

臺灣屏東地方法院民事判決

106年度訴字第390號

原告	潘家英
訴訟代理人	李易蒼
被告	林錦芬律師即潘家雄之遺產管理人
	潘瑞發
	潘志成
	潘鳳秋
	潘達義
	潘采湄
	潘瑞柳
	林照君（兼林武宏之承受訴訟人）
	林秋子（兼林武宏之承受訴訟人）
	林寶雲（兼林武宏之承受訴訟人）
	潘治嘉
	潘昶宏
	潘里五
	潘赫政
	潘明志
	潘金寶
	羅潘麵
	林志吉（即陳潘梅之承受訴訟人）
	韓潘美鳳
	潘松德
	潘玉雪
	潘德華
	潘玉珍
	潘玉雲
	潘意如
	潘嬰紅
	潘花菊
	劉潘花蒞

01 潘志明
02 潘微仲
03 潘明進
04 潘文平
05 潘何得
06 潘仕軒
07 潘濃
08 潘啟明
09 潘啟龍
10 潘華慶
11 鍾蓮合
12 亞聯資產服務股份有限公司

上 列 一 人
法 定 代 理 人
訴 訟 代 理 人
被 告

14 林美華
15 黃育文
16 潘上文
17 潘聖上
18 潘上田
19 潘上慶
20 潘上村
21 潘上霖
22 潘建中
23 潘建成
24 潘忠城
25 潘忠賓
26 潘忠陣
27 潘忠華
28 潘忠進
29 潘秀照 (即潘安成之承受訴訟人)
30 潘秀綿 (即潘安成之承受訴訟人)
31 潘秀珍 (即潘安成之承受訴訟人)

01 潘秀紅（即潘安成之承受訴訟人）

02 潘秀亭（即潘安成之承受訴訟人）

03 潘秀芬（即潘安成之承受訴訟人）

04 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年7月23日言詞
05 辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 (一)被告潘瑞發、潘志成、潘鳳秋、潘達義、潘采湄、潘瑞柳、林
08 照君、林秋子、林寶雲、潘治嘉、潘昶宏應就其被繼承人潘添
09 壽所遺坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ 〇號面積四七四六·二三
10 平方公尺土地所有權應有部分一九二分之六辦理繼承登記。

11 (二)被告潘里五、潘赫政、潘明志、潘金寶、羅潘麵、林志吉、韓
12 潘美鳳、潘松德、潘玉雪、潘德華、潘玉珍、潘玉雲、潘意如
13 應就其被繼承人潘添祿所遺前項土地所有權應有部分一九二分
14 之二四辦理繼承登記。

15 (三)被告潘嬰紅、潘花菊、劉潘花蒞、潘志明應就其被繼承人潘樹
16 蘭所遺第(一)項土地所有權應有部分三八四分之七辦理繼承登記
17 。

18 (四)兩造共有第(一)項土地，依如附圖及附表二所示之方法分割。

19 (五)前項分割結果，兩造應互相補償如附表三所示之金額。

20 (六)訴訟費用由潘家雄之遺產負擔一九二分之四，由被告潘瑞發、
21 潘志成、潘鳳秋、潘達義、潘采湄、潘瑞柳、林照君、林秋子
22 、林寶雲、潘治嘉、潘昶宏連帶負擔一九二分之六，由被告潘
23 里五、潘赫政、潘明志、潘金寶、羅潘麵、林志吉、韓潘美鳳
24 、潘松德、潘玉雪、潘德華、潘玉珍、潘玉雲、潘意如連帶負
25 擔一九二分之二四，由被告潘嬰紅、潘花菊、劉潘花蒞、潘志
26 明連帶負擔三八四分之七，由被告潘秀照、潘秀綿、潘秀珍、
27 潘秀紅、潘秀亭、潘秀芬連帶負擔一九二〇分之一二，其餘由
28 原告與被告潘嬰紅、潘志明、潘微仲、潘明進、潘文平、潘何
29 得、潘仕軒、潘濃、潘啟明、潘啟龍、潘華慶、鍾蓮合、亞聯
30 資產服務股份有限公司、潘上文、潘聖上、潘上田、潘上慶、
31 潘上村、潘上霖、潘建中、潘建成、潘忠城、潘忠賓、潘忠陣

、潘忠華、潘忠進按原應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告於民國105年12月26日起訴請求分割坐落屏東縣○○鄉○○段○○○號土地（下稱系爭土地），原將馮鄭菊子、潘清魁、潘坤山、潘郡池、潘郡州、邱景清、邱景祥、邱景豪、潘子絃、潘玉秀列為被告，復未將潘忠進列為被告。惟馮鄭菊子已於105年8月29日死亡，其繼承人為被告潘瑞發、潘志成、潘鳳秋；潘清魁已於103年1月12日死亡，其繼承人為被告潘達義、潘采湄、潘瑞柳、潘治嘉、潘昶宏；潘坤山、潘郡池、潘郡州、邱景清、邱景祥、邱景豪、潘子絃、潘玉秀並非系爭土地共有人；潘忠進則為系爭土地共有人等事實，有戶籍謄本、繼承系統表、屏東縣潮州戶政事務所105年3月14日屏潮戶字第10530079600號函、土地登記謄本附卷可稽（見本院卷一第277、393頁、卷二第37至45、61、318至338頁），並經調取本院105年度司繼字第1224號卷查明無訛。原告撤回對馮鄭菊子、潘清魁、潘坤山、潘郡池、潘郡州、邱景清、邱景祥、邱景豪、潘子絃、潘玉秀之起訴（見本院卷二第33、117、178頁），合於民事訴訟法第262條規定，則上開當事人已失其訴訟繫屬，而不在本件審判範圍內。又原告追加潘忠進為被告（見本院卷二第33頁），合於民事訴訟法第255條第1項第5款規定及最高法院42年度台上字第318號判決意旨，應予准許。

二、被告潘安成於106年8月16日死亡，其所遺系爭土地所有權應有部分由其繼承人潘秀照、潘秀綿、潘秀珍、潘秀紅、潘秀亭、潘秀芬辦畢繼承登記；被告林武宏於107年8月10日死亡，其繼承人為被告林照君、林秋子、林寶雲（原名林秀吟）；被告陳潘梅於108年2月7日死亡，其繼承人為林志吉等事實，有戶籍謄本、繼承系統表、本院民事庭查詢表、臺灣新北地方法院家事庭108年1月7日新北院輝家科字第018804號函附卷可稽（見本院卷二第244、262至276頁、

卷三第231、233、249、290、294、297至299、306頁），並經調取臺灣新北地方法院107年度司繼字第2377號卷查明無訛。原告聲明由上開繼承人分別為其被繼承人承受訴訟（見本院卷二第298至304頁、卷三第229、304頁），合於民事訴訟法第168條、第175條、第176條規定，應予准許。

三、本件被告未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

四、被告潘上文、潘聖上、潘上田、潘上慶、潘上村、潘上霖、潘志明於系爭土地之所有權應有部分，前為第一商業銀行股份有限公司設定抵押權；被告鍾蓮合於系爭土地之所有權應有部分，前為許黃玉珠設定抵押權；被告潘仕軒於系爭土地之所有權應有部分，前為邱清泉設定抵押權，原告已對上開抵押權人告知訴訟之事實，有土地登記謄本、本院送達回證附卷可稽（見本院卷一第401至403頁、卷二第318至338頁、回證卷一），上開抵押權人未參加訴訟，依民法第824條之1第2項第3款規定，於系爭土地分割後，其抵押權即分別移存於被告潘上文、潘聖上、潘上田、潘上慶、潘上村、潘上霖、潘志明、鍾蓮合、潘仕軒所分得之土地，附此敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地依使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟分割方法迄不能協議決定；且原共有人潘添壽已死亡，其繼承人為被告潘瑞發、潘志成、潘鳳秋、潘達義、潘采湄、潘瑞柳、林照君、林秋子、林寶雲、潘治嘉、潘昶宏（下稱潘瑞發等11人），原共有人潘添祿已死亡，其繼承人為被告潘里五、潘赫政、潘明志、潘金寶、羅潘麵、林志吉、韓潘美鳳、潘松德、潘玉雪、潘德華、潘玉珍、潘玉雲、潘意如（下稱潘里五等13人），原共有人

01 潘樹蘭已死亡，其繼承人為被告潘嬰紅、潘花菊、劉潘花蕊
02 、潘志明（下稱潘嬰紅等4人），上開被告均迄未辦理繼承
03 登記，則原告得依民法第823條第1項及第824條第2項規
04 定，請求被告潘瑞發等11人、潘里五等13人、潘嬰紅等4人
05 分別就其繼承人所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記
06 ，並裁判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，原告同
07 意依如附圖及附表二所示之方案為分割等語，並聲明：(一)被
08 告潘瑞發等11人應就其被繼承人潘添壽所遺系爭土地所有權
09 應有部分6/192辦理繼承登記。(二)被告潘里五等13人應就其
10 被繼承人潘添祿所遺系爭土地所有權應有部分24/192辦理繼
11 承登記。(三)被告潘嬰紅等4人應就其被繼承人潘樹蘭所遺系
12 爭土地所有權應有部分7/384辦理繼承登記。(四)兩造共有系
13 爭土地准予分割。

14 二、被告林照君、潘里五、潘意如、潘微仲、潘何得、亞聯資產
15 服務股份有限公司（下稱亞聯公司）、潘忠進未於最後言詞
16 辯論期日到場，惟據被告林照君、潘忠進前此到場陳稱：同
17 意依如附圖及附表二所示之方案分割系爭土地等語；被告潘
18 里五前此到場陳稱：同意將如附圖所示編號748 (7)部分分配
19 予潘添祿之繼承人共同共有等語；被告潘意如前此到場陳稱
20 ：伊不知系爭土地位在何處，無法對分割方案表示意見等語
21 ；被告潘微仲前此到場陳稱：同意不受土地之分配，而受金
22 錢之補償等語；被告潘何得、亞聯公司前此到場陳稱：希望
23 依本院98年度訴字第348號判決結果分割系爭土地等語。其
24 餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲
25 明或陳述。

26 三、(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
27 。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不
28 在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
29 滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之
30 請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
31 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。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。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。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。民法第823條第1項、第824條第2、3、4項分別定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟如於訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012號判決意旨參照）。

(二)查系爭土地為兩造共有之鄉村區乙種建築用地，應有部分如附表一所示，其未訂有分管契約，依其使用目的並無不能分割之情形，亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決定。又原共有人潘川義於31年6月1日死亡，其繼承人潘家雄亦於94年12月24日死亡，而無人繼承，經本院以98年度財管字第10號裁定選任林錦芬律師為潘家雄之遺產管理人；原共有人潘添壽於64年3月27日死亡，其繼承人為被告潘瑞發等11人；原共有人潘添祿於67年10月22日死亡，其繼承人為被告潘里五等13人；原共有人潘樹蘭於83年5月11日死亡，其繼承人為被告潘嬰紅等4人，且潘添壽、潘添祿、潘樹蘭所遺系爭土地所有權應有部分迄今均未辦理繼承登記等事實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、戶籍謄本及繼承系統表附卷可稽（見本院卷一第155至323頁、卷二第181至197頁），復經調取本院98年度訴字第348號分割共有物事件卷宗查明無訛，堪信為真實。揆諸前揭規定及說明，原告請求被告潘瑞發等11人、潘里五等13人、潘嬰紅等4人分別就其繼承

人所遺系爭土地之所有權應有部分辦理繼承登記，並裁判分割系爭土地，於法自無不合，應予准許。

- 四、(一)按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，按共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，公平決之，且不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經查：系爭土地之地上物由西北往東南依序為：
- 1.柏油道路，路寬含二側水泥排水溝約6公尺（如本院卷三第179頁複丈成果圖《下稱現況圖》所示編號748(13)、748(14)部分）。
 - 2.水泥空地及磚造蓋鐵皮棚，為被告潘仕軒管理使用（如現況圖所示編號748(8)部分）。
 - 3.加強磚造2層樓房及屋前水泥空地（門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路○○○○號），為被告亞聯公司管理使用（如現況圖所示編號748(9)部分）。
 - 4.加強磚造2層樓房及屋前水泥空地（門牌號碼同路82號），由被告潘何得居住使用（如現況圖所示編號748(10)部分）。
 - 5.加強磚造平房加蓋2樓鐵皮屋（門牌號碼同路80之3號），由被告潘濃居住使用（如現況圖所示編號748(11)部分）。
 - 6.磚造蓋瓦平房、鐵皮棚及加強磚造2層樓房（門牌號碼同路92之2號），由被告潘明進居住使用（如現況圖所示編號748(12)部分）。
 - 7.加強磚造二樓半樓房（門牌號碼同路82號）及磚造蓋瓦平房（門牌號碼同路80號），均由被告潘里五居住使用（如現況圖所示編號748(7)部分）。
 - 8.加強磚造2層樓房加蓋3樓鐵皮（門牌號碼同路80之10號），其西側加蓋鐵皮棚，前由潘家政（為被告潘建中、潘建成之父，已於105年2月13日死亡）居住使用（如現況圖所示編號748(6)部分）。

01 9.磚造蓋鐵皮平房（門牌號碼同路82號）及其前埕，由被
02 告潘忠城、潘忠賓、潘忠陣、潘忠華、潘忠進居住使用
03 （如現況圖所示編號748(5)部分）。

04 10.磚造蓋鐵皮平房及磚造蓋瓦平房，其中一部分為修善寺
05 ，均由被告潘上文、潘聖上、潘上田、潘上慶、潘上村
06 、潘上霖居住使用（如現況圖所示編號748部分）。

07 11.加強磚造2層樓房加蓋3樓鐵皮（門牌號碼同路72號）
08 ，由被告潘志明居住使用（如現況圖所示編號748(3)部
09 分）。

10 12.磚造平房（門牌號碼同路74號），由被告鍾蓮合居住使
11 用（如現況圖所示編號748(4)部分）。

12 13.磚造平房（無門牌），由被告潘文平管理使用（如現況
13 圖所示編號748(2)部分）。

14 14.磚造平房（無門牌），部分為廢墟，由被告潘嬰紅、潘
15 花菊、劉潘花蒞、潘志明管理使用（如現況圖所示編號
16 748(1)部分）。

17 又系爭土地距離萬金聖母聖殿步行約1分鐘，附近多為民
18 宅，無商業活動等事實，有照片附卷可稽（見本院卷三第
19 185至215頁），並經調取本院98年度訴字第348號分割
20 共有物事件卷宗查明無訛，復經本院會同屏東縣潮州地政
21 事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及土地複丈成
22 果圖在卷可憑（見本院卷三第171至173、179頁）。

23 (二)本院斟酌系爭土地之使用現況、兩造所提意見，認如附圖
24 所示之方案，各共有人所受分配位置與前揭土地使用情形
25 大致脗合，各筆土地形狀方整，對外交通亦無不便，且本
26 院將上開分割方案送達當事人表示意見，業經原告與被告
27 林照君、潘忠進同意，其餘被告亦均無異議，堪認如附圖
28 所示編號748(13)部分作為道路，由兩造維持共有，編號
29 748(2)、748(5)、748(6)部分分別由如附表二所示
30 之被告維持共有，乃符合共有人之利益；又如附圖所示編
31 號748(17)部分土地，兩造均無受該部分土地分配之意願

，亦即將該部分土地以原物分配於共有人，顯有困難，則將該部分土地予以變價，由拍定人取得土地，而由兩造按原應有部分比例分配價金，應較能發揮土地之經濟效用，以期能地盡其利。是以，系爭土地依如附圖及附表二所示之方法分割，應屬公平適當，爰據此分割系爭土地如主文第(四)項所示。

(三)又系爭土地分割後，各共有人受分配之面積與其應有部分折算面積有所不符，如附表二(內)欄所示。又系爭土地分割後，各筆土地之價格雖有高低差異，惟系爭土地大致依照使用現況分割，各共有人並無太多選擇自由，甚至已別無選擇，此外，各共有人間因不動產分割而互相補償，原與一般交易尚有不同。原告主張以系爭土地108年公告現值即每平方公尺新台幣2,400元計算兩造間應互相補償之金額，經本院向被告送達上開補償方案，並無人表示異議，爰依此計算系爭土地分割後，兩造間應互相補償之金額如附表三所示。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項後段、第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 6 日
民 事 第 二 庭 法 官 李 珮 妤

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 108 年 8 月 6 日
書 記 官 徐 錦 純