臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第35號

原　　告　陳炎輝
訴訟代理人　謝凱傑律師
複　代理人　許哲嘉律師
訴訟代理人　楊聖文律師
被　　告　陳志豪
000000000000000000
訴訟代理人　黃厚誠律師
　　莊承融律師
被　　告　陳進條
　　陳炎崑
　　陳炎順　　住○○市○○區○○路000巷00弄0號四樓
　　王月春
兼上二人
訴訟代理人　陳炎章　　住○○市○○區○○路○○○村0號六樓
被　　告　李青燕

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號、面積2.41平方公尺土地，及同段241地號、面積1,733.46平方公尺土地，及同段242地號、面積6,491.81平方公尺土地，應合併分割如附圖即臺南市永康地政事務所複丈日期民國110年11月10日土地複丈成果圖所示：㈠編號甲部分、面積1,527,27平方公尺土地分歸原告陳炎輝、被告陳炎崑、被告陳炎章共同取得，並按附表三應有部分比例保持共有；㈡編號乙部分、面積1,018.18平方公尺土地分歸被告陳炎順、被告王月春共同取得，並按附表三應有部分比例保持共有；㈢編號丙部分、面積2,545.46平方公

尺土地分歸被告陳進條取得；㈣編號丁部分、面積2,545.46平方公尺土地分歸被告陳志豪、李青燕共同取得，並按附表三應有部分比例保持共有；㈤編號戊部分、面積631.31平方公尺土地，作為道路供通行使用，由全體共有人按附表一所示應有部分面積比例保持共有。

二原告、被告陳炎崑、被告陳炎章應按附表二「應受補償人及補償金額」欄所示分別補償被告陳炎順、王月春、陳進條、陳志豪、李青燕。

三訴訟費用新臺幣222,458元由兩造按附表一所示「應有部分比例及訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人全體為被告，當事人始適格。法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟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事人，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款分別定有明文。本件原告訴請裁判合併分割臺南市○○區○○段000地號土地、同段241地號土地、同段242地號土地(以下分別以地號稱之，合稱系爭土地)，以陳進丁（於起訴前民國105年12月27日死亡）之繼承人、陳進條、陳炎崑、陳炎章、陳炎順、王月春為被告，陳進丁之繼承人為其配偶陳蔡貴美、長男陳志豪、長女陳佩蘭、次女陳淑玲、三女陳麗惠，均未拋棄繼承，此有陳進丁除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本及本院民事紀錄科查詢表在卷可稽(見調解卷第57-69頁、本院卷㈠第55-61頁)，嗣全體繼承人就陳進丁所遺系爭土地應有部分3分之1協議分割由被告陳志豪單獨繼承，於108年4月3日辦理分割繼承登

記完畢，此有土地登記查詢資料在卷可按（見本院卷㈠第522、525、528頁），被告陳志豪於110年8月3日將其所有242地號土地應有部分3分之1以夫妻贈與為原因移轉登記為其妻李青燕所有，原告於110年9月13日追加李青燕為被告(見本院卷㈣第339-341頁），依前說明，本件分割共有物之訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，原告所為追加，程序上應予准許。

二、原告主張：

㈠原告為系爭土地共有人之一，系爭土地之共有人及應有部分如附表一所示，系爭土地相毗鄰，使用分區相同，並無法律上及使用目的上不能分割之情形，共有人間亦無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之約定，且全體共有人均同意合併分割，僅就分割方法未能協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第6項規定，請求裁判合併分割。又原告與被告陳炎崑、陳炎章、陳炎順父親生前長年在系爭土地東側種植果樹，設有灌溉設施，現每年仍產出價值數萬元以上之果實，系爭土地北側緊臨巷道，須預留8米寬道路以供聯外通行，參考各共有人表明分割後繼續維持共有之意願，請求按臺南市永康地政事務所複丈日期110年11月10日土地複丈成果圖（下稱附圖）合併分割，並按如附表二所示以金錢補償，不僅符合系爭土地使用現況，發揮土地最大經濟效能，且分割後各區塊土地形狀尚屬規則、完整，均面臨道路，使用及通行均稱便利，應屬最公平合理適當之分割方案。

㈡被告陳志豪雖主張依臺南市永康地政事務所複丈日期110年11月10日土地複丈成果圖（修正被告方案備註欄）合併分割方案（下稱被告陳志豪分割方案），惟被告陳志豪未實際使用該方案編號甲部分土地，如依該方案分割，編號甲部分土地之灌溉設備及作物勢必拆遷、移除，使用現況變動甚大，導致原告、被告陳炎崑、陳炎章、陳炎順、王月春、陳進條蒙受損失，違反裁判分割應斟酌盡量依各共有人使用現狀定

分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害之原則。況被告陳志豪於109年10月30日提出該方案前，原已同意分割後取得系爭土地臨中正路269巷之西側土地，僅對於私設道路寬度及土地價值找補方式有爭執，且曾主張分得系爭土地東側及中段土地之共有人應少分得80坪土地，由分得西側土地之共有人多取得80坪土地，以補償分得西側土地共有人之損失，嗣後更易其詞，變更共有人分得土地位置，主張其欲分得系爭土地東側土地，且主張各共有人分得土地位置、地形、地勢相當，無需再互為金錢找補，其主張前後矛盾，並非妥適分割方案等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告方面：

㈠被告陳進條：

系爭土地是我父親遺留給我們三兄弟，原告、被告陳炎崑、陳炎章、陳炎順之父陳進發排行老大，被告陳志豪之父陳進丁排行老二，我排行老三，陳進發、陳進丁是同父同母所生，我是同父異母所生。系爭土地東側原由被告陳進發種植芒果，其他土地由我割草整地，二哥陳進丁過世後，我與被告陳志豪約定各自整理其他土地之一半，被告陳志豪負責整理西側土地，我整理中段土地。原告是大房，應該優先依現使用位置分配土地，我同意附圖所示分割方案等語。

㈡被告陳炎崑、陳炎章、陳炎順、王月春：

被告陳炎崑、陳炎章、陳炎順，與被告王月春之夫陳炎星(106年2月25日死亡)是兄弟，被告陳炎崑是大房陳進發長子，被告陳炎章是大房陳進發四子，長期在系爭土地東側種植芒果，我們都同意附圖所示分割方案等語。

㈢被告陳志豪、李青燕：

1.原告及其他被告雖在系爭土地東側種植芒果樹及香蕉樹，但前開果樹係兩造先祖開墾種植，並非原告及其餘被告繼承系爭土地後開始墾殖，且原告及其餘被告並未全數居住在台南，更非全數為前開果樹管理者，不得執此主張分配系爭土地東側位置。況系爭土地為工業區用地，應作為工業使用，

不應繼續作為耕作使用，果樹經濟價值低微，原告以渠等管理先祖遺果樹作為分割位置之理由，顯不可採。又原告主張附圖所示分割方案，分割後各區塊地形過於狹長，將來土地難以利用規劃，依建築技術規則建築設計施工編第118條第3項規定，私設通路所占面積不得計入法定空地面積，附圖所示所示分割方案留設私設通路面積達631.31平方公尺，將造成共有人可建築利用之基地面積減少，顯不符合土地利用之經濟。

2.系爭土地之分割方案應考量建築線指示圖，並斟酌兩造分割後共有意願、分割後土地發展經濟利用價值、私設通路之必要寬度、免去將來發生通行權糾紛及原物分配之精神；依被告陳志豪分割方案，由分得編號乙、丙部分土地之人自行留設通路，無須強制分割出道路，如此不僅將來可阻擋外車進出，免於該道路遭不特定第三人視為捷徑行走而生滋擾，亦可將自行留設之通路算入建蔽率(法定空地)，增加編號乙、丙部分土地之建築面積，有利而無害。又依被告陳志豪方案分割，各共有人均分得原應有部分面積，各筆土地之地形方正，均單面臨路，進出方便，並無價值不相當之情形，無須為金錢找補。安永不動產估價師事務所鑑定結果，雖認被告陳志豪應補償被告陳進條新臺幣(下同)5,54,6248元，但該鑑定報告將「面寬」、「深度」列為分割後各筆土地之調整因素，無疑使應有部分較大者吃悶虧，該鑑定報告並無可採等語。

3.並聲明：系爭土地應依被告陳志豪方案合併分割。

四、本院判斷之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割，民法第

823條第1項、第824條第5、6項定有明文。查，本件原告起訴時，系爭土地共有人均相同，此有系爭土地登記資料附卷可憑（見本院卷㈠第43-53頁），嗣於本院審理中，共有人即被告陳志豪於110年8月3日將其中242地號土地應有部分3分之1以夫妻贈與為原因移轉登記為被告李青燕所有，此有242地號土地登記資料在卷足參（見本院卷㈣第309-320頁），是系爭土地其中240地號土地、241地號土地現共有人相同，並與相鄰之242地號土地現共有人部分相同，應有部分各如附表一所示，此觀系爭土地查詢資料即明(見本院卷㈣第539-550頁）。又系爭土地位屬85年2月15日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，使用分區均屬乙種工業區，基準建蔽率為70％、基準容積率為210％，此有臺南市永康區公所108年2月1日所經建字第1080088945號函、臺南市永康區公所108年6月13日所經建字第1080411048號函、臺南市政府都市發展局108年6月12日南市都管字第1080672502號函、使用分區證明書在卷可稽（見本院卷㈠第69、277、299頁、卷㈣第103頁），是系爭土地並無依其使用目的或法令限制不能分割之情形，兩造亦無不得分割之約定，且系爭土地全體共有人均同意合併分割（見本院卷㈣第324頁），惟原告與被告陳志豪、李青燕各自主張不同分割方案，共有人間對於分割方法未能協議，原告訴請裁判合併分割系爭土地，於法有據。

㈡次按分割共有物之訴，係就同一共有關係之共有物，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟（最高法院93年度台上字第2441號判決意旨參照）。法院定共有物之分割方法，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束(最高法院102年度台上字第1774號判決意旨參照)。而以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種情形，此觀立法理由至明。

再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當(最高法院109年度台上字第272號 、110年度台上字第1641號判決意旨參照)。故法院為裁判分割前，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素而為綜合判斷。查，兩造均主張原物合併分割，原告主張如附圖所示分割方案（見本院卷㈣第407頁），被告陳志豪、李青燕主張如被告陳志豪分割方案（本院卷㈣第409頁），是以兩造就各共有人分配取得之位置及北側有無預留通道之分割方法有所爭執，茲就系爭土地應採用之分割方案，分述如下：

1.系爭土地分別為240地號、241地號、242地號土地，由東北往西南依序相鄰；系爭土地東北側臨中正路，交界處有種植芒果、香蕉等果樹，其他部分土地為空地、雜草，中正路底有迴轉道，路寬約5米；系爭土地北側與同段117地號土地、243地號土地相鄰(所有權人為中華民國，土地使用分區為乙種工業區），現況為水溝加蓋、水泥路面通道，可供行人、機踏車通行；系爭土地西側與同段254地號土地相鄰(所有權人為中華民國，土地使用分區為乙種工業區），同段254地號土地為現有巷道即中正路269巷，巷寬6米至10米不等，中正路269巷往北可接中正路，中正路上方有高架橋，該高架橋位於臺南市政府辦理中之「臺南鐵路立體化延伸至永康地區暨周邊土地整合發展可行性研究」範圍內，但是否拆除，

尚未經交通部同意轉送行政院續審；南側臨中正路217巷3弄住戶私設無尾巷道等情，業經本院會同臺南市永康地政事務所到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄、現場簡圖及現場照片在卷可參（見本院卷㈠第173-197頁），且經本院囑託安永不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書第22-23頁勘察結論、第37頁臨路條件及所附勘估標的物現況照片附卷可佐（見本院卷㈣第34-35、49、106-123頁），並有臺南市永康區公所108年12月3日所經建字第1080830478號函、臺南市永康區公所108年12月27日所經建字第1080901696號函、臺南市政府108年8月8日府交綜字第1080918539號函在卷可按（見本院卷㈡第101、103頁；卷㈠第425頁）。另系爭土地東側果樹，現由原告管理栽種，系爭土地中段休耕中，由被告陳進條負責除草整理，系爭土地西側係由被告陳志豪使用，現休耕中等情，亦據兩造各自陳明在卷（見本院卷第83-84頁），是系爭土地之使用現況、相鄰土地所有權歸屬及通行情形，堪可認定。

2.系爭土地東側現雖有種植果樹，然其土地使用分區為乙種工業區，有臺南市永康區公所都市計畫土地使用分區證明書在卷可參（見本院卷㈣第103頁），是系爭土地屬得供建築工業廠房使用之土地，於分割後是否得依法建築，應係其建地性質及經濟效用所必須考量之事項。本院審酌共有人均已陳明願按附表三所示應有部分比例繼續維持共有（見本院卷㈢第44、101、103、345頁），依原告主張附圖所示分割方案，系爭土地北側留設東西向通道寬8公尺（編號戊），由全體共有人按應有部分面積比例維持共有，可使各共有人分配位置均可由北側留設通道，對外聯絡東北側之中正路，及對外聯絡西側之中正路269巷。又依該方案，以略呈偏南北向之3條平行分割線，由東往西為基準分割為編號甲、乙、丙、丁共四部分，並大致按目前土地共有人使用位置予以分配，依序由原告及被告陳炎崑、陳炎章共同取得編號甲，由被告陳炎順、王月春共同取得編號乙、由被告陳進條單獨取得編號

丙，由被告陳志豪、李青燕共同取得編號丁。復參酌系爭土地面積合計8,267.68平方公尺(計算式：2.41㎡＋1,773.46㎡＋6,491.81㎡＝8,267.68平㎡)，日後共有人依使用分區在其上興建工業廠房，興建廠房之地板面積總和面積或總樓地板面積，勢必分別超過50或70平方公尺，如為使其將來得以開發合法興建建築技術規則建築設計施工編第117條第7款之廠房，以地盡其用，依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項、第117條第7款、第118條第1項第2款、第3款規定，應留設寬度8公尺以上之通路連接道路，故附圖所示分割方案在北側留設寬度8公尺通道（即編號戊），確實可兼顧各共有人使用土地現況之利益及各共有人將來利用分得土地之最大利益。復審酌被告陳進條於本院審理中陳明：系爭土地係其父遺留下來分給三兄弟，每人分得3分之1(見本院卷㈠第84頁、卷㈣第325頁)，顯然兩造間就系爭土地使用位置已長期形成穩定秩序；原告及被告陳炎章於105年12月30日因分割繼承取得系爭土地後，仍持續使用管理系爭土地東側(見本院卷㈠第83頁、卷㈣第325頁)，衡情兩造對於其等各自管理部分相當熟悉，且有相當感情存在，按目前使用現況加以分割，可使各自原先規劃之土地利用方式繼續進行，並繼續維持各自長年對土地付出之努力，不致於耗資重新整地。再者，附圖所示分割方案為被告陳進條、陳炎崑、陳炎章、陳炎順、王月春人同意(見本院卷㈣第556頁)，渠等占系爭土地應有部分比例達3分之2，且此方案各共有人分得之位置，有價值上之差異（詳如下述㈢），原告已同意依附表二所示方式以金錢找補其他共有人，堪認原告主張如附圖所示分割方法，較符合大部分共有人之經濟利益，且可發揮系爭土地最大經濟效用，尚稱公平允適。

3.被告陳志豪主張附圖所示分割方案在北側留設通道，使系爭土地建築面積短少498.84平方公尺，造成不必要土地資源浪費，應採用被告陳志豪方案為妥乙節，經查：

⑴被告陳志豪方案將系爭土地東側分歸被告陳志豪、李青燕保

持共有（該方案編號甲），並在北側預留寬度8至9公尺不等通道（該方案編號戊）；系爭土地中段分配予被告陳進條（該方案編號乙）；系爭土地西段分成南北兩區塊，北側分配予原告、被告陳炎崑、陳炎章保持共有（該方案編號丙），南側分配予被告陳炎順、王月春持共有（該方案編號丁）。依此方案，被告陳志豪、李青燕分得位置之東北側臨主要道路中正路，北側預留通道（該方案編號戊）可通往中正路，占盡交通地利之便；反觀原告、被告陳炎崑、陳炎章分得位置（該方案編號丙）及被告陳炎順、王月春分得位置（該方案編號丁），利用西側臨中正路269巷通往中正路；被告陳進條分得位置（該方案編號乙），利用預留通道（該方案編號戊）通往中正路，是如採該方案，被告陳志豪、李青燕分得土地之臨路條件明顯優於其他共有人，且各共有人因臨路條件不同，致生分得土地價值差異之結果，理應由分得土地位置價值較高者補償分得土地價值較低者，然被告陳志豪表明其不願以金錢找補其他共有人（本院卷㈤第29頁），足見被告陳志豪方案，對於其他共有人並非公平適當。

⑵又系爭土地為都市計畫內之乙種工業區土地，其土地使用應依據都市計畫法臺南市施行細則第17條至第22條規定辦理；工業區如興建廠房，係屬建築技術規則認定之特定建築物，其面前道路寬度應依建築技術規則建築設計施工編第118條第2款「其他建築物應臨接寬8公尺以上之道路。但第1款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築」，及第3款「建築基地未臨接道路，且供第1款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路」之規定為檢討，則分割後之土地倘其所臨接道路寬度不足8公尺，依該規則之規定，即應於申請建築工業廠房時，自行留設8公尺之退縮地，以申請建築廠房。依被告陳志豪方案，分得該方案編號

丙、丁之共有人，須退縮建築線自行留設道路，日後將徒增私設通路用地，而減少其等實際得利用土地之面積。再者，私設通路是否納入法定空地面積計算，係涉建築技術規則建築設計施工編第1條第4款有關建蔽率（指建築面積占基地面積之比率）之計算規定，並非以此作為認定建築基地範圍之憑據。申言之，納入建蔽率計算之土地面積，固當然為建築基地之一部分，惟未納入建蔽率面積計算，而在建築主管機關核准之建築基地範圍內者，仍為建築基地之一部分，依建築法第11條第1項規定，該經核准之建築基地扣除建築物本身使用之面積後，即為該建築之法定空地。因此，建築法所謂之「建築基地」係以建築主管機關核發建造執照所核准之建築基地範圍為斷，而非由納入建蔽率計算之土地面積推算。是以，原告主張附圖之分割方案，在系爭土地北側留設通道面積631.31平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第2之1條規定，私設通路長度自建築線起算未超過35公尺部分，即得計入法定空地面積，作為法定空地，不減損分割後兩造分得土地可供建築之面積，反有利於兩造日後建築及對外通行，增進分割後土地經濟效用。

4.本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、分割前之使用位置、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，並考量分割後兩造取得之土地均屬方正，便於整體規劃利用，且均面臨道路出入方便聯絡，符合系爭土地之經濟利用等情，因認原告所主張附圖所示分割方案，較合乎地盡其利及公平原則，應為系爭土地適當之分割方法。

㈢按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分

互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號民事判決參照）。系爭土地依附圖所示分割方法，兩造分別取得之土地，其臨路情況及位置各有不同，價值自有差異，為共有人間分配公平起見，應鑑估個別分得土地之價格，以為共有人間互相找補之依據。經本院囑託安永不動產估價事務所依附圖各共有人分得土地價值及應相互補償金額鑑價結果，各共有人原應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較後，相互間應找補之差額詳如附表二所示，此有安永不動產估價師事務所110年12月30日安永師估南字第11005043-3號函覆不動產估價報告書（外放）、111年3月3日安永師估南字第11005043-5號函附卷可稽(見本院卷㈣第471-472~142頁、561-565頁)。觀諸該報告書價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析(含政策面、行政面、國際經濟情勢、國內經濟情勢)、不動產市場概況分析(含不動產市場發展概況、不動產市場價格水準分析)、區域因素分析(含近鄰地區土地建物利用情形、近鄰地區公共設施概況、近鄰地區交通運輸概況、區域環境內之重大公共建設、近鄰地區嫌惡設施)、個別因素分析(含土地分割前個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、土地利用情況、公共設施便利性)、最有效使用分析，並考量系爭土地屬建築用地，位於永康區亞太工業區旁，部分臨中正路，且鄰近有工業廠房、工業區土地出租實價登錄案例，採用比較法及收益法之直接資本化法等估價方法進行評估，求得分割後各編號土地之正常價格，再依分割後各筆土地之個別條件進行修正，調整計算分割後各宗地之土地單價，最後計算分割後各共有人依其應有部分需找補之金額，依此，顯見該估價報告之程序客觀且詳實，鑑價過程亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，堪採為兩造補償之基準。準此，原告、被告陳炎崑、被告陳炎章受分配土地之價值既高於其原應有部分，應補償被告陳炎順、王月春、陳進條、陳志豪、李青燕人詳如附表二所示金額。

㈣按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所

有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項、第2項第3項定有明文，又民法第881條第1項、第2項規定：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。經查，被告陳炎章於108年3月8日將系爭土地應有部分15分之1，設定最高限額抵押權510萬元予樊嘉惠；被告陳炎崑於110年4月27日將系爭土地應有部分15分之1，設定最高限額抵押權360萬元予林鼎偉；原告於110年5月11日將系爭土地應有部分15分之1，設定最高限額抵押權120萬元予林鼎淵，此有系爭土地查詢資料在卷可憑（見本院卷㈣第309-320頁）。原告起訴請求裁判分割系爭土地，本院已對抵押權人樊嘉惠、林鼎偉、林鼎淵為訴訟告知（見本院卷㈡第207頁、卷㈣331第133頁），但樊嘉惠、林鼎偉、林鼎淵未聲明參加訴訟，亦未到場表示任何意見，依上開說明，抵押權人樊嘉惠、林鼎偉、林鼎淵於系爭土地分割後，其各抵押權應依序分別轉載於抵押義務人即被告陳炎章、被告陳炎崑及原告所分得如附圖所示編號甲、戊之土地上。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，本院無須於判決主文為諭知，併此敘明。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告本於共有人之地位，提起本件訴訟訴請裁判分割，即屬正當。本院斟酌當事人意願、系爭土地既有使用狀況、整體土地利用之最

大經濟效益、全體共有人利益及公平、原告及被告陳志豪提出分割方案之優劣，並兼顧原告與被告陳炎崑、陳炎章分割後繼續維持共有之意願，及被告陳炎順及王月春分割後繼續維持共有之意願，及被告陳志豪與李青燕分割後繼續維持共有之意願等情，認系爭土地之分割方法，應以如附圖所示方案分割，並由原告、被告陳炎崑、陳炎章依附表二「應受補償人及補償金額」欄所示分別以金錢補償被告陳炎順、王月春、陳進條、陳志豪、李青燕，為合理、適當、公平之分割方法，爰定系爭土地之分割方案為如主文第一、二項所示。

六、末按，因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭土地未達成協議而涉訟，其本質上並無訟爭性，乃由法院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益而為裁定，本件系爭土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以附圖分割方案予以分割，兩造均同受其利，爰依前揭規定，就訴訟費用222,458元(即第一審裁判費16,368元、原告繳納不動產估價服務費用19萬元、原告繳納測量費8,000元、被告繳納復丈費8,000元、被告繳納法院囑託之地籍圖冊閱覽抄錄費90元)命由兩造依主文第3項所示比例負擔。至被告陳志豪自行向臺南市永康地政事務所聲請並繳納：①大小塑膠樁暨鋼釘土地界標費740元、②鑑界費12,000元、③建築線手續費(審查費)950元，另支出大川測量股份有限公司建築線測繪費42,000元，核與本件分割共有物訴訟無涉，不予計入本件訴訟費用額，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　張桂美

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　111　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　林彥丞

附表一：臺南市永康區亞太段土地(使用分區：乙種工業區)				
地號 面積		240地號 面積：2.41㎡ 地目：道	241地號 面積：1,773.46㎡ 地目：建	242地號 面積：6,491.81㎡ 地目：旱
編號	共有人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例	應有部分比例及訴訟費用負擔比例	應有部分比例及訴訟費用負擔比例
1	陳炎輝	15分之1	15分之1	15分之1
2	陳進條	3分之1	3分之1	3分之1
3	陳炎崑	15分之1	15分之1	15分之1
4	陳炎章	15分之1	15分之1	15分之1
5	陳炎順	15分之1	15分之1	15分之1
6	王月春	15分之1	15分之1	15分之1
7	陳志豪	3分之1	3分之1	✕
8	李青燕	✕	✕	3分之1

附表二：補償金額明細(單位：新台幣)						
應為補償人	應受補償人及補償金額					合計
	陳炎順	王月春	陳進條	陳志豪	李青燕	
陳炎輝	469,515元	469,514元	395,908元	12,139元	44,375元	1,391,451元
陳炎崑	469,515元	469,514元	395,908元	12,139元	44,375元	1,391,451元
陳炎章	469,514元	469,515元	395,909元	12,138元	44,375元	1,391,451元
合計	1,408,544元	1,408,543元	1,187,725元	36,416元	133,125元	4,174,353元

附表三：				
分割方案名稱	附圖編號	面積(M^2)	分歸者	應有部分比例
原告方案（即附圖）	甲	1527.27	原告陳炎輝	1/3
			被告陳炎崑	1/3
			被告陳炎章	1/3
	乙	1018.18	被告陳炎順	1/2

			被告王月春	1/2
	丙	2545.46	被告陳進條	全部
	丁	2545.46	被告陳志豪	59195/275589
			加被告李青燕	216394/275589
	戊	631.31	全體共有人	按原應有部分面積比例維持共有
		留設8米寬通道		

附表四：				
分割方案名稱	附圖編號	面積(M²)	分歸者	應有部分比例
被告陳志豪方案	甲	2689.66	被告陳志豪	59195/275589
			追加被告李青燕	216394/275589
	乙	2689.66	被告陳進條	全部
	丙	1653.53	原告陳炎輝	1/3
			被告陳炎崑	1/3
			被告陳炎章	1/3
	丁	1102.36	被告陳炎順	1/2
			被告王月春	1/2
	戊	132.47	被告陳進條	1/2
			被告陳志豪	59195/275589
			被告李青燕	216394/275589
		留設8至9米不等寬通道		