

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度重上字第10號

上訴人 王良坑
訴訟代理人 張秉正律師
林國泰律師
被上訴人 楊麗華
訴訟代理人 陳芝蓉律師
魏辰州律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年7月31日臺灣花蓮地方法院107年度重訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於109年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 與 理 由

甲、上訴人方面：

一、上訴人起訴主張：

(一)上訴人與訴外人李文哲、王廷棟、廖煌鎮等3人(李文哲、王廷棟、廖煌鎮以下合稱李文哲等3人；上訴人及李文哲等3人以下合稱上訴人等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(下稱榮工處或榮民公司)之「花蓮大理石廠土地建物等資產標售案」(下稱系爭標案)，因上訴人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，下稱新歐聖公司或新歐聖工廠)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，故上訴人基於主導系爭標案之投標及貸款主要事務，與李文哲等3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)，由上訴人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上訴人配偶黃枝成為結識數10年之好友，上訴人於投標系爭標案時，念及與

01 被上訴人夫妻間雙方情誼，而願意主動將其嗣後分得土地部
02 分之一半權利讓給被上訴人以轉售圖利。兩造並約定系爭土
03 地前面靠近新歐聖公司這一半土地部分由上訴人分得，而未
04 靠新歐聖公司廠區後面之一半土地則由被上訴人分得，讓被
05 上訴人嗣後出售賺取價差獲利之用。因被上訴人確實有於
06 105年2月18日匯款新臺幣（下同）5000萬元予上訴人作為標
07 售上揭土地部分資金，上訴人為保障被上訴人就該土地有一
08 半之權利，乃主動邀請被上訴人於105年3月4日前往民間公
09 證人何淑嬋公證人事務所（下稱公證人處）辦理公證。因上
10 訴人等4人以總標價1,286,120,000元順利標得系爭標案，上
11 訴人並分得靠新歐聖公司之土地即花蓮縣○○市○○段○○
12 ○○○段○○○○地號土地（面積為35,119平方公尺，下稱
13 系爭土地）部分，故依兩造約定，上訴人就系爭土地分割後
14 可分得之土地即為如附圖所示○○○之○土地部分範圍（面積為
15 17559.5平方公尺，下稱系爭A土地），由被上訴人取得如附
16 圖所示○○○之○(1)土地部分範圍（面積為17559.5平方公尺，
17 下稱系爭B土地）。公證當時僅因一時疏漏，而未記載於公
18 證書內。被上訴人所分得系爭B土地因有部分較為低窪，上
19 訴人即自行出資幫忙被上訴人以土石填平，予以整理，讓賣
20 相好看，以待價而沽。被上訴人明知兩造間有上述系爭土地
21 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
22 分配約定為由，在外放話說上訴人不應該於系爭A土地上為
23 廠房興建等行為，而為上訴人不利之言語攻擊（揚言要把上
24 訴人打死），上訴人在經由他人轉告上情後，甚為難過，認
25 為「伊在報楊麗華她們賺錢」（台語），竟受到黃枝成諸多
26 不實之指控與要脅，而甚感委屈，且被上訴人還委請律師發
27 函指責上訴人不應在系爭土地興建廠房等行為。上訴人乃於
28 106年1月16日接近中午時許，電請被上訴人前來花蓮縣花蓮
29 市○○路○○號新歐聖公司辦公室中詳談並再確認兩造確實有
30 上揭分配約定（只是公證時漏未記載而已）之事實，當時有
31 兩造及訴外人即上訴人配偶陳美超共3人在場，而上訴人亦

01 全程錄影錄音，被上訴人當日即有承認有為上開分配位置之
02 約定。又因兩造早有上開分配約定，故上訴人於取得系爭土
03 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
04 地範圍上興建廠房，一直到105年11月下旬左右施工完成，
05 系爭土地旁之共有道路亦差不多於此時鋪設，期間被上訴人
06 夫妻亦曾到場關心，並知悉上訴人有出資幫被上訴人將系爭
07 B土地填平整地，以便讓其日後有較好之賣價，當下被上訴
08 人並無表示任何意見，更可證兩造就系爭土地確有上開分配
09 位置之約定。另上訴人已依原審法院106年度重訴字第47號
10 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
11 予被上訴人。

12 (二)又本案並非兩造共同出資購買系爭土地，實乃上訴人欲購買
13 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
14 上訴人擴廠所需土地無庸使用到全部，基於朋友情誼，上訴
15 人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
16 上訴人，被上訴人則經由其分得之另一半土地欲轉售賺取增
17 值利潤而已。且被上訴人僅出資5000萬元，目的乃在於其取
18 得系爭土地一半權利時，日後獲取轉售賺取價差之利益。上
19 訴人早於103、104年連續2年邀集李文哲等3人有投標系爭標
20 售案之計畫，並推由上訴人為主要借款人，向合作金庫商業
21 銀行北花蓮分行（下稱合作金庫）申請信用貸款，並以其等
22 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
23 利率之「信用放貸」910,000,000元或864,500,000元，就先
24 前之相關信用貸款及如何投標等事宜，被上訴人根本完全不
25 知情，亦未參與，其如何能與上訴人共同參與投標之可言？
26 再觀諸上訴人等4人只需以其「信用」業務實績，就可獲得
27 合作金庫低利率之將近十億元之高額貸款，上訴人有何被上
28 訴人所述資金不足之情。另上訴人並未向被上訴人借款800
29 萬元，實則為上訴人前曾於102年至103年間，因馥麗旅店股
30 份有限公司（下稱馥麗公司或馥麗旅店）之原股東潘富民有
31 資金需求，欲將其持股20%轉讓予上訴人，上訴人就以訴外

人即上訴人之子王昱凱、王昱傑名義向潘富民購買該股份。
105年初，黃枝成向上訴人表示想加入成為馥麗公司股東，
上訴人乃將上開股份以800萬元之代價轉讓予黃枝成，黃枝
成因此成為馥麗公司股東，被上訴人所述上訴人於系爭標案
有向其借款以補資金缺口等語，並不足採。

(三)因上訴人在尚未取得系爭標案之土地登記名義前就讓合作金
庫同意提供利率極低之無擔保信用貸款，使得被上訴人可以
享有約10,001,725元至10,466,875元利息節省利益，且系爭
土地得標當時每坪約2.7萬元計算，現在市價已高達每坪6.0
1萬元，被上訴人僅出資5000萬元自備款，故其至今已獲利
高達一億八千餘萬元（每坪增值34,000元，乘以被上訴人分
得土地之面積5311.75坪）。由上訴人取得系爭A土地範圍之
分割方式，並無民法第824條第3項規定顯不相當之情事，故
被上訴人分得系爭B土地範圍，上訴人亦無需補償被上訴人
土地價差之必要。爰依民法第823條、第824條規定，請求分
割系爭土地，並聲明：兩造共有之系爭土地准予分割，由上
訴人取得系爭A土地，被上訴人取得系爭B土地。

二、上訴人不服原審判決提起上訴後，其陳述除與原審相同者予
以引用外，補充略以：

(一)兩造間確實有達成系爭土地之二分之一由上訴人分管系爭A
土地之約定：

1.上訴人與訴外人李文哲等3人標購榮民公司土地之緣由：

(1)稽諸合作金庫北花蓮分行簡便答覆書之動用方式記載：「

1、得分次動用，惟動用前，本標售案1成押標金及2成之
第一期款項，共3成自備款須先行存入本行共同借款人王
良坑帳戶內，餘款再由本行統籌付至榮工指定之收款帳戶
。2、借戶得標後代墊尾款先以信用科目貸放，俟過戶完
成設定首順位最高限額抵押權與本行後，再改為擔保科目
」，其利費率記載：「利率按本行定儲指數月指標利率加
碼年息0.83%浮動計息（目前為2.2%）」，擔保品則記載：

「徵取共同借款人（各持分4分之1）標購位於花蓮縣○○鄉

○○段○○○○○號土地、花蓮市○○段○○○、○○○之○等2筆土地，及其上建物...，建號合計21筆，評估總值1,350,853,000元擔保放款值945,597,000元，擬設定首順抵押權1,092,000,000元，作為本行擔保」，連帶保證人部分係記載：「本案共同借款人王良坑、王廷棟、廖煌鎮及李文哲等四人，對該共同借款之全部債務負連帶清償之責」，可知上訴人是系爭標案主要的借款人，上述借款得以核准，除因上訴人與李文哲等3人有足夠的資力以及信用可以標售系爭土地再轉為抵押品擔保借款外，合作金庫也鑒於上訴人等4人的信用良好，因此先核准「信用科目貸款」，並與上訴人等4人約定，俟標得土地後，合作金庫可以取得第一順位抵押權。而本案欲標購榮民公司土地之貸款經合作金庫董事會於104年8月14日核准後，嗣於105年2月間，因為榮工處原標售土地有流標情事，後再降低底價為12億8161萬6千元，已低於原標售底價13億5414萬3千元，此時乃由上訴人再率李文哲等3人，向合作金庫申請「信用科目」貸款，經該行於105年3月1日由原本核准額度910,000,000元減為864,500,000元，有合作金庫北花蓮分行變更申請貸款簡便答覆書為證。

- (2) 合作金庫之所以承辦此鉅額貸款案，本係著眼於上訴人等4人(根本不包括楊麗華)之「信用」以及「經營實績」，因此與上訴人等4人約定借款利率以低於一般「信用貸款」的月指標利率加碼年息0.83%浮動計息(目前為2.2%)計算利息，但必須借款兩年後才能償還本金，以確保合作金庫得以獲取計息之利益，此有借款單二份可證。在此之前相關階段，有關上揭將近十億元之借款事務以及土地等相關事務，被上訴人根本沒有參與，亦完全不知情。
- (3) 由於上訴人與被上訴人及其配偶黃枝成，為數十年摯友，上訴人乃同意讓被上訴人參與投資，因上訴人也認為自己欲擴廠所需要使用的土地，也只是系爭土地緊鄰其原有新歐聖工廠部分，乃同意被上訴人出資5千萬元，與上訴人

另外出資5千萬元，湊成1億元，另外再加上李文哲等3人再各出資1億元，共計4億元，作為標購榮民公司系爭土地之「自備款」外，外加上訴人等4人於105年初已向合作金庫核准借貸之864,500,000元，作為繳納系爭標案全部標金之用，由上可知，被上訴人僅僅出資5千萬元之自備款而已，對於後續系爭土地標售價款，根本從未出資。

(4) 嗣後上訴人等4人順利得標後，再以全部土地抵押借款。

嗣後土地分割後，再各自以自己土地借款，清償原本債務。而上訴人藉此取得擴廠需用之靠近原有新歐聖工廠旁之系爭土地之一半，另一半則係上訴人基於友情誼，讓被上訴人享有只出5千萬元「自備款」而已，即得在標購後獲得漲價之土地增值利益，欲作為事後賺取差價之用，兩造已口頭約定分得之前段部分興建新廠，此有原審勘驗筆錄之照片可證。而被上訴人也因而分得後段一半土地，也立即取得其分得土地增值之利益，此由系爭土地增值到每平方公尺6900元即明。

(5) 由於上述過程，所以被上訴人於106年1月16日與上訴人會談中，才會一再談到上訴人保留後段部分土地給被上訴人，被上訴人也有跟其配偶黃枝成提及前面的土地是要給上訴人，上訴人是指明一條賺錢的管道，土地會趕快賣一賣等語。此亦有原證六的通話譯文可證。

2. 兩造雖漏未在公證書上明確約定系爭土地各自分配之具體位置，但從106年1月16日之對話內容，亦可證明兩造早即確有達成由上訴人分配靠近其原有新歐聖工廠旁之部分土地之約定：上訴人嗣後分得之系爭土地，因兩造早已有前揭分配之約定，故兩造於105年3月4日前往公證時，一時疏忽漏將此分配約定記明在公證書上，待上訴人確認得以順利取得系爭土地時，即於105年9月間某日起就其約定分管之靠近新歐聖公司部分之前半段系爭A土地為測量後，僱工興建廠房(放置石材製品)及設置天車(搬運原石之用)等，而被上訴人所分得後面部分之系爭B土地，因有部分較為低窪，則由上訴人

自行出資幫忙以土石填平，予以整理，讓賣相好看。嗣後被上訴人再於107年5月11日依雙方和解筆錄取得系爭土地所有權二分之一。

(二)另就兩造之利害關係及共有系爭土地之實際使用情形，亦以上訴人分得原審判決附圖所示000-0地號土地(即系爭A土地，面積為17,599.5平方公尺)，乃最符合社會經濟與兩造利益：查上訴人「主導」而與訴外人李文哲等3人共同投標榮工處花蓮大理石廠區土地之過程，業如前述，而上訴人在取得系爭土地之後，即就該土地靠近新歐聖公司「前面」部分之系爭A土地予以測量，並放置相關器具物品，並經原審履勘現場屬實，顯見上訴人就其所分配部分土地，已為業務所需與實質上之使用迄今。反觀被上訴人與其配偶黃枝成係經營藝品店生意，其在系爭土地旁並無任何廠房設備，且對於系爭土地從未有現實上之使用，另稽諸上揭錄音譯文內容所示，被上訴人取得系爭B土地純粹是要整平讓賣相好看一點，伺機出售牟利，賺取價差而已，雖其在原審才提出108年3月14日采旭設計工程顧問有限公司之函文，作為其欲在系爭土地興建藝品店之依據，但該函文均為事後訴訟中掩飾其不實主張之內容，該藝品店是否能合法興建，均屬未知，故該函文實不足以作為有利於被上訴人之依據。是基於共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟持用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，應以上訴人分得系爭A土地，為最符合上揭情狀。

(三)原審判決就補償價差之計算，顯有計算錯誤之重大違誤之處：稽諸原審委請廉誠不動產估價師事務所鑑價結果，認如系爭A土地評估單價每坪為6.45萬元，評估總價為34260.79萬元，另系爭B土地評估單價為每坪6.01萬元，評估總價為31,923.62萬元，此有上揭鑑定報告一份可證，則A、B部分土地之總差價為23,371,700元，如A、B二部分土地有補償價差之必要者(假設語，上訴人仍堅詞否認之，詳如後述)，則上訴人只需補償被上訴人上揭差價(23,371,700元)之一半即11,

685,850元而已，如此兩造所分配之A、B部分土地總價金才會均等（計算式： $342,607,900 - 11,685,850 = 33,092,050$ ）、 $(319,236,200 + 11,685,850 = 33,092,050)$ ，乃原審竟然判決上訴人應補償被上訴人23,371,700元，如此豈非被上訴人所分得之系爭B土地總價金又會高於上訴人所分得之A部分土地之總價金？故原審此部分之判決，顯有計算錯誤，分配不均之違誤，實難予以維持。

(四)上訴人分得系爭A土地部分，並無民法第824條第3項規定之適用：

1. 本案並非兩造共同出資購買系爭土地，實則上訴人欲購買比鄰原有新歐聖工廠旁之系爭土地作為擴廠之用，因上訴人擴廠所需土地毋庸使用到全部，乃基於朋友情誼，將系爭土地因標得後立即產生之漲價利益之2分之1分享給被上訴人。
2. 稽諸上訴人歷次所提之書狀（含相關證據），顯示被上訴人所分得之部分土地應有部分並無未受分配之情形（兩造分配面積幾乎均等），且系爭土地標購案及貸款案確實係由上訴人全權主導，已如前述，而被上訴人僅出資自備款5000萬元而已，且被上訴人現實上在107年3月21日前已取得少付1000多萬元利息支出之利益，又本案係上訴人「報」被上訴人賺錢機會，而得購買系爭土地之2分之1，且如被上訴人系爭B土地，以當時系爭土地得標每坪約2.7萬元計算，該估價報告記載現在市價已高達6.01萬元，被上訴人僅出資5000萬元自備款，至今已獲利高達1億8千餘萬元（每坪增值34,000元，乘以被上訴人分得土地之面積5311.75坪）。
3. 綜上所述，本案依上訴人訴之聲明所示之分配方式，並無民法第824條第3項規定「顯不相當」之情事，故上訴人如系爭A土地，亦無補償被上訴人所得土地價差之必要。

(五)上訴人就系爭土地標售事宜，並無被上訴人所稱係由於資金不足而向其借貸之情事，蓋：

1. 被上訴人僅僅出資5000萬元自備款而已，已如前述。
2. 上訴人雖不否認於105年2月18日當天有收到被上訴人代理其

01 配偶黃枝成所匯之800萬元現款之事，但該800萬元根本並非
02 上訴人資金欠缺向被上訴人所借，被上訴人除了未提出相關
03 借款事證以實其說外，更與事實不符。實則上訴人前曾於10
04 2年至103年間，因馥麗公司之原股東潘富民有資金需求，欲
05 將其持股(10%)之股份轉讓給上訴人，而上訴人就以其二名
06 小孩王昱凱、王昱傑之名義(各持股5%)向潘富民購買該旅店
07 之股份，當初都領有股票，且均有該公司會計帳冊可查，就
08 此事實，該飯店負責人吳東昇均知之甚詳。後來在105年初
09 ，被上訴人配偶黃枝成向上訴人表示其想加入該馥麗旅店之
10 股東，上訴人乃將其子王昱凱、王昱傑在馥麗飯店10%之股
11 份，再以800萬元之代價轉讓給黃枝成，因此黃枝成始於105
12 年2月18日匯款800萬元股權讓與之款項給上訴人，也因此黃
13 枝成才成為馥麗旅店之股東，此有馥麗旅店網路相關資料在
14 卷可證。

- 15 3. 稽諸被上訴人早先於106年9月11日委請歐宇倫律師對上訴人
16 提告「履行協議」事件(即原審106年度重訴字第47號)之起
17 訴狀所載內容：「原告(即楊麗華)並按被告(即王良坑)要求
18 ，於105年2月18日先將應平均分擔5000萬元整匯款至被告帳
19 戶參與標案之現金部分，此有匯款單可茲為證」等語，此有
20 被上訴人委請歐宇倫律師所撰之民事起訴狀影本一份可證，
21 該書狀內容也僅主張上訴人出資5000萬元而已，何來出資及
22 借貸5800萬元之情？況再稽諸兩造於106年1月16日之錄影音
23 對話內容，雙方也提及被上訴人只有出資5千萬元之內容而
24 已，根本沒有此800萬元金額之對談，故被上訴人以與本案
25 顯不相關之匯款單，主張其借款800萬元給上訴人等情，殊
26 無足採。

27 (六)兩造間就系爭土地具體位置之分配，絕非單純以該105年3月
28 4日之公證書內容為兩造約定之真意，依照最高法院判例意
29 旨所示，尚須從榮民公司標購案之歷史流程、上訴人早已與
30 李文哲等3人約定由上訴人分配靠近其原有新歐聖工廠旁之
31 部分土地，而上訴人既然都已經主導整整個標案之低利率貸

款及如何投標等重要事宜，已如前述，焉有與其他3人有分配協議，唯獨與被上訴人無協議而分配未緊鄰其原有工廠土地之道理？確實因兩造因為有近2、30年之交情，且多年來都有大筆金錢之往來，完全憑藉信用擔保，而無立文書為憑之習慣，當時之所以簽立公證書，也是在由上訴人取得靠近其新歐聖公司原有廠區部分土地之共識與約定下，為了給被上訴人一個有參與部分投資之證明，由上訴人主動邀約楊麗華到公證人處公證，僅因雙方關係「太靠俗」（台語），而認為沒有再特別約定雙方具體位置之必要，乃在公證人所撰擬之公證書上簽名蓋章，漏未記載具體分配位置。豈料嗣後上訴人依照兩造約定之協議在分得之部分土地動工興建廠房設施，竟遭被上訴人之配偶黃枝成言語恐嚇，上訴人之後再約被上訴人到花蓮市○○路○○號住處來澄清並再度重申兩造間約定之真意，有錄音對話內容可稽，實不能單純以該公證書上之記載，認定兩造間並無就系爭土地具體位置之分配合意，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，並應通觀契約全文，於文義上及理論上詳為推求，故被上訴人迭以兩造就系爭土地之分配，應受公證書內容之拘束，依公證書記載內容為之，顯與現存證據不符，實有違兩造當事人約定之真意自明。

(七)並聲明：

1.原判決廢棄。

2.上開廢棄部分，兩造共有之系爭土地(應有部分全部)准予分割，由上訴人取得如原判決附圖所示000之0地號土地(面積為17,599.5平方公尺)，由被上訴人取得如附圖所示000之0(1)地號土地(面積為17,599.5平方公尺)。

3.第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

乙、被上訴人方面：

一、被上訴人答辯則以：

(一)被上訴人與配偶黃枝成長期經營藝品館，銷售對象主要是觀光客，需要有寬廣之展示空間及遊覽車停車場，被上訴人與

黃枝成於得悉系爭標案後，即有意投標取得含系爭土地在內之土地以做為興建藝品展示館及停車場用途。嗣因上訴人流動資金不足，邀請被上訴人與其共同出資投標購買系爭土地，被上訴人與黃枝成思及兩造為多年好友，如與其競標恐生誤會，乃答應上訴人與其共同出資購買系爭土地。購買系爭土地前上訴人未曾提及其購買系爭土地之目的，被上訴人並不知悉上訴人購買系爭土地之目的。被上訴人於上訴人投標前，除依約將被上訴人應出資之5000萬元匯至上訴人帳戶供其參與投標使用外，並另借予上訴人800萬元，亦匯款至上訴人帳戶以補足其資金缺口，均有匯款委託書可憑。因上訴人始終無力還款，迄105年12月間上訴人始向黃枝成商量，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。故上訴人於借款後近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上訴人辦理交割。若如上訴人所稱其無流動資金不足情形，且於103、104年即與李文哲等3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月間邀被上訴人夫婦共同出資5,000萬元並向被上訴人夫婦借貸800萬元後，始於榮工處第三次標售土地時投標。又依上訴人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。況以被上訴人夫婦之資力，本即有能力籌得被上訴人應負擔最後貸款8分之1之一億多元。從而，上訴人上開所謂被上訴人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。

01 (二)另兩造於105年3月4日曾至公證人處就系爭標案作成公證書
02 ,公證書內載明：「一雙方確認就花蓮榮民工廠標售案(合
03 標案),甲方(即王良坑)投資之部分,實際由甲、乙(即
04 楊麗華)二人平均出資,僅以甲方之名義參與合標案。二就
05 花蓮榮民工廠標售案(合標案)甲方所有之部分(包括所有
06 權之登記、收益及應負擔之費用等),均由甲、乙方平均共
07 擔共享。三待標得之土地登記所有權時,由雙方協議分配之
08 位置」等語,足證兩造確係約定於標得土地所有權登記時,
09 再協議分配之位置,絕無上訴人所主張有達成由其分管靠近
10 所經營新歐聖公司工廠部分約定之事實。因被上訴人及黃枝
11 成於出資購買系爭土地前後,均居住於花蓮縣○○鄉○○○
12 街○○號,且均於花蓮縣○○市○○路○○○號經營敦煌藝品股
13 份有限公司。被上訴人及黃枝成因事業繁忙,於標得系爭土
14 地後,雖曾幾次前往系爭土地查看,但當時因上訴人尚未將
15 所有權移轉至被上訴人名下,更未就分配位置作協議,故被
16 告尚未開始請人規劃設計「藝品展示(銷售)中心」,亦未
17 發現上訴人有興建廠房。直至106年初,黃枝成再至系爭土
18 地查看時,方發現系爭土地已有上訴人興建之廠房,立即向
19 上訴人表達不同意上訴人興建廠房之事,並要求上訴人移轉
20 系爭土地所有權應有部分2分之1予被上訴人,以便依約協議
21 分配位置。但因上訴人拖延不辦理所有權移轉登記,被上訴
22 人不得已始於106年9月12日起訴請求上訴人履行協議(即原
23 審106年度重訴字第47號履行協議事件),於訴訟中上訴人
24 方同意移轉系爭土地所有權應有部分2分之1予被上訴人,雙
25 方乃達成訴訟上和解。又被上訴人於取得本件系爭土地應有
26 部分之所有權後,已委請采旭設計工程顧問有限公司(采旭
27 公司)在系爭土地規劃設計「藝品展示(銷售)中心」,並
28 申請新建工程建造執照。

29 (三)至於上訴人謂兩造確有上揭分管約定,只是公證時漏未記載
30 而已云云。然觀之上開公證書已載明雙方協議分配土地位置
31 之時點,並非未就如何分配土地做約定,顯無可能如上訴人

01 所稱公證時漏未記載之情形。另上訴人雖提出106年1月16日
02 兩造間之錄音譯文，欲證明兩造有上揭分管約定；惟本件上
03 訴人邀被告及黃枝成共同出資購買系爭土地，上訴人均與黃
04 枝成接洽，被上訴人僅負責出名而已，加上被上訴人及黃枝
05 成在台灣之事業均由被上訴人負責，黃枝成則另有在大陸之
06 事業，故於標得系爭土地後，被上訴人均未去關注系爭土地
07 情形。至106年初黃枝成再至系爭土地查看時，方發現系爭
08 土地已有上訴人興建之廠房，而立即向上訴人表達不同意上
09 訴人興建廠房之事，並委請律師發律師函表示反對之意。但
10 被上訴人認為上訴人與黃枝成為多年好友，實不宜因系爭土
11 地之事破壞多年友誼，故於106年1月16日上訴人夫婦邀請被
12 上訴人至其公司洽談時，不疑有他，且均基於維護上訴人與
13 黃枝成友誼之立場，故對於上訴人夫婦之言詞均不加爭執，
14 甚至附和上訴人夫婦之言詞，被上訴人目的在勸合並修復上
15 訴人夫婦與黃枝成間之關係。上訴人竟係以此引被上訴人入
16 彀並私下錄音，而在訴訟中引用被上訴人勸和並修復上訴人
17 夫婦與黃枝成間關係之言詞，作為不利被上訴人之證據，實
18 不足取，是亦無從據此證明上訴人上開主張屬實。又上訴人
19 經商甚久，並非無社會經驗之人，其在邀被上訴人夫妻共同
20 出資購買系爭土地前，自己考慮清楚自身利害關係，認確有
21 由被上訴人共同出資並借款之必要，始會邀被上訴人夫妻共
22 同出資購買系爭土地。且其與被上訴人之公證書上載明系爭
23 土地由雙方「共擔共享」、「由雙方協議分配之位置」。上
24 訴人今出爾反爾，提出其邀被上訴人夫妻共同出資購買系爭
25 土地前之事由邀功，謂：「其依請求之分割方案取得毗鄰新
26 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
27 差之必要」云云，自無理由。本件經原審囑託廉誠不動產估
28 價師事務所鑑價結果，系爭A土地部分為34260.79萬元（每
29 坪單價6.45萬元），系爭B土地部分為31923.62萬元（每坪
30 單價6.01萬元），兩者價差為2337.17萬元（每坪單價價差
31 0.44萬元），價值顯不相當，若上訴人堅持分得系爭A土地

，揆諸最高法院判例、判決意旨，上訴人自應以鑑價價差之金錢補償之。另若可將系爭A土地分由被上訴人取得，被上訴人願補貼上訴人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，被上訴人亦願依其價值按其應有部分比例分配之等語。並聲明：上訴人之訴駁回。

二、被上訴人之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)被上訴人與配偶黃枝成長期經營藝品館事業，銷售對象主要為外國觀光旅客，故需要有寬廣之展示空間及遊覽車停車場，是以被上訴人與配偶黃枝成於當初得悉系爭標案後，因系爭標案內之土地價格相對低廉，且土地所在地理位置及交通條件均為上選之故，原有意與其他投資人集資投標取得含系爭土地在內之土地並以部分標得土地做為興建藝品展示館及停車場用途。嗣因上訴人流動資金不足，邀請被上訴人與其共同出資投標購買系爭土地，至於購買系爭土地前上訴人未曾提及其購買系爭土地之目的，故被上訴人並不知悉上訴人購買系爭土地之目的。

(二)被上訴人家人所持有之馥麗公司股份迄104年3月增資後面額業已高達2300萬元，始終為馥麗公司之大股東，且該公司係由被上訴人之女黃怡靜擔任負責人即明，絕非如同上訴人所稱被上訴人配偶黃枝成係為加入成為馥麗公司之股東始以800萬元向上訴人之子王昱凱、王昱傑購買其等名下馥麗公司之股票。上訴人如真如同其所言於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，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月間邀同被上訴人夫婦共同出資5,000萬元並向被上訴人夫婦借貸800萬元後，始於榮工處第三次標售土地時投標。又依上訴人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短期期間而已，顯不可能長達2年。況以被上訴人夫婦之資力，本即有能力籌得被上訴人應負擔最後貸款8分之1之1億多元。從而，上訴人前開所謂被上訴人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，亦無足採。

(三)上訴人雖主張被上訴人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，上訴人出資成本較高，故於將系爭土地臨接華西路部分分配予上訴人所有時，並無需再補償被上訴人任何金額等云云，然雙方既已於系爭公證書內明確約定待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配之位置等語。其後上訴人復於另案原審法院106年度重訴字47號事件審理中依上開公證之協議內容與被上訴人成立訴訟上和解，並依約將系爭土地所有權應有部分2分之1移轉登記予被上訴人，益可證雙方約定就共同投資系爭土地所獲得之權利應為相等，是故上訴人自不得事後反覆、臨訟再稱因其所取得系爭土地部分成本較高等云云而主張毋庸補償。末查系爭土地西北側接臨花蓮市○○路，東北側則接臨兩造與第3人所共有、暫作為私設道路使用之同段000-0地號土地(面積6521平方公尺，兩造權利範圍各130420分之32575)，有卷附土地登記謄本及土地複丈成果圖可稽。本件如依上訴人主張之分割方案，適將造成系爭A土地同時接臨華西路及暫作為私設道路使用之同段000-0地號土地，而系爭B土地則僅接臨同段暫作為私設道路使用之000-0地號土地之情形。是分割後兩筆土地之位置、臨路狀況顯有差異，將導致分割後彼此之價值產生鉅大落差，對於分得系爭B土地者顯非公允等情，亦有廉誠不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書在卷可稽。又參諸前開民法第824條第3項之立法理由所載，本件若以原物分配於兩造共有人，如依系爭土地之面積按其應有部分各2分之1之比例分配，因價值顯不相當之故，而應依其價值按其應有部分比例分配。從而被上訴人除重申願受分配分

01 割後系爭A土地並按其價差以土地坪數或以6千萬元補償上訴
02 人外。惟設若仍認由上訴人分得上開分割後系爭A土地，亦
03 應參照民法第824條第3項規定及其立法理由，由上訴人應按
04 其價差以土地坪數或以相當之金額補足被上訴人不足之部分
05 。

06 (八)並聲明：

07 1.上訴駁回。

08 2.訴訟費用由上訴人負擔。

09 丙、本院之判斷：

10 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
11 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
12 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
13 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
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
15 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
16 有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難
17 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
18 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人
19 。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
20 有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條第1項、第
21 824條第1至3項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法
22 ，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關
23 係、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、分割後之經
24 濟效用、分得部分之利用價值、全體共有人之利益及公共利
25 益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院81
26 年度台上字第16號、89年度台上字第724號、96年台上字第
27 108號判決意旨參照）。另關於共有物之分割，如依原物之
28 數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值
29 按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，
30 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
31 量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原

01 物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項
02 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
03 償之（最高法院63年台上字第2680號、102年台上字第1354
04 號判決要旨參照）。

05 二、系爭土地（面積為35,119平方公尺）為兩造分別共有，應有
06 部分各2分之1，系爭土地大致呈長方形，西北方鄰接○○段
07 000地號土地，目前為花蓮市○○路道路，東北方鄰接○○
08 段000之0地號土地，目前供作道路使用等事實，有系爭土地
09 第一類登記謄本、原審勘驗筆錄及現場照片、花蓮縣花蓮地
10 政事務所000年0月0日○○○○字第0000000000號函附土地
11 複丈成果圖即附圖等在卷可佐（見原審卷一第37、183-191
12 、240-241頁），且為兩造所不爭執（見原審卷二第108頁
13 背面至第109頁），此部事實可堪認定。

14 三、本件爭執之重點應在於：兩造間就共有之系爭土地有無分割
15 協議？上訴人請求分割系爭土地，有無理由？系爭土地之分
16 割方法以如何為適當？上訴人爭執其分得系爭A土地不須再
17 以金錢補償被上訴人，是否可採？茲就上開爭點判斷如下：

18 （一）兩造間就共有之系爭土地應無達成分割協議：

19 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
20 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
21 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
22 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
23 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
24 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決
25 要旨參照）。解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，
26 無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，
27 倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或
28 顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，
29 而無「常情」適用之餘地（最高法院97年度台上字第1676號
30 判決要旨參照）。

31 2.上訴人主張兩造間在105年間即被上訴人匯款5千萬元之前已

01 達成系爭A土地由上訴人分得，由被上訴人分得系爭B土地之
02 分割協議(下稱系爭分割協議)等情，為被上訴人所否認，對
03 此有利於己之事實，依民事訴訟法第277條前段規定，上訴
04 人應負舉證責任。

- 05 3.上訴人陳稱被上訴人是在105年2月18日匯款5千萬元給上訴
06 人作為標購系爭土地之部分資金等語(見原審卷一第8頁)，
07 倘兩造果真如上訴人所述於105年間被上訴人匯款5千萬元之
08 前即已達成系爭A土地由上訴人分得、系爭B土地由被上訴人
09 分得之協議，則此一分割協議應在105年2月18日之前成立。
10 然觀諸兩造於105年3月4日在公證人何淑嬋事務所簽立之公
11 證書(下稱系爭公證書)載明：「雙方為合夥投資事，達成協
12 議條款如下：第一條：緣由：甲方(即上訴人)與他人(李
13 文哲等三人)合夥投標花蓮美崙區榮民工廠標售案(合標協
14 議書如後附)。甲方就前述合標案所投入之資金，係與乙方
15 (即被上訴人)合資，今為確保乙方之權利，特作成本契約
16 。第二條：合夥分配比例：一、雙方確認就花蓮榮民工廠標售
17 案(合標案)，甲方投資之部分，實際由甲、乙二人平均出
18 資，僅以甲方之名義參與合標案。二、就花蓮榮民工廠標售案
19 (合標案)甲方所有之部分(包括所有權之登記、收益及應
20 負擔之費用等)，均由甲、乙方平均共擔共享。三、待標得之
21 土地登記所有權時，由雙方協議分配之位置。…」等語(見
22 原審卷一第20頁背面)，倘若兩造早於105年2月18日之前
23 即已達成系爭分割協議，殊無於公證時不但未予明定，反而
24 記載「待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配之位置
25 。」之理；況上訴人與李文哲等3人之合標案協議書及分配
26 位置圖亦附於系爭公證書之後，其分配位置圖就上訴人所分
27 配之位置、周邊道路及土地標示甚明，倘兩造早已達成系爭
28 分割協議，自可於系爭公證書上明確表明由上訴人分得靠近
29 新歐聖公司之系爭土地一半，其餘由被上訴人分得，亦可輕
30 易於分配位置圖上直接標明兩造各自分得位置，並無困難，
31 然兩造卻未為之；再觀諸被上訴人於106年1月11日委由律師

01 所發存證信函中強調兩造系爭公證書之約定、上訴人違反雙
02 方協議，逕自於系爭土地臨路之後半部分增建鐵皮廠房等語
03 (見本院卷第461、463頁)，足認被上訴人否認有系爭分割協
04 議之約定等情，並非無稽。又倘若如上訴人所述，當時係漏
05 未或忘記將位置分配部分記明於系爭公證書上，則系爭公證
06 書理應直接漏記有關分配位置之約定，但系爭公證書上卻明
07 確載明「待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配之位
08 置」等字，亦即表明日後兩造分配協議，顯見兩造當時就系
09 爭土地如何分配實未達成協議，有待日後再行磋商，兩造真
10 意已甚為明確。上訴人主張兩造間在105年間即被上訴人匯
11 款5千萬元之前已達成系爭分割協議等情，有前述與事實不
12 符之處，難以採信。

13 4.上訴人雖稱：公證當天是上訴人親自載被上訴人去公證人事
14 務所，公證時並未講到細節，因為分配位置的事之前已經講
15 好了；公證的內容是公證人打的，上訴人就簽一簽等語(見
16 本院卷第203頁)，被上訴人則陳稱：因買賣土地時就說好要
17 去公證，伊先生有跟上訴人說好細節，公證書的內容是伊先
18 生先跟上訴人談好的；去公證時就直接寫，因為之前就談好
19 了，那天去我們跟公證人說我們之前已經談好的內容，請公
20 證人打字等語(見原審卷第97頁)，查系爭公證書既係在公
21 證人面前親自簽署，且上訴人亦陳稱是由其提出辦理公證等
22 情(見本院卷第201頁)，可見上訴人對辦理公證一事甚為慎
23 重，對於公證之內容尤其事關分配位置之記載自不容其任意
24 諉為不知，且倘非兩造表明日後「由雙方協議分配之位置」
25 之時點，系爭公證書第二條第三項又豈會特別記載「待標得
26 之土地登記所有權」時，再由雙方協議分配之位置？足見上
27 訴人所述上情不足憑採。

28 5.上訴人另陳稱：其於103、104年間邀集李文哲等3人共同投
29 標系爭標案，並由上訴人擔任主要借款人，向合作金庫申請
30 貸款以投標系爭標案，上訴人等4人並以所經營公司之業務
31 實績、資產為信用擔保，共借款9億1千萬元，並約定得標後

01 合作金庫可以取得第一順位抵押權；嗣系爭標案因流標而降
02 低底價為864,500,000元，被上訴人對上開過程均未參與，
03 亦不知情；由於上訴人與被上訴人及其配偶黃枝成為數10年
04 摯友，上訴人認自己擴廠需用之土地只是系爭土地緊鄰原有
05 新歐聖工廠部分，乃同意被上訴人參與投資，出資5千萬元
06 ，上訴人另出資5千萬元，湊成1億元，加上李文哲等3人各
07 出資1億元，共計4億元，作為標購系爭土地之自備款等語，
08 並提出新歐聖公司之登記資料、系爭標案之投標公告、共同
09 投標人團代表人指派書、投標人聲明書、報價單、系爭標案
10 標售紀錄等為證（見原審卷(一)第18-23、99-119、195-204頁
11 、原審卷(二)第66-73頁）。然上訴人所述與李文哲等3人標購
12 系爭土地之緣由及新歐聖公司位於系爭土地旁邊等節，乃關
13 於上訴人購買系爭土地之動機與目的，而上訴人既自承被上
14 訴人對於上開過程均未參與、亦不知情，則被上訴人似無可
15 能因知悉上訴人早期投入系爭標案之勞費而無條件同意由上
16 訴人分得系爭A土地；又依上訴人所述系爭標案之出資過程
17 ，可知兩造就系爭土地之出資同為5千萬元，且依前述系爭
18 公證書第二條約定「一、雙方確認就花蓮榮民工廠標售案（合
19 標案），甲方投資之部分，實際由甲、乙二人平均出資，僅
20 以甲方之名義參與合標案。二、就花蓮榮民工廠標售案（合標
21 案）甲方所有之部分（包括所有權之登記、收益及應負擔之
22 費用等），均由甲、乙方平均共擔共享。」，佐以系爭公證
23 書所附上訴人與李文哲等3人之合標案協議書中載明：「利
24 息支付為每半年匯款一次，每人應依指示定期匯入指定金額
25 ，不得借故拖延。」，則兩造就系爭土地之出資額、應負擔
26 利息等義務均相同，參以系爭A土地2面臨路位置較佳，而系
27 爭B土地僅一面臨路，且地勢較低，尚待整地填土（參後述錄
28 音譯文），客觀上交易價值顯有極大落差，在兩造出資及所
29 負義務均相同之情況下，被上訴人不同意逕由上訴人分得系
30 爭A土地而未成立系爭分割協議，兩造並於系爭公證書為上
31 開「待標得之土地登記所有權時，由雙方協議分配之位置」

之約定，難認有何違反常情或誠信原則之處。

6. 上訴人另主張因黃枝成打電話給上訴人說要把上訴人打死，黃枝成說因為上訴人把廠房先蓋在現在的位置的事，但是我們之前已經先講好，上訴人才請被上訴人到上訴人家要詢問為何要打死我，因為我們之前都已經講好要分配的位置。且被上訴人也有發律師函，上訴人才會去找被上訴人來把事情講清楚，來確認我們之前的意思，被上訴人亦承認有系爭分割協議等語，並提出兩造與上訴人之配偶陳美超3人間於106年1月16日之對話錄音譯文為證。被上訴人則以：伊認為上訴人與黃枝成為多年好友，實不宜因系爭土地之事破壞多年友誼，故於106年1月16日上訴人夫婦邀請被上訴人至其公司洽談時，不疑有他，且均基於維護上訴人與黃枝成友誼之立場，故對於上訴人夫婦之言詞均不加爭執，甚至附和上訴人夫婦之言詞，被上訴人目的在勸合並修復上訴人夫婦與黃枝成間之關係等語置辯。經查：

(1) 被上訴人於原審陳稱：上訴人跟伊先生黃枝成聯絡出資買系爭土地的，只是當時黃枝成不方便出面，所以用伊的名字承購；買土地的經過大部分都是跟我先生講的，我知道的事情沒有那麼多，就是上訴人跟我先生講好的；(問：上訴人有無跟你說過買這塊土地是要擴張廠房？)要看那時候上訴人有無跟伊先生講，上訴人沒有跟伊講，是後來伊去上訴人家時，上訴人有跟伊講等語(見原審卷二第96頁背面)，觀諸被上訴人不爭執其真正(見原審卷一第155頁)之兩造與上訴人之配偶陳美超3人間於106年1月16日錄音譯文內容(下稱系爭譯文，詳見原審卷一第99-119頁)，3人於對話中不斷提及被上訴人之配偶黃枝成對於上訴人要分得系爭A土地部分有所爭執並要打死上訴人一事(見原審卷一第102頁背面、第116頁背面譯文)，且系爭譯文中：「A(即楊麗華，以下即稱被上訴人)：我有跟他說，你現在這樣，...我私底下跟他說如果維持這樣，這樣不是搞的很難看、多漏氣的，朋友搞的那麼難道，對不

01 對，我看以後朋友都不見了。」（見原審卷一第100頁）、
02 「...好成這樣子，也很信坑仔的話...」（見原審卷一第
03 103頁）、「你們都替他想啦」（見原審卷一第104頁背面
04 ）、「有好朋友也要珍惜，都60幾歲了，是要去那裡交坑
05 叔那麼好。」（見原審卷一第105頁背面）、「不好意思，
06 這陣子讓你們二個那麼難過。」（見原審卷一第107頁），
07 可知系爭土地日後如何分割一事，被上訴人須與其配偶黃
08 枝成商議後方可決定；而系爭譯文對話確係起因於被上訴
09 人配偶黃枝成就系爭土地如何分配位置先與上訴人發生爭
10 執，上訴人始聯繫被上訴人至其新歐聖公司辦公室處為商
11 談；又兩造及其等配偶原係好友，被上訴人之配偶黃枝成
12 卻口出惡言，是以通觀兩造於系爭譯文對話前已就系爭土
13 地發生爭議、兩造及陳美超系爭譯文對話之緣由、被上訴
14 人獨自前去與上訴人夫妻對話、系爭公證書之約定內容及
15 被上訴人委請律師發函指責上訴人不應在系爭土地興建廠
16 房等情，被上訴人抗辯其於系爭譯文對話為顧及兩家情誼
17 、修復關係始附和上訴人等詞，並非無稽。

- 18 (2) 觀諸系爭譯文對話：「B（即上訴人，以下即稱上訴人）
19 ：我也跟你催，因為妳很忙，我找你去公證，公證時我也
20 跟妳講過，我的一定要靠我這邊，因為他們那邊有建物，
21 我們這邊沒建物，我們這邊完全沒有建物啦。被上訴人：
22 就算我們這邊沒有建物，因為你們後面蓋是最快的。上訴
23 人：對對對，所以我就是講要靠我這裡，所以我沒有去分
24 那邊有建物的。他們本來講大家要用抽的，我講沒，我就
25 是要靠我的。C（即上訴人配偶陳美超）：妳有沒有跟妳
26 先生（指黃枝成）說清楚？上訴人：嘿啦。被上訴人：我
27 有跟他說清楚啊。陳美超：啊，說清楚，呀伊是在吵什麼
28 ？被上訴人：我不知道耶，我也不知道他在吵什麼？」（
29 見原審卷一第99頁背面）、「...陳美超：我剛才要講的
30 是，坑仔（指上訴人王良坑）找妳去公證的時候，妳有沒
31 有跟他（指被上訴人配偶黃枝成）講？這個很重要。被上

01 訴人：他知道啊，跟人家公家。陳美超：是公家，啊妳有
02 跟他說我們是要我們後面穿過去的嗎？人家坑仔找你去公
03 證，主要也是這個目的。上訴人：大家都太靠俗，才沒有
04 寫說誰是哪一邊，誰是哪一邊啦。被上訴人：那時候沒寫
05 這個，可惜沒有寫成這樣。上訴人：嘿啦嘿啦。陳美超：
06 沒有寫這樣，人家坑仔也有跟你講，你也知道。...」（
07 見原審卷一第101頁）、「被上訴人：其實這連著我先生
08 對你這個也沒有異議，你知道嘛，他也知道這個是要給你的，我老公沒講，他也知道。」（見原審卷一第104頁背面）
09 、「被上訴人：那旁邊，我不知道，我沒有去看，他說
10 旁邊還有一條水溝。」（見原審卷一第113頁背面）、「陳
11 美超：...那時坑仔跟你講我這邊要靠我這裡，你一定沒
12 有跟你先生說，他才會誤會。上訴人：但是你先生那裡我
13 還有跟他說一次。被上訴人：這是當初我沒講。陳美超：
14 30幾年的交情，都沒什麼妳為什麼沒有跟他說，妳也知道
15 妳先生脾氣不好。被上訴人：我感覺這也沒什麼、我沒去
16 想到這個，我想這你給我後面那個，這沒什麼，我沒有認
17 為這是怎樣。陳美超：30幾年的交情，都沒什麼。上訴人
18 ：就是我說給你聽，我跟麗華講我這邊靠我這裡，你那邊
19 比較低，我幫你用填平，這邊靠我這邊，你都講好，...
20 。被上訴人：填平後也比較好賣，也比較有價值」、「被
21 上訴人：整一整價錢比較好。」（見原審卷一第117頁），
22 可知被上訴人先稱有跟黃枝成說清楚上訴人要靠那一邊的土地，又改稱並未轉達上訴人之意思給黃枝成，所述前後
23 不一，且其稱「其實這連著我先生對你這個也沒有異議，
24 你知道嘛，他也知道這個是要給你的，我老公沒講，他也
25 知道。」，則黃枝成既然未講，被上訴人所述黃枝成並無
26 異議一節即非有據，況被上訴人亦提出其夫說系爭B土地
27 旁邊還有一條水溝，且地勢較低等情，顯在提醒上訴人有
28 分配不公之情事；再佐以系爭A土地、B土地客觀上交易價
29 值已有落差，已如前述，依一般社會常情，被上訴人及其
30
31

夫黃枝成顯難無任何條件或補償而同意僅分得系爭土地之一半即系爭B土地部分，此觀系爭公證書明確約定日後由雙方協議分配位置，被上訴人並對上訴人逕於系爭A土地上興建廠房一事委託律師發存證信函表示上訴人違反雙方協議（見本院卷第461頁）等情，亦可見一斑，益徵被上訴人所辯其系爭譯文之對話係為顧及兩家情誼始附和上訴人等詞，應屬可採，故通觀兩造就系爭土地權利義務關係、系爭公證書之約定、系爭A土地、系爭B土地客觀上價值差距、發生爭議過程等相關情狀，尚難僅憑系爭譯文內容而認定兩造已就系爭土地達成系爭分割協議。

7. 基上各節，上訴人主張兩造間有系爭分割協議存在一節，尚未能舉證以實其說，應認兩造就系爭土地並無如何分割之協議。

(二) 上訴人得請求分割系爭土地：

系爭土地既係兩造所共有，且無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，兩造復未能達成分割之協議，則上訴人就系爭土地對其餘共有人即被上訴人為分割共有物之請求，揆諸前開說明，即無不合，應予准許。

(三) 系爭土地之分割方法：

1. 由新歐聖公司之登記資料、原審勘驗筆錄及現場照片、複丈成果圖即附圖等資料，可知系爭A土地為系爭土地面積之一半（面積為17559.5平方公尺），西南方有上訴人所經營之新歐聖公司廠房即附圖所示A部分建物，且上訴人已於系爭A土地上興建廠房、及放置天車及石材等，範圍如附圖所示B、C部分，面積分別為1859.62平方公尺、3422.78平方公尺。另系爭B土地為系爭土地面積之一半（面積為17559.5平方公尺），現為空地、上有雜草等情。
2. 上訴人主張系爭土地旁有上訴人經營之新歐聖公司廠房，且上訴人亦於系爭A土地範圍上有興建廠房，故系爭A土地部分應分割為上訴人所有，又因上訴人念及與被上訴人夫妻間雙方情誼而經上訴人將系爭土地部分之一半權利讓給被上訴人

，故被上訴人已獲得上開可轉售增值利潤及利息節省利益。故上訴人已無庸再補償被上訴人任何金額等語，並提出合作金庫申請貸款簡便答覆書、存款牌告利率表、放款指標利率更新控管表、放款帳務資料查詢單、借款契約、小額信用貸款資料（見原審卷(一)第221-225頁、原審卷(二)第11-13、74-78頁）。被上訴人亦表達以：願受分配分割後之系爭A土地並按其價差以土地坪數或以6千萬元補償上訴人等情。

3. 由首揭條文及說明可知，除當事人就如何分配共有物已先有分割協議外，法院於決定分割共有物方法時，仍應就共有人對共有物之現況，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事項為考量。查：依兩造所提之分割方案，均有意取得系爭A土地範圍；而上訴人自述系爭標案之投標過程及目的在取得系爭A土地；而系爭A土地鄰接上訴人原有新歐聖工廠，其上已有上訴人所興建之廠房、放置之天車及石材等物品，即如附圖所示B、C部分，面積分別高達1859.62平方公尺、3422.78平方公尺，系爭B土地則為空地，倘系爭A土地分割為上訴人所有，確實可與上訴人所經營之新歐聖公司廠房一併使用，亦可避免拆除附圖B或C地上物之不利益，土地整體經濟效益應較能發揮；另考量將系爭土地原物分割為系爭A土地、B土地後，均有臨接道路，不致於發生土地分割後成為袋地之狀況；而系爭A、B土地分割後之價值部分，經原審法院囑託廉誠不動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，有該事務所108年6月14日000000000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（見原審卷二第99至100頁），是鑑估報告書之鑑價結果應可採憑，依上開鑑價資料，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，故綜合上情，斟酌共有人

01 即兩造之意願、利害關係、共有物之性質、價格、分割前之
02 使用狀態、分割後之經濟效用、分得部分之利用價值、兩造
03 之利益及公共利益等有關情狀，認將系爭土地原物分割為系
04 爭A土地、系爭B土地，面積相等，且由上訴人取得系爭A土
05 地部分、被上訴人取得系爭B土地部分，並依民法第824條第
06 3項之規定，由上訴人補償給付被上訴人23,371,700元，應
07 為本件適當公平之分割方法。

08 4.上訴人雖主張伊付出比較多，用伊的財產去抵押，系爭A土
09 地分給伊很合理，不須再金錢補償被上訴人；被上訴人取得
10 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，
11 上訴人出資成本較高，故將系爭A土地部分分配予上訴人所
12 有時，無需再補償被上訴人任何金額等語。惟系爭土地目前
13 設定最高限額抵押權236,400,000元予債權人合作金庫，債
14 務人為上訴人、被上訴人，債務額比例均為1分之1，有系爭
15 土地登記謄本可按（見原審卷一第37、38頁），已無上訴人
16 以其他財產供擔保之登記，縱使上訴人曾就系爭標案投入較
17 大心力或曾以其他財產抵押以獲取合作金庫同意貸款，然此
18 應於兩造投資之初事先就各人應有部分之比例考量上開因素
19 後為約定，惟兩造既未以之作為日後應由上訴人分得較佳位
20 置或利益之條件，於系爭公證書復明確約定兩造為「平均出
21 資」、利益「共擔共享」、「由雙方協議分配之位置」等情
22 ，甚且被上訴人於另案起訴請求上訴人將系爭土地之應有部
23 分2分之1移轉登記為被上訴人所有，經兩造於原審106年度
24 重訴字第47號民事事件達成和解，上訴人嗣依和解筆錄將系
25 爭土地所有權應有部分2分之1移轉被上訴人，有原審法院
26 106年度重訴字第47號和解筆錄及系爭土地第一類謄本在卷
27 可按（見原審卷一第123-124頁），上訴人自不能再於事後片
28 面主張因其先前付出較多、被上訴人取得成本較少，故分割
29 時應予以考量，逕由其分得系爭A土地而不須以金錢補償被
30 上訴人云云，是上訴人上開主張，並不足採。

31 5.上訴人另主張：原判決認上訴人應補償被上訴人23,371,700

元部分，顯然有分配不均、計算錯誤之判決違背法令，蓋如認系爭A土地與系爭B土地之總差價為23,371,700元，則上訴人只需補償被上訴人上揭差價(23,371,700元)之一半即11,685,850元而已，如此兩造所分配之A、B部分土地總價金才會均等(計算式： $342,607,900 - 11,685,850 = 33,092,050$)、 $(319,236,200 + 11,685,850 = 33,092,050)$ ，原審判決上訴人應補償被上訴人23,371,700元，豈非被上訴人所分得之系爭B土地總價金又會高於上訴人所分得之A部分土地之總價金等語。然系爭A土地經評估總價為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，如上訴人補償金錢23,371,700元與分得系爭B土地之被上訴人，上訴人所分得之系爭A土地價值並未因而減損，仍為價值342,607,900元，僅上訴人因需補償被上訴人致需從其總財產中支出補償金；而被上訴人分得之系爭B土地價值加上金錢補償亦同為342,607,900元($319,236,200 \text{ 元} + 23,371,700 \text{ 元} = 342,607,900 \text{ 元}$)，方可謂價值相當，上訴人上開主張未考量系爭A土地之價值並未減損，所述並無足取。

6.基上各節，兩造共有之系爭土地以原物分割為適當，且分割方式為系爭A土地分為上訴人所有，系爭B土地分為被上訴人所有，因系爭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，上訴人自應補償給付被上訴人23,371,700元。

7.綜上，上訴人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土地分割為上訴人所有，系爭B土地分割為被上訴人所有，及上訴人應補償被上訴人23,371,700元。

四、上訴人雖主張可到現場履勘，因新歐聖公司廠房就在系爭土地旁邊，故上訴人不可能不要求分得靠近廠房之土地以為擴廠之用等語，然新歐聖公司之廠房靠近系爭A土地之事實，已據原審履勘系爭土地查明無訛，並有照片及附圖可資查考

，故無再前往履勘之必要。上訴人另主張被上訴人僅出資5千萬元，而非5千8百萬元，800萬元部分是上訴人將登記在上訴人之子名下馥麗旅店之股份以800萬元出售給被上訴人之款項，請求傳喚該飯店負責人吳東昇，此部分不是本案關鍵，但可說明根本無借款這回事等語（見本院卷第398頁），惟兩造間已約定彼此就系爭土地之權利義務均等，上開800萬元之資金往來關係對系爭土地應如何分割一節尚不生影響，無調查之必要，併此敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第823條規定請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許，原審予以准許，並以系爭A土地部分歸為上訴人所有，並由上訴人補償被上訴人23,371,700元，另系爭B土地部分則分割為被上訴人所有，核屬正當，應予准許。上訴人上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘陳述及攻防方法，於本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、未按共有物分割、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。本件原審判決並無不合，上訴人提起上訴為無理由，且由敗訴之上訴人負擔訴訟費用並無顯失公平之情事，爰裁定第二審訴訟費用應由上訴人負擔。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 15 日
民 事 庭 審 判 長 法 官 邱 志 平
法 官 王 紋 瑩
法 官 林 碧 玲

以上正本係照原本作成。

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 109 年 4 月 15 日
書記官 徐珮綾

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。