臺灣彰化地方法院民事判決

104年度重訴字第193號

原　　告　金豐機器工業股份有限公司
法定代理人　張於正
訴訟代理人　黃鼎鈞律師
　　李柏松律師
被　　告　紀明東
訴訟代理人　林開福律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國一０八年六月三日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段○○○○○號、面積6,060平方公尺土地分歸由原告單獨取得。

原告應補償被告紀明東新臺幣一億五千四百四十一萬三千八百二十四元。

訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人之適格，指當事人就特定訴訟標的，有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。而共有物之分割，於共有人有法律上之利害關係，必須共有人全體為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所謂訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，即應以其他共有人之全體為被告，當事人始為適格。次按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。又受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。且依私法自治原理，信託當事人本得於不違反公序良俗或強行禁止規定下，自由約定管理處分權之內容。是受託人之管理處分權，如信託當事人未另有約定，

舉凡有關信託財產法律行為、事實行為、訴訟行為或取得權利負擔義務之行為，均應包括在內（最高法院96年度台上字第2530號民事裁判要旨參照）。查被告紀明東於民國103年7月1 日受訴外人紀王妙信託，即受託管理、處分、分割及收益信託財產，雙方訂有土地信託契約書，並於民國（下同）103年9月10日辦畢信託登記，上開事實業經高等法院台中分院106年度重上字第129號民事判決確認在案可稽（見本院卷第196 頁），是被告紀明東對本件訴訟標的依法即具有實施訴訟之權能，得作為本件訴訟之當事人，原告對被告紀明東提起本件訴訟，當事人適格即無欠缺，合先敘明。

二、再按當事人死亡者，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；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告法定代理人原為涂美華，嗣於訴訟繫屬中變更為張於正，並經張於正於106年8月30日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明狀、經濟部106年7 月27日經授商字第10601101020號函、原告公司變更登記表各1 份在卷可參（見本院卷第160至164頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：彰化縣○○市○○段地號1033號土地，面積6,060平方公尺（下稱系爭土地）為兩造分別共有，兩造應有部分比例如附表所示。系爭土地並無法令禁止分割或依物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之協議或期限。而原告在系爭土地上已蓋有建物現供廠房使用，被告目前則未使用系爭土地，倘使原告所有之建物與所在土地同歸一人所有，不僅可發揮經濟最高效用，亦無庸破壞合法房地使用現狀，此對被告而言亦無重大不利，爰依民法第

823條第1項前段規定提起本件訴訟請求分割共有物。並聲明：兩造共有之系爭土地予以分割，分割方法為系爭土地全部分歸原告所有，再由原告以金錢補償被告。

二、被告則以：原告主張將系爭土地予以分割並全部分歸原告取得，再以金錢補償被告，以消滅兩造間分別共有關係，然原告從未與被告進行任何協商與溝通，致被告遲至收受本件起訴狀繕本，始知悉原告欲分割系爭土地之情事，尚難謂有何無法達成協議之可言，故原告未經協議分割，遽行訴請裁判變價分割系爭土地，非屬有理。再者，被告並不同意原告所主張「將系爭土地全部分歸原告，再以金錢補償被告」之分割方式，蓋系爭土地之相鄰土地，即同段地號1034號土地，亦屬被告所有，權利範圍為全部，均係由訴外人即被告母親紀王妙於58年11月6日因土地重劃而取得，目前紀王妙及其配偶均係居住在同段1034地號土地上，並藉由將系爭土地及同段1034地號土地長年出租予原告使用，收取租金以支應生活所需，系爭土地因而對被告而言具有經濟價值與特殊情感之意義，倘若將系爭土地全部分割予原告，勢將造成被告父母生活上重大影響，更忽略被告及其家人對系爭土地及相鄰土地之一體性、生活上密不可分之依存關係，故系爭土地應以原物分配方式予以分割如附圖即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號108年5月2日彰土測字第1154號土地複丈成果圖所示，最符合兩造利益且最為公平等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠本件原告主張系爭土地面積共6,060平方公尺，使用分區、使用地類別記載為空白，並由兩造依如附表所示應有部分比例分別共有，系爭土地並無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，業據其提出系爭土地登記第三類謄本影本、地籍圖謄本影本為證（見本院卷第8至11頁）。經本院於105年1月28日會同彰化縣彰化地政事務所人員履勘現場結果：系爭土地上現有4幢建物及2座

水塔，均為原告所使用，其中2幢建物分別屬彰化縣○○市○○段○○○○○○○○○○○號之部分建物（下稱系爭292、292-5建號部分建物），原告使用系爭土地面積合計4,897平方公尺，相鄰1031、1034地號土地（下稱系爭1031、1034地號土地）則分別屬原告、被告母親紀王妙所有等情，有本院勘驗測量筆錄、彰化縣彰化地政事務所收件日期文號100年5月18號彰土測字第145700號土地複丈成果圖以及原告提出之系爭1031地號土地登記第二類謄本、系爭292、292-5建號建物登記第二類謄本、系爭土地座落建物示意圖附卷可參（見本院卷第8、29、33、87至88、92至93、98至99、102頁），並為兩造所不爭執，堪認為真實。

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；又共有物之分割方法不能協議決定者，得聲請法院裁判定之，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文，此項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。至民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權。查系爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表一所示，且系爭土地依其性質並無不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約或約定不分割之期限，惟不能協議分割等情，業據原告提出地籍圖謄本、土地登記謄本等件在卷為證（見本院卷第8頁至第11頁），為兩造所不爭執，是原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。

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，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1項至第3項亦有明文。準此，共有人因共有物之分割方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受共有人主張之拘束。又按現行民法第824條，鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分配於各共有人或部分共有人為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度臺上字第1336號、102年度臺上字第1774號判決意旨參照）。經查，系爭土地為都市○○○○○路彰化交流道附近特定區之乙種工業區，近鄰土地多供作工業使用，面積6,060平方公尺，由原告金豐公司及被告紀明東二人共有，權利狀態單純，原告應有部分比例為4629／10139，被告為5510／10139。土地形狀為長方形，使用現況為系爭土地其上有原告公司所有之292、292-5建號鋼鐵架造、鋼筋混凝土造建物及未辦保存登記鋼鐵架造建物等，有地籍圖及本院於105年1月28日會同兩造及彰化地政事務所派員前往系爭土地現場履勘測量，有勘驗筆錄、彰化地政事務所105年3月3日（收件日期100年5月18日）彰土測

字第145700號土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第29、30頁及第33頁），為兩造所不爭執，此部份事實應堪認定。至原告主張系爭土地使用現況既為全部均由其單獨使用，於土地上設置有合法建物存在，且該建物興建時曾經被告家族同意，若建物因無坐落權源而須拆除，於兩造均蒙不利，系爭土地應依民法第824條第2項第1款但書「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。以原物分配時，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。」以原物分配兼採金錢找補方式分割乙節，則為被告所不同意，並主張應依附圖所示方案分割。則本件兩造意見不一，揆諸上開說明，應先審究者，厥為系爭土地若以原物分割，有無事實上或法律上之困難。

㈣查被告雖主張原告於系爭土地上所有之292、292-5建號建物及其他未辦保存登記建物（下合稱系爭建物）係無權占用，被告就此已起訴等語，表明本件並無民法第824條第2項第1款但書「依應有部分比例分配顯有困難」之情形，及被告就系爭土地有依存關係，原告卻主張僅以金錢補償，忽略被告對系爭土地之情感，難謂公平合理云云，為其答辯理由。惟查系爭建物係被告之父紀金標擔任原告金豐公司代表人時所興建，則原告就系爭土地是否屬無權使用，並非全然無疑。次查民法第824條第2項第1款、第2款之規定及立法理由，可知立法者規定意向之共有物分割方法係「原則上」以原物分配於各共有人，但如原物分配顯有困難時，則容許法院視個案性質，採取第824條第2項第1款但書、第2款之方法。亦即，若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先採取原物分配，但若原物分配有困難時，則得採取法定之其他方法（最高法院94年度台上字第1768號判決、98年度台上字第2058號判決參照）。又以原物分配如有事實或法律上之困難時，經法院綜合審酌系爭共有物之性質、形狀、共有關係發生原因、共有者人數、應有部分比例、共有物利用狀況、分割後之　經濟價值、共有人關於分割方法之意願及其合理性

等諸般情事，認為由共有物之特定一人分配取得系爭共有物為相當，並且得以適正評價系爭共有物之價值，對於未分配取得系爭共有物者，以金錢補償其原有應有部分，如難認有妨害共有人間之實質公平時，法院則不妨採取由共有人中之一人單獨分配取得系爭共有物，並由單獨分配取得系爭共有物之該名共有人，對其他共有人補償其應有部分價額之分割方法（以下稱「全面價額補償分割方法」）（日本最高裁判所第一小法庭平成8年10月31日判決、第二小法庭平成9年4月25日判決參照），以謀求共有物分割之多樣化、彈力化，並契合對應於共有物發生原因及共有物利用狀況等具體實質公平之實現。查系爭土地現場圖（見本院卷第33頁），系爭建物總計佔據系爭土地面積達80%，足見系爭土地現實狀況況係悉數由原告使用，則若依被告方案，將系爭建物所座落之系爭1033地號土地部分分配予被告取得，顯然會造成土地與建物分屬不同所有權人，徒然造成法律關係複雜化。且被告方案係將系爭土地從中間直接分為A、B二部分，惟如此一來，系爭292-5建號建物及其他未辦保存登記建物顯然即難以存續，有危害社會經濟、浪費社會成本之虞，並非妥適。申言之，民法第824條第2項所謂「原物分配顯有困難」，不單僅指涉原物分配在物理上為不可能之情形，亦包含於社會通念上顯難為適正原物分配之情形（日本最高裁判所第二小法庭昭和46年6月18日判決參照）。本件苟依被告方案直接將系爭土地從中間分為二部分，固然僅係地政機關於地籍圖及土地登記簿上之作業，於想像上難認不得為「物理上」之原物分配，惟依社會通念，系爭土地若從中一切為二，其上所有廠房設備等均須拆除，對於兩造及整體社會經濟效用難謂無減損，堪認為有顯難為適正原物分配之情形，是應認為本件有民法第824條第2項第1款所謂以現物分配之明顯事實上困難之情形，從而不宜為現物分配。

㈤而自系爭土地利用現況之觀點，系爭建物佔據系爭土地面積達80%，若依原告方案採取「全面價額補償分割方法」，由

原告取得系爭土地全部，並以金錢補償被告，不僅得使系爭土地及系爭建物歸屬同一人即原告金豐公司所有，有助於法律關係之單純化、簡潔化。參以系爭土地現全由原告使用，被告並未實際使用，若由原告取得系爭土地全部，變動更易狀況最小，且原告得將系爭土地及其周遭相鄰之其他土地一併整體使用，有助於提升系爭土地之經濟價值。是本院綜合審酌系爭土地之性質、應有部分比例、共有物利用狀況、分割後之經濟價值、兩造意願及其合理性等諸般情事，認為由原告金豐公司分配取得系爭土地全部尚難認為不相當，並且得以適正評價系爭土地之價值，對於未分配取得系爭土地之共有人，以金錢補償其原有應有部分，亦難認有妨害共有人間之實質公平，考量共有物分割之多樣化、彈力化，並契合對應系爭土地之之發生原因及利用狀況等具體實質公平之實現，認本件採取原告方案依民法第824條第2項第1款但書規定，以「全面價額補償分割方法」分割，較符合共有人全體之利益，最具經濟效用且屬公平合理，爰定為系爭土地之分割方法，並判決如主文第一項所示。

㈥再按以原物為分配時，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。法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，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，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例參照）。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨

（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。系爭土地應依原告方案為全面價額補償分割方法分割，業如前述。惟因各共有人分割價值與持分價值不相同，核有不能按其應有部分價值受分配之情形，自應比較其差異，相互為金錢補償，以昭公允。本件前經兩造同意由華聲科技不動產估價師事務所進行金錢補償之鑑定，經本院囑託該事務所鑑定，經鑑定完畢並做成評估結論，認系爭土地若依原告方案分割，系爭土地之共有人應付補償及應受補償金額配賦應如附表二所示，此有華聲科技不動產估價師事務所105年4月7日105華聲瑛字第15238號估價報告書可稽（即華聲估價報告書）。該估價鑑定報告書之製作人持有內政部核發之不動產估價師證書，其就價格形成之因素、一般政策面及經濟面、區域因素、個別因素、最有效使用等事項，均為必要之分析，所選定之估價方法、比較資料及論述，亦皆完整詳盡，其估價結果應具專業性，且公正、客觀及合理，應可採為本件判決之依據。

(七)至於本件就同一分割方案，雖亦曾委託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定並製作估價報告書（下稱宏大估價報告書），其鑑定結果與華聲估價師事務所鑑定結果有顯著差異，有宏大不動產估價師聯合事務所105年7月20日105宏估務字第C000000000號估價報告書可參。惟比較上開二估價報告書，雖同樣採取「比較法」作為估價方法，但宏大估價報告係將本件分割設定為「正常價格」，及系爭土地設定為「未臨路土地」（見宏大估價報告書第25頁），將系爭土地與其他比較標的比較，並認為系爭土地於道路條件部分與其他比較標的之調整百分率達－15％至－20％，可見「交通條件」為宏大估價報告書認定系爭土地價格較比較標的為低的重要因素。惟本件之估價前提，實須考量系爭土地並非拋入公開市場中銷售，不特定第三人並無法參與承買，而是僅有原告一人作為買受人之封閉市場，從而並不能以「正常價格」作為估價前提，是系爭土地之估價前提應採取「限定價格」，即「具有市場性之不動產，在以違反經濟合理性之不動產分割為前提

之限定條件下所形成之價值，並以貨幣金額表示者」。則就系爭土地於本件分割共有物訴訟中價值之衡定，自不能排除原告就系爭土地之利用狀況及需求等情事。查系爭土地所毗鄰之1031地號土地同屬原告所有，是原告若藉取得系爭1033地號土地，自得利用1031地號土地連接至東側彰鹿路，可見原告就系爭土地之使用並無「與公路無適宜聯絡、不能為通常使用之袋地或盲地」之情形，是系爭土地於原告而言並非「未臨路之盲地」，可見宏大估價報告書就系爭土地之前提條件設定，漏未考量原告就相鄰土地之使用情形，應屬有誤。相較之下，華聲估價報告書第7頁已表明有考量系爭土地並非置於公開市場銷售，故估價前提價格種類乃採用「限定價格」、第8頁：「本案勘估土地與鄰地同屬金豐機器工業股份有限公司所有，且現況亦已合併使用。另考量勘估土地並無道路，可供單獨進出。因此評估本案時，係以1031、1033地號兩筆土地合併使用情況下做評估」，可見華聲估價報告書有考量原告就系爭土地係合併臨地同段1031地號土地使用，所設定之前提較符合本件基礎事實，相較於宏大估價報告書更為詳細完整，自更適合作為判斷原告應補償價格之依據。此外，查宏大估價報告書所採用比較標的，其中比較標的二「彰化市○○段○○○○○○○○○號土地」、比較標的三「彰化市○○○段○○○○○○號土地（見宏大估價報告書第26頁）」，距離系爭土地均有相當距離，則其核算之比較標的二、三之土地價格分別為12.30萬元／坪、11.51萬元／坪，是否能用以對照評估系爭土地正確價格，並非無疑。而華聲估價報告書所採用比較標的一「彰水路181~210號、比較標的二「彰鹿路121~150號」、比較標的三「莿桐段1051~1060地號土地」（見華聲估價報告書第26頁），位置均在系爭土地周遭，土地價格分別為181,353元／坪、202,423元／坪、180,000元／坪，當較能宏大鑑定告書所採取之比較標的更能反映系爭土地區域之正確價值，則其鑑定結論：「價格決定理由：本案勘估標的位於高速公路彰化交流道附近特定區乙種

工業區內，勘估區域受惠於聯外交通便利、勞動人口充足及產業群聚效應等因素，土地供不應求。本所以比較法評估，依據勘估標的所具備之條件及地價因素調整，最後決定勘估標的1033地號土地單價為15.5萬元／坪（46,887.5元／㎡）。價格結論：評估土地總值為新台幣284,138,250元。」自較可採。綜合上情，本院認系爭土地之價格應以華聲估價報告書之結論即系爭1033地號土地單價為15.5萬元／坪、總值為2億8413萬8,250較為可採，爰於主文第二項判命原告應補償被告之金額。

㈧至於原告雖又稱兩造前曾就系爭土地簽訂不動產買賣意向書，約定以新臺幣12萬元買賣系爭土地及同段1034地號土地，兩造自應受該買賣意向書拘束，原告於本件所主張方案，實際上僅係該買賣意向書約定內容之實現而已。惟按契約有本約與預約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。又買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體結論後，再據以訂立本約。是買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先擬定，以作為訂立本約之張本，惟究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院93年度台上字第441號判決要旨參照）。經查，系爭買賣意向書第4條約定：「三方均同意上述事項均須經丙方董事會同意始生效力，並再行簽訂買賣契約書及商議給付價金等相關事宜。」，足見兩造尚須另行簽訂買賣契約作為兩造履行土地買賣權利義務之依據，而系爭意向書僅係兩造於簽訂正式買賣契約前，就已有合意之部分先行以書面確認，兩造將來如仍願簽立正式買賣契約，可逕以該意向書內容充作買賣契約之一部，不得僅以買賣意向書中已特定買賣標的物及價金，即遽認定系爭買賣意向書具有本約性質。從而，系爭買賣意向書並非屬本約，僅為預約，且未經原告董事會同

意生效，則原告執該買賣意向書主張被告應受拘束，被告於本件訴訟中所主張有違誠信原則云云，亦屬無據，併予說明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，併此敘明。

五、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。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分換算之土地價值之比例分擔，始為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔比例如主文第三項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　林于人

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　6　　月　　21　　日

書記官　魏嘉信

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

坐落：彰化縣○○市○○段○○○○○號土地			
編號	共有人姓名	應有部分比例暨訴訟費用負擔比例	備註
1	金豐機器工業股份有限公司	4629／10139	
2	紀明東	5510／10139	

（續上頁）

	合計	10139／10139	

附表二：各共有人應受補金額配賦表

應提出補償人及補償金額（新台幣元）	應受補償人	
	紀明東 (－154,413,824)	合計
金豐機器工業股份有限公司 (＋154,413,824)	154,413,824	154,413,824
合　計	154,413,824	154,413,824
備註：〝＋〞表示應付補償金額。 〝－〞表示應受補償金額。		