臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第193號

上　訴　人　郭清隆

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　郭秀麗

上　訴　人　郭再枝

郭正雄

郭正義

郭嘉璋

郭正弘

上五人共同

訴訟代理人　王建強律師

王韻茹律師

上　訴　人　洪美娟（即郭嘉民之承受訴訟人）

000000000000000000

郭順益（即郭銀謨之承受訴訟人）

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　郭香君

吳映辰律師

上　訴　人　郭順來（即郭銀謨之承受訴訟人）

000000000000000000

郭福仁（即郭老竹之承受訴訟人）

000000000000000000

郭文豐（即郭老竹之承受訴訟人）

000000000000000000

郭榮祥

上　一　人

訴訟代理人　郭義誠

上　訴　人　郭榮商

郭勝恩
郭金龍
郭文瑞
胡秀靜
郭璋壁

上　一　人
訴訟代理人　郭恆均

上　訴　人　郭貞薇
郭全成
郭順建
郭順發
張親財
郭秀里（原名郭尤敏）
000000000000000000
郭春長

兼上一人
訴訟代理人　郭士嘉

上　訴　人　郭聰盈
訴訟代理人　郭怡青

上　訴　人　張富貴　（遷出國外，現應受送達處所不明）
張憲次　原住屏東縣○○鎮○○街00號
000000000000000000
張錫明　（遷出國外，現應受送達處所不明）
張愛櫻　原住○○○○○○○○○村000號地下GF
000000000000000000
符張美代
000000000000000000
張麗櫻　原住12582 Council Oak Driua
000000000000000000
000000000000000000
張香櫻　原住日本橫濱南區蒔田町豬股莊871番

郭茂生

郭惠珍（即郭陳金花之承受訴訟人）

郭碧智（即郭陳金花之承受訴訟人）

郭淑貞（即郭陳金花之承受訴訟人）

郭惠美（即郭陳金花之承受訴訟人）

上　一　人
訴訟代理人　黃建龍
上　訴　人　郭淑媛（即郭陳金花之承受訴訟人）

上六人共同
訴訟代理人　黃文坊

上　訴　人　李昆山（即李親枝之承受訴訟人）

蔡李莎莉（即李親枝之承受訴訟人）

上二人共同
訴訟代理人　盛立綺
上　訴　人　郭隆益（即郭文忠之承受訴訟人）

郭丁太（即郭文忠之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

郭朝陽（即郭文忠之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　郭順風

訴訟代理人　郭昌凱律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年6月10日臺灣臺南地方法院108年度訴字第767號第一審判決提起上訴，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、上訴人張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻應就被繼承人張進洋所遺坐落臺南市○○區○○段00○00○00○00○00地號土地（權利範圍公同共有各14400分之1200）辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落臺南市○○區○○段00○00○00○00○00○00○00地號土地（面積如附表一所示），合併分割如附圖一及附表三所示，即：

㈠編號A1a部分（面積460.07平方公尺），分歸上訴人郭順來取得。

㈡編號A1b部分（面積92.01平方公尺），分歸上訴人郭順益取得。

㈢編號A2部分（面積217.42平方公尺），分歸上訴人郭順發取得。

㈣編號A3部分（面積216.11平方公尺），分歸上訴人郭順風取得。

㈤編號A4部分（面積216.11平方公尺），分歸上訴人郭順建取得。

㈥編號B部分（面積313.25平方公尺），分歸上訴人張富貴、

張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻共同取得，並保持公同共有。

㈦編號C1部分（面積37平方公尺），分歸上訴人郭聰盈取得。

㈧編號D1-1部分（面積216.06平方公尺），分歸上訴人郭春長取得。

㈨編號D1-2部分（面積122.97平方公尺），分歸上訴人郭士嘉取得。

㈩編號F部分（面積114平方公尺），分歸上訴人郭文瑞取得。

㈪編號G部分（面積278平方公尺），分歸上訴人胡秀靜取得。

㈫編號H部分（面積65.26平方公尺），分歸上訴人郭榮祥、郭榮商共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有。

㈬編號J部分（面積128平方公尺），分歸上訴人郭全成取得。

㈭編號L部分（面積60.84平方公尺），分歸上訴人郭貞薇取得。

㈮編號O部分（面積60.84平方公尺），分歸上訴人郭丁太、郭朝陽、郭隆益共同取得，並按郭丁太應有部分77分之30、郭朝陽應有部分77分之27、郭隆益應有部分77分之20之比例保持共有。

㈯編號P部分（面積152.38平方公尺），分歸上訴人郭文豐、郭福仁共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有。

㈰編號M部分（面積76平方公尺），分歸上訴人郭勝恩、郭金龍共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有。

㈱編號Q部分（面積557.8平方公尺），分歸上訴人郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛、郭茂生共同取得，並按郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛各應有部分713分之119、郭茂生應有部分713分之118之比例保持共有。

㈲編號S1部分（面積172平方公尺），分歸上訴人郭清隆取得。

㈳編號T部分（面積73.61平方公尺），分歸上訴人郭再枝取得。

㈴編號U部分（面積73.61平方公尺），分歸上訴人郭正雄取

得。

㈢編號V部分（面積36.80平方公尺），分歸上訴人洪美娟取得。

㈢編號W部分（面積36.80平方公尺），分歸上訴人郭嘉璋取得。

㈣編號X部分（面積73.61平方公尺），分歸上訴人郭正弘取得。

㈤編號Y部分（面積73.61平方公尺），分歸上訴人郭正義取得。

㈥編號Z部分（面積280平方公尺），分歸上訴人郭璋壁取得。

㈦編號a1部分（面積871平方公尺）、編號b1部分（面積159.68平方公尺）、編號b2部分（面積194.16平方公尺），均分歸兩造共同取得，並依如附表四「就編號a1、b1、b2部分維持共有之比例」欄所示應有部分之比例保持共有。

四、如附表五所示應提供補償人，應各按如附表五所示金額，補償如附表五所示應接受補償人（其中應提供補償人郭嘉民應提供之補償金額，由洪美娟提供；應接受補償人張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻應接受之補償金額，由張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻公同共有；郭榮祥、郭榮商應接受補償之金額，由郭榮祥、郭榮商各按2分之1之比例取得；應接受補償人郭老竹應接受之補償金額，由郭福仁、郭文豐各按2分之1之比例取得；應接受補償人郭勝恩、郭金龍應接受補償之金額，由郭勝恩、郭金龍各按2分之1之比例取得；應接受補償人郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛、郭茂生應接受之補償金額，由郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛各按713分之119、郭茂生按713分之118之比例取得；應接受補償人李昆山、蔡李莎莉應接受補償之金額，由李昆山、蔡李莎莉各按2分之1之比例取得）。

五、第一、二審訴訟費用，由兩造依如附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人郭清隆、郭再枝、郭正雄、郭正義、郭正弘、郭嘉璋（以下就郭再枝以次等5人合稱郭再枝等5人）及原審被告郭嘉民就原判決提起上訴（本院卷一第9至10頁、第31至33頁、第39至41頁），其等上訴之效力，依前揭規定，及於未提起上訴之同造當事人即原審其他共同被告（除被上訴人已撤回起訴之張朝釷、張秀櫻外），爰併列其等為上訴人（以下合稱上訴人，分別時各稱其姓名）。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條亦有明定。經查：

㈠原共有人郭嘉民於民國112年9月29日死亡，其原有如附表二編號39所示臺南市○○區○○段00○00○00○00○00地號土地（以下分別稱00、00、00、00、00號土地）之應有部分，由其繼承人即配偶洪美娟於112年12月26日以分割繼承為原因辦畢繼承登記（本院卷四第395、402、415、426、434頁），並據被上訴人具狀聲明洪美娟承受訴訟（本院卷二第61、216頁）。

㈡原共有人郭銀謨於113年1月19日死亡，其就00、00、00、00、00號土地之原應有部分，由其繼承人即其子郭順來、郭順益於113年5月24日以遺囑繼承為原因辦畢繼承登記，由郭順來、郭順益各取得如附表二編號5、6所示之應有部分（本

院卷四第395、403、415、426、434頁），並據被上訴人具狀聲明郭順來、郭順益承受訴訟（本院卷二第117、137頁、本院卷三第261頁）。

㈢原共有人郭文忠於114年1月27日死亡，其就00、00、00、00、00號土地及同段00、00地號土地（以下分別稱00、00號土地，並與00、00、00、00、00號土地合稱系爭土地）之原應有部分，由其繼承人即其子郭丁太、郭朝陽、郭隆益於114年5月26日以分割繼承為原因辦畢繼承登記，由郭丁太、郭朝陽、郭隆益各取得如附表二編號11、12、13所示之應有部分（本院卷四第396、403、407、416、419、427、435頁），並據被上訴人具狀聲明郭丁太、郭朝陽、郭隆益承受訴訟（本院卷三第107至109、258頁）。

㈣原共有人郭老竹於115年3月9日死亡，其就00、00、00、00、00、00號土地之原應有部分，由其繼承人即其子郭福仁、郭文豐於115年5月28日以遺囑繼承為原因辦畢繼承登記，由郭福仁、郭文豐各取得如附表二編號7、8所示之應有部分（本院卷四第396、403至404、407至408、416、427、435頁），並據郭文豐具狀聲明承受訴訟（本院卷四第35至37頁），及被上訴人具狀聲明郭福仁承受訴訟（本院卷四第159、349頁）。

㈤上開各項承受訴訟之聲明均核無不符，應予准許。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。被上訴人於115年7月21日言詞辯論期日撤回對於系爭土地原共有人張進洋之父母即原審被告張朝釭、張秀櫻之起訴（本院卷五第13頁），並將原審請求張朝釭、張秀櫻及張進洋之兄弟姊妹即張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻（以下就張富貴以次7人合稱張富貴等7人），應就張進洋所遺32、33、35、37、39號土地（權利範圍公同共有各14400分之120

0）辦理繼承登記之聲明，減縮為張富貴等7人應就張進洋所遺上開土地應有部分辦理繼承登記。因張朝釷、張秀櫻未曾為本案之言詞辯論，依上開規定，無庸得其2人同意，即生撤回效力。又訴經撤回者，依民事訴訟法第263條第1項前段規定，視同未起訴，是上訴人既撤回對張朝釷、張秀櫻之起訴，該部分之訴訟繫屬即已消滅，原審就該部分所為裁判當然失其效力，本院自無庸再就該部分為審究。

四、洪美娟、郭福仁、郭榮商、郭勝恩、郭金龍、郭貞薇、郭全成、張親財、郭秀里（原名郭尤敏，下稱郭秀里）、郭聰盈、張富貴等7人、李昆山、蔡李莎莉、郭隆益、郭丁太、郭朝陽經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、事實及理由

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有且相鄰，各共有人應有部分比例如附表二所示，並經各土地應有部分過半數共有人同意合併分割。又兩造間就系爭土地無不分割之協議，法律上亦無不能分割之原因，惟因土地共有人眾多，兩造對於分割方法無法達成協議，有以訴訟請求判決分割之必要，爰依民法第823條第1項及第824條規定起訴，請求依本院卷三第363頁臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政）複丈成果圖所示方案分割（該複丈成果圖表格所載關於分割後土地取得人附表，其中編號F部分應更正為郭文瑞一人單獨取得；編號J部分應更正為郭全成一人單獨取得；編號O部分原分歸郭文忠取得，郭文忠114年1月27日死亡，其原應有部分由郭丁太、郭朝陽、郭隆益各取得如附表二編號11、12、13所示之應有部分，故編號O部分改分歸郭丁太、郭朝陽、郭隆益取得，並各按應有部分30/77、27/77、20/77之比例保持共有《計算方式詳後述》；編號P部分原分歸郭老竹取得，郭老竹115年3月9日死亡，其原應有部分由郭福仁、郭文豐各取得如附表二編號7、8所示之應有部分，故編號P部分改分歸

郭福仁、郭文豐取得，並各按應有部分各2分之1之比例保持共有；編號V部分原分歸郭嘉民取得，郭嘉民於112年9月29日死亡，其應有部分由配偶洪美娟取得，故編號V部分改分歸洪美娟取得。經更正後，系爭土地分割後各共有人分得之部分應如附表三所示，以下就附圖一及附表三分割方案，稱系爭方案），對社團法人臺南市不動產估價師公會（下稱臺南市不動產估價師公會）於115年2月23日以115南市估師國字第28號函檢送之不動產估價報告書（案號：0000000000，哲宇不動產估價師事務所《下稱哲宇事務所》之出件日期為115年2月9日，下稱系爭估價報告）鑑定共有人間相互補償金額（即如附表五所示）沒有意見等語。

二、上訴人抗辯：

㈠郭清隆部分：00、00號土地屬於道路用地，為都市計畫公告之計畫道路，屬於公共設施保留地，該2筆土地將其他筆屬於住宅區之土地分割開來，實際上其他筆土地即00、00、00、00、00號土地間並未相鄰，被上訴人訴請將系爭土地合併分割，不符民法第824條第6項規定，應予駁回。又如認系爭土地係屬相鄰，則同意合併分割，並對系爭方案沒有意見，但系爭估價報告違反不動產估價技術規則（下稱估價技術規則），且分割前系爭土地總價值應固定，不應依不同方案而使分割前土地價值總額不同，系爭估價報告確實可疑而不可採，希望本案能重新送鑑價等語。並上訴聲明：1.原判決關於分割方法部分廢棄；2.追加先位答辯聲明：被上訴人於第一審之訴駁回。3.備位聲明（即原上訴聲明）：系爭土地合併分割如系爭方案所示。

㈡郭再枝等5人部分：對於系爭方案沒有意見，但鑑價單位沒有說明為何分割前之土地價值，會因為編號A部分土地細分後價值變低，致郭再枝等人找補金額從新臺幣（下同）60幾萬元暴增至100萬元；系爭土地位在關廟鄉下地方，找補金額對於居住當地數十年的共有人而言是極大負擔，原本細分前編號A部分土地要找補其他共有人1千多萬元，細分後反而

編號A1a、A1b、A2可以獲得最多補償，歷經三次不同鑑定發生此不合理結果，系爭估價報告應不可採等語。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.兩造共有系爭土地，合併分割如系爭方案所示。

㈢郭順益部分：系爭方案將編號A1b部分分歸郭順益取得，然編號A1b部分是編號B部分主要出入口，如果由郭順益取得分到編號A1b部分，顯會阻擋編號B部分出入影響使用，因此郭順益希望不分配土地，而受金錢找補等語。

㈣郭璋壁部分：同意採系爭方案分割，然郭璋壁分得之編號Z部分面積、位置與原審判決方案均相同，郭璋壁應補償之金額，經原審送請估價之補償金額是2,781,858元，系爭估價報告將補償金調高為4,063,465元，僅因其他共有人要維持共有或不再共有，嚴重影響補償金額。郭璋壁既然分配位置相同，補償金額也應相同，本件三份估價報告任意調整郭璋壁分得土地原先價值，並不公平，系爭估價報告不可採，希望囑託其他鑑定機關重新鑑定等語。

㈤郭順來、郭文豐、郭榮祥、郭文瑞、胡秀靜、郭順建、郭順發、郭春長、郭士嘉、郭茂生、郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛（郭茂生為系爭土地原共有人郭陳金花之配偶，郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛則為郭茂生及郭陳金花之子女，以下就郭茂生以次等6人合稱郭茂生等6人）部分：同意採系爭方案分割系爭土地，對系爭估價報告沒有意見等語。

㈥下列共有人經本院合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到庭，亦未提出書面為任何答辯，惟於本院準備程序期日或原審曾到庭辯以：

1.李昆山、蔡李莎莉部分：同意採系爭方案，對於系爭估價報告沒有意見等語。

2.郭福仁部分：同意系爭土地合併分割，對分割方案及估價報告沒有意見等語。

3.郭榮商、郭全成、郭聰盈部分：同意系爭土地合併分割，

對於複丈成果圖及估價報告均沒有意見，兩造按照估價報告找補等語。

4.郭金龍部分：對本院卷一第407至411頁複丈成果圖所示分割方案沒有意見等語。

5.郭勝恩部分：對原判決分割方案無其他意見補充等語。

㈦符張美代經本院合法通知未到庭，惟曾具狀稱：張進洋所遺留之不動產，可先償還張進洋欠繳之地價稅及生前所積欠之債務等語。

㈧洪美娟、郭貞薇、張親財、郭秀里、張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、張麗櫻、張香櫻、郭隆益、郭丁太、郭朝陽經本院合法通知未到庭，亦未提出書狀為答辯。

三、兩造不爭執事項：

㈠如附表一所示土地（即系爭土地）為兩造所共有，應有部分各如附表二所示。

㈡兩造就系爭土地並無不能分割之約定，又依土地使用分區證明書所示，如附表一編號2、3所示土地之使用分區為道路用地，如附表一編號1、4至7所示土地之使用分區為住宅區（本院卷二第93頁）。

㈢系爭土地相鄰，地勢平坦，地形呈梯形，其上現坐落多棟未保存登記建物，型態分別為平房、三合院、鐵皮屋等。再系爭土地三面臨路，南臨約20公尺寬之182縣道（○○路）、東臨約4公尺寬之既成巷道即○○路000巷、西臨約4公尺寬之既成巷道即○○路000巷。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執事項在於：㈠系爭土地應採何分割方案分割為當？㈡兩造是否應相互找補？若然，找補金額為何？經查：

㈠按分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，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。依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未

為繼承登記以前，固不得分割共有物，但為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產，此不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號民事判決意旨、最高法院70年度第2次民事庭會議決議〈二〉意旨參照）。本件被上訴人主張：00、00、00、00、00號土地原共有人張進洋於106年10月24日死亡，其繼承人為張富貴等7人，其等尚未就張進洋所有上開土地之應有部分（如附表二編號14至20所示）為繼承登記等情，業據被上訴人提出張進洋繼承系統表及相關繼承人之戶籍資料為證（原審卷一第447頁、本院卷四第207頁），並有原審調取張富貴等7人戶籍資料附卷可參（原審卷二第53至79頁），堪信為真實。被上訴人提起本件分割共有物之訴，併予請求張富貴等7人應就被繼承人張進洋所有上開土地應有部分辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。

㈡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；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；但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第5、6項分別定有明文。又第824條第6項規定之立法意旨為：「為促進土地利用，避免土地過分細分，爰於第六項增訂相鄰各不動產應有部分過半數共有人之同意，即得請求法院合併分割。此時，各該不動產均具應有部分之共有人始享有訴訟權能。其於起訴後請求合併分割者，原告可依訴之追加，上訴人可依反訴之程序行之。共有物分割方法如何適當，法院本有斟酌之權，故法院為裁判時，得斟酌具體

情形，認為合併分割不適當者，則不為合併分割而仍分別分割之。」，故相鄰數筆共有土地，如經各不動產應有部分過半數共有人之同意，仍得請求合併分割，惟其合併分割方法，不得違反法令之限制，例如土地使用分區不同，而不得合併為同一宗土地予以分割。至於地籍測量實施規則第224條第1項規定，乃為限制不同使用分區之數筆土地，合併成為同一宗土地，並非禁止數筆土地合併分割之限制規定；所謂合併分割，僅為分割方法，非不同土地實際合併為一宗土地（最高法院103年度台上字第722號、105年度台上字第2100號民事判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表二所示，其中00、00號土地之使用分區為道路用地，00、00、00、00、00號土地之使用分區為住宅區等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠、㈡），並有系爭土地謄本及臺南市關廟區公所核發系爭土地之都市計畫土地使用分區證明書附卷可參（本院卷二第93頁、本院卷四第389至511頁）。又依系爭土地之使用目的，並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，則被上訴人既為系爭土地之共有人之一，本得隨時請求分割系爭土地；另依本件審理過程中可知，兩造對於分割方法不能協議決定，依前開規定，被上訴人自得起訴請求分割系爭土地。

2.又系爭土地地界相鄰、共有人部分相同，由就系爭土地均具應有部分之被上訴人起訴請求合併分割系爭土地，並經系爭土地應有部分過半數之共有人同意合併分割（計算式詳如附表二「註」所示，其餘共有人亦未有反對合併分割之表示）。又系爭土地中，00、00地號土地之使用分區為道路用地，00、00、00、00、00號土地之使用分區為住宅區，使用分區固有不同，然依前揭法律規定及說明，若未將使用分區不同土地歸為同一宗土地分割，仍得將系爭土地合併考量分割方案而裁判分割。本件經大部分共有人同意之系爭方案，依附表三「備註」欄可知，僅有將00、00

號土地（使用分區均為道路用地）合併為一宗土地即附圖一編號a1部分，由共有人全部維持共有，以保留日後作為道路使用；另將00、00、00號土地（使用分區均為住宅區）合併為一宗土地後，分割為附圖一編號A1a、A1b、A2、A3、A4、B、D1-1、D1-2、F部分；00、00號土地（使用分區均為住宅區）則未與其他筆土地合併為一宗土地。足見系爭方案並未將使用分區不同之土地，合併為同一宗土地予以分割。且系爭土地合併分割，可使各共有人之土地得以合併整體規劃利用，避免分得之土地分散，致無法充分利用，是將系爭土地合併分割，對於全體共有人並無不利，則被上訴人依民法第823條第1項提起本件訴訟，並依民法第824條第6項規定，請求合併分割系爭土地，於法並無不合。郭清隆辯稱33、34號土地之使用分區為道路用地，與其他筆土地係屬住宅區不同，系爭土地如扣除33、34號土地，則各筆土地不相鄰，不符得合併分割之要件，先位答辯聲明請求駁回被上訴人在第一審之訴云云，尚有誤會，不足採認。

㈢次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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：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。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，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824條第1、2、4項分別定有明文。是以，共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人之意願、利害關係及分得部分所得利用之價值，定一適當

公平之方法以為分割；即除公平原則外，亦應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配（最高法院89年度台上字第724號、81年度台上字第16號民事判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地相鄰，地勢平坦，地形呈梯形，其上現坐落多棟未保存登記建物，型態分別為平房、三合院、鐵皮屋等；再系爭土地三面臨路，南臨約20公尺寬之000縣道（中正路）、東臨約4公尺寬之既成巷道即○○路000巷、西臨約4公尺寬之既成巷道即○○路000巷等情，業經原審會同兩造及地政人員履勘現場明確，並有勘驗筆錄、現場略圖、現場照片（原審卷二第37至49、91至161頁）及歸仁地政108年9月24日所測量字第1080088278號函檢送系爭土地上建築物位置及面積複丈成果圖（原審卷二第173頁，下稱附圖二）在卷足稽，並有臺南市不動產估價師公會檢送之系爭估價報告可參（參該估價報告第26頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項㈢）；又系爭土地上如附圖二所示建築物之面積、使用人、構造及坐落之土地如附圖二表格所示，亦有上開勘驗筆錄及被上訴人於原審具狀提出之地上物現況表格可參（原審卷二第83至89頁），是上開事實堪以認定。

2.本院審酌上情，認如採系爭方案，亦即將系爭土地合併分割如附圖一、附表三所示，則分割後多數土地形狀大致完整、方正，有利於日後各共有人就分得土地之利用，且如附圖二附表所示系爭土地上建築物之使用人，多數亦分得該等建築物坐落之土地或相近之土地，得使該等建築物於系爭土地分割後仍可保留大部分之範圍，而無庸全部拆除，以兼顧共有人目前使用系爭土地之現況。又系爭方案中編號a1部分係由均屬都市○○道路○○地○00○00號土地合併為一筆之土地，另編號b1、b2部分則現況為道路（即前述系爭土地西臨之○○路000巷），上開編號a1、b1、b2土地部分均由各共有人按如附表四所示比例保持分

別共有，以供各共有人於系爭土地分割後作為通行之道路使用，可使各共有人於系爭土地分割後，所分得之土地均得與聯外道路相連，而不致成為袋地。再者，郭榮祥、郭榮商為兄弟；郭丁太、郭朝陽、郭隆益為兄弟（均為系爭土地原共有人郭文忠之繼承人）；郭文豐、郭福仁為兄弟（均為系爭土地原共有人郭老竹之繼承人）；郭勝恩、郭金龍為兄弟；郭茂生為郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛之父親，有上開共有人之戶籍資料可稽，足見上開各部分之共有人間，彼此具有父子女或兄弟姊妹之關係，如就所分得之土地保持共有，有利於日後就分得之土地共同協商後決定用途，增加土地效益，避免土地過於細分、各共有人單獨取得之部分過小，不符經濟效用，且郭文豐、郭茂生等6人曾表示同意採系爭方案（就編號P部分分歸郭福仁、郭文豐維持共有，就編號Q部分分歸郭茂生等6人維持共有，本院卷五第14至15頁），郭榮祥、郭榮商曾表示對於其2人就編號H部分維持共有之分割方案無意見（本院卷三第14頁、本院卷五第14頁），郭勝恩、郭金龍亦曾表示對於其2人編號M部分維持共有之分割方案沒有意見等語（原審卷五第259至260頁、本院卷一第435頁），另郭丁太、郭朝陽、郭隆益於繼承郭文忠就系爭土地之應有部分後，亦未曾表示不願意維持共有之意。足見系爭方案關於上開共有人間就分得之土地保持共有（亦即就編號H部分由郭榮祥、郭榮商保持共有，編號O部分由郭丁太、郭朝陽、郭隆益保持共有，編號P部分由郭文豐、郭福仁保持共有，編號M部分由郭勝恩、郭金龍保持共有，編號Q部分由郭茂生等6人保持共有），並未違反其等之意願。且本件有到庭或具狀就系爭方案表示意見之共有人，除郭順益外，均同意採用系爭方案分割系爭土地，足見採用系爭方案亦符合大多數共有人之意願。

3.郭順益雖辯稱：系爭方案編號A1b現況為一鋪上柏油路之私設道路，為附圖二編號2、3、2-1建物（使用人為郭順

風、郭順建、郭順發）之主要出入口，如郭順益分得編號A1b部分，會阻擋編號B部分出入影響使用，郭順益就編號A1b部分無從正常使用，應由附圖二編號2、3、2-1建物之使用人郭順風、郭順建、郭順發或系爭方案編號B部分取得者張富貴等7人取得該出入口土地，始為合理，且郭順益並未居住於系爭土地，亦無使用編號A1b部分之可能，將其分配於A1b部分顯非合理，請求不分配土地，將編號A1a、A1b部分均分由郭順來取得，郭順益分得金錢補償4,516,178元云云。然查：

⑴按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段分別定有明文。本件原共有人郭銀謨於113年1月19日死亡，其就00、00、00、00、00號土地之原應有部分，由郭順來、郭順益於113年5月24日以遺囑繼承為原因辦畢繼承登記，已如前述。郭順來隨即於113年6月21日提出民事準備狀，主張原分歸郭銀謨取得之編號A1部分，應改由郭順來、郭順益分別取得系爭方案中編號A1a、A1b部分（本院卷二第257至259、331頁），郭順益則於113年7月22日具狀稱上開遺囑繼承所依據之遺囑有無效情形，其已提起確認遺囑無效之訴等語（本院卷二第371頁）。該確認遺囑無效事件嗣經臺灣臺南地方法院以113年度家繼訴字第79號判決郭順益之訴駁回（本院卷三第71至79頁），郭順來於114年1月8日遂再具狀請求就其主張之上開分割方案（即系爭方案）送請地政機關繪圖，並由臺南市不動產估價師公會鑑定補償金額（本院卷三第61至63頁）。經本院於114年6月13日準備程序期日提示郭順來所主張之系爭方案予郭順益，詢問：「因目前系爭土地原郭銀謨應有部分已分別登記為郭順來、郭順益以5/6、1/6之比例取

得，如本院審理後認按照目前登記情形分割，郭順益對於郭順來所主張之分割方式有何意見？」，郭順益稱：不同意郭順來的分割方案，將於兩週內提出分割方案等語（本院卷三第261至263頁），本院並於該次準備程序中諭知：如兩造於該日未提出其他分割方案，除郭順益稱於兩週內提出外，如日後再提出，本院將考量有遲延訴訟之虞，不考量該提出之新分割方案，如郭順益要提出分割方案，請於114年6月27日提出，如逾時提出，本院將考量是否有遲延訴訟之問題，不考量該分割方案等語（本院卷三第265、268頁）。惟郭順益於114年6月26日具狀，仍主張郭順來所提系爭方案將編號A1b分歸其取得並非合理，應由其與郭順來就原分歸郭銀謨之編號A1部分保持共有，其無從提出分割方案等語（本院卷三第289至293頁），而未依本院所諭知之期限內，提出其主張之新分割方案。嗣本院於114年7月30日發函囑託歸仁地政就系爭方案繪製複丈成果圖，並於114年9月18日囑託臺南市不動產估價師公會就系爭方案進行估價（本院卷三第353、367至368頁），上開確認遺囑無效事件則由本院於115年4月14日以114年度家上字第34號判決上訴駁回。於本件115年4月30日之準備程序中，經本院請兩造確認本件上訴、答辯及事實理由，以及對於系爭方案之複丈成果圖、鑑定報告之意見，郭順益陳稱：114年度家上字第34號判決會依法上訴，是否可容許在最高法院判決後再表達聲明，若是目前情形，聲明同系爭方案，對鑑定報告沒有意見等語（本院卷四第116頁），本院並於115年5月28日裁定本件準備程序終結（本院卷四第185至188頁）。其後郭順益始於115年6月1日具狀表示：請求准予不分配土地，將編號A1a、A1b部分均分由郭順來取得，郭順益分得金錢補償4,516,178元云云（本院卷四第199至201頁）。

⑵依上可知，原共有人郭銀謨於113年1月19日死亡後，郭

順來已於113年6月21日具狀主張原由郭銀謨分得之編號A1部分，應改由郭順來、郭順益分別取得系爭方案中編號A1a、A1b部分，經本院於114年6月13日準備程序期日提示該分割方案予郭順益表示意見，並請郭順益提出如按照目前登記情形所主張之分割方案，郭順益表示會於兩週內提出，本院亦諭知如逾時提出本院將考量是否有遲延訴訟之問題而不審酌該分割方案，惟郭順益仍未於期限內提出新分割方案。系爭方案經送請地政機關繪圖並完成鑑價後，郭順益於115年4月30日本件準備程序中，仍稱若是依目前登記情形，聲明同系爭方案，對鑑定報告沒有意見等語，卻遲至115年6月1日，始具狀提出其主張之分割方案，係由郭順來取得編號A1a、A1b部分，其不分得土地而僅受價金補償4,516,178元云云。惟該分割方案郭順益先前從未提出，如要審酌該分割方案，仍須再另行囑託地政機關繪圖及鑑價機關進行鑑價，顯屬郭順益未依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之攻擊或防禦方法，且有礙訴訟之終結，本院自得駁回之。且觀諸郭順益所提出編號A1b部分照片（本院卷三第305至307頁），僅能看出該部分係柏油鋪設之空地，難認係如其所稱之「私設道路」，又系爭方案編號B部分雖有郭順風、郭順建、郭順發使用之附圖二編號2、3、2-1建築物坐落，然編號B部分分割後係由張富貴等7人取得，非由郭順風、郭順建、郭順發取得，且系爭方案中編號B、A1a、A1b部分均與約4公尺寬之既成巷道即○○路000巷相鄰，已如前述，是分得編號B部分之共有人，非不得調整該部分土地進出道路之方式，以符合其取得土地之範圍，並非必然因編號A1b部分由郭順益取得，即影響編號B部分土地之出入；且編號A1b部分面積達92.01平方公尺，面積非小，難認無法作為正常使用，況郭順益並未就其主張應受補償金額4,516,178元提出任何依據，郭順來亦表示其不同意

取得編號A1b部分，不同意郭順益所稱上開找補金額等語（本院卷四第28頁），是郭順益辯稱其不願分配土地，請求受補償金額4,516,178元等語，尚非妥適之分割方案，尚難以郭順益上開所述，認系爭方案係不可採。

4.從而，本院綜合上開各情，審酌系爭土地實際使用情況、分割後之經濟效益、位置、公平性及共有人之意願等情，認採系爭方案，將系爭土地合併分割如附圖一及附表三所示，即編號A1a部分（面積460.07平方公尺），分歸郭順來取得；編號A1b部分（面積92.01平方公尺），分歸郭順益取得；編號A2部分（面積217.42平方公尺），分歸郭順發取得；編號A3部分（面積216.11平方公尺），分歸郭順風取得；編號A4部分（面積216.11平方公尺），分歸郭順建取得；編號B部分（面積313.25平方公尺），分歸張富貴等7人共同取得，並保持公同共有；編號C1部分（面積37平方公尺），分歸郭聰盈取得；編號D1-1部分（面積216.06平方公尺），分歸人郭春長取得；編號D1-2部分（面積122.97平方公尺），分歸郭士嘉取得；編號F部分（面積114平方公尺），分歸郭文瑞取得；編號G部分（面積278平方公尺），分歸胡秀靜取得；編號H部分（面積65.26平方公尺），分歸郭榮祥、郭榮商共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有；編號J部分（面積128平方公尺），分歸郭全成取得；編號L部分（面積60.84平方公尺），分歸郭貞薇取得；編號O部分（面積60.84平方公尺），分歸郭丁太、郭朝陽、郭隆益共同取得，並按郭丁太應有部分77分之30、郭朝陽應有部分77分之27、郭隆益應有部分77分之20之比例保持共有（此部分比例之計算方式，詳如附件1、3所示）；編號P部分（面積152.38平方公尺），分歸郭文豐、郭福仁共同取得，並按應有部分各2分之1之比例保持共有；編號M部分（面積76平方公尺），分歸郭勝恩、郭金龍共同取得，並按應有部分各2

分之1之比例保持共有；編號Q部分（面積557.8平方公尺），分歸郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛、郭茂生共同取得，並由郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛各按應有部分713分之119、郭茂生按應有部分713分之118之比例保持共有（此部分比例之計算方式，詳如附件1、2所示）；編號S1部分（面積172平方公尺），分歸郭清隆取得；編號T部分（面積73.61平方公尺），分歸郭再枝取得；編號U部分（面積73.61平方公尺），分歸郭正雄取得；編號V部分（面積36.80平方公尺），分歸洪美娟取得；編號W部分（面積36.80平方公尺），分歸郭嘉璋取得；編號X部分（面積73.61平方公尺），分歸郭正弘取得；編號Y部分（面積73.61平方公尺），分歸郭正義取得；編號Z部分（面積280平方公尺），分歸郭璋壁取得；編號a1部分（面積871平方公尺）、編號b1部分（面積159.68平方公尺）、編號b2部分（面積194.16平方公尺），均分歸兩造共同取得，並各依如附表四「就編號a1、b1、b2部分維持共有之比例」欄所示應有部分比例保持共有（此部分比例之計算方式，詳如附件1、4所示），符合系爭土地合併分割後之整體效益、共有人全體利益及公平性，應為妥適。

㈣另按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。經查：

1.本件經本院囑託臺南市不動產估價師公會就系爭土地之價值進行鑑定，臺南市不動產估價師公會指派哲宇事務所承辦估價作業，鑑定結果為如依系爭方案分割，則兩造間應補償、受補償之人及金額各如附表五所示，有臺南市不動產估價師公會出具之系爭估價報告可參。本院審酌系爭估價報告係針對系爭土地之位置及面積，進行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用、勘估標的稅務予以分析，並採用比較法、土地開發分析法等估

價方式，先進行選取比較標的之分析，復以比較標的之價格為基礎，考量區域因素調整、個別因素調整、修正推估而得出系爭土地之價格，並據以計算差額找補，鑑定內容及技術具有一定之專業性；且製作該估價報告書之估價師領有不動產估價師證書，為合格估價師，以上開估價方式評估系爭土地之價值，系爭估價報告並經臺南市不動產估價師公會專案鑑定業務委員會聯席審查通過，符合估價技術規則及相關法令規定等情，有系爭估價報告可參，系爭估價報告之製作者及上開審查單位之委員，與兩造間亦均無利害關係，應屬公正客觀，故認系爭報告書之鑑定結果核屬可採。

2.郭清隆、郭璋壁、郭再枝等5人等人雖辯稱系爭估價報告之鑑價結果不可採，請求撤換哲宇事務所，改由第三方估價師重新鑑價等語。然查：

⑴郭清隆雖辯稱：系爭方案編號A1至A4部分，於原審之分割方案中，本來是一整塊編號A部分，由郭銀謨、郭順建、郭順風、郭順發共同取得，於110年臺南市不動產估價師公會不動產估價報告書（案號：PR00000000，哲宇事務所出件日期110年10月6日，下稱110年估價報告）中，應提供補償金額13,762,533元，於本院其等主張將編號A部分分割為編號A1至A4部分，郭銀謨、郭順發成為受找補之人，郭順風、郭順建找補金額大幅下降，造成其他共有人找補金額增加，足見其鑑價流程及所採估價標準有瑕疵而不可信等語；郭璋壁辯稱：於111年臺南市不動產估價師公會不動產估價報告書（案號：PR00000000-0，哲宇事務所出件日期111年4月6日，下稱111年估價報告），郭璋壁分得編號Z部分應提供補償2,781,858元，然在郭璋壁分得位置、面積相同情況下，於112年臺南市不動產估價師公會不動產估價報告書（案號：PR00000000，哲宇事務所出件日期112年11月23日，下稱112年估價報告，並就上開3份估價報

告與系爭估價報告合稱系爭4份估價報告），郭璋壁應提供之補償金額為3,971,227元，系爭估價報告所載郭璋壁應提供之補償金額又調高為4,063,465元，之所以有差異，是在111、112年估價報告及系爭估價報告中，郭璋壁分割前原應有部分權利價值由14,830,142元，調整為13,640,774元，又調整為13,548,534元，惟理論上分割前每一共有人原應有部分價值固定，無隨分割方案之不同再行調整之理，可知系爭估價報告任意調整分割前應確定之土地價值，鑑價流程及所採估價標準有瑕疵，不可採信，郭璋壁於原審及本院分割方案所分得土地之位置、面積均相同，不能因郭順來、郭順益、郭建順、郭順發、郭春長、郭士嘉等人不願繼續維持共有，影響郭璋壁補償其他共有人之金額；另郭再枝等5人辯稱：原判決所採分割方案（如原判決附圖及原判決附表一所示，下稱原判決方案）中，編號A部分取得之共有人原應補償1千多萬元，編號A部分土地再細分為系爭方案中之編號A1a、A1b、A2、A3、A4部分後，分得編號A1a、A1b、A2部分之共有人反而可獲得最大補償，郭再枝等5人分得之土地位置相同，找補金額卻因此增加，且系爭土地於分割前之價值以及各共有人於分割前之應有部分比例價值應是固定，不應依不同分割方案而有不同，然前揭各次估價報告所載分割前系爭土地之價值總額以及郭再枝等5人分割前之原應有部分權利價值均有不同，有失公允而不可採等語。然查：

①經本院函詢臺南市不動產估價師公會，關於110年、111年、112年估價報告中「分割前土地價值評估說明」項下所載「本次先評估『分割前』各地號土地價格，並求得『分割前』各土地間價值比例後，其次依分割案各編號土地總額合計加乘上述各土地間價值比例後，推估分割前各地號之土地單價，特此說明」等語，為何按照上開估價方式，在價格日期一致基礎

下，上開三份估價報告書表格中關於「分割前原應有部分權利價值」欄位所載之金額會有差異、浮動而不一致之情形乙節（本院卷二第231至232頁），經臺南市不動產估價師公會以113年5月24日113南市估師國字第62號函轉哲宇事務所113年5月13日哲宇估113字第31號函覆以：分割共有物找補鑑定，係依分割前後土地各宗條件進行估價，分割前原應有部分權利總價值等於評估分割方案評估各土地之總價值，本次係先求取分割前各筆土地價值，求得各筆地相互間權利比例，而後依分割方案土地總值求得分割前土地單價，以土地所有權人於各筆所有土地之持有面積（㎡）×分割前評估價格（元/㎡）加總合計而得；分割前土地評估價格，詳如報告書PR00000000（即110年估價報告，內文第74、76、79頁）、PR00000000-0（即111年估價報告，內文第33、35、38頁）、PR00000000（即112年估價報告，內文第82、84、87頁），即先求取分割前各筆土地價值，並依各分割方案之土地總價值調整求取分割前各筆土地單價，故因評估分割方案不同，致各方案分割前評估各土地之總價值及各筆單價均不同；上開三份估價報告書表格中分割前原應有部分權利價值金額之差異，係因三份估價報告書中，其分割方案均為不同，進而影響各有人之「分割前原應有部分權利價值」等語（本院卷二第243至247頁）。

②經本院再函詢臺南市不動產估價師公會，請其就上開函文中所載「分割原應有部分權利總價值等於評估分割方案評估各土地之總價值」等語，說明何以「分割前原應有部分權利總價值」係「等於評估分割方案評估各土地之總價值」，及請其說明何以本件估價方式，採用如上開函文所載「依各分割方案之土地總價值調整求取分割前各筆土地單價」之方式為之等節

（本院卷四第148頁），臺南市不動產估價師公會以115年6月30日115南市估師國字第114號函轉哲宇事務所115年6月26日哲宇估115字第26號函覆以：A.分割共有物的核心目的在於消滅共有關係，待分割完成，原本共有狀態即告消滅，共有人由原整體持有特定比例轉為單獨持有特定範圍或價值，分割「前」其原共有整體土地價值則不復存在。B.為求取共有人原應有部分權利價值，先行求取虛擬分割前地價，次推估各筆土地權利價值比，再推估校正後之分割前地價，以利使分割「前」原共有整體土地價值相等於分割後土地價值。C.承A.，分割「前」其原共有整體土地價值將不復存在，分割方案係由共有人決定，分割共有物找補鑑定，係以分割方案為價值分配來源。其找補過程中，分割前土地之總值，應相等於分割後總值，始能找補。反之，則無法進行找補。D.由上述說明，報告書係以分割方案之土地總價值調整求取分割前各筆土地單價，其目的僅係為求取各分割方案於分割前各共有人之合理應有部分價值，以憑計算各分割方案之找補金額等語（本院卷四第353至357頁）。系爭估價報告之估價師已詳敘其鑑定過程中，求取各共有人原應有部分權利價值之方式，以及採用該方式之理由如上。經核其上開所述，難認有何不合理或違反估價技術規則之處，郭清隆、郭璋壁及郭再枝等5人以系爭4份估價報告關於各分割方案之估價過程中，各共有人「分割前應有部分比例價值」所載不同，辯稱系爭估價報告有失公允而不可採云云，難認可採。

③又系爭土地依如附圖一方案分割，兩造各分配土地之坐落位置、形狀、面積、面寬、縱深、臨路狀況等因素各有差異，衡諸一般經驗法則，分得之土地價值自有不同，依前揭規定，分得土地價值超出其應有部分換算價值者，自應補償分得土地價值不足其應有部分

換算價值者，始得謂公平。且依上可知，系爭估價報告就附圖一方案分割後之各筆土地，本即以比較標的之價格為基礎，根據分割位置、面積等因素進行調整、修正後估定價格。是原審判決所採分割方案中之編號A部分，係由被上訴人、郭順建、郭順發、郭銀謨共同取得，編號D部分則由郭士嘉、郭春長共同取得，經上訴於本院後，系爭方案將原編號A部分再分割為編號A1a、A1b、A2、A3、A4部分，並分歸如附表三編號A1a至A4之人各自取得，以及將原編號D部分再分割為編號D1-1、D1-2，由郭春長、郭士嘉分別取得，因系爭方案關於前揭部分分割後，土地之大小、位置、形狀、臨路狀況等因素既與原判決方案已有不同，則各筆分割後土地之價值自有不同，因此產生補償金額之差異，亦難認有何不合理之處。

⑵郭清隆雖辯稱：本案既經法院認定為合併分割，則估價作業應將系爭土地視為一宗估價標的，依據估價技術規則第27條，選取三件比較標的為原則，不宜分拆為三宗土地，並各自選用三件標的（合計九件），以免產生估價失真疑慮、重複比較與費用增加，系爭估價報告採三宗估價方式，有違估價技術規則第84條規定等語。然查：

①所謂合併分割，僅為分割方法，非不同土地實際合併為一宗土地，已如前述。又按估價技術規則第84條規定：「數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。」本件雖就系爭土地為合併分割，然並非將數筆土地「合併為一宗進行土地利用」，系爭土地亦非均屬於同一人所有，是系爭估價報告並未將系爭土地合併為一宗進行估價，核無違反上開規定。

又系爭土地係由使用分區屬道路用地（尚未開闢之8公尺計畫道路）之00、00號土地位在中央，將其他屬於住宅區之土地區分為三大區塊，系爭方案則是將使用分區屬道路用地之00、00號土地合併為一塊（即編號a1部分），由全體共有人保持共有，另將⑴00、00、00號土地（使用分區均為住宅區）合併為一宗土地後，分割為附圖一編號A1a、A1b、A2、A3、A4、B、D1-1、D1-2、F部分；⑵將00號土地（使用分區為住○區○○○○○號G、H、J、L、O、P、b1部分；⑶將00號土地（使用分區為住○區○○○○○○號M、Q、S1、C1、T、U、V、W、X、Y、X、b2，已如前述。足見系爭土地無論於分割前後，均由使用分區為道路用地之33、34號土地（分割後之編號a1部分），將使用分區屬於住宅區之部分切分為三大區塊之土地，且該三大區塊土地之位置、所臨道路種類及寬度等條件均有不同。

②於本院發函囑託臺南市不動產估價師公會就系爭方案進行估價時，曾將郭清隆上開所辯一併記載於函文內，請鑑定機關於鑑定時，併予考量是否會影響估價結果，如會影響，請其敘明影響之結果，如不影響則請一併敘明理由（本院卷三第368頁）。其後系爭估價報告除於「估價方法之選定及理由」部分載明：「本次選定比準地1～3，且考量標的土地個別條件多為不規則形，比準地1為臨主幹道20公尺土地，比準地2為臨現有巷道、巷弄4公尺土地，比準地3為臨計畫道路次幹道8公尺等三種；本次依鄰近街廓最適土地利用寬度及深度，均設定比準地1～3面寬為5公尺，深度為20公尺，基地形狀為長方形，地勢平坦，面積100平方公尺之宗地，惟因勘估標的同一街廓無條件相符之宗地，故於街廓中間位置假設一虛擬宗地為比準地，評估採用比較法與成本法之土地開發分析

法，推估土地合理價格；另以比較法推估未來達有效使用前題下之房地建坪單價及銷售總價作為土地開發分析法之評估依據」等語（系爭估價報告第31頁，比準地位置參第34頁），復於附件一第2項載明：分割案估價作業方式，就估價技術規則第21條，比較法估價之程序二，應選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的進行調整，同規則第2條，估價應考量最有效使用，同規則第13條，應調查勘估標的及比較標的之使用現況、確認影響價格之各項資料，同規則第83條，以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減，第85條，一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。綜上所述，第一，本次考量分割前土地係由計畫道路（00、00號地號）分割為三宗基地，第二，其三宗基地之土地個別條件（臨路、面積等）差異甚大，第三，本分割案分割前土地32號土地等7筆土地，其土地所有權人均非完全屬相同土地所有權人所有。上述三個原因無法以一宗基地為估價，故分析本案分割前土地之各筆條件，應選定以三筆比準地，即臨主幹道20公尺土地，臨現有巷道巷弄4公尺土地，臨計畫道路次幹道8公尺等三種進行估價。另分割前地價僅係為推估原應有部分價值，綜上所述已合理考量土地分割前後各筆土地應有之價值等語（系爭估價報告第93頁）。足見系爭估價報告之所以選定3筆比準地，亦係考量系爭土地係由計畫道路（00、00號地號）分割為三宗基地，且三宗基地之土地個別條件（臨路、面積等）差異甚大，系爭土地所有權人亦非完全相同，而認無法以一宗基地為估價，應選定以三筆比準地，即臨主幹道20公尺土地、臨現有巷道巷弄4公尺土地、臨計畫道路次幹道8公尺

等三種比準地後，採用比較法、土地開發分析法，推估分割前後各筆土地之價值，經核其估價方式應屬合理適當，並無違誤之處。郭清隆辯稱系爭土地既經法院認定合併分割，估價單位應將系爭土地視為一宗估價標的進行估價，不宜拆分為三宗並各自選用三件標的云云，難認可採。

⑶郭清隆雖又辯稱：系爭土地係繼承自祖先遺留產業，情感與歷史價值分僅止於單純物權分配，且雙方早年已簽訂分管契約，各共有人分管使用已至少50年起上，長期依協議內容分別使用各自區塊，應以原使用現況為基礎，結合實際市值與法律制度精神，達合理補償與公平分配，不應因其他地主自行決定如何分割，導致其他地主須給付補償金等語，並提出契約書（本院卷三第31至37頁，下稱系爭契約書）、「共有土地分管契約書及分管圖」（本院卷三第355頁，下稱系爭分管圖）為證。然查：

①觀諸郭清隆所提出系爭契約書，無法看出其上所載簽立之人與兩造間之關聯，依該契約書內容，亦難看出係系爭土地全體共有人就系爭土地所成立之分管協議。又縱如郭清隆所辯，系爭土地之原共有人曾就系爭土地成立分管協議，然按民法第824條第3項係規定「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。」，其立法理由謂：「以原物分配於部分共有人，未受分配之共有人得以金錢補償之，始為平允。至於按其應有部分受分配者，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按其應有部分比例分配。」。職此，法院裁判分割共有物，而以原物分配時，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格顯不相當時，法院即非不得命以金錢補償之，此不因裁判分割之土地先前是否

存有分管契約、或各共有人分得之土地是否與先前分管契約範圍相符而有不同。況按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，而共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是系爭土地縱然存有分管契約，亦因被上訴人提起本件分割共有物訴訟，而當然終止（最高法院96年度台上字第977號民事判決意旨參照）。從而，郭清隆提出系爭契約書，辯稱其上記載有應占之土地位置，各共有人數十年居住無糾紛，有分管狀態，不應因其他地主自行決定如何分割，導致其他地主須給付補償金云云，難認可採。

②就郭清隆所提出系爭分管圖，依其所述，係由地政機關提供（本院卷三第355頁），觀諸其內容，雖記載有「各共有人就其所持分部分各自分管耕作使用、收益，不得逾越分管範圍，並為將來共有物分割登記之依據」等語，然其上並無任何土地標示、共有人姓名之記載，足見系爭分管圖至多僅屬地政機關提供之分管契約例稿，並非系爭土地共有人簽立之分管契約。且經本院依郭清隆之請求，於囑託臺南市不動產估價師公會就系爭方案進行鑑價時，一併將系爭分管圖送請其考量是否會影響估價結果（本院卷三第368頁），系爭估價報告於附件一載明：本次為分割共有物之估價，係依郭順來及郭士嘉所提分割方案，進行土地分割前後各共有人於各筆土地間分割前原應有部分權利價值及分割後受分配價值之變化，以求得各共有人間應相互找補金額之分配，本次非為共有土地分管條件之估價，分管使用情形得於分割方案內予以反應等語（系爭估價報告第94頁），而敘明關於分管約定應係於分割方案內予以反應，尚不影響系爭估價報告之估價結果等情，難認有何違誤之處。從而，郭清隆以系爭土地先前有分管契約為由，辯稱系爭估價報

告所為鑑定結果不可採云云，亦非有據。

⑷郭清隆雖又辯稱：系爭土地原係共有人分管使用，並非為了要開發出售土地進行分割，而是裁判分割後由各共有人繼續使用，系爭估價報告採用土地開發分析法估價，有違估價技術規則第71條第1項、第87條規定；系爭估價報告內記載系爭土地上有很多建物，卻係以素地方式進行估價，未考量現場建物實際使用比例，顯有矛盾及違誤等語。然按估價技術規則第71條第1項規定：「土地開發分析法之估價程序如下：一、確定土地開發內容及預期開發時間。」，同規則第87條規定：「對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。」，上開法條僅係規範土地開發分析法之估價程序，以及對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並非規定土地開發分析法僅能適用於以進行開發為前提之宗地。又經本院函詢臺南市不動產估價師公會：①本件係分割共有物事件之估價，請說明系爭4份估價報告就估價方法均有採用「土地開發分析法」之理由及依據為何？②系爭估價報告摘8頁、第12頁記載「本案係屬分割事件，故評估過程中並未考慮地上物對地價之影響，係以獨立估價方式對土地進行評估，本次土地價格採獨立估價原則，視為素地狀態，不考量地上建物及持分等相關權利對地價之影響」等語（其餘3份估價報告書亦有相同記載），請說明本件估價採用素地狀態係價之理由及依據為何等節（本院卷四第147頁），臺南市不動產估價師公會以115年6月30日115南市估師國字第114號函轉哲宇事務所115年6月26日哲宇估115字第26號函覆以：①關於為何以素地狀態估價理由及依據部分：A.緣於勘察當時領勘人郭昌凱律師陳述，法院囑託鑑估分割方案係依目前使用情形分割，無地上物找補問題，故本件以素地為前提，不考慮地上

物對地價影響。B.按分割共有物實務慣例，其鑑估主體為土地，訴外不動產（未登記建物權屬）及訴外因素（正面、負面利益、權屬問題、是否占用）等情形難以掌握，均影響其找補公平性，應以素地狀態評估。②關於採土地開發分析法之理由及依據：承上，本案評估取以標準宗地（比準地）進行估價，依不動產估價技術規則第14條，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價，應於估價報告書中敘明。標準宗地（比準地）依估價方法係採用比較法、土地開發分析法，推估土地合理價格。土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。就本案宗地個別條件，本案屬住宅區建築基地，就價值分析可由市場可替代之土地交易案例及本案土地開發後的總銷售金額扣除相關成本費用後推估土地價值，兩者均具參考性，均能反應土地價值等語（本院卷四第353至356頁）。由此堪認，本件分割共有物訴訟分割標的之為系爭土地，縱然系爭土地上有地上物坐落，然因本件並無地上物找補問題，且該等地上物均未經保存登記，地上物權屬、是否占用、是否對土地價值產生正面或負面影響等情形均難以掌握，系爭估價報告因而以素地狀態估價，避免影響找補公平性，且估價技術規則第14條規定不動產估價師原則上應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，而本案屬住宅區建築基地，就價值分析可由市場可替代之土地交易案例及本案土地開發後的總銷售金額扣除相關成本費用後推估土地價值，與比較法均具參考性而能反應土地價值，系爭估價報告因而兼採該2種估價方法，應屬合理妥適，難認系爭估價報告有何違反估價技術規則、矛盾或違誤之

處。郭清隆執前詞辯稱系爭估價報告之估價結果缺乏合理性云云，殊非可採。

⑸郭璋壁固於115年5月15日另具狀辯稱：①系爭土地屬於家族祖產分割，並非建商收購土地，全體共有人皆無實際開發建屋之計畫與資金，估價師用建商蓋屋之利潤回推土地價值，並賦予高達60%之權重，充滿過度樂觀預期與假設，對需要支付找補金額之共有人不公平，且系爭土地目前尚有老舊平房、鐵皮屋，要達到開發狀態還需耗費龐大拆除與整地成本，請求將「比較法」權重調高至80%甚至100%，以反應關廟區真實買賣行情。②系爭估價報告將比準地營造施工單價設定為61,920元/坪（摘錄第68頁），在110至113年間，臺南因南科效應缺工缺料嚴重，目前透天厝實際營造成本早逼近一坪10萬至12萬起跳，估價師使用過時低廉的成本估算，導致算出土地價值虛高。③系爭估價報告將建商利潤率設定為極保守標準，然系爭土地面積龐大、開發週期長、未來房市具不確定性，建商要求的利潤率至少需20%才合理。此外，開發所需之龐大融資利息、廣告銷售與管理等間接成本，若設定比例過低，亦會造成土地價值被不當膨脹。④系爭估價報告第75頁記載編號Z部分為「不規則形」，「原面積佔假想整形面積比例」僅68%，意即有高達32%畸零邊角難以利用，地形折價至少應達-15%至-20%之間，但第77頁「個別修正率」中，估價師只給予「-5%」折價，不符合建築實務。⑤系爭估價報告第77頁因編號Z部分雙面臨路，給予「+2%」臨路條件加價與「+2%」面寬加價，然雙面臨路加上不規則地形，依法須大幅退縮及截角，系爭估價報告中假設該地能蓋滿60%法定建蔽率（第69頁）絕對不可能發生，實際能蓋的面積可能僅剩45%至50%，可建面積既已縮水，土地價值即不應被加價。⑥系爭估價報告第77頁編號Z部分面積修正是0%，估價師是以100平方公尺（約3

0坪）作為比準地基準，而編號Z部分高達280平方公尺（約84.7坪），近乎基準地3倍，實務上具有強烈的「總價抗性」，亦即30坪總價低買得起的人多，85坪總價極高，一般民取根本買不起，建商收購亦會大砍價，估價師將小坪數高單價等比例放大套用，未給予任何面積折價，依法理與市場慣例，應給予-5%到-10%的規模折價等語（下稱115年5月15日書狀）。然查，經本院函詢臺南市不動產估價師公會，就115年5月15日書狀所載上開事項，於系爭估價報告中所採之理由、依據、意見、說明為何？以及上開事項是否會影響系爭估價報告之結果，如會影響，其影響之結果為何等節（本院卷四第193頁），經臺南市不動產估價師公會以115年6月30日115南市估師國字第114號函轉哲宇事務所115年6月26日哲宇估115字第26號函覆以（本院卷四第359至364頁）：

①關於比較法、土地開發分析法決定權重比理由及依據：A.本案比準宗地屬建築用地，「土地開發分析法」與「比較法」是決定土地市場價值的兩大核心方法。土地開發分析法決定了土地的開發潛力價值，而比較法則反映了市場實際的交易行情，兩者互為表裡，共同構成了買賣交易中的定價基礎，不因特定人或持有人有無立即實際開發計畫而影響其土地原應有價值。B.本案土地係以素地狀態估價，緣於勘察當時領勘人郭昌凱律師陳述，法院囑託鑑估分割方案係依目前使用情形分割，無地上物找補問題，故本件以素地為前提，不考慮地上物對地價影響。按分割共有物實務慣例，其鑑估主體為土地，訴外不動產（未登記建物權屬）及訴外因素（正面、負面利益、權屬問題、是否占用）等情形難以掌握，均影響其找補公平性，應以素地狀態評估。本次以素地且不評估地上物（正面、負面利益、權屬問題、是否占用），故拆除

與整地成本則非屬本次範圍。C.權重說明，應就不同估價方法所獲得之價格進行綜合比較，視所蒐集資料可信度，考量價格形成因素，決定權重。權重及相關說明可依系爭估價報告第72至73頁說明（按：記載內容為估價標的為住宅區土地，採用比較法與成本法之土地開發分析法推估土地價格，比較法採用實價登錄之土地實際交易，由於同為住宅區成交案例均為鄰近，且臨路條件均為相當，經調整後可信度高；另以土地開發分析法推算其土地價格，係依據標的本身最適建築開發條件下所評估之價值。惟本案比準地土地規模適中、面寬、深度、臨路條件、地形佳，開發條件極佳，故採加權平均推定土地價格。綜合上述，予以比較法價格權重40%、上地開發分析法價格60%等語），依調查資料來源可信度高，兩種估價方法求取均具可信度，故採比較法40%、土地開發分析法60%，加權平均推定土地價格，評估結論實屬合理。

②關於營建成本採用理由及依據：依估價技術規則第9條，營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。本案價格日期為110年5月7日，無法取用近期興建成本，系爭估價報告取用為全聯會第四號公報（107.11.12內政部台內地字第1070069788號函復已予備查），依新建屋平均房價水準15至20萬元/坪、10至15萬元/坪，興建4層樓之營造施工費分別為53,700元/坪56,200元/坪、48,800元/坪至57,700元/坪，已符合合理範圍。

③關於利潤及間接成本理由及依據：依估價技術規則第60條規定，開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負

擔之合計額乘以適當利潤率計算之。前項利潤率應由全聯會定期公告。本案間接成本（規劃設計費、廣告銷售費用、管理費用、稅金及其他負擔）均依價格日期當時四號公報公告之費率範圍內採據，且屬市場開發合理範圍。本案標準宗地規模適中、坐落位置位於中正路上、土地持有期間為1年，且108至110年交易量能平穩緩升，綜上所述利潤率以12%評估屬市場合理範圍。

④關於編號Z部分土地形狀折價比例理由及依據：本案不整形地即非屬長方形土地，調查土地市場價格在土地形狀相對長方形之價格差異約為-1至-10%間，其價格敏感度因素甚低於臨路條件（主次幹道、巷弄）、開發容積，編號Z部分雖原面積占整地約68%，然不影響其面中正路之面寬、開發容積、亦可以規劃面規避其地形不整因素，故本次修以-5%，符合市場合理範圍。

⑤關於兩面臨路、法定建蔽率理由及依據：編號Z部分法定建蔽率（屬建築面積占基地面積比率）係開發低於60%即符合規定，本次檢討可符合低於法定建蔽率開發，未有直接影響土地價格情形。土地價格影響正面要素之一，臨路面（一面、二面、三面），其對開發上、採光、曝光度等均具明顯正面效益，分析兩者無直接連帶影響。

⑥關於面積要素修正理由及依據：面積項目修正以總價與單價關係（土地面積較大者單價較低，反之為高）、土地開發規模效益（土地面積越大則具開發規模之效益，即土地面積越大價格較高）綜合考量。本次就全宗分割基地綜合考量，其面積越大者雖受總價與單價關係影響，然亦受土地開發規模效益影響，即面積越大，其開發可塑性較大比小基地效益佳，買賣雙方相對能以更高效益進行開發，故兩者仍以土地開

發規模效益大於總價與單價關係（詳系爭估價報告面積修正量表），故於面積一項編號Z部分與比準地調整為0%，符合市場合理範圍。

⑦依115年5月15日書狀第一至六點內容，估價師均已依全案分析，均有衡量於報告書內，維持原出件內容，特此說明。

本院審酌臺南市不動產估價師公會所檢送哲宇事務所之上開函文，已就郭璋壁前揭所辯系爭報告書有疑之處附具理由再予說明如上，經核其說明內容均屬合理而可採。郭璋壁以前揭所述辯稱系爭估價報告為不可採，難認有據。

⑹郭璋壁雖於本件115年5月28日裁定準備程序終結後之115年7月6日，再提出民事陳述意見狀（下稱115年7月6日書狀），辯稱系爭估價報告內容有該狀所載疑問與矛盾，影響其權益等語（本院卷四第367至371頁），然查：

①按未於準備程序主張之事項，除有民事訴訟法第276條第1項所列各款情形外，於準備程序後不得主張之，以貫徹當事人善盡訴訟促進義務並適時審理原則之精神。系爭估價報告係由臺南市不動產估價師公會於115年2月25日函送本院，經本院於115年3月11日發函通知兩造閱覽，並載明如有意見表示請於115年3月27日前提出等語（本院卷三第459、465頁），本院並於115年4月30日準備程序中，提示系爭估價報告予兩造表示意見（本院卷四第114至115頁），再於115年5月28日裁定準備程序終結，該裁定於115年6月9日寄存送達於郭璋壁住所後，同日經郭璋壁收受，有上開函文、筆錄、裁定、本院送達證書及簽收資料可參。惟郭璋壁遲至115年7月6日，始提出115年7月6日書狀，辯稱系爭估價報告內容有該狀所載疑問與矛盾，影響其權益等語，亦未釋明有何上述條文所定之正當

理由之一，依上開規定，應不得再行主張。

②況115年7月6日書狀所載抗辯亦非可採：

A.115年7月6日書狀雖載：編號Z部分與編號A4部分臨路條件完全相同，編號Z部分地形整形比68%優於編號A4部分65%，差別僅在深度修正，系爭估價報告認定編號Z部分深度16至25公尺，修正率0%，然編號Z為280平方公尺之不規則地塊，系爭估價報告記載依圖面大致丈量，精度存疑，編號Z部分縱深極可能逾25公尺而應同樣與編號A4部分相同，以-2%計算，若如此單價應為61,600元等語。惟郭璋壁就其上開所述編號X部分縱深逾25公尺乙節，並未提出任何證據資料為證，尚難以其推測之詞，而認系爭估價報告所載內容係屬錯誤。

B.115年7月6日書狀雖載：支撐編號Z部分高單價之比準地1最終比較價格67,000元/㎡，係由三件比較標的加權，其中比較標的2（○○區○○段00、00、00、00、00-0地號等5筆合一之交易）核算單價高達74,989元/㎡，為三件中最高，且明顯高於比較標的1（66,575/㎡）與標的3（60,474/㎡），而南雄段5筆地號合併出售，正屬「有合併使用之交易」，合併後整宗使用效益提升常生溢價，報告卻僅以個別因素-5%（商業效益-3%、面寬-1%、面積-1%）處理，情況因素調整率列100%（即未就「合併交易溢價」作任何情況調整），與估價技術規則第23條第5款牴觸等語。然查，系爭估價報告所載比較標的2，交易之標的固為「○○區○○段00、00、00、00、00-0地號等5筆」土地，然無法自該實價登錄資料，認定該筆交易即屬估價技術規則第23條第5款所稱「有合併使用之交易」，而應依該條規定為適當之調整、或不予採用為比較標的。是郭璋壁所述上情，亦難認有據。

C.又就郭清隆所分得編號S1部分，112年估價報告認定價格為61,600元/㎡（該估價報告摘11頁），系爭估價報告則認定價格為59,700元/㎡（該估價報告摘12頁），此部分業經系爭估價報告於附件一載明：郭清隆主張分得之編號S1部分係屬路沖，應就此條件予以合理反應，本所估價師調查路沖對價格影響之實證，部分經調查有減價情形，部分亦有路沖現象對價格影響不顯著，故仍就個別條件、房屋用途等調整。本件編號S1部分臨20公尺中正路及4公尺現有巷道，屬兩面臨路角地，就最高最有效使用，此路段仍具商業效益，店招爆光佳，本次路沖（嫌惡）及地形部分均已反應於報告書第77頁等語（系爭估價報告第93頁）。而觀諸系爭估價報告第77頁就編號S1部分之評估價格，其中「嫌惡」一項為調整率為「-3%」，而112年估價報告中關於編號S1部分則無此項調整率之記載（該估價報告第77頁），足見上開兩份估價報告關於編號S1部分所估價格之不同，係因系爭估價報告將編號S1部分係屬路沖乙事納入考量後進行調整所致。郭璋壁辯稱系爭估價報告係無故將編號S1部分之單價為上開調降，卻為全無交代原因，鑑定結果欠缺穩固依據云云，洵非可採。

D.又系爭估價報告關於比準地2所採用三個比較標的7、8、9，雖與比準地3所採用之三個比較標的相同，然上開3個比較標的資料來源均為實價登錄網站資料，經估價師現場勘查，認定資料可信度佳，且關於比準地2、3最後求得勘估標的土地之比較價格，係分別經以區域因素、個別因素比較調整後，得出最後推定比較價格分別為41,200元、43,300元（參系爭估價報告第41至49頁），已敘明其推估比準地2、3比較價格之依據，尚難以就比準地2、3所

採用之三個比較標的均係7、8、9，而認系爭估價報告即屬違反估價技術規則第21條第2款關於比較法估價應「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」之規定。又系爭估價報告中採用之比較標的1，業經系爭估價報告載明該土地另含地上物，建物為3層建物，屋齡約42年、面積計約44.26坪，考量建物外觀維護良好，地上物總價以157.345萬元扣除換算土地交易單價等語（系爭估價報告第36頁），上開關於地上物總價之估算，係估價師依其專業估算而出，郭璋壁雖辯稱如該地上物殘值被低估，土地單價即偏高，連帶墊高比準地1價格云云，然其並未就上開地上物價值有何被低估，致系爭估價報告所載比準地1價格認定結論顯非合理乙事，提出相關證據資料為證，所述亦難採認。

⑺再者，系爭估價報告已載明：依估價條件5，張親財、郭秀里、李親枝（移轉後為李昆山、蔡李莎莉）等3人，雖未分予土地（即可建築用地），然其等於編號b1、b2、a1亦列入共有人全部維持共有進行分配，故本次屬共有人全部維持共有之編號土地未予列計其價值找補等語（系爭估價報告摘13頁），足見系爭估價報告本即未將系爭方案中由全體共有人保持共有以供作為道路使用之編號b1、b2、a1納入找補之計算。則郭清隆辯稱：本件二審期間部分共有人權利移轉，既成道路應分擔面積未隨之調整，導致建地面積計算錯誤，進而影響找補，且部分土地切小後，既有道路面積是否同步調整，共有人間是否有既成道路面積增減，均未釐清，造成找補金額偏差，如按三宗宗地分別估價，應命估價師提出完整「各共有人於各筆建地扣除道路後持有面積計算明細」及「找補金額詳細計算公式與數據運算過程」云云，難認可採。況郭清隆此部分所辯，係於準備程序終結後之115年7月21日言詞辯論程序（本院卷五第35至

37頁）及言詞辯論終結後之115年7月24日（本院卷五第55至56頁）始具狀提出，且未釋明有何民事訴訟法第276條第1項但書所示正當理由之一，依該條項本文規定，亦應不得再行主張。

⑻又本件經原審及本院囑託臺南市不動產估價師公會為分割方案之鑑價4次，雖均係由臺南市不動產估價師公會指派哲宇事務所進行估價，然其所提出之估價報告既無違誤之處，即不能以其就系爭土地曾進行鑑價作業4次，即謂其必生偏頗。郭清隆辯稱哲宇事務所迄今已就系爭土地進行鑑定4次，易生偏頗，應改由其他估價師為估價云云，尚非有據。另估價技術規則並未規定不動產估價師就分割共有物事件為估價而進行實地探勘時應通知全部共有人到場，本院就郭清隆所提出之估價疑問，亦已於送請臺南市不動產估價師公會就系爭方案為鑑定時載明於函文內，或另函請臺南市不動產估價師公會為說明，系爭估價報告亦已針對郭清隆所主張編號S1部分係屬路沖乙節，於估定編號S1部分之價格時進行調整等情，業如前述，足見郭清隆就系爭估價報告內容，並非全無表達意見及請求估價師說明之機會。又臺南市不動產估價師公會所檢送哲宇事務所之回函，關於素地估價之理由及依據，雖記載有「緣於勘察當時領勘人郭昌凱律師陳述，法院囑託鑑估分割方案係依目前使用情形分割，無地上物找補問題」等語，然本件分割共有物訴訟，本即無地上物找補問題，且該函亦同時載明「分割共有物實務慣例，其鑑估主體為土地，訴外不動產（未登記建物權屬）及訴外因素（正面、負面利益、權屬問題、是否占用）等情形難以掌握，均影響其找補公平性，應以素地狀態評估」等情，已如前述，足見估價師就本件以素地估價，並非全然依郭昌凱律師之主張為依據，而係考量分割共有物鑑定之實務慣例、避免因難以掌握之地上物因素影響找補公平性，始以素地狀態進

行估價。郭清隆辯稱本件不動產估價師進行實地探勘程序時，未通知全部共有人到場參與或表達意見，估價程序多僅詢問郭昌凱律師意見，無法代表全體共有人利益，違反專業中立性，程序顯有重大瑕疵，不符估價作業之公平性與公開原則云云，尚非可採。至本院於112年8月25日發函囑託臺南市不動產估價師公會就先前之分割方案為鑑定時，雖曾於函文中併記載「如需繳納費用或對鑑定事項有疑義，請通知被上訴人郭順風訴訟代理人郭昌凱律師」等語（本院卷一第451頁，下稱系爭函文記載），然本院於114年9月18日發函囑託臺南市不動產估價師公會就系爭方案為估價時，函文內並無上開文字之記載（本院卷三第368至369頁），且系爭估價報告之鑑定內容及技術具有一定之專業性，就系爭方案製作系爭估價報告之估價師領有不動產估價師證書，為合格估價師，已如前述，尚難以系爭函文記載，即認估價師於製作系爭估價報告之過程，有何因而受被上訴人訴訟代理人之不當影響，或估價師因此即聽信於被上訴人訴訟代理人一方所述，導致鑑定結果喪失專業及客觀中立性而不可採之情形。是以，郭清隆以系爭函文記載，辯稱系爭估價報告鑑定結果為不可信云云，亦非有據。

⑼參以臺南市不動產估價師公會檢送系爭估價報告至本院之115年2月23日115南市估師國字第28號函文亦載明：本案業已由本會輪值會員之郭春鈺估價師執行評估及出具不動產補充鑑定估價報告書，並經本會專案鑑定業務委員會完成審查程序，內容均符合不動產估價技術規則等相關規定等語（本院卷三第459頁），益證系爭估價報告並無違反估價技術規則之情形，其鑑定結果應屬可採，尚無違反估價技術規則等相關規定之違誤。

⑽依上所述，系爭估價報告就系爭土地所為之估價結果應屬可採，郭清隆、郭璋壁、郭再枝等5人等人執前詞，辯稱系爭估價報告之鑑價結果係屬違誤而不可採，請求

改由第三方估價師重新鑑價云云，核屬無據。準此，本院審酌系爭土地分割後各共有人取得土地之位置、面積、分割價值，並參酌系爭估價報告之意見，認系爭土地依系爭方案為合併分割後，各共有人分得土地之價值與原應有部分之價值互有增減，兩造以系爭估價報告所載金額（如附表五所示）相互為補償，應屬合宜公允。又原共有人郭嘉民於112年9月29日死亡，其繼承人洪美娟已承受訴訟；原共有人郭老竹於115年3月9日死亡，其繼承人郭福仁、郭文豐已承受訴訟，其2人就分割後之編號P部分，係按應有部分各2分之1之比例維持共有，是附表五所示應提供補償人郭嘉民應提供之補償金額，應由洪美娟提供；應接受補償人郭老竹應接受補償之金額，則由郭福仁、郭文豐各按2分之1比例取得。另張富貴等7人就分割後之編號B部分，係保持公同共有；郭榮祥、郭榮商就分割後之編號H部分，係按應有部分各2分之1之比例維持共有；郭勝恩、郭金龍就分割後之編號M部分，係按應有部分各2分之1之比例維持共有；郭茂生等6人就分割後之編號Q部分，係由郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛各按應有部分713分之119、郭茂生按應有部分713分之118之比例維持共有；李昆山、蔡李莎莉就原共有人李親枝就00、00、00、00、00號土地之應有部分，係按應有部分比例各2分之1比例取得（如附表二編號2、3所示），是附表五所示應接受補償人張富貴等7人應接受之補償金額，由張富貴等7人公同共有；應接受補償人郭榮祥、郭榮商應接受補償之金額，由郭榮祥、郭榮商各按2分之1比例取得；應接受補償人郭勝恩、郭金龍應接受補償之金額，由郭勝恩、郭金龍各按2分之1比例取得，應接受補償人郭茂生等6人應接受之補償金額，由郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛各按713分之119、郭茂生按713分之118之比例取得；應接受補償人李昆山、蔡李莎莉應接受補償

之金額，由李昆山、蔡李莎莉各按2分之1之比例取得，附此敘明。

五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不分割之約定，然迄未能協議分割，從而，被上訴人本於共有人之地位訴請裁判分割，即屬正當。本院審酌共有人應有部分比例、系爭土地使用情況、經濟價值、分割後之經濟效益、各共有人間之利害關係、公平性等一切情狀後，認採系爭方案合併分割系爭土地，並依如附表五所示之鑑價結果互為金錢補償，符合系爭土地分割後之經濟效用、共有人全體之利益及公平性，屬適當而公允之分割方案。又被上訴人於本件分割共有物之訴，一併請求張富貴等7人就被繼承人張進洋所遺00、00、00、00、00號土地（權利範圍公同共有各14400分之1200）辦理繼承登記，亦有理由，應予准許。原審就張進洋所遺上開土地應有部分，除張富貴等7人外，尚另命張朝釷、張秀櫻應一併辦理繼承登記，且未及考量共有人就原判決方案提出修正後更妥適之系爭方案，就系爭土地採用原判決方案予以分割，並諭知兩造間應相互補償如原判決附表五所示金額，尚非妥適。上訴意旨聲明廢棄改判，為有理由，爰將原判決廢棄，改判如本判決主文第二至四項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之，民事訴訟法第196條第1項定有明文。郭清隆於115年7月23日所提出民事言詞辯論後補充理由狀（本院卷五第55至61頁，下稱115年7月23日書狀）、115年8月7日提出民事言詞辯論後補充理由㈡狀（本院卷五第65至77頁，下稱115年8月7日書狀），均係於本件言詞辯論終結日（115年7月21日）後所提出，與前揭規定已屬有違。且查：

㈠115年7月23日書狀內所載關於本院於112年8月25日發函囑託臺南市不動產估價師公會為鑑定時，函文中記載「如需繳納費用或對鑑定事項有疑義，請通知被上訴人郭順風訴訟代理人郭昌凱律師」，以及關於辯稱採用土地開發分析法係屬不當、請求調整既成道路與預留通路之分擔比例及價值負擔、請求命鑑定人提出各筆建地扣除道路後之持有面積計算明細及找補金額之詳細計算公式與數據運算過程、請求充分考量系爭土地分管使用現況等語部分，係屬先前書狀攻擊防禦方法之重申，均經本院認其所辯尚非可採，已如前述，郭清隆該書狀內所述，經核仍不影響本院上開認定，其請求命鑑定人提出上開資料及請求囑託第三方機構辦理重新鑑定，亦核無必要。

㈡115年8月7日書狀雖記載，系爭估價報告選取之9筆比較標的，其試算之價格中，最高者為比較標的2之試算價格71,240元，最低者為比較標的9之試算價格40,590元，二者所計算之平均值為55,915元，差距比例為54.8%【（71,240元－40,590元）÷55,915元≒54.8%】，違反估價技術規則第26條規定云云。然查，估價技術規則第26條固規定：「經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。」，然系爭估價報告係考量系爭土地由計畫道路（33、34號地號）分割為三宗基地，且三宗基地之土地個別條件（臨路、面積等）差異甚大，系爭土地之所有權人亦非完全相同，而認無法以一宗基地為估價，應選定以三筆比準地，即臨主幹道20公尺土地、臨現有巷道巷弄4公尺土地、臨計畫道路次幹道8公尺等三種比準地後，採用比較法、土地開發分析法，推估分割前後各筆土地之價值等情，已如前述。又觀諸系爭估價報告可知，系爭估價報告關於採用比較法之

部分，就比準地1（勘估標的）係選定比較標的1、2、3，推估比準地1之價值（參系爭估價報告第36至40頁）；就比準地2（勘估標的）係選定比較標的7、8、9，推估比準地2之價值（參系爭估價報告第41至45頁）；就比準地3（勘估標的）係選定比較標的7、8、9，推估比準地3之價值（參系爭估價報告第46至50頁），足見系爭估價報告選定比較標的1、2、3，係用以推估比準地1之價值，選定比較標的7、8、9，則係用以推估比準地2、3之價值，系爭估價報告就同一個勘估標的，並未有同時採用比較標的1至3、7至9推估試算價格之情形。是郭清隆辯稱系爭估價報告採用比較標的2、9所推估試算價格間差距達20%以上，應排除該偏離案例而未排除，系爭估價報告具有瑕疵云云，亦非有據。

八、末按因共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，而分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。被上訴人請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按如附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔（計算方式如附件1、4所示）。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

民事第二庭　　審判長法　官　黃義成

法　官　林育幟

法　官　余玟慧

上為正本係照原本作成。

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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　方毓涵

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一

編號	土 地 坐 落	面 積（平 方 公 尺）
1	臺南市○○區○○段00地號土地	905
2	臺南市○○區○○段00地號土地	805
3	臺南市○○區○○段00地號土地	90
4	臺南市○○區○○段00地號土地	46
5	臺南市○○區○○段00地號土地	501
6	臺南市○○區○○段00地號土地	1421

7	臺南市○○區○○段00地號土地	1685

附表二（各共有人應有部分）

編號	共有人		應有部分							同意合併分割
			00地號	00地號	00地號	00地號	00地號	00地號	00地號	
1	郭順風		316/5760	2820/57600	1/30	316/5760	1/30	316/5760	316/5760	✔（原審卷一第153頁同意合併分割）
2	李親枝（110年8月13日死亡，應有部分於110年9月15日以分割繼承為原因登記為右列之人所有）	李昆山（即李親枝之承受訴訟人）	17/1920	17/1920	-	17/1920	-	17/1920	17/1920	✔（本院卷二第220頁同意合併分割）
3		蔡李莎莉（即李親枝之承受訴訟人）	17/1920	17/1920	-	17/1920	-	17/1920	17/1920	同上
4	郭清隆		2820/57600	2820/57600	-	2820/57600	-	2820/57600	2820/57600	✔（本院卷一第181頁聲明合併分割、本院卷三第262頁稱如系爭土地係相鄰則同意合併分割）
5	郭銀謨（113年1月19日死亡，應有部分於113年5月24日以遺囑繼承為原因登記為右列之人所有）	郭順來（即郭銀謨之承受訴訟人）	7050/57600	7050/57600	-	7050/57600	-	7050/57600	7050/57600	✔（原審卷一第129、432頁原共有人郭銀謨同意合併分割）
6		郭順益（即郭銀謨之承受訴訟人）	1410/57600	1410/57600		1410/57600		1410/57600	1410/57600	
7	郭老竹（115年3月9日死亡，應有部分於115年5月28日以遺囑繼承為原因登記為右列之人所有）	郭福仁（即郭老竹之承受訴訟人）	2115/115200	2115/115200	1/20	2115/115200	-	2115/115200	2115/115200	✔（原審卷一第131、432頁原共有人郭老竹同意合併分割）
8		郭文豐（即郭老竹之承受訴訟人）	2115/115200	2115/115200	1/20	2115/115200	-	2115/115200	2115/115200	
9	郭榮祥		500/57600	500/57600	-	500/57600	-	500/57600	500/57600	✔（本院卷二第218頁同意合併分割）
10	郭榮商		500/57600	500/57600	-	500/57600	-	500/57600	500/57600	✔（原審卷一第133頁同意合併分割）
11	郭文忠（114年1月27日死亡，應有部分於114年5月2日以分割繼承為原因登記為右列之人所有）	郭丁太（即郭文忠之承受訴訟人）	2115/172800	-	1/30	-	1/30	-	-	
12		郭朝陽（即郭文忠之承受訴訟人）	-	2115/172800	-	2115/172800	-	2115/172800	-	
13		郭隆益（即郭文忠之承受訴訟人）	-	-	-	-	-	-	2115/172800	
14	張進洋（106年10月24日死亡，其右列繼承人尚未為繼承登記）	張富貴	公同共有1200/14400	公同共有1200/14400	-	公同共有1200/14400	-	公同共有1200/14400	公同共有1200/14400	
15		張憲次								
16		張錫明								
17		張愛櫻								
18		符張美代								
19		張麗櫻								
20		張香櫻								
21	郭勝恩		705/57600	705/57600	1/30	705/57600	-	705/57600	705/57600	✔（原審卷五第260頁對合併分割之方案沒有意見）
22	郭金龍		705/57600	705/57600	1/30	705/57600	-	705/57600	705/57600	✔（對本院卷一第407至411頁合併分割之方案沒有意見）
23	郭再枝		1128/57600	1128/57600	-	1128/57600	-	1128/57600	1128/57600	✔（原審卷一第135、432頁同意合併分割）

24	郭正雄		1128/57600	1128/57600	-	1128/57600	-	1128/57600	1128/57600	✔（原審卷一第137、432頁同意合併分割、本院卷一第181頁聲明合併分割）
25	郭正弘		1128/57600	1128/57600	-	1128/57600	-	1128/57600	1128/57600	✔（原審卷一第139、432頁同意合併分割、本院卷一第181頁聲明合併分割）
26	郭正義		1128/57600	1128/57600	-	1128/57600	-	1128/57600	1128/57600	✔（原審卷一第141、432頁同意合併分割、本院卷一第181頁聲明合併分割）
27	郭文瑞		47/1920	2115/172800	1/15	47/1920	1/15	47/1920	47/1920	✔（原審卷一第143、432頁、本院卷二第218頁同意合併分割）
28	胡秀靜		4230/57600	4230/57600	-	4230/57600	-	4230/57600	4230/57600	✔（本院卷四第116頁同意合併分割之方案）
29	郭璋壁		4230/57600	4230/57600	-	4230/57600	-	4230/57600	4230/57600	✔（原審卷一第147、432頁、本院卷二第218頁同意合併分割）
30	郭陳金花（109年5月1日死亡，應有部分於109年8月11日以分割繼承為原因登記為右列之人所有）	郭惠珍（即郭陳金花之承受訴訟人）	8460/288000	-	-	8460/288000	-	8460/288000	8460/288000	✔（本院卷二第219至220頁同意合併分割）
31		郭碧智（即郭陳金花之承受訴訟人）	8460/288000	-	-	8460/288000	-	8460/288000	8460/288000	同上
32		郭淑貞（即郭陳金花之承受訴訟人）	8460/288000	-	-	8460/288000	-	8460/288000	8460/288000	同上
33		郭惠美（即郭陳金花之承受訴訟人）	8460/288000	-	-	8460/288000	-	8460/288000	8460/288000	同上
34		郭淑媛（即郭陳金花之承受訴訟人）	8460/288000	-	-	8460/288000	-	8460/288000	8460/288000	同上
35	郭貞薇		705/57600	705/57600	1/30	705/57600	1/30	705/57600	705/57600	
36	郭全成		1115/57600	1115/57600	1/10	1115/57600	1/10	1115/57600	1115/57600	✔（本院卷二第218頁同意合併分割）
37	郭順建		316/5760	2820/57600	1/30	316/5760	1/30	316/5760	316/5760	✔（原審卷一第151、432頁、本院卷二第218頁同意合併分割）
38	郭順發		316/5760	2820/57600	1/30	316/5760	1/30	316/5760	316/5760	✔（原審卷一第155頁、本院卷二第219頁同意合併分割）
39	郭嘉民（112年9月29日死亡，應有部分於112年12月26日以分割繼承為原因登記為右列之人所有）	洪美娟（即郭嘉民之承受訴訟人）	564/57600	564/57600	-	564/57600	-	564/57600	564/57600	
40	郭嘉璋		564/57600	564/57600	-	564/57600	-	564/57600	564/57600	✔（本院卷二第217頁同意合併分割）
41	張親財		-	17/960	-	-	-	-	-	
42	郭茂生		-	8460/57600	-	-	-	-	-	✔（本院卷二第220頁同意合併分割）
43	郭秀里（原名郭尤敏）		-	2115/172800	-	-	-	-	-	
44	郭春長		-	-	2/5	-	2/5	-	-	✔（原審卷一第145頁、本院卷二第219頁同意合併分割）

45	郭士嘉	-	-	-	-	1/6	-	-	✔（原審卷一第149頁、本院卷二第219頁同意合併分割）
46	郭聰盈	-	-	3/30	-	3/30	-	-	✔（本院卷二第219頁同意合併分割）
	（註）00、00、00、00、00、00、00地號同意合併分割之共有人應有部分比例（均已過半數，其餘共有人亦未有反對合併分割之表示）： ⑴00土地部分：8471/9600【計算式：316/5760（郭順風）＋17/1920（李昆山）＋17/1920（蔡李莎莉）＋2820/57600（郭清隆）＋7050/57600（郭順來）＋1410/57600（郭順益）＋2115/115200（郭福仁）＋2115/115200（郭文豐）＋500/57600（郭榮祥）＋500/57600（郭榮商）＋705/57600（郭勝恩）＋705/57600（郭金龍）＋1128/57600（郭再枝）＋1128/57600（郭正雄）＋1128/57600（郭正弘）＋1128/57600（郭正義）＋47/1920（郭文瑞）＋4230/57600（胡秀靜）＋4230/57600（郭璋壁）＋8460/288000（郭惠珍）＋8460/288000（郭碧智）＋8460/288000（郭淑貞）＋8460/288000（郭惠美）＋8460/288000（郭淑媛）＋1115/57600（郭全成）＋316/5760（郭順建）＋316/5760（郭順發）＋564/57600（郭嘉璋）＝8471/9600】。 ⑵00土地部分：15627/19200【計算式：2820/5760（郭順風）＋17/1920（李昆山）＋17/1920（蔡李莎莉）＋2820/57600（郭清隆）＋7050/57600（郭順來）＋1410/57600（郭順益）＋2115/115200（郭福仁）＋2115/115200（郭文豐）＋500/57600（郭榮祥）＋500/57600（郭榮商）＋705/57600（郭勝恩）＋705/57600（郭金龍）＋1128/57600（郭再枝）＋1128/57600（郭正雄）＋1128/57600（郭正弘）＋1128/57600（郭正義）＋2115/172800（郭文瑞）＋4230/57600（胡秀靜）＋4230/57600（郭璋壁）＋1115/57600（郭全成）＋2820/57600（郭順建）＋2820/57600（郭順發）＋564/57600（郭嘉璋）＋8460/57600（郭茂生）＝15627/19200】。 ⑶00土地部分：14/15【計算式：1/30（郭順風）＋1/20（郭福仁）＋1/20（郭文豐）＋1/30（郭勝恩）＋1/30（郭金龍）＋1/15（郭文瑞）＋1/10（郭全成）＋1/30（郭順建）＋1/30（郭順發）＋2/5（郭春長）＋3/30（郭聰盈）＝14/15】。 ⑷00土地部分：8471/9600【計算式：316/5760（郭順風）＋17/1920（李昆山）＋17/1920（蔡李莎莉）＋2820/57600（郭清隆）＋7050/57600（郭順來）＋1410/57600（郭順益）＋2115/115200（郭福仁）＋2115/115200（郭文豐）＋500/57600（郭榮祥）＋500/57600（郭榮商）＋705/57600（郭勝恩）＋705/57600（郭金龍）＋1128/57600（郭再枝）＋1128/57600（郭正雄）＋1128/57600（郭正弘）＋1128/57600（郭正義）＋47/1920（郭文瑞）＋4230/57600（胡秀靜）＋4230/57600（郭璋壁）＋8460/288000（郭惠珍）＋8460/288000（郭碧智）＋8460/288000（郭淑貞）＋8460/288000（郭惠美）＋8460/288000（郭淑媛）＋1115/57600（郭全成）＋316/5760（郭順建）＋316/5760（郭順發）＋564/57600（郭嘉璋）＝8471/9600】。 ⑸00土地部分：14/15【計算式：1/30（郭順風）＋1/15（郭文瑞）＋1/10（郭全成）＋1/30（郭順建）＋1/30（郭順發）＋2/5（郭春長）＋1/6（郭士嘉）＋3/30（郭聰盈）＝14/15】。 ⑹00土地部分：8471/9600【計算式：316/5760（郭順風）＋17/1920（李昆山）＋17/1920（蔡李莎莉）＋2820/57600（郭清隆）＋7050/57600（郭順來）＋1410/57600（郭順益）＋2115/115200（郭福仁）＋2115/115200（郭文豐）＋500/57600（郭榮祥）＋500/57600（郭榮商）＋705/57600（郭勝恩）＋705/57600（郭金龍）＋1128/57600（郭再枝）＋1128/57600（郭正雄）＋1128/57600（郭正弘）＋1128/57600（郭正義）＋47/1920（郭文瑞）＋4230/57600（胡秀靜）＋4230/57600（郭璋壁）＋8460/288000（郭惠珍）＋8460/288000（郭碧智）＋8460/288000（郭淑貞）＋8460/288000（郭惠美）＋8460/288000（郭淑媛）＋1115/57600（郭全成）＋316/5760（郭順建）＋316/5760（郭順發）＋564/57600（郭嘉璋）＝8471/9600】。 ⑺00土地部分：8471/9600【計算式：316/5760（郭順風）＋17/1920（李昆山）＋17/1920（蔡李莎莉）＋2820/57600（郭清隆）＋7050/57600（郭順來）＋1410/57600（郭順益）＋2115/115200（郭福仁）＋2115/115200（郭文豐）＋500/57600（郭榮祥）＋500/57600（郭榮商）＋705/57600（郭勝恩）＋705/57600（郭金龍）＋1128/57600（郭再枝）＋1128/57600（郭正雄）＋1128/57600（郭正弘）＋1128/57600（郭正義）＋47/1920（郭文瑞）＋4230/57600（胡秀靜）＋4230/57600（郭璋壁）＋8460/288000（郭惠珍）＋8460/288000（郭碧智）＋8460/288000（郭淑貞）＋8460/288000（郭惠美）＋8460/288000（郭淑媛）＋1115/57600（郭全成）＋316/5760（郭順建）＋316/5760（郭順發）＋564/57600（郭嘉璋）＝8471/9600】。								

附表三（各共有人依系爭方案分得之部分）

附圖一編號	取得人	面積（平方公尺）	保持共有之應有部分比例	備註（面積單位為平方公尺）
A1a	郭順來	460.07		1968（00、00、00號土地合併後之面積）
A1b	郭順益	92.01		
A2	郭順發	217.42		
A3	郭順風	216.11		
A4	郭順建	216.11		
B	張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻（即張進洋之繼承人）	313.25	公同共有	
D1-1	郭春長	216.06		
D1-2	郭士嘉	122.97		
F	郭文瑞	114		

G	胡秀靜	278		905（00號土地）
H	郭榮祥、郭榮商	65.26	郭榮祥1/2 郭榮商1/2	
J	郭全成	128		
L	郭貞薇	60.84		
O	郭丁太、郭朝陽、郭隆益	60.84	郭丁太30/77 郭朝陽27/77 郭隆益20/77	
P	郭文豐、郭福仁	152.38	郭文豐1/2 郭福仁1/2	
b1	共有人全部維持共有	159.68	各共有人應有部分如附表四所示	
M	郭勝恩、郭金龍	76	郭勝恩1/2 郭金龍1/2	1685（00號土地）
Q	郭惠珍、郭碧智、郭淑貞、郭惠美、郭淑媛、郭茂生	557.8	郭惠珍119/713 郭碧智119/713 郭淑貞119/713 郭惠美119/713 郭淑媛119/713 郭茂生118/713	
S1	郭清隆	172		
C1	郭聰盈	37		
T	郭再枝	73.61		
U	郭正雄	73.61		
V	洪美娟	36.80		
W	郭嘉璋	36.80		
X	郭正弘	73.61		
Y	郭正義	73.61		
Z	郭璋壁	280		
b2	共有人全部維持共有	194.16	各共有人應有部分如附表四所示	
a1	共有人全部維持共有	871	各共有人應有部分如附表四所示	871（00、00號土地合併後之面積）
合計		5429		5429

附表四（各共有人就編號a1、b1、b2部分維持共有之比例及訴訟費用負擔比例）

編號	共有人	就編號a1、b1、b2部分維持共有之比例	訴訟費用負擔比例
1	郭順風	281/5439	281/5439
2	李昆山（即李親枝之承受訴訟人）	43/5439	43/5439
3	蔡李莎莉（即李親枝之承受訴訟人）	43/5439	43/5439
4	郭清隆	34/777	34/777
5	郭順來（即郭銀謨之承受訴訟人）	85/777	85/777
6	郭順益（即郭銀謨之承受訴訟人）	17/777	17/777
7	郭福仁（即郭老竹之承受訴訟人）	31/1813	31/1813
8	郭文豐（即郭老竹之承受訴訟人）	31/1813	31/1813
9	郭榮祥	2/259	2/259
10	郭榮商	2/259	2/259
11	郭丁太（即郭文忠之承受訴訟人）	10/1813	10/1813
12	郭朝陽（即郭文忠之承受訴訟人）	9/1813	9/1813
13	郭隆益（即郭文忠之承受訴訟人）	20/5439	20/5439
14	張富貴、張憲次、張錫明、張愛櫻、符張美代、張麗櫻、張香櫻	135/1813（公同共有）	135/1813（連帶負擔）

15	郭勝恩	62/5439	62/5439
16	郭金龍	62/5439	62/5439
17	郭再枝	95/5439	95/5439
18	郭正雄	95/5439	95/5439
19	郭正弘	95/5439	95/5439
20	郭正義	95/5439	95/5439
21	郭文瑞	4/147	4/147
22	胡秀靜	17/259	17/259
23	郭璋壁	17/259	17/259
24	郭惠珍（即郭陳金花之承受訴訟人）	17/777	17/777
25	郭碧智（即郭陳金花之承受訴訟人）	17/777	17/777
26	郭淑貞（即郭陳金花之承受訴訟人）	17/777	17/777
27	郭惠美（即郭陳金花之承受訴訟人）	17/777	17/777
28	郭淑媛（即郭陳金花之承受訴訟人）	17/777	17/777
29	郭貞薇	79/5439	79/5439
30	郭全成	51/1813	51/1813
31	郭順建	281/5439	281/5439
32	郭順發	281/5439	281/5439
33	洪美娟（即郭嘉民之承受訴訟人）	47/5439	47/5439
34	郭嘉璋	47/5439	47/5439

35	張親財	2/777	2/777
36	郭茂生	118/5439	118/5439
37	郭秀里（原名郭尤敏）	3/1813	3/1813
38	郭春長	236/5439	236/5439
39	郭士嘉	83/5439	83/5439
40	郭聰盈	59/5439	59/5439