

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4056號

原告 楊嘉華

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 華果資產管理股份有限公司（兼蘇坤泉、游上慧、宋小苓、高升陽、高魁聯、高明駿、龔林藝、顏敏娜、洪志宏、劉銘龍、劉秉頤、林孝庭、王藝鵠、王心妤、王薇雅、陳志軒之承當訴訟人）

法定代理人 謝貴滿

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

被告 邱嵐瓊

訴訟代理人 郭令立律師

被告 王振平

陳昱伶

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產，應予分割如附表一「分割方法」欄所示。

被告華果資產管理股份有限公司應各按附表二「應受補償金額」欄所示金額補償予各該「應受補償人」欄位所示之人。

訴訟費用由兩造按如附表三所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第823條第1項規定，提起共有物分割之請求，核屬因不動產分割涉訟，而如附表一所示坐落臺北市○○區○○段○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同地段3911建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○○○號3樓，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），位於本院管

轄區域內，依首揭規定，本事件乃專屬本院管轄。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查原告起訴請求分割系爭不動產，嗣被告蘇坤泉、游上慧、宋小苓、高升陽、高魁聯、高明駿、龔林藝、顏敏娜、洪志宏、劉銘龍、劉秉頤、林孝庭、王藝鵠、王心妤、王薇雅、陳志軒（下稱蘇坤泉等16人）陸續於本件訴訟繫屬中，將其等所有之系爭不動產應有部分出售予被告華果資產管理股份有限公司（下稱被告華果公司），被告華果公司於辦妥移轉登記後，具狀聲請承當訴訟，並提出系爭不動產地籍異動索引、民國108年6月28日之土地、建物第一類謄本、蘇坤泉等16人之同意書為佐（見本院卷(二)第365至411頁；卷(三)第35至65頁），原告復當庭表示同意（見本院卷(三)第78頁），參諸前揭規定，被告華果公司聲請承當訴訟，於法尚無不合，應予准許。

三、又按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。查被告王振平為權利人凱基商業銀行股份有限公司（下稱凱基銀行）就系爭不動產設定410萬元之最高限額抵押權，有土地及建物登記謄本在卷可參（見本院卷(二)第215、231頁），則凱基銀行核屬具法律上利害關係之第三人。經本院依被告聲請對權利人凱基銀行為訴訟告知（見本院卷(一)第293至295頁），惟其受合法通知，但未於言詞辯論期日到場，亦未聲明參加訴訟，併此敘明。

四、本件被告陳昱伶經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：系爭不動產為兩造所共有（各共有人持分詳

如附表一「應有部分比例」欄所示），原作為商場使用，早期原始共有人就內部櫃位雖成立分管協議，但商場結束經營後，系爭不動產即荒廢久未使用，於101年間遭斷水斷電，環境髒亂不堪，且因共有人嗣有更迭且各應有部分細瑣，不利於統合利用，難以發揮其經濟上之利用價值，致原告無從使用並受有損害，已無與他共有人繼續維持共有之意，而因其等無法達成分割協議，且系爭不動產之使用目的並無不能分割之情形，故原告依法提起本訴，請求分割系爭不動產。又系爭不動產為大樓，依其使用情形、經濟效用，應依變價之方式為分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配最為適當；倘未能變價分割，則同意由被告華果公司取得原告之應有部分，並以系爭不動產交易實價即每坪新臺幣（下同）68.7萬元為補償之基準。為此，爰依民法第823條第1項請求裁判分割系爭不動產等語。並聲明：兩造共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金依民事起訴狀附表1所示應有部分比例分配。

二、被告答辯則以：

（一）被告華果公司部分：其為系爭不動產共有人之一，且經收購蘇坤泉等16人之應有部分後，所持有之應有部分比例已占系爭不動產約略7成，而原告僅自被告陳昱伶處受讓系爭不動產之微小持分，卻隨即以共有身分起訴請求變價分割，刻意影響其他共有人持有系爭不動產之利益，難認合於誠實信用原則。又系爭不動產位於都市中心，格局方正，坪數廣大，結構、設施完善，經整頓後仍得由共有人加以完善利用，被告華果公司即欲繼續持有該不動產而無出售計畫，則倘貿然將系爭不動產變價分割，除影響被告華果公司之財產規劃外，亦可能無法如實反應系爭不動產之經濟價值，致損及全體共有人之財產利益，尚非妥適之分割方法。再者，被告邱嵐瓊、王振平亦有意繼續與被告華果公司共有系爭不動產，故應以原物分配兼採金錢補償之方式為分割，即由被告華果公司取得原告及被告陳昱伶之應有部分，並同意以系爭不動

01 產交易實價即每坪68.7萬元為金錢補償之基準，而由被告華
02 果公司與被告邱嵐瓊、王振平繼續就系爭不動產維持共有狀
03 態，以兼顧各共有人之利益等語。

04 (二)被告邱嵐瓊部分：其不同意變價分割，但同意被告華果公司
05 所主張之原物分配兼採金錢補償之方式為分割，且願與被告
06 華果公司、王振平繼續維持共有關係。

07 (三)被告王振平部分：系爭不動產曾為商場，已依各共有人之持
08 分及當時所購買之價格劃定店家櫃位位置，部分櫃位擁有獨
09 立隔間及店門，部分櫃位則採開放式使用，各共有人並就此
10 簽訂分管契約，然櫃位因所處位置、類型不同，勢必影響其
11 可出售之價格，故如將系爭不動產予以變價分割並純以應有
12 部分比例分配價金，對全體共有人而言並非公平，是系爭不
13 動產自應按上開分管契約所約定之櫃位位置為原物分割，由
14 各共有人取得完整且獨立之所有權，以利單獨處分並杜爭議
15 。惟系爭不動產如採被告華果公司主張之原物分配兼金錢補
16 償方式為分割，則其願意與被告華果公司、邱嵐瓊繼續維持
17 共有，不堅持原物分割方案等語。

18 (四)被告陳昱伶部分：其經合法通知，未曾於言詞辯論期日到場
19 ，據其所提出之書狀所為陳述，系爭不動產原先係珠寶商場
20 ，歇業後因共有人散居各地，遂無人管理而閒置。又系爭不
21 動產之原共有人固曾於84年間簽訂分管契約，惟距今已久，
22 部分共有人之應有部分亦分別因拍賣或出售而轉手他人，致
23 目前部分共有人未能知悉該分管契約存在，且目前部分櫃位
24 已不復存在，更有遭搭蓋違建之情，顯難再依分管契約原先
25 劃分之區域逕予原物分割。又訴外人楊宴邦雖曾承租系爭不
26 動產，然因使用上困難遲未解決，業已提前終止租約，益徵
27 系爭不動產現況難以使用收益，倘持續棄置不理，將有害系
28 爭不動產之經濟效益，後續更有因繼承致共有人趨於複雜之
29 可能，故主張系爭不動產應予變價分割，方有利於全體共有
30 人。如未為變價分割，則同意由被告華果公司以每坪75萬元
31 之價格收購其持分等語。

01 (五)均聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告得訴請分割系爭不動產：

04 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭不動產
07 於84年間經當時共有人簽訂分管協議書，惟未訂有不分割協
08 議，部分共有人移轉或繼承持分後，變更為兩造及蘇坤泉等
09 16人所共有，嗣於本件訴訟繫屬中，被告華果公司向蘇坤泉
10 等16人購得其等之持分，現系爭不動產為兩造所共有等情，
11 有前揭不動產之土地、建物登記第一類謄本、系爭房屋建物
12 登記公務用謄本、異動清冊、分管協議書在卷足憑（見本院
13 卷（一）第17至51頁；卷（二）第23至35、343至357、403至411頁
14 ）），為兩造所不爭執，自堪信為真實。被告華果公司、王振
15 平固辯稱原告之應有部分比例過小，其請求裁判分割為權利
16 濫用云云。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害
17 他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
18 法，民法第148條固有明文，惟該條規定行使權利，不得以
19 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失
20 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
21 之內（最高法院45年台上字第105號民事裁判意旨參照）。
22 查原告為系爭不動產共有人之一，於本件起訴時，兩造共有
23 人達20位，且無不分割協議存在，已如前述，而系爭不動產
24 現況環境髒亂，內部構造殘破，並遭斷水斷電乙情，亦有被
25 告陳昱伶、王振平提出之現場照片在卷為憑（見本院卷（一）第
26 311至337、391至401頁；卷（二）第37至39、156-1至159
27 頁），則原告陳稱該不動產各共有人間意見統合困難，且依
28 其現況難以使用收益，造成長期間置，現無與其他人維持共
29 有關係之意願等語，尚非全然無據。是原告訴請裁判分割，
30 應非以損害其餘共有人之利益為目的，核屬正當權利行使，
31 被告華果公司、王振平抗辯原告請求違反誠信原則云云，殊

難憑採。又系爭不動產查無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造復經本院調解不成立，有調解程序筆錄存卷可參（見本院107年度北司調字第1077號卷，下稱北司調卷，第49頁），足見共有人間無法就分割方法達成協議，則原告依前開規定起訴請求分割系爭不動產，即無不合。

(二)系爭不動產應以原物分配兼以金錢補償方式為分割：

1.按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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。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，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。次按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方法，法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之（最高法院74年度台上字第2236號判決、84年度台上字第1756號判決意旨參照）。而分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘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，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990號判決意旨參照）。惟按共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院51年台上字第271號裁判意旨參照）。另按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割共有物，以

消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割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（最高法院69年度台上字第1831號裁判、96年度台上字第108號判決意旨參照）。是以，法院應斟酌共有物使用之具體情形、共有物之性質及價值、各共有人之利害關係、當事人之意見等，本於公平經濟原則，並考量社會利益，依民法第824條命為適當之分配。

2. 經查，被告王振平雖主張應依84年間所簽訂之分管協議書及所附平面圖，將系爭不動產依當時各共有人取得之櫃位位置為原物分割云云。然系爭房屋係位於7層大樓之3樓商場，有系爭房屋之建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷(二)第409至411頁），性質上為供作商業使用，自應循此方式使用方符合其經濟效用。而系爭房屋對外僅有單一出入口，且面積計為313.77平方公尺（計算式：層次面積241.3平方公尺＋陽台面積28.39平方公尺＋露台面積44.08＝313.77平方公尺），約為95坪，如依原告及被告邱嵐瓊、王振平、陳昱伶之應有部分比例劃分特定區域使用，出入口動線、建築管線尚需重新配置，必有維修施工之花費，且除被告華果公司應有部分比例較高外，其餘共有人按應有部分比例可分得之使用面積狹小，並將破壞系爭房屋完整性，造成日後使用上困難及減損其經濟利用價值外，分配系爭房屋之方式、位置及其價值，亦難期完全公平。至系爭房屋坐落之基地部分，因兩造所有權利範圍本即零碎，且上開房屋既不適宜為原物分割，則其基地性質上亦無從原物分配。從而，基於建築物本具難以細分之特性，如採原物分割，除未能確保構造上均有獨立出入口外，亦將導致系爭不動產使用空間過於細分而無法作完善之使用，故系爭不動產以原物分配予各共有人顯有困難。又系爭不動產之共有人固曾簽訂分管協議書，惟迄今已逾20年，而當時各共有人訂約之本意應在於維持共有

關係，與本件裁判分割係以消滅或簡化共有關係之目的難認相當，遑論系爭不動產歷經多次變動，原始共有人與現時共有人已多有歧異，該分管協議書是否確為現在全體共有人所知悉，亦未經被告王振平舉證以實其說，是本件分割方法不受該分管協議書之拘束，堪可認定，被告王振平前揭主張系爭不動產應依分管協議書為原物分割云云，尚無可採。

3. 又原告及被告陳昱伶雖請求以變價方式為分割，再由兩造按應有部分比例分配價金等語，然被告華果公司、王振平、邱嵐瓊均表明無變價意願，而被告華果公司並陳明欲取得原告及被告陳昱伶之應有部分，且願以金錢補償，繼續與被告王振平、邱嵐瓊維持共有關係，此方案經兩造當庭或具狀表示同意（見本院卷(二)第7至9、13頁；卷(三)第97、130頁），被告王振平復當庭陳稱如系爭不動產不為變價分割，即不再主張原物分割之方案等語（見本院卷(三)第81、130頁），故系爭不動產如以原物分配兼以金錢補償方式為分割，非但符合原告以變價分割方式取得分配價金之原意，亦可兼顧被告華果公司、王振平、邱嵐瓊願維持其等間共有關係之使用現況，應較變價分割方式為允洽。是審酌系爭不動產房屋型態、使用情形、兩造利益及經濟效用等節，本院認系爭不動產應將原告、被告陳昱伶之持分部分歸被告華果公司取得，再由其以金錢補償原告、被告陳昱伶，並繼續由被告華果公司、王振平、邱嵐瓊繼續就系爭不動產維持共有（均詳如附表一「分割方法」欄所示），除可保有前揭不動產之整體利用價值外，又可簡化共有人之關係，避免另衍紛爭，亦無悖於公平原則，核屬適當。

4. 再查，以原物分配予部分共有人，則受原物分配者，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。此所謂金錢補償，係指依原物市場交易之價格予以補償而言，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有

部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人為補償，並依短少部分之比例定其給付金額，方為公允。關於被告華果公司應金錢補償之數額部分，經原告提出系爭不動產坐落之鄰近地區房地5年內交易實價行情，主張每坪交易單價平均約為68.7萬元，並舉內政部不動產交易實價查詢服務網頁為憑（見本院卷(二)第11頁）；被告陳昱伶則以同棟大樓其他樓層之出售價格為基準，主張被告華果公司應以每坪75萬元收購其持分云云。惟被告陳昱伶就其所主張之價格，並未提出任何積極事證為佐，本院自無從為其有利之認定，況其原先即已陳明願以相同於原告之價格即每坪68.7萬元，將其所有持分出售予原告等語（見本院卷(二)第13頁），是審酌地政機關就不動產之交易價格現既已採實價登錄制度，故鄰近房地於一定期間內、相似條件下之所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，足資作為系爭不動產實際價額之基準，此復為被告華果公司所同意（見本院卷(二)第130頁），因認前開金額尚屬客觀公正可採，而得作為補償價格計算之依據。從而，本院爰以內政部不動產交易實價價格為據，計算被告華果公司應各按附表二所載之金額補償原告、被告陳昱伶（各該應受補償人、補償金額、計算方式均詳如附表二所示）。

(二)復按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2項、第3項定有明文。經查，系爭不動產前經被告王振平及訴外人楊美足以其等所有之權利範圍設定擔保債權總金額410萬元，存續期間為84年3月31日至114年3月30日之最高限額抵押權予受告知人凱基銀行，此有系爭不動產之土地、建物登記謄本附卷可考（見本院卷(二)第215、231、

405 至 407 、 411 頁) ， 亦 經 被 告 王 振 平 自 述 在 卷 (見 本 院
卷 (二) 第 58 頁 、 卷 (三) 第 131 頁) ， 本 院 並 依 原 告 聲 請 向 抵 押 權
人 凱 基 銀 行 為 訴 訟 告 知 ， 迄 至 本 件 分 割 共 有 物 訴 訟 言 詞 辯 論
終 結 前 ， 受 告 知 人 凱 基 銀 行 均 未 聲 明 參 加 訴 訟 ， 亦 未 到 庭 或
具 狀 表 示 意 見 。 惟 依 本 件 所 採 行 之 分 割 方 法 (詳 如 附 表 一 「
分 割 方 法 」 欄 所 示) ， 就 被 告 王 振 平 之 系 爭 不 動 產 應 有 部 分
均 未 有 任 何 變 動 ， 亦 即 其 並 未 因 分 割 而 單 獨 取 得 該 建 物 之 特
定 部 分 ， 亦 未 受 有 價 金 分 配 、 金 錢 補 償 ， 因 認 尚 無 民 法 第 82
4 條 第 2 項 但 書 之 適 用 ， 故 凱 基 銀 行 之 抵 押 權 ， 不 因 本 件 共
有 物 分 割 而 受 影 響 ， 附 此 敘 明 。

四 、 綜 上 所 述 ， 原 告 依 民 法 第 823 條 第 1 項 規 定 請 求 分 割 系 爭 不
動 產 ， 為 有 理 由 ， 應 予 准 許 ， 且 審 酌 系 爭 不 動 產 之 利 用 型 態
、 使 用 現 況 、 經 濟 效 益 、 共 有 人 之 意 願 等 節 ， 認 系 爭 不 動 產
應 採 原 物 分 配 兼 金 錢 補 償 之 分 割 方 式 ， 即 由 被 告 華 果 公 司 取
得 原 告 、 被 告 陳 昱 伶 之 應 有 部 分 ， 並 由 受 分 配 者 即 被 告 華 果
公 司 以 如 附 表 二 所 示 金 錢 補 償 未 受 分 配 之 原 告 、 被 告 陳 昱 伶
， 而 由 被 告 華 果 公 司 、 王 振 平 、 邱 嵐 瓊 繼 續 維 持 共 有 ， 爰 判
決 如 主 文 第 1 、 2 項 所 示 。

五 、 未 按 分 割 共 有 物 之 訴 ， 核 其 性 質 ， 兩 造 本 可 互 換 地 位 ， 本 件
原 告 起 訴 雖 於 法 有 據 ， 然 被 告 之 應 訴 乃 法 律 規 定 所 不 得 不 然
， 且 本 件 分 割 結 果 ， 共 有 人 均 蒙 其 利 ， 訴 訟 費 用 自 以 按 兩 造
就 建 物 應 有 部 分 之 比 例 分 擔 (即 如 附 表 三 所 示) 較 為 公 允 ，
爰 酌 定 如 主 文 第 3 項 所 示 。

六 、 訴 訟 費 用 負 擔 之 依 據 ： 民 事 訴 訟 法 第 80 條 之 1 、 第 85 條 第 1
項 但 書 。

中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
民 事 第 五 庭 法 官 劉 娟 呈

以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

如 對 本 判 決 上 訴 ， 須 於 判 決 送 達 後 20 日 內 向 本 院 提 出 上 訴 狀 。 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 108 年 12 月 13 日

附表一：

土地標示									
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	應有部分比例	分割方法
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號				
一	臺北市	大安區	仁愛	一	287	615	00000000分之0000000	原告：100000分之150 王振平：100000分之554 邱嵐瓊：100000分之572 陳昱伶：100000分之1441 華果公司：00000000分之848414	由被告華果公司各補償原告、被告陳昱伶如附表二所示之金額，取得原告、被告陳昱伶之左列應有部分比例，並繼續與被告王振平、邱嵐瓊維持共有。

建物標示								
編號	建號	基地坐落	建築式樣、主要建築材料 及房屋層數	建物面積		權利範圍	應有部分比例	分割方法
		建物門牌		層次及層次面積	附屬用途及面積			
一	3911	臺北市大安區仁愛段一小段287地號	鋼筋混凝土造，7層樓房	第3層， 241.30平方公尺	陽台： 28.39平方公尺	全部	原告：100000分之1775 王振平：100000分之4867 邱嵐瓊：100000分之5021 陳昱伶：100000分之12207 華果公司：100000分之76130	由被告華果公司各補償原告、被告陳昱伶如附表二所示之金額，取得原告、被告陳昱伶之左列應有部分比例，並繼續與被告王振平、邱嵐瓊維持共有。
		臺北市大安區延吉街171號3樓			露台： 44.08平方公尺			
【備考】共有部分： 仁愛段一小段3921建號，571.78平方公尺，權利範圍0000000分之102681。								

附表二：補償金額（新臺幣）

應提補償人	應提補償金額	應受補償人	應受補償金額	計算方式
華果公司	10,822,998元	原告	1,374,000元	系爭房屋面積及共有部分面積共計為372.48平方公尺 計算式：241.3 + 28.39 + 44.08 + (571.78 × 102681 / 0000000) = 372.48，又上開房屋總面積372.48平方公尺 × 原告房屋持分 1775 / 100000 = 6.612 平方公尺，約為2 坪（四捨五入至小數點以下第3 位），以每坪687,000 元之客觀交易價格計算，應受補償金額為1,374,000 元（計算式：2 × 687,000 =

(續上頁)

				1,374,000 元)。
		被告陳昱伶	9,448,998元	系爭房屋面積及共有部分面積共計為372.48平方公尺 計算式：241.3 + 28.39 + 44.08 + (571.78× 102681/0000000) = 372.48√，又上開房屋總面積372.48平方公尺×被告陳昱伶房屋持分 12207/100000 = 45.469平方公尺，約為13.754坪（四捨五入至小數點以下第3 位），以每坪687,000 元之客觀交易價格計算，應受補償金額為9,448,998 元（計算式：13.754× 687,000 = 9,448,998 元）。

附表三：

編號	共有人	建物部分應有部分比例 及訴訟費用負擔比例
一	楊嘉華	100000分之1775
二	王振平	100000分之4867
三	邱嵐瓊	100000分之5021
四	陳昱伶	100000分之12207
五	華果公司	100000分之76130