

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第45號

上訴人 黃傳傑
訴訟代理人 馬培瑜律師
複代理人 馬潤華
視同上訴人 黃傳宗

被上訴人 晶點實業有限公司

法定代理人 林秋燕
訴訟代理人 胡達仁律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年11月10日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1718號第一審判決，提起上訴，本院於113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命返還土地部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

查原審依兩造拆除協議，判命上訴人即原審被告黃傳傑與原審被告黃傳宗拆除其等分別共有建物（即原判決附圖藍色所示部分），黃傳傑不服，提起上訴。因該訴訟標的對於其與黃傳宗必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其提起上訴之效力應及於黃傳宗，爰將黃傳宗列為視同上訴人，合先敘明。

乙、實體部分：

壹、被上訴人主張：分割前臺中市○○區○○段000地號（下稱原000地號）土地及坐落其上同段00建號房屋（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號，下稱00建號房屋）為上訴人與視同上訴人分別共有，應有部分各 $\frac{2}{3}$ 。其等於民國110年1月27日協議將上開土地分割為同段000地號土地（面積167.54平方公尺，下稱系爭土地）及同段000-0地號（下稱000-0地號）土地，系爭土地由黃傳宗取得，000-0地號土地由黃傳傑取得。嗣黃傳宗與伊於同年10月20日簽立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地出賣予伊。另伊於同年11月11日與黃傳宗、黃傳傑達成協議，其等同意將00建號房屋坐落系爭土地上部分房屋（即原判決附圖所示藍色、面積167.54平方公尺部分，下稱系爭房屋）拆除，返還系爭土地予伊（下稱系爭拆除協議）。嗣黃傳宗於111年1月18日將系爭土地移轉登記予伊，然黃傳宗、黃傳傑並未依系爭拆除協議將系爭房屋拆除，返還土地予伊。爰依系爭拆除協議，請求黃傳宗、黃傳傑拆除系爭房屋，將系爭土地返還予伊（原審駁回被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定請求部分，未據上訴，未繫屬本院，不另贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

貳、黃傳傑則以：被上訴人於110年11月2日、同年11月11日與伊、黃傳宗僅有協商00建號房屋拆除事宜，但未達成共識，自無系爭拆除協議存在。其訴請拆屋還地，為無理由等語置辯。黃傳宗則以：伊與黃傳傑及被上訴人有達成系爭拆除協議，伊同意拆除系爭房屋等語置辯。原審為黃傳傑、黃傳宗敗訴之判決，黃傳傑不服，提起上訴，於本院聲明：一、原判決不利於黃傳傑及黃傳宗部分廢棄。二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。三、如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。黃傳宗則於本院聲明：同意拆除。

參、兩造不爭執事項（見本院卷第92、93頁）：

一、00建號房屋為黃傳傑、黃傳宗分別共有，應有部分各2分之1，00建號房屋坐落之原000地號土地原為黃傳傑、黃傳宗分別共有，應有部分各2分之1。嗣經該2人協議分割，由黃傳宗取得系爭土地（即000地號土地），由黃傳傑取得與系爭土地相鄰000-0地號土地。嗣被上訴人向黃傳宗購買取得系爭土地。

二、原審卷第33至71頁所附00建號房屋拆除執照申請書上，蓋有黃傳傑與黃傳宗之印章（見原審卷第270頁）。

肆、本件爭點：

一、兩造有無達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議？

二、系爭拆除協議之內容除同意拆除系爭房屋外，有無同意返還系爭土地？

三、被上訴人依系爭拆除協議，請求黃傳傑、黃傳宗拆除系爭房屋，並返還系爭土地，是否有據？

伍、得心證之理由：

一、兩造有達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議：

(一)被上訴人主張：兩造有達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議之事實，為黃傳宗所不爭執（見本院卷第160、161頁），但為黃傳傑所否認，辯稱：兩造僅曾協商拆除00建號房屋，並未達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議云云。經查：

1.證人王大旭於原審證稱：其於110年間在林明道建築師事務所擔任設計師，00建號房屋要拆除重建都是黃傳傑與其聯繫，其後來才認識被上訴人，之後也有與被上訴人一起討論00建號房屋要如何拆除及設計。其有參與黃傳傑與被上訴人就00建號房屋是否拆除協商事宜，之後亦有申請取得拆除執照，預計111年底要拆，但之後因有爭議而未拆除，拆除執照亦已過期。其一開始與黃傳傑討論，後來有找被上訴人討論，當時有達成拆除00建號房屋之協議，黃傳傑與黃傳宗都有同意，其方能代為申辦00建號房屋拆除執照。原審卷第33至71頁所附00建號房屋之拆除執照申請書係由其幫該2人申辦，當時僅有口頭協議確定要拆除，

沒有簽任何協議書面。黃傳傑曾告知其很早就想要拆00建號房屋，並詢問其何時可以拆，其有轉詢問被上訴人拆除時間。但後來有爭議，最後就沒辦法拆等語（見原審卷第284至288頁），足見被上訴人主張兩造有達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議，應非虛構之詞。

- 2.再參以黃傳宗於原審陳稱：兩造於000年00月間達成系爭拆屋協議時，本想以書面約定拆除執照下來就將包含系爭房屋在內之00建號房屋（包含坐落系爭土地上之系爭房屋與坐落黃傳傑所有000-0地號土地上之房屋，見本院卷第94頁）拆除，惟黃傳傑當時以口頭擔保一定會拆系爭房屋，不需簽訂切結書或同意書，所以才未簽立承諾書，致生本件訴訟等語（見原審卷第271頁），益證兩造應有達成系爭拆除協議。
- 3.復佐以黃傳傑自陳：因黃傳宗系爭土地出賣予被上訴人，其於110年11月2日有與被上訴人、黃傳宗見面洽談，想將其與黃傳宗共有坐落系爭土地與其所有000-0地號土地上之00建號房屋拆掉後，另在其所有000-0地號土地上重建房屋，但其後來請建築師設計新房子估算金額，因重建房屋金額太高，要3千多萬元，其無法負擔，就沒有要在其所有000-0地號土地上重建房屋等語（見原審卷第270、271頁）。且黃傳傑與黃傳宗曾於110年12月23日共同委託建築師事務所，向主管機關申請00建號房屋拆除執照，嗣於111年1月10日獲准核發拆除執照等情，為兩造所不爭執（參上述參、兩造不爭執事項：二、），並有蓋有黃傳傑與黃傳宗印章之00建號房屋拆除執照申請書等文件，及拆除執照在卷可憑（見原審卷第35至73頁）。倘兩造未達成同意拆除系爭房屋之系爭拆除協議，黃傳傑與黃傳宗何需共同委託建築師事務所，向主管機關申請包含系爭房屋在內之00建號房屋之拆除執照？足見黃傳傑上開所辯，顯與常情有悖，實難採信。

4.本院經綜合審酌上情與兩造所為辯論意旨暨所提相關事證等一切情狀後，認應以被上訴人與黃傳宗所陳：兩造有達成系爭拆除協議一節為可採，黃傳傑上開所辯，則無可取。

二、系爭拆除協議之內容並未包含同意返還系爭土地：

被上訴人主張：系爭拆除協議之內容除同意拆除系爭房屋外，尚有包含同意返還系爭土地之真意云云（見本院卷第127、128頁），為黃傳傑所否認。查系爭土地係由黃傳宗出賣予被上訴人（見原審卷第27、29頁），黃傳宗依系爭買賣契約，本負有交付系爭土地予被上訴人之義務（民法第348條第1項參照），實無必要以系爭拆除協議，再另行約定返還系爭土地予被上訴人。此外，被上訴人就其主張：系爭拆除協議包含同意返還系爭土地之真意之有利於己之事實，復未提出其他有利事證供本院審酌，依舉證責任分配法則，自難認其上開主張為可採。

三、綜上所述，被上訴人依系爭拆除協議，請求黃傳傑、黃傳宗拆除系爭房屋部分，為有理由，應予准許；至其請求返還系爭土地部分，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，判命黃傳傑、黃傳宗返還系爭土地，併為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至上開應予准許部分，原審為黃傳傑、黃傳宗敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

四、末查被上訴人主張：因黃傳傑經其以原判決假執行宣告為執行名義，聲請強制執行後，已自動履行拆除系爭房屋，本件上訴已欠缺權利保護必要云云（見本院卷第121頁）。然黃傳傑既係因假執行始拆除系爭房屋，本院認被上訴人請求黃傳傑、黃傳宗拆除系爭房屋部分，為有理由，則原審就該部分所為判決，於法即無不合。被上訴人主張：本件上訴欠缺

權利保護必要云云，不無誤會（最高法院101年度台上字第1279號裁定參照），附予敘明。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

民事第六庭 審判長法官 楊熾光

法官 戴博誠

法官 唐敏寶

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。

書記官 陳緯宇

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日