

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第30號

上訴人 許政榮

許世芳

許俶媛

許俶燕

許光耀

許光綽

洪燕菁（即洪許俶薰之承受訴訟人）

0000000000000000

洪宜菁（即洪許俶薰之承受訴訟人）

0000000000000000

洪俊彥（即洪許俶薰之承受訴訟人）

0000000000000000

洪譽庭（即洪許俶薰之承受訴訟人）

0000000000000000

洪暉捷（即洪許俶薰之承受訴訟人）

0000000000000000

上一人

法定代理人 湯筱梅

上十一人共同

訴訟代理人 孫煜輝律師

上訴人 段津華

郭詩澤

郭詩岳

郭詩嵩

郭耿宏

郭昱伸

郭純豪

郭俊志

01 郭詩毅
02 李詩賢
03 0000000000000000
04 郭詩豪
05 0000000000000000
06 郭詩湧（兼郭鄭美華之承受訴訟人）
07 0000000000000000
08 上十二人共同
09 訴訟代理人 張淑敏律師
10 上訴人 郭芳瑩（兼郭鄭美華之承受訴訟人）
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 兼上一人
14 訴訟代理人 郭詩淵（兼郭鄭美華之承受訴訟人）
15 0000000000000000
16 上訴人 劉貴丹（兼劉家菁之承受訴訟人）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 劉啟璋（即劉家菁之承受訴訟人）
20 0000000000000000
21 劉啟山（即劉家菁之承受訴訟人）
22 0000000000000000
23 上三人共同
24 訴訟代理人 蔣瑞琴律師
25 上訴人 新福開發股份有限公司
26 0000000000000000
27 法定代理人 張淑娣
28 訴訟代理人 趙國華
29 被上訴人 新光資產管理股份有限公司
30 0000000000000000
31 法定代理人 吳昕恩

01 訴訟代理人 郭璦滿律師

02 複代理人 洪瑋彤律師

03 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年1
04 0月1日臺灣士林地方法院105年度重訴字第279號第一審判決提起
05 上訴，本院於109年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原判決關於分割方法及該訴訟費用部分均廢棄。

08 兩造共有之臺北市內湖區西湖段四小段二二〇、二二一、二二
09 二、二三七、二三八地號土地合併分割如附表一所示；上訴人新
10 福開發股份有限公司及被上訴人並應按附表二F欄及G欄所示，
11 補償金錢與其他共有人。

12 第一審廢棄部分及第二審訴訟費用均由兩造依附表三訴訟費用負
13 擔欄所載比例負擔。

14 事實及理由

15 一、上訴人郭鄭美華於民國109年10月22日死亡，其繼承人郭詩
16 湧、郭芳瑩、郭詩淵於同年11月13日具狀聲明承受訴訟（見本
17 院卷2第409頁），應予准許。又本件分割共有物之訴訟為必
18 要共同訴訟，原審判決後雖由上訴人許政榮以次11人（下稱許
19 政榮11人）提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規
20 定，其上訴之效力及於未提起上訴之原審同造當事人，爰並列
21 為上訴人，合先敘明。

22 二、被上訴人主張：臺北市〇〇區〇〇段〇〇段000〇000〇000〇0
23 00〇000地號土地（以下合稱系爭土地）為兩造所共有，權利範
24 圍如附表三「分割前權利範圍」欄所示。該土地無因法令限制
25 或使用目的不能分割情事，兩造亦未有不分割之約定，惟無法
26 達成分割協議，爰依民法第823條規定，求為按附圖一正反面
27 甲案（下稱甲案，見本院卷2第529、531頁）所示方法合併分
28 割系爭土地之判決（原審為系爭土地按原判決附圖所示〈戊
29 案〉分割並為找補之判決，上訴人許政榮11人提起上訴，其原
30 審同造當事人視同上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

31 三、上訴人方面

01 (一)許政榮11人則以：附圖二正反面乙案（下稱乙案，見本院卷
02 2第533、535頁）伊分得土地除北側臨內湖路，東側臨內湖
03 路1段288巷伊分得土地依據法規必須設置無障礙停車場，包
04 括汽、機車車位，惟因土地狹小，迴轉空間不足，因此僅能
05 建置機械式停車場。倘採甲方案，伊土地靠近捷運站口，則
06 車輛進入停車場時必須在街口等候，將影響捷運站口出入乘
07 客之安全，若採乙案，被上訴人分得土地較大，可與捷運站
08 口結合，將有較大空間或廣場供乘客休憩，且被上訴人所建
09 大樓，亦有助於捷運站口景觀，具有相當之公共利益，是應
10 採乙案等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決主文第二、三
11 項分割方案及找補方法部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
12 訴人在第一審之訴駁回。

13 (二)上訴人段津華以次12人（下稱段津華12人）以：上訴人劉貴
14 丹、劉啟璋、劉啟山（下稱劉貴丹3人）之土地分割方案優
15 缺點說明書，指出就減少車輛進出對環境的交通衝擊、提升
16 對都市開放空間的貢獻度及增加都市空間的自明性三項中，
17 甲案均優於乙案，顯見甲案恰符合政府獎勵集中留設廣場型
18 開放空間，尤其是位於道路交叉口的大型街角廣場，將有效
19 疏解交叉口的人潮，增加駕駛對於交叉橫向來車之通視性，
20 並降低都市空間的壓迫感，大型街角廣場對於都市開放品質
21 的貢獻度，遠大於街廓空間的廣場，故應採甲案；上訴人郭
22 芳瑩、郭詩淵（下稱郭芳瑩2人）以：基於分割後經濟效益
23 及總價值考量，應採甲案，且甲案較能有效利用土地，有益
24 於都市景觀，轉角基地得供民眾使用，減少對交通之衝擊；
25 劉貴丹3人以：同意不受原物分配而受金錢補償，採甲或乙
26 案均可。惟為符合土地現值，至少應以目前交易價值計算找
27 補金額，另由於中華徵信不動產估價師聯合事務所及宏大不
28 動產估價師聯合事務所估價均嚴重錯誤，是應以大華估價師
29 聯合事務所之估價金額作為計算依據；上訴人新福開發股份
30 有限公司（下稱新福公司）以：除許政榮11人採乙案、劉貴
31 丹3人甲案或乙案均可外，其餘共有人均採甲案而不同意乙

案；伊與被上訴人本為轉角地220地號土地之最大地主，反觀許政榮11人分割前就轉角地220地號土地毫無應有部分，就共有人意願及利害關係而言，均應採甲案。另三家鑑定公司亦明確肯認甲案之經濟效益、價值總值優於乙案，且因伊與被上訴人土地面積大，倘採甲案，更能有效增進土地利用效能並兼顧都市環境之公共利益各等語，資為抗辯。

四系爭土地為兩造共有，面積及應有部分各如附表三「分割前權利範圍欄」欄所示，有土地登記謄本可稽（見本院卷2第415至452頁、第577至605頁），堪信為真正。被上訴人、段津華12人、郭芳瑩2人、新福公司均主張依甲案分配，許政榮11人主張依乙案分配，劉貴丹3人同意不受原物分配而受金錢補償、甲案或乙案均可。經查：

(一)被上訴人訴請分割系爭土地，應屬有據，惟分割方法由法院酌定。

1.共有物除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割，此觀民法第823條第1項規定自明。被上訴人主張兩造就系爭土地無不分割之約定，依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，且兩造無法達成協議分割等節，為上訴人所不爭執（見本院卷1第592至593頁），堪信為真正，則其請求分割系爭土地，即屬有據。

2.裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束。兩造雖提出甲案及乙案分割方案，惟本院不受其拘束，而應斟酌兩造之聲明與陳述旨意、系爭土地之性質、經濟效用及兩造利益，公平決之。

(二)系爭土地以合併分割，部分共有人受原物分配後維持共有，劉貴丹3人不受原物分配之方式分割為適當。

1.民法第824條第5項規定：「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。」第6項本文規定：「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具

01 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之
02 同意，得適用前項規定，請求合併分割。」系爭5筆土地
03 之共有人並非完全相同，其中段津華12人、郭芳瑩2人、
04 新福公司及被上訴人就5筆土地均具應有部分（詳如附表
05 三所示），且5筆土地相鄰（詳如附圖三地籍圖謄本，見
06 原審調字卷第12頁），且兩造均同意合併分割，經記明筆
07 錄在卷（見本院卷1第475至476頁、同卷第593頁），合於
08 上開第6項「共有部分相同之相鄰數不動產，各該不動產
09 均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共
10 有人之同意」之規定，故為合併分割。

- 11 2. 依民法第824條第2項第1款規定，法院得因任何共有人之
12 請求，命以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之
13 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。同條第4
14 項規定，以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情
15 形，得就共有物之一部分仍維持共有。劉貴丹3人表示同
16 意不受原物分配，有109年11月2日民事綜合辯論意旨狀可
17 稽（見本院卷2第263頁），且倘若劉貴丹3人受原物分
18 配，共計分得75.17平方公尺，因面積過小不易規劃利
19 用，並使分得其鄰地之共有人土地無法為完整方形輪廓，
20 與合併分割之立法目的係為促進土地利用、避免土地過度
21 細分之立法目的相違背，故本件以原物分配於劉貴丹3人
22 以外之共有人。許政榮11人表示分割後願維持共有，段津
23 華12人及郭芳瑩2人表示分割後願維持共有，新福公司及
24 被上訴人表示分割後願維持共有（書狀見本院卷1第249
25 頁、第357至359頁、第391頁、第395頁，筆錄見同卷第59
26 3頁），則本件兼採上開共有人分三組受原物分配後維持
27 共有之原則為適當。

28 (三)甲案為較佳之分割方法。

- 29 1. 系爭土地鄰近之臺北內湖科技園區自84年開放廠商進駐以
30 來，因交通便利、地位適中，吸引工作人口穿梭，週遭土
31 地使用分區大部分屬於科技工業區及部分住宅區，週遭建

01 物多為商辦大樓做為辦公室使用，區域內有國小、國中、
02 醫院、高速公路、捷運內湖線多項設施，公共設施完善。
03 系爭土地地勢平坦，區塊方整，5筆土地相連係為三面臨
04 路之基地，主要為北側約30米寬之內湖路1段、東側約12
05 米寬之內湖路1段288巷、南側10米寬之洲子街，系爭土地
06 之使用分區均為「科技工業區(A區)」，建蔽率55%，容
07 積率300%。系爭土地屬內湖科技園區範圍內廠商集聚密度
08 高之地段，且西湖捷運站出入口離系爭土地100公尺內，
09 為人潮由捷運站進出內湖科技園區必經街角路口，整體商
10 業氣息良好，「科技工業區(A區)」允許使用項目以廠房
11 辦公室為主，對於寧適性敏感性較低。系爭土地現況為地
12 面層停車場使用等情，有附圖地籍圖謄本、原審勘驗測量
13 筆錄(見原審卷1第335至341頁)、臺北市政府都市發展局
14 使用分區查詢使用分區結果(見原審卷1第164頁)，及台
15 灣大華不動產估價師聯合事務所(下稱大華)不動產估價
16 報告書第35至36頁及照片、宏大不動產估價師聯合事務所
17 (下稱宏大)不動產估價報告書第25至26頁可稽。系爭土
18 地之使用分區為「科技工業區(A區)」，不能作為住宅使
19 用(見原審卷1第159頁)。

20 2. 按法院裁量定共有物之分割方法時，應斟酌各共有人之意
21 願、利害關係、利用價值、經濟效益及公共利益而為適當
22 之分配，始能謂為適當而公平。茲分述如下：

23 (1)被上訴人、段津華12人、郭芳瑩2人、新福公司均主張依
24 甲案分配，許政榮11人主張依乙案分配，劉貴丹3人表示
25 甲案或乙案均可(筆錄見本院卷2第616、617頁)。是以
26 就多數共有人之意願為甲案。

27 (2)段津華12人及郭芳瑩2人在甲案及乙案所分配之位置及面
28 積均相同。甲案與乙案之主要區別在於：甲案暫編地號
29 (A)許政榮11人分配在222地號土地上西側與捷運西湖站
30 (223地號)相鄰，甲案暫編地號(B)新福公司及被上訴人
31 分配在220地號內湖路1段及288巷轉角地；乙案暫編地號

01 (A)新福公司及被上訴人分配在與捷運西湖站相鄰處，乙
02 案暫編地號(B)許政榮11人分配在轉角地。經查，新福公
03 司及被上訴人就系爭土地5筆權利範圍約60%（如附表三
04 所示），應有部分之比值高；該2公司就轉角地220地號
05 土地之應有部分分別為2425/4000、75/4000，就220地號
06 土地權利範圍合計為62.5%（ $2425/4000+75/4000=2500/4$
07 $000=0.625$ ），主張分配甲案暫編地號(B)220地號轉角
08 地。許政榮11人則就220地號土地，並無應有部分，主張
09 分配乙案暫編地號(B)轉角地220地號土地。依新福公司
10 及被上訴人就220地號土地有應有部分62.5%之利害關
11 係，宜由該2公司依其意願及利害關係分配到原有位置。
12 合併分割時，固不以分配原地號位置為限，惟在有不只
13 一方對某地號位置有意願時，各方對該地號位置之利害
14 關係程度，即應予以衡量，許政榮11人抗辯合併分割與
15 共有人原應有部分之土地位置無關云云（見本院卷2第29
16 5頁），尚無足採。是以就共有人之利益關係而言，甲案
17 較乙案可採。

18 (3)原審送宏大、大華及中華徵信不動產估價師聯合事務所
19 （下稱中華），三鑑定單位均使用「比較法」、「土地
20 開發分析法」予以50%加權，估價結果，宏大認為甲案分
21 割後價值總值為35億6,766萬9,618元、乙案分割後價值
22 總值為35億6,339萬7,615元（見宏大報告第48頁），大華
23 認為甲案分割後價值總值42億6,290萬1,470元、乙案分
24 割後價值總值42億4,319萬9,030元（見大華報告第63
25 頁），中華認為甲案分割後價值總值37億9,971萬6,636
26 元、乙案分割後價值總值37億9,567萬1,153元（見中華報
27 告第56至57頁）。三份估價報告均認為甲案價值總值高
28 於乙案。是以就分割後之整體經濟價值而言，甲案較乙
29 案為高。

30 (4)許政榮11人計畫於系爭土地分割後，興建大樓自用或出
31 租他人作為辦公室使用；段津華12人及郭芳瑩2人計畫於

01 分割後，興建大樓自用、出租或出售；新福公司及被上
02 訴人計畫於分割後，興建總部大樓自用及出租使用（筆
03 錄見本院卷1第476頁）。依劉貴丹在原審所提謝國鐘建
04 築師土地分割方案優缺點說明書暨車輛進出交通衝擊說
05 明圖，因新福公司與被上訴人分割後所取得之土地面積
06 較大，可設置之停車位數量僅以法定停車數，依謝國鐘
07 建築師說明書記載法定停車數汽車60位、機車140位（見
08 原審卷3第306頁），被上訴人主張容積移入後汽車115
09 位、機車282位、裝卸車位6位、行動不便車位3位（見本
10 院卷2第640頁），均高出依謝國鐘建築師說明書記載許
11 政榮11人法定停車數汽車15位、機車23位（見原審卷3第
12 306頁），依許政榮11人在本院陳報之法定停車數汽車20
13 位、機車14位（見本院卷2第652頁）甚多，如再因建築
14 物之使用需求增設停車位時，對於車位出入動線規劃以
15 避免對系爭土地週邊交通產生衝擊之考量，新福公司及
16 被上訴人較許政榮11人高出甚多（見原審卷3第306
17 頁）；倘若採乙案，則新福公司及被上訴人分配之乙案
18 暫編地號(A)僅面臨內湖路1段，而無法以288巷作為替代
19 進出，不利於當地交通。依臺北市土地使用分區管制自
20 治條例第86條之1說明三，停車空間之汽車出入口車道，
21 如情況許可應位於側街（見本院卷2第645頁），倘若採
22 甲案，新福公司及被上訴人分配之甲案暫編地號(B)，可
23 於側街288巷留設出入口消化高流量車流，以減少交通衝
24 擊，增進土地利用效能並兼顧都市環境之公共利益。大
25 型轉角基地留設開放空間供民眾使用效益，遠高於閉鎖
26 空間於道路中間之裡地（見原審卷3第307頁），故從
27 「提升對都市開放空間貢獻度」之觀點，將最大基地配
28 置在街道轉角地，可設置大型街道轉角廣場，留設相當
29 規模之開放空間供公共使用，豐富西湖捷運站附近公共
30 開放空間之都市景觀，相較於許政榮11人土地面積約為
31 新福公司及被上訴人面積之1/6，若依乙案暫編地號(B)

將許政榮11人土地分配在交叉路口，勢必無法設置大型街角廣場。末由「增加都市空間自明性」之觀點，都市空間之意象係由區域、路徑、地標、邊界、節點元素所構成，如能凸顯此等元素，將可強化都市意象而增加都市空間之自明性（見原審卷3第307頁），大基地面積能蓋出量體高、壯觀、具地標特性，供行駛內湖路1段南北向車輛、288巷路段車輛、捷運站出入行人、公車站上下車民眾均可清楚看見之建築物，可強化都市意象而增加都市自明性；許政榮11人土地面積較小，所能建築之高度及面積有限，無法增加都市空間自明性。是以甲案較能兼顧公共利益。

(5)新福公司及被上訴人分割後，無論甲案或乙案，3家鑑定公司均認為分割後價值大於分割前價值。許政榮11人、段津華12人及郭芳瑩2人分割後分配之土地，3家鑑定公司均認為甲案價值小於分割前價值，宏大及大華認為乙案許政榮11人價值大於分割前價值，中華則認為乙案許政榮11人價值小於分割前價值。詳如附表二（甲案）及附表四（乙案）之說明欄所載。斟酌上開(1)至(4)各共有人之意願、利害關係、利用價值、經濟效益及公共利益之說明，甲案為較佳之分割方法。

(6)至許政榮11人抗辯：若甲案暫編地號(A)分配予伊，依建築基本配置，於1樓設置電梯、樓梯、門廳、機械式汽車升降機及停車等候空間、機械式機車升降機、無障礙汽車停車位、無障礙機車停車位後，無法設計店舖面寬，且車道出入口只能設置在靠近捷運西湖站出入口位置，對附近道路之交通衝擊最大，乙案暫編地號(B)北側臨內湖路、東側臨288巷於留置上開設備後仍有足夠寬度可規劃2間店面云云。經查，甲案暫編地號(A)與乙案暫編地號(B)，許政榮11人分配之土地面積同為624.02平方公尺，而暫編地號(B)面內湖路之寬度為15公尺（見本院卷2第285頁），深度為41.6公尺（計算式： $624.02\text{m}^2 \div 15\text{m} =$

41.6m)，該土地臨路且方整，許政榮11人於原審所提甲案暫編地號(A)鄰捷運西湖站之設計平面圖顯示臨內湖路面寬15公尺，臨路之東方設置利用昇降設備車庫停車超過30輛者之「6公尺x6公尺等候空間」，臨路之中間設「無障礙車位」，臨路之西方設「機車道」，三者占用大部分之臨內湖路空間，另在南方1樓室內設「管委會使用空間」，並記載「店鋪面寬恐無法設計」（呂建勳建築師事務所地上1層平面圖見原審卷3第285頁，建築技術規則建築設計施工編第59-1條、第60條、第136條等規範見同卷第289至302頁），然是否僅能利用「昇降設備」進出車庫？「昇降設備」及「無障礙車位」是否僅能設在臨內湖路處？「管委會使用空間」是否得設在其他樓層？應無15公尺臨街面皆為車輛出入口空間之理，似可設計其他更有效率之運用土地方式。許政榮11人所提乙案暫編地號(B)地上1層平面圖並無「管委會使用空間」（見原審卷3第287頁）。依許政榮11人在本院陳報其興建大樓之法定停車位數為汽車20位、機車14位（見本院卷2第652頁），倘若許政榮11人分得與捷運站相鄰土地，將停車出入口設於內湖路上，與新福公司及被上訴人分配乙案暫編地號(A)停車位數量大而僅能自車流量大及人潮多之內湖路1段出入，兩相比較結果，許政榮11人分配甲案暫編地號(A)對交通衝擊較小。

(7)另原審106年1月12日第2次言詞辯論時，許政榮等表示：依捷運系統兩側禁建限建辦法，提出新分割方案等語；段津華等人表示：禁建範圍只有從捷運本體兩側開始計算6米為禁建範圍，系爭土地地籍線位於禁建邊緣，不影響建物之興建等語；被上訴人則表示：希望以上次眾人協調之分割方案為準，如果有許家所述之禁建問題，再考慮許家方案等語；法官並確認有原告（及段家、郭家）、許家、劉家所提方案，劉貴丹及劉家菁當庭表示希望受原物分配，其餘共有人則認為該2人受原物分配不

01 符土地利用效益而應以金錢補償（筆錄見原審卷1第254
02 至256頁），是當時兩造尚在研議各方案。其後原審於10
03 6年3月17日至現場勘驗時，被上訴人提出甲案，許政榮
04 等人提出乙案，劉貴丹等人提出丙案，被上訴人再提出
05 丁案（勘驗測量筆錄見原審卷1第335至341頁）（按甲案
06 及乙案劉家未受原物分配，兩案及丁案劉家有受原物分
07 配），經臺北市中山地政事務所於106年4月25日檢送上
08 開4分割圖（見同卷第358至362頁）。原審於同年5月13
09 日函請宏大、大華、中華鑑定現狀價值及就甲案、乙
10 案、丙案及丁案4方案計算找補金額（函稿見原審卷2第2
11 3頁）。可知原審審理中係多方案同時討論進行，許政榮
12 等人提出乙案後，尚難認為各方就乙案形成共識而放棄
13 其他方案之情形。許政榮11人抗辯：許家提出乙案後，
14 各方當事人就分割方案大原則已有共識，被上訴人至107
15 年5月31日主張選擇甲案，將2年來各方形成之共識破
16 壞，為違背禁反言之誠信原則，應不予准許云云（見本
17 院卷2第294至295頁），不足採信。

18 (四)本件應以宏大、大華及中華三家鑑價之平均價格作為找補依
19 據，找補金額如附表二所載。

- 20 1. 依民法第824條第3項規定，分得土地價值超出其應有部分
21 換算價值者，應補償未受分配，或分得土地價值不足其應
22 有部分換算價值者，始得謂公平。
- 23 2. 被上訴人於105年4月7日提起本件訴訟，起訴狀請求合併
24 分割，分割方案為劉貴丹及劉家菁依鑑價後由其他共有人
25 給付金錢補償，其餘共有人原物分配（見原審調字卷第2
26 至5頁、第12頁）。原審先行調解，調解不成後105年11月
27 1日第1次言詞辯論時，段津華抗辯因每筆土地公告價值不
28 同，應估價由共有人間相互找補，被上訴人表示送宏大、
29 大華、中華徵信3間同時鑑定，在場除許政榮等人外，段
30 津華12人、郭鄭美華3人、劉貴丹及劉家菁、新福公司均
31 表示無意見（筆錄見原審卷1第103至104頁）。原審106年

01 1月12日第2次言詞辯論時，法官確認有原告（及段家、郭
02 家）、許家、劉家所提方案；劉貴丹及劉家菁當庭表示：
03 希望受原物分配；其餘共有人認為該2人受原物分配不符
04 土地利用效益，而應以金錢補償；法官詢問：「原告上次
05 庭期稱希望送三家鑑定單位（宏大、大華、中華徵信），
06 鑑價後之價格如何計算？」原告訴訟代理人：「希望以三
07 家鑑定單位之價格平均計算。」被告（含劉貴丹及劉家
08 菁）均稱：「同意原告所述」（筆錄見原審卷1第254至25
09 6頁）。原審於同年5月13日函請宏大、大華、中華鑑定現
10 狀價值，及就甲案、乙案、丙案、丁案4方案計算找補金
11 額（函稿見原審卷2第23頁）。經3公司分別於鑑定後檢送
12 估價報告，原審法院並通知兩造閱覽（函稿及送達證書見
13 原審卷2第60頁、第62至70頁、第126至134頁）。劉貴丹
14 及劉家菁於107年5月10日民事答辯(二)狀：「被告劉家以10
15 6年3月14日民事答辯(一)狀聲明採取之分割丙案，係為全體
16 共有人最公平最適當之方案，至於大華、中華、宏大三家
17 不動產鑑價公司之共有人互補金額宜採平均值最為公平合
18 理之互補」（見原審卷2第262頁）。被上訴人於108年6月
19 4日民事陳報狀依3份鑑定報告內所列找補金額平均計算至
20 各所有權人之找補金額製作附表（含3鑑價公司針對甲
21 案、乙案、丙案、丁案、戊案就各共有之人之估價金額及其
22 平均金額）（見原審卷3第328頁）。原審108年8月13日言
23 詞辯論時，法官問：「劉家部分如為金錢找補，就依本院
24 卷3第328頁附表，其中劉家菁、劉貴丹得受補償之金額相
25 加後依上開比例計算，有何意見？」兩造均稱：「無意
26 見」（見原審卷4第156頁）。可知兩造（含劉貴丹及劉家
27 菁或其繼承人劉啟璋、劉啟山）於原審同意以3家鑑定單
28 位之平均價格做為找補之計算依據，自應受其拘束。本件
29 甲案依3家鑑定單位之平均價格計算，其找補金額如附表
30 二E欄所示，新福公司及被上訴人之找補金額分別如F欄
31 及G欄所示。

- 01 3. 原審將甲案至戊案5方案（其中甲案、乙案劉家未受原物
02 分配，丙案、丁案、戊案劉家受原物分配）送鑑價之前，
03 兩造均同意以3家鑑定單位之價格平均計算，在鑑定單位
04 作成鑑定報告後，被上訴人於原審依原審法官指示於108
05 年6月4日民事陳報狀提供5方案之平均找補價格，各共有
06 人均對該數額無意見，而同意5方案(含劉家未受原物分配
07 及受原物分配方案)皆以3家鑑價之平均價格作為找補之依
08 據。劉貴丹3人抗辯其僅於受原物分配時才適用鑑價報告
09 云云，不足採信。
- 10 4. 至劉貴丹3人抗辯：同小段257、258地號108年12月19日有
11 交易紀錄，交易價格分別為每坪198.3萬元、180.3萬元
12 （見本院卷1第435頁），平均為189.71萬元，而257、258
13 地號之公告現值與237、238地號相同，以此為基準，23
14 7、238地號市價至少每坪189.71萬元，而221、222地號依
15 公告現值比例推計，時價至少為每坪238萬5,185元，則伊
16 應受補償金額為5,118萬8,500元云云（見本院卷1第427至
17 428頁，本院卷2第265至269頁）。經查，客觀估價原則，
18 依不動產估價技術規則，有詳盡的抽象估價應衡量項目，
19 而公告現值並非市價，目前公告現值係房地移轉課徵土地
20 增值稅之依據，政府是希望公告現值逐年貼近市價（內政
21 部地政司網頁見本院卷1第460頁），並不能作為估價之唯
22 一依據。257、258地號土地兩期公告現值之間，不發生市
23 價之比較關係，亦無從以237、238地號土地公告現值與25
24 7、258地號土地公告現值相同（見本院卷1第441至447
25 頁），即以之推計237、238地號土地109年市價，更無從
26 再以之比例推計公告現值不同之221、222地號土地(見本
27 院卷1第437至439頁)之109年市價，劉貴丹3人以此計算應
28 受補償金額，應屬無據。
- 29 5. 再劉貴丹3人抗辯：土地分割前之現狀權利價值應為固
30 定，然中華估價報告各方案之現狀權利竟不相同而有錯
31 誤，且其記載有效期限6個月云云。查原審於108年6月13

01 日準備程序，針對中華估價報告分割後各方案總值不同之
02 情況，詢問各共有人之意見，當時各共有人均認為不需重
03 新計算，直接以現行版本計算即可（見原審卷4第11
04 頁）。中華估價報告固記載：「由於不動產價值變動之特
05 性，本估價報告書所載內容之有效期間最長為價格日起6
06 個月內」，惟此係慮及不動產價值變動特性，所為之預示
07 聲明，非謂法院不得引之為當事人互相補償之依據。

08 6. 另劉貴丹3人抗辯：宏大估價報告於計算各土地權值時，
09 各方案分割前與分割後相同，且各方案價值無差別，與事
10 實不同云云。惟原審各共有人為求找補公平，當時特別設
11 定分割前之土地總值應等同於分割後之土地總值（見宏大
12 估價報告第48頁），當時宏大針對分割後之土地總價有做
13 調整，此為鑑定時有意之設定。

14 五綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，原審丙案、丁案、
15 戊案三方案劉家受原物分配，因劉家在本院表示同意不受原物
16 分配，故僅須考慮甲案及乙案。爰審酌共有人之意願、利害關
17 係、共有物之價格、利用價值及經濟效益，並兼顧公共利益，
18 比較甲、乙兩方案，甲案為較佳之分割方法。原審就系爭土地
19 之分割部分，所採戊案既因劉家在本院表示不受原物分配而非
20 妥適，上訴意旨指摘判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
21 由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
24 一論列，併此敘明。

25 七據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80
26 條之1，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 5 日

28 民事第十八庭

29 審判長法官 黃明發

30 法官 林政佑

31 法官 周美雲

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 1 月 6 日

10 書記官 呂 筑

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 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
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 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
16 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
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

18 附表一（主文第二項分配方法）
19

分割後土地標示及面積	受分配人	受分配之權利範圍
附圖一甲案暫編地號 (A) 624.02平方公尺 (分配予右欄當事人分別 共有)	許政榮	12021/61639
	許世芳	12021/61639
	許俶媛	12021/61639
	許俶燕	12021/61639
	許光耀	767/61639
	許光綽	767/61639
	洪燕菁	12021/246556

01

	洪宜菁	12021/246556
	洪俊彥	12021/246556
	洪譽庭	12021/493112
	洪暉捷	12021/493112
附圖一甲案暫編地號 (B) 3812.37平方公尺 (分配予右欄當事人分別共有)	新福開發股份有限公司	97/100
	新光資產管理股份有限公司	3/100
附圖一甲案暫編地號 (C) 1709.06平方公尺 (分配予右欄當事人分別共有)	段津華	13887/51067
	郭詩澤	3683/51067
	郭詩岳	3700/51067
	郭詩嵩	3700/51067
	郭耿宏	4356/51067
	郭昱伸	638/51067
	郭純豪	1257/51067
	郭俊志	1257/51067
	郭詩毅	3098/51067
	李詩賢	3098/51067
	郭詩豪	3098/51067
	郭詩湧	11095/153201
	郭芳瑩	5695/153201
	郭詩淵	11095/153201

02
03

附表二-甲案找補金額

	A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄	F 欄	G 欄
編號	受補償人	宏大	大華	中華	平均之找補金額	新福公司應為補償	被上訴人應為補償

						之金額 (97%)	之 金 額 (3%)
1	許政榮	受補償19 1萬3,805 元	受補償51 5萬4,396 元	受補償18 5萬0,048 元	受補償29 7萬2,750 元	補償 288萬3,56 9元	補償 8萬 9,181元
2	許世芳	受補償19 1萬3,805 元	受補償51 5萬4,396 元	受補償18 5萬0,048 元	受補償29 7萬2,750 元	補償 288萬3,56 9元	補償 8萬 9,181元
3	許俶媛	受補償19 1萬3,805 元	受補償51 5萬4,396 元	受補償18 5萬0,048 元	受補償29 7萬2,750 元	補償 288萬3,56 9元	補償 8萬 9,181元
4	許俶燕	受補償19 1萬3,805 元	受補償51 5萬4,396 元	受補償18 5萬0,048 元	受補償29 7萬2,750 元	補償 288萬3,56 9元	補償 8萬 9,181元
5	許光耀	受補償 11萬5,07 4元	受補償 30萬6,96 8元	受補償 11萬3,58 3元	受補償 17萬8,54 2元	補償 17萬 3,187元	補償 5,355元
6	許光綽	受補償 11萬5,07 4元	受補償 30萬6,96 8元	受補償 11萬3,58 3元	受補償 17萬8,54 2元	補償 17萬 3,187元	補償 5,355元
7	洪燕菁	受補償 47萬8,45 1元	受補償12 8萬8,599 元	受補償 46萬2,51 2元	受補償 74萬3,18 7元	補償 72萬0,892 元	補償 2萬 2,295元
8	洪宜菁	受補償 47萬8,45 1元	受補償12 8萬8,599 元	受補償 46萬2,51 2元	受補償 74萬3,18 7元	補償 72萬0,892 元	補償 2萬 2,295元
9	洪俊彥	受補償 47萬8,45 1元	受補償12 8萬8,599 元	受補償 46萬2,51 2元	受補償 74萬3,18 7元	補償 72萬0,892 元	補償 2萬 2,295元
10	洪譽庭	受補償 23萬9,22 6元	受補償 64萬4,30 0元	受補償 23萬1,25 6元	受補償 37萬1,59 4元	補償 36萬0,447 元	補償 1萬 1,147元
11	洪暉捷	受補償 23萬9,22 6元	受補償 64萬4,30 0元	受補償 23萬1,25 6元	受補償 37萬1,59 4元	補償 36萬0,447 元	補償 1萬 1,147元
12	段津華	受補償52 6萬0,274	受補償18 7萬4,061	受補償48 4萬7,440	受補償39 9萬3,925	補償	補償

		元	元	元	元	387萬4,107元	11萬9,818元
13	郭詩澤	受補償13 4萬8,680 元	受補償 48萬2,557元	受補償12 7萬0,281 元	受補償10 3萬3,839 元	補償 100萬2,825元	補償 3萬 1,014元
14	郭詩岳	受補償13 5萬5,148 元	受補償 48萬4,873元	受補償12 7萬6,374 元	受補償10 3萬8,798 元	補償 100萬7,635元	補償 3萬 1,163元
15	郭詩嵩	受補償13 5萬5,148 元	受補償 48萬4,873元	受補償12 7萬6,374 元	受補償10 3萬8,798 元	補償 100萬7,635元	補償 3萬 1,163元
16	郭耿宏	受補償15 9萬5,019 元	受補償57 萬 0,695 元	受補償15 0萬2,305 元	受補償12 2萬2,673 元	補償 118萬5,994元	補償 3萬 6,679元
17	郭昱伸	受補償 23萬3,404元	受補償 8萬3,502 元	受補償 21萬9,840元	受補償 17萬8,915元	補償 17萬 3,549元	補償 5,366元
18	郭純豪	受補償 46萬0,339元	受補償 16萬4,700元	受補償 43萬3,582元	受補償 35萬2,874元	補償 34萬 2,289元	補償 1萬 0,585元
19	郭俊志	受補償 46萬0,339元	受補償 16萬4,700元	受補償 43萬3,582元	受補償 35萬2,874元	補償 34萬 2,289元	補償 1萬 0,585元
20	郭詩毅	受補償11 3萬4,680 元	受補償 40萬5,984元	受補償10 6萬8,719 元	受補償 86萬9,794元	補償 84萬 3,701元	補償 2萬 6,093元
21	李詩賢	受補償11 3萬4,680 元	受補償 40萬5,984元	受補償10 6萬8,719 元	受補償 86萬9,794元	補償 84萬 3,701元	補償 2萬 6,093元
22	郭詩豪	受補償11 3萬4,680 元	受補償 40萬5,984元	受補償10 6萬8,719 元	受補償 86萬9,794元	補償 84萬 3,701元	補償 2萬 6,093元
23	郭詩湧	受補償13 5萬4,353 元	受補償 48萬4,585元	受補償12 7萬5,623 元	受補償10 3萬8,187 元	補償 100萬 7,042元	補償 3萬 1,145元
24	郭芳瑩	受補償	受補償	受補償	受補償	補償 51萬	補償 1萬

		69萬5,331元	24萬8,783元	65萬4,911元	53萬3,009元	7,020元	5,989元
25	郭詩淵	受補償135萬4,353元	受補償48萬4,585元	受補償127萬5,623元	受補償103萬8,187元	補償100萬7,042元	補償3萬1,145元
26	劉貴丹	受補償2,711萬2,370元	受補償3,125萬6,610元	受補償2,916萬8,836元	受補償2,917萬9,272元	補償2,830萬3,894元	補償87萬5,378元
27	劉啟璋	受補償767萬7,385元	受補償901萬4,775元	受補償844萬7,426元	受補償837萬9,862元	補償812萬8,467元	補償25萬1,395元
28	劉啟山	受補償767萬7,385元	受補償901萬4,775元	受補償844萬7,426元	受補償837萬9,862元	補償812萬8,467元	補償25萬1,395元
	合計	7,114萬2,741元	8,241萬7,943元	7,321萬3,188元	7,559萬1,290元	7,332萬3,578元	226萬7,712元

說明

1. 「F欄新福公司應為補償之金額」項下各儲存格所載，是表示新福公司應對同一編號之A欄當事人補償之金額。例如編號1部分，F欄記載「補償288萬3,569元」是指新福公司應補償許政榮288萬3,569元，以下類推。「G欄被上訴人應為補償之金額」項下各儲存格亦同。
2. 「宏大」鑑定結果認為「甲案」：「許家」分割後價值小於分割前價值，應受補償979萬9,173元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償1,887萬6,428元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,246萬7,140元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人7,114萬2,741元（見宏大報告第3頁）。
3. 「大華」鑑定結果認為「甲案」：「許家」分割後價值小於分割前價值，應受補償2,638萬5,918元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償674萬5,865元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,928萬6,160元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人8,241萬7,943元（見大華報告第4頁）。
4. 「中華」鑑定結果認為「甲案」：「許家」分割後價值小於分割前價值，應受補償947萬7,407元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償1,767萬2,093元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,606萬3,688元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人7,321萬3,188元（見中華報告第4頁）。

「訴訟費用負擔比例」

編號	地號	臺北市○○區○○段0○段000地號	同小段221地號	同小段222地號	同小段237地號	同小段238地號	訴訟費用負擔比例
	面積	2279.75 平方公尺	724.22 平方公尺	2092.74 平方公尺	327.01 平方公尺	721.73 平方公尺	
	共有人姓名	分割前權利範圍	分割前權利範圍	分割前權利範圍	分割前權利範圍	分割前權利範圍	
1	許政榮	無	21/720	14/440	7/240	14/440	1.9404%
2	許世芳	無	21/720	14/440	7/240	14/440	1.9404%
3	許俶媛	無	21/720	14/440	7/240	14/440	1.9404%
4	許俶燕	無	21/720	14/440	7/240	14/440	1.9404%
5	許光耀	無	21/2880	無	7/960	無	0.1191%
6	許光緯	無	21/2880	無	7/360	無	0.1191%
7	洪俊彥	無	21/2880	35/4400	7/960	35/4400	0.4851%
8	洪宜菁	無	21/2880	35/4400	7/960	35/4400	0.4851%
9	洪燕菁	無	21/2880	35/4400	7/960	35/4400	0.4851%
10	洪譽庭	無	21/5760	175/44000	7/1920	175/44000	0.24255%
11	洪暉捷	無	21/5760	175/44000	7/1920	175/44000	0.24255%
12	段津華	7/40	21/1440	7/440	7/480	7/440	7.5596%
13	郭詩澤	3962/200000	3962/200000	3962/200000	3962/200000	3962/200000	1.9810%
14	郭詩岳	3981/200000	3981/200000	3981/200000	3981/200000	3981/200000	1.9905%
15	郭詩嵩	3981/200000	3981/200000	3981/200000	3981/200000	3981/200000	1.9905%
16	郭耿宏	14057/600000	14057/600000	14057/600000	14057/600000	14057/600000	2.3428%
17	郭昱伸	2057/600000	2057/600000	2057/600000	2057/600000	2057/600000	0.3428%
18	郭純豪	4057/600000	4057/600000	4057/600000	4057/600000	4057/600000	0.6762%
19	郭俊志	4057/600000	4057/600000	4057/600000	4057/600000	4057/600000	0.6762%
20	郭詩毅	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1.6667%
21	李詩賢	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1.6667%
22	郭詩豪	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1.6667%
23	郭詩湧	11936/600000	11936/600000	11936/600000	11936/600000	11936/600000	1.9893%
24	郭芳瑩	6128/600000	6128/600000	6128/600000	6128/600000	6128/600000	1.0214%
25	郭詩淵	11936/600000	11936/600000	11936/600000	11936/600000	11936/600000	1.9893%
26	劉貴丹	無	無	7/360	7/360	無	0.7677%
27	劉啟璋	無	7/720	無	無	7/720	0.2223%
28	劉啟山	無	7/720	無	無	7/720	0.2223%
29	新福公司	2425/4000	21146/36000	21146/36000	21146/36000	21146/36000	59.4492%
30	被上訴人	75/4000	654/36000	654/36000	654/36000	654/36000	1.8386%
	合計	1	1	1	1	1	100%

說明

一、臺北市○○區○○段0○段000○000○000○000○000地號土地面積共計6,145.45平方公尺（2279.75+724.22+2092.74+327.01+721.73=6,145.45）。

二、220地號土地登記資料見本院卷2第415至419頁、第585、595、605頁。

三、221地號土地登記資料見本院卷2第421至428頁、第583、593、603頁。

四、222地號土地登記資料見本院卷2第429至436頁、第581、591、601頁。

01

五237地號土地登記資料見本院卷2第437至444頁、第579、589、599頁。

六238地號土地登記資料見本院卷2第445至452頁、第577、587、597頁。

七洪許倣薰於原審審理中106年12月8日死亡，其繼承人洪燕菁、洪宜菁、洪俊彥、洪譽庭、洪暉捷於107年3月30日向原審具狀聲明承受訴訟（見原審卷2第230至231頁），並於107年12月5日為分割繼承登記（見本院卷2第427至428頁、第434至435頁、第443至444頁、第450至451頁）。

八劉家菁於原審審理中107年11月3日死亡，其繼承人劉貴丹、劉啟璋、劉啟山於108年3月5日向原審具狀聲明承受訴訟（見原審卷3第200至201頁），並於109年8月19日為分割繼承登記（見本院卷2第428頁、第451至452頁）。

九郭鄭美華於本院審理中109年10月22日死亡，其繼承人郭詩湧、郭芳瑩、郭詩淵於109年11月13日向本院具狀聲明承受訴訟（見本院卷2第409頁），並於109年12月14日為分割繼承登記（見本院卷2第577至605頁）。

02
03

附表四-乙案找補金額

	A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄
編號	姓名	宏大	大華	中華	平均之受補償或應補償金額
1	許政榮	補償192萬5,099元	補償20萬1,950元	受補償27萬4,033元	補償61萬7,672元
2	許世芳	補償192萬5,099元	補償20萬1,950元	受補償27萬4,033元	補償61萬7,672元
3	許倣媛	補償192萬5,099元	補償20萬1,950元	受補償27萬4,033元	補償61萬7,672元
4	許倣燕	補償192萬5,099元	補償20萬1,950元	受補償27萬4,033元	補償61萬7,672元
5	許光耀	補償11萬5,753元	補償1萬2,027元	受補償1萬6,825元	補償3萬6,985元
6	許光緯	補償11萬5,753元	補償1萬2,027元	受補償1萬6,825元	補償3萬6,985元
7	洪燕菁	補償48萬1,275元	補償5萬0,488元	受補償6萬8,508元	補償15萬4,418元
8	洪宜菁	補償48萬1,275元	補償5萬0,488元	受補償68,508	補償15萬4,418元
9	洪俊彥	補償48萬1,275元	補償5萬0,488元	受補償68,508	補償15萬4,418元
10	洪譽庭	補償24萬0,637元	補償2萬5,244元	受補償34,254	補償7萬7,209
11	洪暉捷	補償24萬0,637元	補償2萬5,244元	受補償34,254	補償7萬7,209
12	段津華	受補償493萬6,5	受補償41萬0,	受補償454萬	受補償329萬6,2

		66元	629元	1, 619元	71元
13	郭詩澤	受補償126萬5, 685元	受補償10萬5, 734元	受補償119萬0, 140元	受補償85萬3, 853元
14	郭詩岳	受補償127萬1, 754元	受補償10萬6, 241元	受補償119萬5, 848元	受補償85萬7, 948元
15	郭詩嵩	受補償127萬1, 754元	受補償10萬6, 241元	受補償119萬5, 848元	受補償85萬7, 948元
16	郭耿宏	受補償149萬6, 864元	受補償12萬5, 046元	受補償140萬7, 525元	受補償100萬9, 812元
17	郭昱伸	受補償21萬9, 040元	受補償1萬8, 296元	受補償20萬5, 970元	受補償14萬7, 769元
18	郭純豪	受補償43萬2, 011元	受補償3萬6, 088元	受補償40萬6, 228元	受補償29萬1, 442元
19	郭俊志	受補償43萬2, 011元	受補償3萬6, 088元	受補償40萬6, 228元	受補償29萬1, 442元
20	郭詩毅	受補償106萬4, 853元	受補償8萬8, 956元	受補償100萬1, 295元	受補償71萬8, 368元
21	李詩賢	受補償106萬4, 853元	受補償8萬8, 956元	受補償100萬1, 295元	受補償71萬8, 368元
22	郭詩豪	受補償106萬4, 853元	受補償8萬8, 956元	受補償100萬1, 295元	受補償71萬8, 368元
23	郭詩湧	受補償127萬1, 009元	受補償10萬6, 178元	受補償119萬5, 148元	受補償85萬7, 444元
24	郭芳瑩	受補償65萬2, 542元	受補償5萬4, 511元	受補償61萬3, 596元	受補償44萬0, 216元
25	郭詩淵	受補償127萬1, 009元	受補償10萬6, 178元	受補償119萬5, 148元	受補償85萬7, 444元
26	劉貴丹	受補償2, 711萬2, 370元	受補償3, 125萬6, 610元	受補償2, 913萬7, 780元	受補償2, 916萬8, 920元
27	劉啟璋	受補償767萬7, 385元	受補償901萬4, 775元	受補償843萬8, 432元	受補償837萬6, 864元
28	劉啟山	受補償767萬7, 385元	受補償901萬4, 775元	受補償843萬8, 432元	受補償837萬6, 864元
29	新福公司	補償4, 881萬5, 196元	補償4, 823萬8, 588元	補償6, 205萬6, 364元	補償5, 303萬6, 716元
30	被上訴人	補償150萬9, 748	補償149萬1, 8	補償191萬9, 2	補償164萬0, 294

		元	66元	69元	元
說明					
1. 「E欄平均之受補償或應補償金額」為依三家鑑定結果之平均，是表示應自其他共有人受補償或應補償其他共有人之金額。					
2. 「宏大」鑑定結果認為「乙案」：「許家」分割後價值大於分割前價值，補償其他共有人985萬7,001元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償1,771萬4,805元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,246萬7,140元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人5,032萬4,944元（見宏大報告第3頁）。					
3. 「大華」鑑定結果認為「乙案」：「許家」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人103萬3,805元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償147萬8,099元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,928萬6,160元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人4,973萬0,454元（見大華報告第4頁）。					
4. 「中華」鑑定結果認為「乙案」：「許家」分割後價值小於分割前價值，應受補償140萬3,815元；「段津華與郭家」分割後價值小於分割前價值，應受補償1,655萬7,174元；「劉家」應直接受補償分割前價值總額4,601萬4,644元；「新福公司及被上訴人」分割後價值大於分割前價值，應補償其他共有人6,397萬5,633元（見中華報告第5頁）。					