

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第290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 陳文安  
訴訟代理人 簡涵茹律師  
被 告 陳益昌  
陳雪玉  
陳雪霞  
陳昆輝  
陳文山  
劉慶忠律師（即陳恒枝之遺產管理人）  
陳文進  
0000000000000000  
陳栢村  
0000000000000000  
陳淵明  
陳淵華  
林瑞成律師（即陳淵泉之遺產管理人）  
陳淵富  
陳淵政  
陳庭本  
陳進福  
陳郭仙女  
0000000000000000  
陳怡婷  
0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
陳清雯  
0000000000000000  
陳書維  
陳思儒

01 陳豐祥

02 陳怡蓉

03 受告知人 聯合報股份有限公司（陳恒枝持分抵押權人）

04 0000000000000000  
05 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年7月16日言詞  
06 辯論終結，本院判決如下：

07 主 文

08 兩造共有如附表一、二之土地，應依臺南市永康地政事務所民國  
09 112年7月7日法囑土地字第15400號土地複丈成果圖（即原告  
10 分割方案）分割為A B C D土地（如附圖一）。

11 就前項分割後之土地，應依附表三之「取得人與取得權利範圍」  
12 欄所載之分配方式，由各該人所有或共有。

13 訴訟費用由兩造按附表一、二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例  
14 負擔。

15 事實及理由

16 一、程序部分（日期下以「00.00.00」格式）

17 (一)被告陳恒枝、陳世苦、陳淵泉分別於附表一、二所示之時間  
18 死亡，由原告補正其各繼承人及遺產管理人為被告並具狀聲  
19 明承受訴訟，核與民事訴訟法第168條、第175條第2項、  
20 第176條、第255條第1項第5款之規定相符，應予准許。

21 (二)被告除林瑞成律師（即陳淵泉之遺產管理人）外，其餘均未  
22 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各  
23 款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲  
24 請，由其一造辯論而為判決。

25 二、原告主張：

26 兩造為附表一、二之臺南市○○區○○段0000○0000地號土  
27 地（下稱【1056土地】、【1074土地】，合稱【系爭土  
28 地】）共有人，系爭土地並無民法第823條規定之因法令、  
29 物之使用目的、契約訂定不分割期限等之不得分割共有物事  
30 由，而1056土地東側緊鄰之同段1051-3、1052-3地號土地  
31 （下稱【原告鄰地】）為原告家人所有土地，擬就系爭土地

01 原告持分部分分割為：臨原告鄰地土地供原告作為私人通  
02 道，其餘部分仍由被告維持共有，爰依民法第824 條第2 項  
03 規定起訴請求裁判分割系爭土地，並請求：依臺南市新化地  
04 政事務所112.07.07 法囑土地字第15400 號土地複丈成果圖  
05 （即依原告提出分割方案測量成果圖，下稱【原告方案】）  
06 分割。

### 07 三、被告方面：

08 (一)被告劉慶忠律師（即陳恒枝遺產管理人）、林瑞成律師（即  
09 陳淵泉遺產管理人）於言詞辯論終結時，均同意原告提出方  
10 案。

11 (二)被告陳世苦、陳栢村於112.04.13共同提出分割方案，聲  
12 明：同意原告提出之分割方式，但就除原告分得土地（即如  
13 附表二之B D部分）外之被告間分得土地（即如附表二之A  
14 C部分），應按被告陳世苦、陳栢村於系爭土地上建物範圍  
15 另分割相當各建物坐落土地範圍各分由被告陳世苦、陳栢村  
16 所有，就其餘部分歸由其他被告依應有部分比例保持共有。

17 (三)其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未提  
18 出書狀作任何聲明或陳述。

### 19 四、本院判斷

#### 20 (一)裁判分割之分割方案擇定判斷基準

21 1.按分割共有物之訴，法院就民法第824 條第2 至4 項規定之  
22 分割方法雖有裁量權，惟法律賦予法院裁量權，係為求能符  
23 合實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，故  
24 法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用  
25 狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情  
26 或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之  
27 分割方法。

28 2.就民法第824 條第2 至4 項規定之分割方法之擇定順次，因  
29 共有物分割採取原物分配（含兼金錢補償）方式，係使共有  
30 人得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活  
31 等），與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金

01 方式，二者意義不同。是法院就分割方法之擇定，應以原物  
02 分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有  
03 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物  
04 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償  
05 （原物分配兼金錢補償；含雖能依應有部分為分配但分配後  
06 各部分價值顯有不同而應為補償之情形）；或將原物之一部  
07 分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值  
08 分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或  
09 其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價  
10 金分配）為劣後之選擇（最高法院111 年度台上字第1353號  
11 判決要旨參照）。

12 3.於以原物分配（含兼以金錢為補償）擇定分割方案時，另應  
13 注意以下事項：

14 (1)擇定分割方案不得違反法令限制，如建築法關於法定空地之  
15 分割限制。

16 (2)達成分割共有物之減化法律關係複雜度之立法目的。即分割  
17 共有物係在減化對物使用關係之複雜性，是分割結果不宜使  
18 對物利用更較分割前複雜或亟易再衍生日後使用爭議。

19 (3)於滿足上開法令限制與立法目的要求下，參照共有人分割土  
20 地後之將來利益，宜在最大範圍內尊重共有人慣習與既成之  
21 共有物使用方式。即共有物分割後達成之經濟利益，最低限  
22 度宜等同分割前之原共有物利用之經濟利益，如分割結果達  
23 成之經濟利益低於分割前狀態，為求共有人利益與該物能達  
24 成整體經濟利益，即應考量捨棄原物分配而改以價金分配方  
25 式為分割。

26 (二)本件採取原告方案之理由

27 1.系爭土地就附表二之A部分土地，坐落有附圖二之陳世苦、  
28 陳栢村等人所有建物，惟該等建物均無使用執照紀錄，是該  
29 等建物坐落土地尚無建築基地法定空地分割辦法適用，經台  
30 南市政府工務局查復明確（112.12.28 南市工管二字第1121  
31 719706號函），是原告方案尚無違反法令事由。

01 2.原告方案係請求就附表二之B D部分土地分割由原告所有以  
02 使原告鄰地可有私人巷道通至系爭土地南側之巷道，依該方  
03 案，就其餘被告維持共有A C部分土地，並不影響附圖二之  
04 陳世苦、陳栢村等人所有建物仍可由A C部分土地連接系爭  
05 土地南側巷道對外出入，是原告方案尚稱公允。

06 3.被告陳世苦、陳栢村雖共同具狀就A C部分土地再依其等所  
07 有建物土地範圍再為分割，惟除遺產管理人外，其餘被告均  
08 未到庭，而該部分土地是否應僅依陳世苦、陳栢村建物坐落  
09 土地分割而使其於被告再維持共有，依系爭土地形狀、各建  
10 物位置，將或使其餘被告受不利益之結果（將來可能發生無  
11 法通行結果），且因2人未到庭亦未再陳報相關分割資料或  
12 為與分割有關之證據調查聲請（陳世苦、陳栢村持分合計3/  
13 12，就系爭土地合計面積235.38m<sup>2</sup>。依陳栢村勘驗時指稱之  
14 2人建物係同一門牌，依測量建物坐落之面積223.06m<sup>2</sup>，惟  
15 2人未再提出就該建物如何分割為各自所有土地、該分割土  
16 地是否與建物坐落土地範圍相同，此部分均須經測量），依  
17 現有事證，尚難認2人提出方案可採。

18 4.另依附表三之測量結果，原告方案雖有原告就系爭土地分得  
19 之B D部分合計逾原告持分面積，然所逾面積甚小（共增0.  
20 47m<sup>2</sup>，依113.01公告現值計算為12,643元），雖依此方案分  
21 割後可能涉及依平均地權條例施行細則第65條、土地稅法施  
22 行細則第42條、釋字第173號解釋可能有負擔土地增值稅問  
23 題，然如因此請兩造重提方案再行測量或鑑定找補金額所耗  
24 費之訴訟成本可能已逾上開金額，是仍以維持原告方案為適  
25 當。

26 5.綜上事證，本件原告方案係符合兩造最大利益與系爭土地經  
27 濟利用，是該方案應屬適當之分割方案。

### 28 (三)系爭土地應有部分抵押權處理

29 本件陳恒枝前就系爭土地所有持分部分設定最高限額抵押權  
30 與聯合報股份有限公司，經原告依民法第824條之1第2項  
31 第3款規定聲請為訴訟告知，由本院依民事訴訟法第66條、

第67條之1 規定為告知，惟該公司未聲明參加訴訟，亦未到庭或提出書狀，依民法第824 條之1 第2 項規定，該最高限額抵押權移存於附表三之A C土地上之陳恒枝應有部分。另本項規定係法律規定之法定效果，無論當事人是否聲明，法院均無庸於主文諭知，僅於理由說明已足，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，經斟酌系爭土地之性質及分割後之經濟效用等情形，命為主文所示之分割方式。

#### 六、訴訟費用

(一)分割共有物之訴，屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，且兩造均因裁判分割受有分割利益，是就訴訟所支出之訴訟費用，不論由何方支付，均係為求得最妥適分割方案所需而支出，是於無顯失公平之情形下（例如特定訴訟費用支出客觀上可認屬調查事證所不必要者，自應歸責於該特定當事人），應依共有人持分定訴訟費用負擔。

(二)依本件審理過程，並無特定訴訟應歸於特定當事人始認公平之情形，爰依民事訴訟法第80條之1 、第85條規定，命兩造依按其持分比例負擔訴訟費用。

七、結論，依民事訴訟法第80條之1 、第85條第1 項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日  
民 事 第 四 庭 法 官 陳 世 旻

附表一：臺南市○○區○○段000000000地號（113.04.02第一類土地登記謄本）								
· 面積：889.78m <sup>2</sup> · 113.01公告現值：26,900元/m <sup>2</sup>								
· 使用分區：（空白） · 使用地類別：（空白）								
	登記 次序	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	繼承資料／他項權利	訴訟費用 負擔比例
原	6	陳文安	59.04.09	57.04.01	買賣	21/288		21/288
	1	陳世苦(亡) (112.11.14)	36.04.16	(空白)	總登記	1/12	(一)繼承人持分合計：1/12 (未辦理繼承分割登記) (二)繼承人： 長男-陳益昌 長女-陳雪玉 次女-陳雪霞 次男-陳昆輝	連帶1/12
	9	陳文山	65.07.08	62.10.20	繼承	1/24		1/24

(續上頁)

01

11	陳恒枝(亡) (106.06.24)	73.03.12	40.01.21	繼承	1/16	(一)繼承人持分合計：1/16 (未辦理繼承分割登記) (二)遺產管理人：劉慶忠律師	1/16
		94.11.29		抵押權	持分抵押 1/16	【最高限額抵押權】 ·債權人：聯合報股份有限公司 ·存續期：73.05.01-88.05.01	
13	陳文進	77.10.08	76.11.11	繼承	1/16		1/16
14	陳栢村	84.05.13	84.03.31	買賣	2/12		2/12
16	陳淵明	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
17	陳淵華	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
18	陳淵泉(亡) (111.02.22)	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96	(一)繼承人持分合計：1/96 (二)遺產管理人：林瑞成律師	1/96
19	陳淵富	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
20	陳淵政	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
21	陳庭本	103.02.18	103.02.05	買賣	51/288		51/288
23	陳進福	97.08.07	97.07.10	繼承	1/16		1/16
24	陳郭仙女	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72
25	陳怡婷	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72
26	陳清雯	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72
27	陳書維	99.09.24	99.09.09	分割繼承	1/16		1/16
28	陳思儒	101.10.01	101.09.08	分割繼承	1/96		1/96
29	陳豐祥	106.08.24	105.11.22	分割繼承	1/24		1/24
30	陳怡蓉	109.05.01	109.01.08	分割繼承	1/16		1/16

02

附表二：臺南市○○區○○段000000000 地號(113.04.02第一類土地登記謄本)  
·面積：51.74m<sup>2</sup> ·113.01公告現值：26,900元/m<sup>2</sup>  
·使用分區：(空白) ·使用地類別：(空白)

登記 次序	所有權人	登記日期	原因發生日	登記原因	權利範圍	繼承資料	訴訟費用 負擔比例
原6	陳文安	71.08.11	71.06.05	分割轉載	21/288		21/288
1	陳世苦(亡) (112.11.14)	71.08.11	71.06.05	分割轉載	2/24	(一)繼承人持分合計：1/12 (未辦理繼承分割登記) (二)繼承人： 長男-陳益昌 長女-陳雪玉 次女-陳雪霞 次男-陳昆輝	連帶2/24
9	陳文山	71.08.11	71.06.05	分割轉載	1/24		1/24
11	陳恒枝(亡) (111.02.22)	73.03.12	40.01.21	繼承	1/16	(一)繼承人持分合計：1/16 (二)遺產管理人：劉慶忠律師	1/16
		94.11.29		抵押權	持分抵押 1/16	【最高限額抵押權】 ·債權人：聯合報股份有限公司 ·存續期：73.05.01-88.05.01	
13	陳文進	77.10.08	76.11.11	繼承	1/16		1/16
14	陳栢村	84.05.13	84.03.31	買賣	2/12		2/12
16	陳淵明	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
17	陳淵華	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
18	陳淵泉(亡) (111.02.22)	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96	(一)繼承人持分合計：1/96 (二)遺產管理人：林瑞成律師	1/96
19	陳淵富	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
20	陳淵政	94.07.28	93.12.28	分割繼承	1/96		1/96
21	陳庭本	103.02.18	103.02.05	買賣	51/288		51/288
23	陳進福	97.08.07	97.07.10	繼承	1/16		1/16
24	陳郭仙女	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72
25	陳怡婷	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72

(續上頁)

26	陳清雯	99.01.25	99.01.03	繼承	1/72		1/72
27	陳書維	99.09.24	99.09.09	分割繼承	1/16		1/16
28	陳思儒	101.10.01	101.09.08	分割繼承	1/96		1/96
29	陳豐祥	106.08.24	105.11.22	分割繼承	1/24		1/24
30	陳怡蓉	109.05.01	109.01.08	分割繼承	1/16		1/16

附表三：臺南市永康地政事務所112.07.07法囑土地字第15400 號土地複丈成果圖

地號	分割編號	分割面積 (m <sup>2</sup> )	取得人與取得權利範圍 (單獨或維持共有)	依原持分計算面積 (取至小數第二位)
永康區富強段1056地號 (889.78m <sup>2</sup> )	A	824.79m <sup>2</sup>	被告陳益昌、陳雪玉、陳雪霞、陳昆輝就繼承之陳世苦持分維持共同共有，並與其他被告按原持分比例維持分別共有。	· 陳文安持分 (21/288) 分割前：64.87m <sup>2</sup> 分割後：少0.12m <sup>2</sup>
	B	64.99m <sup>2</sup>	原告陳文安(1/1)	
永康區富強段1074地號 (51.74m <sup>2</sup> )	C	48.56m <sup>2</sup>	被告陳益昌、陳雪玉、陳雪霞、陳昆輝就繼承之陳世苦持分維持共同共有，並與其他被告按原持分比例維持分別共有。	· 陳文安持分 (21/288) 分割前：3.77m <sup>2</sup> 分割後：多0.59m <sup>2</sup>
	D	3.18m <sup>2</sup>	原告陳文安(1/1)	
· 陳文安分割後總結果：共增0.47m <sup>2</sup> ，依113.01公告現值 (26,900元/m <sup>2</sup> )，約12,643元				

附圖：

附圖一	臺南市永康地政事務所112.07.07法囑土地字第15400 號土地複丈成果圖 (陳文安分割方案)
附圖二	臺南市永康地政事務所112.04.20法囑土地字第8300 號土地複丈成果圖 (地上建物坐落圖)

上為正本係照原本作成。  
 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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書 (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 113 年 7 月 31 日  
 書記官 林怡芳

附錄
<p>民法</p> <p>第 759 條文 (同民國 98 年 01 月 23 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。</li> </ul> <p>第 823 條文 (同民國 98 年 01 月 23 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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。</li> <li>· 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。</li> <li>· 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。</li> </ul> <p>第 824 條 (同民國 98 年 01 月 23 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。</li> <li>· 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：           <ul style="list-style-type: none"> <li>一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。</li> <li>二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。</li> </ul> </li> <li>· 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 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。</li> <li>· 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。</li> <li>· 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。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。</li> <li>· 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</li> </ul> <p>第 824-1 條 (同民國 98 年 01 月 23 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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。</li> <li>· 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： <ul style="list-style-type: none"> <li>一、權利人同意分割。</li> <li>二、權利人已參加共有物分割訴訟。</li> <li>三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。</li> </ul> </li> <li>· 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。</li> <li>· 前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。</li> <li>· 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。</li> </ul>
<p>建築法</p> <p>第 11 條 (同民國 92 年 06 月 05 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。</li> <li>· 前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。</li> <li>· 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。</li> </ul> <p>第 31 條</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。</li> <li>二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。</li> <li>三、建築地址。</li> <li>四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。</li> <li>五、建築物用途。</li> <li>六、工程概算。</li> <li>七、建築期限。</li> </ul> </li> </ul>
<p>民事訴訟法</p> <p>第 80-1 條 (同民國 92 年 02 月 07 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。</li> </ul> <p>第 85 條 (同民國 57 年 02 月 01 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。</li> <li>· 共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。</li> <li>· 共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生之費用，應由該當事人負擔。</li> </ul>