

臺灣花蓮地方法院民事判決

107年度重訴字第43號

原告 王良坑
訴訟代理人 林國泰律師
邱一偉律師
賴淳良律師
複代理人 賴劭筠律師
被告 楊麗華
訴訟代理人 林德盛律師
魏辰州律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之坐落花蓮縣○○市○○段○○○○○○號土地（應有部分全部）准予分割，由原告取得如附圖所示526之8土地（面積為17559.5平方公尺），由被告取得如附圖所示526之8(1)土地（面積為17559.5平方公尺）。原告應補償被告新臺幣貳仟參佰參拾柒萬壹仟柒佰元。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與訴外人李文哲、王廷棟、廖煌鎮等4人於民國105年2月18日共同出資投標榮民工程股份有限公司（下稱榮工處）之「花蓮大理石廠土地建物等資產標售案」（下稱系爭標案），因原告所經營之新歐聖企業股份有限公司（專營石材製品加工買賣等業務，下稱新歐聖公司）廠區即緊鄰待標售之榮工處之花蓮大理石廠區旁，而新歐聖公司廠區無法應付這幾年大量石材訂單，有擴廠之需要，故原告基於主導系爭標案之投標及貸款主要事務，與李文哲、王廷棟、廖煌鎮等人約定，倘順利標得系爭標案，所標得之土地將均分為4等分（每等分中間並施作道路），由原告分得靠近其新歐聖公司旁之土地部分（即現花蓮縣○○市○○段○○○○○○號土地

範圍），以利日後擴廠之用。又因兩造及訴外人即被告配偶黃枝成為結識數十年之好友，原告於投標上揭榮工處花蓮大理石廠區土地時，念及與被告夫妻間雙方情誼，而願意主動將其嗣後分得土地部分之一半權利讓給被告以轉售圖利。兩造並約定系爭土地前面靠近新歐聖公司這一半土地部分由原告分得，而未靠新歐聖公司廠區後面那邊之一半土地則由被告分得，讓被告嗣後出售賺取價差獲利之用。因被告確實有於105年2月18日匯款新臺幣（下同）5000萬元予原告作為標售上揭土地部分資金，原告為保障被告就該土地有一半之權利，乃主動邀請被告於105年3月4日前往民間公證人何淑嬋公證人事務所（下稱公證人何淑嬋事務所）處辦理公證。因原告等4人以總標價1,286,120,000元順利標得系爭標售案，且原告並分得靠新歐聖公司之土地即花蓮縣○○市○○段○○○○段○○○○地號土地（面積為35,119平方公尺，下稱系爭土地）部分，故依兩造約定，原告就系爭土地分割後可分得之土地即為如附圖所示526之8土地部分範圍（面積為17559.5平方公尺，下稱系爭A土地），由被告取得如附圖所示526之8(1)土地部分範圍（面積為17559.5平方公尺，下稱系爭B土地）。公證當時僅因一時疏漏，而未於記載於公證書內。被告所分得系爭B土地因有部分較為低窪，原告即自行出資幫忙被告以土石填平，予以整理，讓賣像好看，以待價而沽。被告明知兩造間有上述系爭土地預為分配之事實，但黃枝成竟以公證書上並無明確記載此一分配約定為由，在外放話說原告不應該於系爭A土地上為廠房興建等行為，而為原告不利之言語攻擊（揚言要把原告打死），原告在經由他人轉告上情後，甚為難過，原告認為「伊在報被告楊麗華她們賺錢」（台語），竟受到黃枝成諸多不實之指控與要脅，而甚感委屈，且被告還委請律師發函指責原告不應在系爭土地興建廠房等行為。原告乃於106年1月16日接近中午時許，電請被告本人前來花蓮縣○○市○○路○○號新歐聖公司辦公室中詳談並再確認兩造確實有上揭分配約定（只是公證時

漏未記載而已)之事實，當時有兩造及訴外人即原告配偶陳美超共3人在場，而原告亦全程錄影錄音，被告當日即有承認有為上開分配位置之約定。又因兩造早有上開分配約定，故原告於取得系爭土地所有權時，即於105年9月中旬委請昇進工程行在系爭A土地範圍上興建廠房，一直到105年11月下旬左右施工完成，系爭土地旁之共有道路亦差不多於此時鋪設，期間被告夫妻亦曾到場關心，並知悉原告有出資幫被告將系爭B土地填平整地，以便讓其日後有較好之賣價，當下被告並無表示任何意見，更可證兩造就系爭土地確有上開分配位置之約定。另原告已依本院106年度重訴字第47號事件之和解筆錄將系爭土地所有權應有部分2分之1移轉登記予被告。

(二)又本案並非兩造共同出資購買系爭土地，實乃原告欲購買比鄰其原有新歐聖公司工廠旁之系爭土地作為擴廠之用，因原告擴廠所需土地無庸使用到全部，基於朋友情誼，原告將系爭土地因標得後立即產生之漲價利益之一半分享給被告，被告則經由其分得之另一半土地欲轉售賺取增值利潤而已。且被告僅出資5000萬元，目的乃在於其取得系爭土地一半權利時，日後獲取轉售賺取價差之利益。原告早於103、104年連續2年即邀集李文哲、廖煌鎮、王廷棟等人有投標系爭標售案之計畫，上開4人推由原告為主要借款人，向合作金庫商業銀行北花蓮分行（下稱合作金庫）申請信用貸款，並以其等公司之信用與歷年來值得信賴之業績，獲得合作金庫准予低利率之「信用放貸」910,000,000元或864,500,000元，就先前之相關信用貸款及如何投標等事宜，被告根本完全不知情，亦未參與，其如何能與原告共同參與投標之可言？再觀諸原告等人只需以其「信用」業務實績，就可獲得合作金庫低利率之將近十億元之高額貸款，原告有何被告所述資金不足之情。另原告並未向被告借款800萬元，實則為原告前曾於102年至103年間，因馥麗旅店股份有限公司（下稱馥麗公司）之原股東潘富民有資金需求，欲將其持股20%轉讓予原

01 告，原告就以訴外人即原告之子王昱凱、王昱傑名義向潘富
02 民購買該股份。105年初，黃枝成向原告表示想加入成為馥
03 麗公司股東，原告乃將上開股份以800萬元之代價轉讓予黃
04 枝成，黃枝成因此成為馥麗公司股東，被告所述原告於系爭
05 標案有向其借款以補資金缺口等語，並不足採。

06 (二)因原告在尚未取得系爭標案之土地登記名義前就讓合作金庫
07 同意提供利率極低之無擔保信用貸款，此已使得被告可以享
08 有約10,001,725至10,466,875元利息節省利益，且系爭土地
09 得標當時每坪約2.7萬元計算，現在市價已高達每坪6.01萬
10 元，被告僅出資5000萬元自備款，故其至今已獲利高達一億
11 八千餘萬元（每坪增值34,000元，乘以被告分得土地之面積
12 531 1.75坪）。由原告取得系爭A土地範圍之分割方式，並
13 無民法第824條第3項規定顯不相當之情事，故被告分得系爭
14 B土地範圍，原告亦無需補償被告土地價差之必要。爰依民
15 法第823、824條規定，請求分割系爭土地，並聲明：兩造共
16 有之系爭土地准予分割，由原告取得系爭A土地，被告取得
17 系爭B土地。

18 二、被告則以：

19 (一)被告與配偶黃枝成長期經營藝品館，銷售對象主要是觀光客
20 ，需要有寬廣之展示空間及遊覽車停車場，被告與黃枝成於
21 得悉系爭標案後，即有意投標取得含系爭土地在內之土地以
22 做為興建藝品展示館及停車場用途。嗣因原告流動資金不足
23 ，邀請被告與其共同出資投標購買系爭土地，被告與黃枝成
24 思及兩造為多年好友，如與其競標恐生誤會，乃答應原告與
25 其共同出資購買系爭土地。購買系爭土地前原告未曾提及其
26 購買系爭土地之目的，被告並不知悉原告購買系爭土地之目
27 的。被告於原告投標前，除依約將被告應出資之5000萬元匯
28 至原告帳戶供其參與投標使用外，並另借予原告800萬元，
29 亦匯款至原告帳戶以補足其資金缺口，均有匯款委託書可憑
30 。因原告始終無力還款，迄105年12月間原告始向黃枝成商
31 量，欲以其子王昱凱、王昱傑名下馥麗公司股份面額700萬

元之股票抵償前所借之800萬元借款，黃枝成因考量兩人為多年好友及本身即為馥麗公司大股東，乃勉為同意。故原告於借款後近1年之105年12月4日、6日始將其子王昱凱、王昱傑名下馥麗公司股份面額700萬元之股票交給被告辦理交割。若如原告所稱其無流動資金不足情形，且於103、104年即與李文哲等4人已先行以其等公司資力與信用共同向合作金庫申請借貸並核准貸款910,000,000元云云，為何其等於榮工處103、104年前兩次標售土地時均未投標？而係至105年2月間邀被告夫婦共同出資5,000萬元並向被告夫婦借貸800萬元後，始於榮工處第三次標售土地時投標。又依原告所提證據顯示系爭標案之貸款銀行合作金庫僅係先短期墊付得標人之土地投標金額尾款，於土地過戶予得標人之後即設定最高限額抵押權，改為抵押貸款，是縱有信用貸款與抵押貸款利率之差額，其期間亦僅係辦理土地過戶之期間而已，顯不可能長達2年。況以被告夫婦之資力，本即有能力籌得被告應負擔最後貸款8分之1之一億多元。從而，原告上開所謂被告未提供任何擔保之情形下可以事先取得合作金庫一億多元之貸款而省下利息云云，根本與事實不符，並不足採。

(二)另兩造於105年3月4日曾至公證人何淑嬋事務所就系爭標案作成公證書，公證書內載明：「一、雙方確認就花蓮榮民工廠標售案（合標案），甲方（即王良坑）投資之部分，實際由甲、乙（即楊麗華）二人平均出資，僅以甲方之名義參與合標案。二、就花蓮榮民工廠標售案（合標案）甲方所有之部分（包括所有權之登記、收益及應負擔之費用等），均由甲、乙方平均共擔共享。三、待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配之位置」等語，足證兩造確係約定於標得土地所有權登記時，再協議分配之位置，絕無原告所主張有達成由原告分管靠近原告所經營新歐聖公司工廠部分約定之事實。因被告及黃枝成於出資購買系爭土地前後，均居住於花蓮縣○○鄉○○○街○○號，且均於花蓮縣○○市○○路○○○號經營敦煌藝品股份有限公司。被告及黃枝成因事業繁忙，於標得

01 系爭土地後，雖曾幾次前往系爭土地查看，但當時因原告尚
02 未將所有權移轉至被告名下，更未就分配位置作協議，故被
03 告尚未開始請人規劃設計「藝品展示（銷售）中心」，亦未
04 發現原告有興建廠房。直至106年初，黃枝成再至系爭土地
05 查看時，方發現系爭土地已有原告興建之廠房，立即向原告
06 表達不同意原告興建廠房之事，並要求原告移轉系爭土地所
07 有權應有部分2分之1予被告，以便依約協議分配位置。但因
08 原告拖延不辦理所有權移轉登記，被告不得已始於106年9月
09 12日起訴請求原告履行協議（即本院106年度重訴字第47號
10 履行協議事件），於訴訟中原告方同意移轉系爭土地所有權
11 應有部分2分之1予被告，雙方乃達成訴訟上和解。又被告於
12 取得本件系爭土地應有部分之所有權後，已委請采旭設計工
13 程顧問有限公司（采旭公司）在系爭土地規劃設計「藝品展
14 示（銷售）中心」，並申請新建工程建造執照。

15 (二)至於原告謂兩造確有上揭分管約定，只是公證時漏未記載而
16 已云云。然觀之上開公證書已載明雙方協議分配土地位置之
17 時點，並非未就如何分配土地做約定，顯無可能如原告所稱
18 公證時漏未記載之情形。另原告雖提出106年1月16日兩造間
19 之錄音譯文，欲證明兩造有上揭分管約定；惟本件原告邀被
20 告及黃枝成共同出資購買系爭土地，原告均與黃枝成接洽，
21 被告僅負責出名而已，加上被告及黃枝成在台灣之事業均由
22 被告負責，黃枝成則另有在大陸之事業，故於標得系爭土地
23 後，被告均未去關注系爭土地情形。至106年初黃枝成再至
24 系爭土地查看時，方發現系爭土地已有原告興建之廠房，而
25 立即向原告表達不同意原告興建廠房之事，並委請律師發律
26 師函表示反對之意。但被告認為原告與黃枝成為多年好友，
27 實不宜因系爭土地之事破壞多年友誼，故於106年1月16日原
28 告夫婦邀請被告至其公司洽談時，不疑有他，且均基於維護
29 原告與黃枝成友誼之立場，故對於原告夫婦之言詞均不加爭
30 執，甚至附和原告夫婦之言詞，被告目的在勸合並修復原告
31 夫婦與黃枝成間之關係。原告竟係以此引被告入彀並私下錄

音，而在訴訟中引用被告勸和並修復原告夫婦與黃枝成間關係之言詞，作為不利被告之證據，實不足取，是亦無從據此證明原告上開主張屬實。又原告經商甚久，並非無社會經驗之人，其在邀被告夫妻共同出資購買系爭土地前，自己考慮清楚自身利害關係，認確有由被告共同出資並借款之必要，始會邀被告夫妻共同出資購買系爭土地。且其與被告之公證書上載明系爭土地由雙方「共擔共享」、「由雙方協議分配之位置」。原告今出爾反爾，提出其邀被告夫妻共同出資購買系爭土地前之事由邀功，謂：「其依請求之分割方案取得毗鄰新歐聖石材廠部分之一半土地亦屬合理適當，亦無補償土地價差之必要」云云，自無理由。本件經本院囑託廉誠不動產估價師事務所鑑價結果，系爭A土地部分為34260.79萬元（每坪單價6.45萬元），系爭B土地部分為31923.62萬元（每坪單價6.01萬元），兩者價差為2337.17萬元（每坪單價價差0.44萬元），價值顯不相當，若原告堅持分得系爭A土地，揆諸最高法院判例、判決意旨，原告自應以鑑價價差之金錢補償之。另本院若可將系爭A土地分由被告取得，被告願補貼原告6000萬元；及依上開鑑價結果，本件如依原物之數量按兩造應有部分之比例分配，價值亦顯不相當，被告亦願依其價值按其應有部分比例分配之等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、系爭土地（面積為35,119平方公尺）為兩造分別共有，應有部分各2分之1，該土地西北方相鄰民心段525地號土地，目前為花蓮市○○路道路，該土地之東北面相鄰民心段526之7地號土地，目前作為道路使用等節，有系爭土地第一類登記謄本、本院勘驗筆錄及現場照片、及花蓮縣花蓮地政事務所108年4月3日花地所測字第1080003048號函附土地複丈成果圖即附圖等件附卷可佐（見本院卷(一)第37頁、第183至191頁、第240至241頁），且為兩造所不爭執（見本院卷(二)第108頁背面至第109頁），應堪信為真。

四、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：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823條第1項、第824條第1至3項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。另關於共有物之分割，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，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年台上字第2680號民事判例意旨參照）。經查：

（一）兩造就共有之系爭土地應無分割協議：

1. 原告主張當初於與他人共同出資投標榮工處之系爭標案之花蓮大理石廠土地建物（含系爭土地）時，有主動邀被告出資以讓其取得標得土地部分日後可增值之利益，並有與被告達成所購得系爭土地之範圍前面靠近原告所經營之新歐聖公司之一半土地部分（即系爭A土地範圍）由原告分得，而未靠新歐聖公司廠區後面之一半土地（即系爭B土地範圍）則由被告分得等之協議。因為當初要標這塊土地是原告等4個人

01 標得，4個人已經講好，且原告有說要擴廠所以原告要分得
02 靠近原告廠方的那一土地，因為原告用不了那麼多，所以原
03 告答應讓一半權利給被告他們。當初大家有講好，原告是靠
04 新歐聖工廠這邊，是要擴廠之用，被告就分得原告土地的旁
05 邊。原告都是跟被告本人接洽，因為黃枝成人都都在大陸。當
06 初黃枝成有跟原告說他們要開藝品館這件事，但是後來原告
07 都是跟被告接洽，當時黃枝成也沒有跟原告講他們藝品館要
08 開在土地那裡，但是原告事前有跟黃枝成說原告的土地要靠
09 近新歐聖工廠這邊。公證那天是原告親自去載送被告去公證
10 人事務所，當時公證時並沒有講到細節，因為分配位置的事
11 之前已經講好了。錄音當天是黃枝成打電話給原告說要把原
12 告打死，黃枝成說因為原告把廠房先蓋在現在的位置的事，
13 但是我們之前已經先講好，原告才請被告到原告家要詢問為
14 何要打死我，因為我們之前都已經講好要分配的位置。而且
15 被告也有發律師函給我，原告才會去找被告來把事情講清楚
16 ，來確認我們之前的意思等語，業據提出花蓮榮民工廠標售
17 （合標案）協議書、作成日期為105年3月4日之公證人何淑
18 嬋事務所105年度花院民公嬋字10305號公證書（下稱系爭公
19 證書）、及兩造與陳美超間於106年1月16日之對話錄音譯文
20 、新歐聖公司之登記資料、系爭標案之投標公告、共同投標
21 人團代表人指派書、投標人聲明書、報價單、系爭標案標售
22 紀錄等為證（見本院卷(一)第18至23頁、第99至119頁、第195
23 至204頁、本院卷(二)第66至73頁）。被告則辯以兩造並未有
24 達成上述協議，此由上開公證書上所載「待標得之土地登記
25 所有權時，由雙方協議分配之位置」等內容可為佐證。公證
26 那天只有說過戶好後再來談要分哪一部分。被告於買系爭土
27 地前就知道土地旁邊有新歐聖公司廠房，原告沒有跟被告講
28 買土地是要擴建廠房。又原告於106年1月16日打電話叫去被
29 告新歐聖工廠辦公室時，被告是過去才知道他們要講這個事
30 情，被告一個女人家，且兩家感情那麼好，被告不想因為這
31 個事情交惡下去，被告都附和他們的說法，因為被告去那在

01 爭執下去也沒有用，因為我們是好朋友，這個事情都是黃枝
02 成在處理，被告只能盡量緩和兩邊情緒。因為原告蓋廠房之
03 前並沒有通知我們，黃枝成去現場看藝品館如何蓋時，才發
04 現原告已經在上面蓋廠房，那時權狀都還沒有轉給被告一半
05 。又被告於取得本件系爭土地應有部分之所有權後，已委請
06 采旭公司在系爭土地規劃設計「藝品展示（銷售）中心」，
07 並申請新建工程建造執照等語。及提出采旭公司函文1份為
08 證（見本院卷(二)第239頁）。

- 09 2.由上開新歐聖公司之登記資料，及上開本院勘驗筆錄及現場
10 照片、複丈成果圖即附圖等資料，可知系爭A土地範圍（面
11 積為17559.5平方公尺）西南面旁邊緊鄰原告所經營之新歐
12 聖公司廠房即附圖所示A部分建物，且原告已於系爭A土地上
13 興建廠房、及放置天車及石材等，範圍如附圖所示B、C部分
14 ，面積分別為1859.62平方公尺、3422.78平方公尺。另系爭
15 B土地範圍（面積為17559.5平方公尺）現為空地、上有雜草
16 等情。另由前揭花蓮榮民工廠標售（合標案）協議書、系爭
17 公證書、系爭標案之投標公告、共同投標人團代表人指派書
18 、投標人聲明書、報價單、系爭標案標售紀錄等資料，亦可
19 知原告等人參與系爭標案所欲購得之不動產有包括系爭土地
20 範圍等情。另系爭公證書載明「雙方為合夥投資事，達成協
21 議條款如下：第一條：緣由：甲方（即原告）與他人（李文
22 哲等三人）合夥投標花蓮美崙區榮民工廠標售案（合標協議
23 書如後附）。甲方就前述合標案所投入之資金，係與乙方（
24 即被告）合資，今為確保乙方之權利，特作成本契約。第二
25 條：合夥分配比例：一、雙方確認就花蓮榮民工廠標售案（合
26 標案），甲方投資之部分，實際由甲、乙二人平均出資，僅
27 以甲方之名義參與合標案。二、就花蓮榮民工廠標售案（合標
28 案）甲方所有之部分（包括所有權之登記、收益及應負擔之
29 費用等），均由甲、乙方平均共擔共享。三、待標得之土地登
30 記所有權時，由雙方協議分配之位置。...」等內容（見本
31 院卷(一)第20頁背面）。又上開兩造與陳美超之106年1月16日

01 對話錄音譯文載明「...B（即原告，以下即稱原告）：我也
02 跟你催，因為妳很忙，我找你去公證，公證時我也跟妳講過
03 ，我的一定要靠我這邊，因為他們那邊有建物，我們這邊沒
04 建物，我們這邊完全沒有建物啦。A（即楊麗華，以下即稱
05 被告）：就算我們這邊沒有建物，因為你們後面蓋是最快的
06 。原告：對對對，所以我就是講要靠我這裡，所以我沒有去
07 分那邊有建物的。他們本來講大家要用抽的，我講沒，我就
08 是要靠我的。C（即原告配偶陳美超）：妳有沒有跟妳先生
09 （指黃枝成）說清楚？原告：嘿啦。被告：我有跟他說清楚
10 啊。陳美超：啊，說清楚，呀伊是在吵什麼？被告：我不知道
11 耶，我也不知道他在吵什麼？」（見本院卷（一）第99頁背面
12 ）、「...陳美超：我剛才要講的是，坑仔（指原告王良坑
13 ）找妳去公證的時候，妳有沒有跟他（指被告配偶黃枝成）
14 講？這個很重要。被告：他知道啊，跟人家公家。陳美超：
15 是公家，啊妳有跟他說我們是要我們後面穿過去的嗎？人家
16 坑仔找你去公證，主要也是這個目的。原告：大家都太靠俗
17 ，才沒有寫說誰是哪一邊，誰是哪一邊啦。被告：那時候沒
18 寫這個，可惜沒有寫成這樣。原告：嘿啦嘿啦。陳美超：沒
19 有寫這樣，人家坑仔也有跟你講，你也知道。...」（見本
20 院卷（一）第101頁）。由上開事證及兩造陳述互核觀之，兩造
21 於105年3月4日作成公證書當時，僅約定「一、雙方確認就花
22 蓮榮民工廠標售案（合標案），原告投資之部分，實際由原告
23 告、被告二人平均出資，僅以原告之名義參與合標案。二、就
24 花蓮榮民工廠標售案（合標案）原告所有之部分（包括所有
25 權之登記、收益及應負擔之費用等），均由原告、被告平均
26 共擔共享。三、待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配
27 之位置」等語，並未約定兩造就所欲購得之系爭土地範圍分
28 配位置，倘若如原告所述，當時係漏未將位置分配部分記明
29 於公證書上，則公證書上理應會直接漏記有關分配位置之約
30 定，但系爭公證書上卻明確載明「待標得之土地登記所有權
31 時，由雙方協議分配之位置」之字句，亦即日後兩造再為協

01 議分配，顯見兩造當時應就系爭土地應未有分配位置之情。
02 又原告係稱於出資購地前即有與被告約定日後原告分得系爭
03 土地靠近新歐聖廠房之部分即系爭A土地範圍。106年1月16
04 日錄音當日係因先前黃枝成曾打電話給原告稱原告將廠房蓋
05 在現在的位置，說要把原告打死等語，被告則否認有約定，
06 且稱106年1月16日錄音當時係因原告與其配偶黃枝成因土地
07 事宜發生爭執，為顧及雙方情誼，只好順著原告為陳述等語
08 ，由此亦可知原告於106年1月16日為上開錄音之原因確係起
09 因於被告配偶黃枝成就系爭土地如何分配位置先與原告於電
10 話中發生爭執，原告始聯繫被告至其新歐聖公司辦公室處為
11 商談，又兩造及其等配偶依兩造所述原係好友，被告於錄音
12 當時縱然有為上開錄音內容之陳述，其稱其動機係為顧及兩
13 家情誼始為附和原告，參酌系爭公證書之上開約定約定，被
14 告所辯經核並非全然無稽。又原告未能再提出其他事證證明
15 兩造確有就系爭土地為如原告所述之分割協議及方法，是兩
16 造就共有之系爭土地應無分割協議，應堪予認定。

17 (二)原告得請求分割系爭土地：

18 查系爭土地既係兩造所共有，且無不能分割之協議，亦無不
19 能分割之情事，復兩造未能達成分割之協議，則原告就系爭
20 土地對其餘共有人即被告為分割共有物之請求，揆諸前開說
21 明，即無不合，應予准許。

22 (三)系爭土地之分割方法部分：

- 23 1.原告主張系爭土地旁有原告經營之新歐聖公司廠房，且原告
24 亦於系爭A土地範圍上有興建廠房，故系爭A土地部分應分割
25 為原告所有，又因原告念及與被告夫妻間雙方情誼而經原告
26 將系爭土地部分之一半權利讓給被告，故被告已獲得上開可
27 轉售增值利潤及利息節省利益。故原告已無庸再補償被告任
28 何金額等語，並提出合作金庫申請貸款簡便答覆書、存款牌
29 告利率表、放款指標利率更新控管表、放款帳務資料查詢單
30 、借款契約、小額信用貸款資料（見本院卷(一)第221至225頁
31 、本院卷(二)第11至13頁、第74至78頁）。被告則辯以被告於

01 原告投標前已依約將被告應出資之5000萬元匯予原告。本件
02 經本院囑託廉誠不動產估價師事務所鑑價結果，系爭A土地
03 部分為34260.79萬元（每坪單價6.45萬元），系爭B土地部
04 分為31923.62萬元（每坪單價6.01萬元），兩者價差為2337
05 .17萬元（每坪單價價差0.44萬元），價值顯不相當，若原
06 告堅持分得系爭A土地，原告自應以鑑價價差之金錢補償之
07 。另若可將系爭A土地分配由被告取得，被告則願補償原告6
08 000萬元；及依上開鑑價結果，本件如依原物之數量按兩造
09 應有部分之比例分配，價值亦顯不相當，被告亦願依其價值
10 按其應有部分比例分配之等語。

11 2.由上開條文及說明可知，除當事人就如何分配共有物已先有
12 分割協議外，法院於決定分割共有物方法時，仍應就共有人
13 對共有物之現況，斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物
14 之性質、分割後之經濟效用及公共利益等事項為考量。查兩
15 造所提之分割方案，均希望取得系爭A土地範圍，另考量將
16 系爭土地原物分割為系爭A土地、系爭B土地之方案，分割後
17 之土地均有接臨道路，尚不至使土地發生分割後成為袋地之
18 狀況，又系爭A土地上確有原告所興建之廠房、及放置之天
19 車、石材等物品，即如附圖所示B、C部分，面積分別高達
20 1859.62平方公尺、3422.78平方公尺。且系爭A土地範圍亦
21 與原告所經營之新歐聖公司廠房相臨，另系爭B土地則為空
22 地。故本院衡以上開事項，倘系爭A土地分割為原告所有，
23 確實可與原告所經營之新歐聖公司廠房一併使用，將發揮土
24 地整體經濟效益，且亦不致使系爭A土地範圍上之原告所興
25 建之現有廠房失去使用坐落土地之權源，故認將系爭土地原
26 物分割為系爭A土地、系爭B土地，面積相等，且由原告取得
27 系爭A土地部分、被告取得系爭B土地部分，應為本件適當之
28 分割方法。

29 3.另查系爭A、B土地分割後之價值部分，經本院囑託廉誠不動
30 產估價師事務所為鑑價，鑑價結果為系爭A土地部分評估總
31 價為342,607,900元，系爭B土地部分則為319,236,200元，

兩者價差為23,371,700元等情，此有該事務所108年6月14日LC0000000號函附不動產估價報告書1份在卷可稽，該鑑價內容經核尚無違反經驗法則或其他認定不當之情，且兩造對此鑑價結果金額亦表示無意見等語（見本院卷第99至100頁），是鑑估報告書之鑑價結果應可採憑，本院審酌該鑑價資料，可認分割後之系爭A、B兩筆土地之價值顯不相當，系爭A土地價值較系爭B土地高23,371,700元。另查被告曾起訴請求原告將系爭土地之應有部分2分之1移轉登記為被告所有，且經兩造於本院106年度重訴字第47號民事事件達成和解，原告嗣依和解筆錄內容將系爭土地之應有部分2分之1移轉登記為被告所有等，有本院所調取之該民事卷及所附和解筆錄、及上開系爭土地第一類登記謄本可證，應可信為真。原告於本件雖主張被告於取得系爭土地應有部分2分之1之成本較低，卻已獲得較高利潤，原告出資成本較高，故於將系爭A土地部分分配予原告所有時，並無需再補償被告任何金額等，然此應為當初兩造於決定其等取得系爭土地之應有部分範圍時應考量之事項，原告既已與被告於上開事件中成立訴訟上和解，並依該和解內容將系爭土地之應有部分2分之1移轉登記為被告所有，故可知原告於該事件中已同意被告取得系爭土地所有權應有部分2分之1，且兩造亦已登記為系爭土地共有人，應有部分均為2分之1，其等就該土地之權利、利益應為相等，自不得事後再稱因原告所取得系爭土地部分成本較高，被告取得成本較少而應再次於本件分割共有物事件中考量該因素，是原告上開主張，並不足採。

4. 據此，兩造共有之系爭土地既經本院認以原物分割為適當，且分割方式為系爭A土地分為原告所有，系爭B土地分為被告所有，又系爭A土地之價值經鑑估後高於系爭B土地價值計為23,371,700元，故依上開規定及說明，原告自應補償給付被告23,371,700元。
5. 綜上，原告依上開規定請求分割共有物即系爭土地為有理由，應予准許，分割方法為系爭A土地分割為原告所有，系爭B

01 土地分割為被告所有，及原告應補償被告23,371,700元。
02 五、綜上所述，原告依民法共有物分割請求權，請求裁判分割系
03 爭土地，為有理由，應予准許，本院斟酌系爭土地之上開情
04 事，認本件分割方法為系爭A土地部分歸為原告所有，並由
05 原告以金錢補償被告，另系爭B土地部分則分割為被告所有
06 等節即如主文第1項所示，核屬正當，應予准許。

07 六、末按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
08 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
09 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
10 本件分割共有物之訴係固有必要共同訴訟，原、被告之間本
11 可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟
12 性質所不得不然，故本件分割共有物之訴訟費用應由兩造按
13 各共有人應有部分之比例分擔，並諭知如主文第2項所示。

14 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
15 民事庭 法官 鍾志雄

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 108 年 7 月 31 日
20 書記官 賴心瑜