系爭二筆土地無法以協議方式分割。且系爭
22 二筆土地之共有人間並無訂立不分割之期限，該土地依其
23 使用目的亦非不能分割，則原告以兩造不能協議分割，訴
24 請被告李應觀、李貴美、李素卿、李月秋就被繼承人李廖
25 愛所遺系爭1291、1292地號土地之共同共有各為18分之
26 1，26975分之1979辦理繼承登記，並將系爭二筆土地裁判
27 分割予共有人，核屬有據，應予准許。爰判決如主文第
28 一、二項所示。

29 (二)復按裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，
30 不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共
31 有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得

01 部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適
02 當公平之方法以為分割（最高法院98年度臺上字第2058
03 號、96年度臺上字第108號判決意旨參照）。又以原物分
04 配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，
05 得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共有人
06 中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢
07 補償之。民法第824條第2項第1項、第3項分別定有明
08 文。經查：

09 1.(一)系爭二筆土地東側為省道，南側為農路，其他方位不
10 臨路；(二)系爭1291地號土地上有磚造瓦頂平房一間，該
11 建物西側均為種植葉菜類作物使用；系爭1292地號土地
12 目前整筆供種植葉菜類使用，上有磚造鐵皮頂建物一
13 間，門牌為南光路410號，據到場當事人稱為被告李睿
14 承所有；(三)囑託地政測量上開磚造瓦頂及磚造鐵皮頂建
15 物。業經本院於113年8月5日會同兩造及西螺地政事務
16 所測量人員至系爭二筆土地現場勘驗明確，製有勘驗筆
17 錄及照片在卷可稽（本院卷(一)第161頁至第175頁），且
18 西螺地政事務所亦經本院囑託繪製系爭二筆土地上建物
19 之土地複丈成果圖（下稱現況圖）在卷可佐（本院卷(一)
20 第233頁）。

21 2.本院審酌兩造之意願、土地整體之利用價值，並兼顧使
22 用現狀、共有人意願及兩造間共有價值平等均衡原則，
23 認本件分割方法如下所述：

24 (1)系爭1291地號土地部分，應將系爭1291地號土地全部
25 分歸原告李錫旺取得，即如主文第三項所示，較為妥
26 適，其理由如下：

27 ①系爭1291地號土地面積僅750.59平方公尺，有土地
28 登記第一類謄本在卷可稽（本院卷(一)第63頁），且
29 為形狀狹長之土地，共有人有為原告李錫旺與被告
30 李秀花、廖振廷、廖樹皇、廖貞子、李應楨、呂春花、
31 李明峴、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋及

01 訴外人李廖愛（嗣由李應觀、李貴美、李素卿、李
02 月秋等人承受訴訟人）等人，如將該筆土地分歸全
03 部共有人取得，各共有人分得之土地將為面積甚小
04 及形狀甚為狹長之土地，而不利該筆土地之使用及
05 出售，故將該筆土地全部分歸原告取得，再由原告
06 以金錢補償其餘未分得土地之共有人，應屬最有利
07 於該筆土地之使用及交易價值。

08 ②原告雖主張被告李秀花、廖振廷、廖樹皇、廖貞
09 子、李應楨、呂春花、李明峴、李應觀、李貴美、
10 李素卿、李月秋及訴外人李廖愛（嗣由李應觀、李
11 貴美、李素卿、李月秋等人承受訴訟人）等人依甲
12 案之分割方法分割系爭1291地號土地，渠等分得該
13 分割方案複丈成果圖編號甲所示部分土地可與同段
14 1042地號土地合併利用，但目前同段1042地號土地
15 分割共有物事件亦在審理中，最後判決結果為何不
16 得而知，故難認為上開被告依據甲案分得該方案複
17 丈成果圖編號甲所示部分土地得與同段1042地號土
18 地合併利用。

19 ③如將該土地全部變價分割，無異強迫有意取得該土
20 地之共有人出賣該筆土地，故變價分割系爭1291地
21 號土地，並不妥適。

22 ④系爭1291地號土地分割後東側臨路，且形狀完整，
23 無畸零地，可發揮土地之最大價值。

24 ⑤原告雖主張依甲案之分割方法分割該筆土地，然甲
25 案之分割方法將系爭1291地號土地分割成南北二區
26 塊土地，原告依甲案所分得該案複丈成果圖編號乙
27 所示部分土地，雖可與其所分得同分割方案複丈成
28 果圖編號丙所示部分土地合併利用，但該甲案分割
29 方案複丈成果圖編號甲所示部分，則成為甚為狹長
30 之土地，不利分得該部分土地之共有人利用或交易
31 該部分土地，故本院認為原告主張依甲案分割系爭

01 1291地號土地，並不妥當。

02 ⑥原告雖主張依甲案之分割方法分割該筆土地，並將
03 系爭1291地號土地如該案複丈成果圖編號甲所示部
04 分土地，分歸被告李秀花、廖振廷、李應楨、呂春
05 花、李明峴、李應觀、李貴美、李素卿、李月秋共
06 同取得，並按應有部分比例保持共有，其中李應
07 觀、李貴美、李素卿、李月秋尚為共同共有，以如
08 此形狀狹窄及面積狹小之系爭1291地號土地，為此
09 種方式分割，嚴重影響分得甲案複丈成果圖編號甲
10 所示部分土地共有人之權益。

11 (2)系爭1292地號土地部分，應以西螺地政事務所114年5
12 月28日土地複丈成果圖(丙案)即附圖(下稱丙案)為基
13 準，如附圖所示方法分割，即如主文第五項所示，較
14 為妥適，其理由如下：

15 ①以此分割方案分割系爭1292地號土地，分割後各筆
16 土地均臨該土地東側道路，且形狀均為完整無畸零
17 地，有利於發揮分割後各筆土地之最大價值。

18 ②由原告分得該分割方案即附圖編號A部分土地，可
19 與其分得之系爭1291地號土地合併利用。

20 ③本件絕大多數共有人對分割方案丙案，並無表示不
21 同意之意見，可見將該分割方案即附圖所示之編號
22 B部分分歸被告廖錦堂取得，符合絕大多數共有人
23 之意願，並可避免土地細分影響系爭1292地號土地
24 之使用及交換價值。

25 ④原告雖主張依甲案分割該筆土地，且就系爭1292地
26 號土地如該案複丈成果圖編號丁部分分歸該土地之
27 其餘共有人共同取得並保持共有，然本件被告吳宗
28 銘、李睿承均表示其等欲實際分得系爭1292地號土
29 地，如採原告所主張之甲案及部分共有人主張之乙
30 案分割系爭1292地號土地，無異剝奪其等因本件訴
31 訟得以單獨分割取得土地之權利，故原告所主張之

01 分割方案，較不可採。

02 ⑤原告雖主張依甲案分割該筆土地，並主張以此分割
03 方案分割系爭1292地號土地，可以確保被告李睿承
04 在上開土地上之建物不被拆除，然被告李睿承雖有
05 系爭1292地號土地之應有部分所有權，但其建物坐
06 落在系爭1292地號土地之特定部分，若無得該土地
07 之全部共有人同意，仍屬對該土地之無權占有，該
08 土地之他共有人仍得主張拆屋還地，故分割方案甲
09 案無助於日後保持被告李睿承所有之建物不遭拆
10 除，故原告此部分主張並無實益。

11 ⑥被告李睿承雖主張系爭1292地號土地分割後，日後
12 不要拆到其所有之建物，然被告李睿承所有如附圖
13 所示之建物佔據該筆土地東側臨路部分約三分之一
14 以上之面寬，如將其建物所坐落之土地均分歸其所
15 有，則系爭1292地號土地之其餘共有人分得土地之
16 臨路面寬將與渠等之應有部分面積比例顯不相符，
17 對其餘系爭1292地號土地之其他共有人極不公平，
18 故被告李睿承之主張亦屬不可採。

19 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
20 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
21 項定有明文。經查：

22 1.系爭1291地號土地，如將全部土地分歸原告取得，則原
23 告李錫旺分得土地之面積大於其應有部分面積(面積增
24 減詳如附表四所示)，而被告李秀花、廖振廷、廖樹
25 皇、廖貞子、李應楨、呂春花、李明峴、李應觀、李貴
26 美、李素卿、李月秋分得土地面積小於其等應有部分面
27 積(面積增減詳如附表四所示)。

28 2.系爭1292地號土地，如採附圖丙案所示方法分割，被告
29 廖錦堂分得之面積大於其應有部分面積(面積增減如表
30 五所示)，而原告李錫旺、被告李秀花、廖樹皇、呂春
31 花、李明峴、廖樹煙、李應觀、李貴美、李素卿、李月

01 秋分得土地面積小於其等應有部分面積(面積增減詳如
02 附表五所示)。

03 3.就此面積增減部分，原告主張1291地號土地補償金額同
04 華聲科技不動產估價師事務所之之系爭鑑定報告(即4,
05 800元/坪，即1,452元/平方公尺)；被告李應楨、李月
06 秋、李貴美、李素卿不同意未分足部分以公告現值加8
07 成補償。因為同段1042地號土地鑑價每平方公尺4,323
08 元；又被告李應觀、呂春花、李明峴曾與被告李貴美、
09 李素卿、李月秋共同具狀表示希望依同段1042地號土地
10 之鑑價每平方公尺4,323元與系爭1292地號土地一併出
11 售等語。查，系爭二筆土地之公告現值均為每平方公尺
12 2,300元，有土地登記第一類謄本(地號全部)在卷可
13 憑(本院卷(-)第459頁、第467頁)，然系爭鑑定報告就
14 系爭1291地號土地之鑑價結果認為該筆土地之市價僅每
15 平方公尺1,452元，遠較該筆土地之公告現值為低，顯
16 然不合乎論理法則及經驗法則，故系爭鑑定報告所為之
17 鑑定找補結果顯然不可採。另本件部分被告主張依同段
18 1042地號土地分割共有物事件囑託石亦隆不動產估價師
19 事務所之鑑價結果，為找補等語。然查，同段1042地號
20 土地之鑑價結果為每平方公尺4,323元(詳本院113年度
21 重訴字第80號分割共有物事件卷所附之不動產估價報告
22 書)，遠高於本件系爭二筆土地之公告現值2,300元，
23 且同段1042地號土地面積較本件系爭二筆土地之加總面
24 積還大，臨路面寬亦較本件系爭二筆土地為寬，故以同
25 段1042地號土地之鑑價結果為本件系爭二筆土地之面積
26 增減金額找補標準亦不甚妥當，故本院認為本件各共有
27 人分得土地面積增減找補以該等土地公告現值之1.8
28 倍，即每平方公尺4,140元為計算基礎【計算式：公告
29 現值2,300元 \times 1.8=4,140元(系爭1291、1292地號土地
30 之公告現值為每平方公尺2,300元，本院卷(二)第187
31 頁)】，宜為公允。經計算後，有關係爭1291地號土地

01 之補償金錢部分如附表二所示，爰判決系爭1291地號土
02 地之補償金額如主文第四項所示；系爭1292地號土地之
03 補償金錢如附表三所示(受補償金額，元以下四捨五
04 入)，爰判決系爭1292地號土地之補償金額如主文第六
05 項所示。

06 四、關於附圖即西螺地政事務所114年5月28日土地複丈成果圖
07 (丙案)「崙背鄉中勸段1291、1292地號分割方案(丙)資料表
08 (面積單位m²)」：

09 (一)編號11分配人「李廖愛」之記載，由本院依職權更正為
10 「李廖愛之繼承人」：

11 因李廖愛於本案繫屬後死亡，應由其繼承人即被告李應
12 觀、李貴美、李素卿、李月秋繼承，故分配人「李廖愛」
13 之記載，由本院依職權更正為「李廖愛之繼承人」。

14 (二)編號16、分配人李錫旺部分：

15 1.1291地號「持分比例4/9、應有面積333.59」之記載：

16 因系爭1291地號土地，被告即共有人廖貞子雖將其應有
17 部分6分之1於113年8月28日以買賣為原因，於113年9月
18 6日辦理所有權移轉登記完畢與原告李錫旺，惟上開二
19 人並未為承當訴訟之聲明。故本院仍將被告廖貞子對於
20 系爭1291地號土地之應有部分列入此次分配。本院依職
21 權將1291地號「持分比例4/9、應有面積333.59」更正
22 為「持分比例5/18、應有面積208.49」。

23 2.應有面總和「2496.03」之記載：

24 如前所述，因系爭1291地號土地，被告即共有人廖貞子
25 雖將其應有部分6分之1於113年8月28日以買賣為原因，
26 於113年9月6日辦理所有權移轉登記完畢與原告李錫
27 旺，惟上開二人並未為承當訴訟之聲明。故本院仍將被
28 告廖貞子對於系爭1291地號土地之應有部分列入此次分
29 配。本院依職權扣除原告李錫旺因買受被告廖貞子之持
30 分增加之面積125.10平方公尺後，更正「應有面總和」
31 為「2370.93」之記載。

01 3.面積增減「416.99」之記載：

02 如前所述，因系爭1291地號土地，被告即共有人廖貞子
03 雖將其應有部分6分之1於113年8月28日以買賣為原因，
04 於113年9月6日辦理所有權移轉登記完畢與原告李錫
05 旺，惟上開二人並未為承當訴訟之聲明。故本院仍將被
06 告廖貞子對於系爭1291地號土地之應有部分列入此次分
07 配。本院職權更正原告李錫旺因買受被告廖貞子之持分
08 增加之面積125.10平方公尺，更正「面積增減」為「54
09 2.09」之記載。

10 (三)增加「編號16-1、分配人廖貞子、1291地號『持分比例1/
11 6、面積125.10』、總有面總和125.10、分配土地面積0、
12 面積增減-125.10」之記載：

13 如前所述，因系爭1291地號土地，被告即共有人廖貞子雖
14 將其應有部分6分之1於113年8月28日以買賣為原因，於11
15 3年9月6日辦理所有權移轉登記完畢與原告李錫旺，惟上
16 開二人並未為承當訴訟之聲明。故本院仍將被告廖貞子對
17 於系爭1291地號土地之應有部分列入此次分配。本院依職
18 權增加「編號16-1、分配人廖貞子、1291地號『持分比例
19 1/6、面積125.10』、總有面積總和125.10、分配土地面
20 積0、面積增減-125.10」之記載。

21 五、未查，分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割
22 方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
23 定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分
24 割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按
25 其對系爭二筆土地應有部分比例負擔，方屬事理之平，故本
26 院審酌兩造之利害關係，依據民事訴訟法第80條之1、第85
27 條第2項之規定，爰就訴訟費用負擔部分判決如主文第七項
28 即附表一「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
30 5條第2項。

31 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

民事第一庭 法官 楊昱辰

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 114 年 7 月 11 日

書記官 王珮琄

◎附表一：雲林縣○○鄉○○段0000地號土地(750.59m ²)、1292地號土地(6,995.07 m ²)共有人應有部分暨訴訟費用負擔之比例				
編號	共有人姓名	崙背鄉中勸段1291地號土地(750.59m ²) 共有人應有部分	崙背鄉中勸段1292地號土地(6,995.07m ²) 共有人應有部分	訴訟費用負擔之比例
01	李錫旺	18分之5 (嗣再買受廖貞子之應有部分)	26975分之8339	774566分之237093
02	李秀花	12分之1	26975分之2969	774566分之83246
13	廖振廷	12分之1	✕	774566分之6255
04	廖樹皇	12分之1	26975分之2969	774566分之83246
05	廖貞子	6分之1 (其應有部分已出賣與李錫旺)	✕	774566分之12510
06	李應楨	12分之1	✕	774566分之6255
07	呂春花	12分之1	26975分之1611	774566分之48031
08	李明峴	12分之1	26975分之1611	774566分之48031
09	李廖愛(歿)之繼承人： ①李應觀 ②李貴美 ③李素卿 ④李月秋	共同共有 18分之1	共同共有 26975分之1979	連帶負擔 774566分之55489
10	李應觀			
11	李貴美			
12	李素卿			
13	李月秋			
14	廖錦堂	✕	26975分之2956	774566分之76654
15	吳宗銘	✕	26975分之1510	774566分之39157
16	李睿承	✕	26975分之3018	774566分之78262
17	廖樹煙	✕	26975分之13	774566分之337

◎附表二：雲林縣○○鄉○○段0000地號土地之補償方法(新臺幣4,140元/每平方公尺)		
應提出補償之人→	李錫旺 (+542.10m ²)	受補償金額 (新臺幣)
受補償之人↓		
李秀花 (-62.55m ²)	258,957元	258,957元
廖振廷 (-62.55m ²)	258,957元	258,957元
廖樹皇 (-62.55m ²)	258,957元	258,957元
廖貞子 (-125.10m ²)	517,914元	517,914元
李應楨 (-62.55.1m ²)	258,957元	258,957元
呂春花 (-62.55m ²)	258,957元	258,957元
李明峴 (-62.55m ²)	258,957元	258,957元
李廖愛(歿)之繼承人： ①李應觀 ②李貴美 ③李素卿 ④李月秋 李應觀 李貴美	172,638元	172,638元

(續上頁)

01

李素卿 李月秋 (-41.70m ²)		
應提出補償金額 (新臺幣)	2,244,294元	2,244,294元

02

◎附表三：雲林縣○○鄉○○段0000地號土地之補償方法 (新臺幣4,140元/每平方公尺)		
應提出補償之人→	廖錦堂 (+2,891.91m ²)	受補償金額 (新臺幣)
受補償之人↓		
李錫旺 (-0.01m ²)	41元	41元
李秀花 (-769.91m ²)	3,187,427元	3,187,427元
廖樹皇 (-769.91m ²)	3,187,427元	3,187,427元
呂春花 (-417.76m ²)	1,729,526元	1,729,526元
李明峴 (-417.76m ²)	1,729,526元	1,729,526元
廖樹煙 (-3.37m ²)	13,952元	13,952元
李廖愛(歿)之繼承人： ①李應觀 ②李貴美 ③李素卿	2,124,607元	2,124,607元

(續上頁)

01

④李月秋 李應觀 李貴美 李素卿 李月秋 (-513.19m ²)		
應提出補償金額 (新臺幣)	11,972,506元	11,972,506元

02

◎附表四：雲林縣○○鄉○○段0000地號土地共有人原持分應有面積、分割後分配之面積及面積增減				
編號	共有人姓名	原持分應有面積 (m ²)	分割後分配之面積 (m ²)	面積增減 (m ²)
01	李錫旺	208.49m ²	750.59m ²	+542.10m ²
02	李秀花	62.55m ²	0	-62.55m ²
13	廖振廷	62.55m ²	0	-62.55m ²
04	廖樹皇	62.55m ²	0	-62.55m ²
05	廖貞子	125.10m ²	0	-125.10m ²
06	李應楨	62.55m ²	0	-62.55m ²
07	呂春花	62.55m ²	0	-62.55m ²
08	李明峴	62.55m ²	0	-62.55m ²
09	李廖愛(歿)之 繼承人： ①李應觀 ②李貴美 ③李素卿 ④李月秋	41.70m ²	0	-41.70m ²
10	李應觀			
11	李貴美			
12	李素卿			
13	李月秋			

◎附表五：雲林縣○○鄉○○段0000地號土地共有人原持分應有面積、分割後分配之面積及面積增減				
編號	共有人姓名	原持分應有面積 (m ²)	分割後分配之面積 (m ²)	面積增減 (m ²)
01	李錫旺	2,162.44m ²	2,162.43m ²	-0.01m ²
02	李秀花	769.91m ²	0	-769.91m ²
03	廖樹皇	769.91m ²	0	-769.91m ²
04	呂春花	417.76m ²	0	-417.76m ²
05	李明崐	417.76m ²	0	-417.76m ²
06	廖錦堂	766.54m ²	3,658.45m ²	+2,891.91m ²
07	吳宗銘	391.57m ²	391.57m ²	0
08	李睿承	782.62m ²	782.62m ²	0
09	廖樹煙	3.37m ²	0	-3.37m ²
10	李廖愛(歿)之 繼承人： ①李應觀 ②李貴美 ③李素卿 ④李月秋	513.19m ²	0	-513.19m ²
11	李應觀			
12	李貴美			
13	李素卿			
14	李月秋			