

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第186號

上訴人 吳李寶雲

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被上訴人 吳玉虎

訴訟代理人 鄭嘉慧律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於民國113年5月14日本院臺南簡易庭112年度南簡字第397號第一審簡易判決提起上訴，經本院於114年1月15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。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：

(一)兩造共有門牌號碼臺南市○○區○○里○○○街00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），係伊父親吳竹根與上訴人之公公吳元進於民國50年間共同建築，坐落於分割前臺南市○○區○○段000地號土地（下稱原870地號土地）。嗣原870地號土地於70年間進行分割，分割時共有人均同意不保留系爭建物，土地分割線自系爭建物中間剖開，而由吳竹根取得分割後之870地號土地（即重測後之歸仁區八甲西段988地號土地，下稱系爭988地號土地），上訴人則取得相鄰之同段870-3地號土地（即重測後之歸仁區八甲西段989地號土地，下稱系爭989地號土地）。又吳竹根死亡後，伊於79年間繼承取得系爭988地號土地，惟因吳元進年邁行動不便，遂與伊協商讓吳元進繼續住居使用系爭建物，待其往生後再拆除系爭建物。嗣吳元進於110年10月間死亡，被上訴人又再向伊協商民間習俗往生後「對年」（滿一年之意）再行拆屋，經伊同意後（下稱系爭協議），詎料被上訴人迄今卻反悔不願拆除，惟系爭建物已無占用系爭988地號土地之權利，則依系爭協

01 議，先位請求上訴人應容忍伊拆除系爭房屋占用系爭988地
02 號土地如原判決附圖一(下稱附圖一)所示編號甲(1)、甲(2)、
03 甲(3)、甲(4)部分建物，不得阻擋。

04 (二)如認兩造間無系爭協議，伊先位請求無理由，則備位請求兩
05 造共有系爭建物准予分割。系爭建物為兩造所共有，應有部
06 分各為2分之1，依其使用目的並無不能分割之情形，共有人
07 間亦未訂有不分割之期限，惟其分割方法不能協議決定，依
08 民法第823條第1項及第824條第2、3項規定，請求分割系爭
09 建物。關於系爭建物之分割方法，伊主張將系爭建物如附圖
10 一所示編號甲(1)、甲(2)、甲(3)、甲(4)分歸伊取得，編號乙
11 (1)、乙(2)、乙(3)分歸上訴人取得，或將系爭建物全部分歸伊
12 取得，伊願依超然不動產估價師事務所鑑定系爭建物之價格
13 即新臺幣(下稱)24萬478元(下稱系爭鑑定價格)，所計算上
14 訴人應有部分1/2之價值，補償12萬240元予上訴人。

15 (三)又上訴人未經伊同意，擅自在系爭988地號土地上搭建如原
16 判決附圖二所示編號B之木造房、編號C之木造房及鐵架、編
17 號D之鐵架(下合稱系爭地上物)，依民法第767條第1項規
18 定，伊得請求上訴人將系爭地上物拆除，並返還土地等情。
19 並先位聲明：1. 上訴人應容忍被上訴人拆除系爭建物如附圖
20 一所示編號甲(1)、甲(2)、甲(3)、甲(4)部分建物，不得阻攔；
21 2. 上訴人應將系爭地上物拆除騰空後，並將占用土地返還予
22 被上訴人；3. 願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：1. 兩造
23 共有系爭建物准予分割。准將如附圖一所示編號甲(1)、甲
24 (2)、甲(3)、甲(4)分歸被上訴人所有，乙(1)、乙(2)、乙(3)分歸
25 上訴人所有；2. 上訴人應將系爭地上物拆除騰空後，並將占
26 用土地返還予被上訴人；3. 願供擔保請准宣告假執行。再備
27 位聲明：1. 兩造共有系爭建物准予分割。准將系爭建物分歸
28 被上訴人單獨所有，並由被上訴人補償上訴人12萬240元；
29 2. 上訴人應將系爭地上物拆除騰空後，並將占用土地返還予
30 被上訴人；3. 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被上訴人則以：系爭建物乃被上訴人父親吳竹根與伊公公吳

01 元進所共同建築，並約定由吳竹根使用東側部分，吳元進使
02 用西側，且分別設立稅籍，已有分管協議之存在。嗣因吳元
03 進之原870地號土地及系爭建物應有部分均遭強制執行，由
04 伊於64年10月間拍賣取得土地及建物之應有部分，伊另於70
05 年間與吳竹根及其他共有人協議分割原870地號土地，其中
06 吳竹根分得原870地號土地(即系爭988地號土地)，伊分得
07 同段870-3地號(即系爭989地號土地)。又伊於64年10月間
08 即已拍定取得系爭建物應有部分2分之1，並依上開分管協
09 議，占有使用系爭建物西側迄今，且吳元進身後之事非其所
10 能決定，否認伊有與被上訴人達成於吳元進對年後再行拆屋
11 之協議。再者，系爭地上物係緊鄰系爭建物建築，並由伊占
12 有使用，應認已成為系爭建物之從物，被上訴人一方面主張
13 分割系爭建物，另一方面又主張拆除系爭地上物，顯有矛盾
14 等語資為抗辯。並於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。

15 三、原審為先位之訴敗訴、備位之訴勝訴之判決，諭知：(一)系爭
16 建物分歸被上訴人單獨所有，並由被上訴人補償上訴人12萬
17 240元；(二)上訴人應將系爭地上物拆除騰空後，並將占用土
18 地返還予被上訴人。並就被上訴人請求拆除地上物返還土地
19 勝訴部分，依職權為假執行之宣告，並依上訴人之聲請，准
20 其供擔保免為假執行。上訴人僅就原判決關於系爭建物分割
21 方法部分聲明不服，提起上訴，上訴意旨略以：兩造已依分
22 管協議，各自占有使用系爭建物東西兩側數十年，原審將系
23 爭建物全數分歸由被上訴人取得，則以被上訴人欲將系爭建
24 物拆除，不僅明顯違反共有物之經濟效用，亦未考量系爭建
25 物為伊一家人賴以居住生活之房屋，顯然不當。關於系爭建
26 物之分割方法，伊主張將系爭建物全部分歸伊單獨取得，伊
27 願按系爭鑑定價格，補償半數即12萬240元予被上訴人，或
28 依兩造就系爭建物之使用現況，由被上訴人取得系爭建物如
29 原判決附圖三所編號A部分面積44.67平方公尺，伊取得如原
30 判決附圖三所編號B部分面積80.82平方公尺等語，並於本院
31 聲明：(一)原判決主文第二項關於分割方法部分之裁判廢棄；

01 (二)上開廢棄部分，系爭建物之事實上處分權，應分歸上訴人
02 單獨取得；或如原判決附圖三所示編號A之事實上處分權部
03 分，分歸被上訴人取得，如原判決附圖三所示編號B之事實
04 上處分權部分，分歸上訴人取得。被上訴人之答辯意旨略
05 以：上訴人夫婦自72年間即已搬離系爭建物，迄今已近40年
06 未曾再居住系爭建物，上訴人夫妻係借住於上訴人配偶吳祈
07 財之舅舅家，系爭建物自吳元進過世後迄今均無人居住，顯
08 見上訴人對系爭建物並無生活上或情感上密不可分之依存關
09 係。又系爭建物坐落在兩造各自單獨所有之系爭988、989地
10 號土地，若採上訴人之分割方法，將使上開2筆土地無法開
11 發利用，並造成房屋與土地所有權不一，產權益增複雜等
12 語。並於本院答辯聲明：上訴駁回。(被上訴人就其先位之
13 訴敗訴部分，及上訴人就其備位之訴關於拆除地上物返還土
14 地部分，均未據上訴，已告確定。)

15 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限。民法第823條第1項定有明文。經查，系爭建物為未
18 辦保存登記之房屋，且為兩造所共有，應有部分各2分之1，
19 系爭建物並無不能分割之情形，且兩造間亦未訂有不分割之
20 契約，惟兩造就系爭建物之分割方法無法達成協議等情，為
21 兩造所不爭執，並有房屋稅籍資料查復表及稅籍證明書(見
22 原審簡字卷一第319頁、原審簡字卷二第19、20頁)，堪信為
23 實在。是被上訴人依上開規定訴請分割系爭建物，自無不
24 合，應予准許。

25 五、本件爭點為系爭建物依何方法分割，方為公平適當？茲論述
26 如下：

27 (一)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
28 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
29 下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
30 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
31 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有

01 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
02 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又定共有
03 物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有
04 人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
05 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，
06 定一適當公平之方法以為分割。

07 (二)經查，系爭建物乃木石磚造平房，有一獨立大門出入口在房
08 屋北側，房屋東側臨大明三街，系爭建物大部分坐落於被上
09 訴人所有之系爭988地號土地上如附圖一所示編號甲(1)部分
10 面積45.24平方公尺，以及上訴人所有之系爭989地號土地上
11 如附圖一所示編號乙(1)部分面積80.25平方公尺等情，有土
12 地登記謄本(見原審調字卷第45、47頁)，復經原審會同臺南
13 市歸仁地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆
14 錄、現場照片及土地複丈成果圖附卷足憑(見原審簡字卷一
15 第329至351、359頁、卷二第75至81、123頁)，自堪信實
16 在。

17 (三)上訴人與被上訴人各提出分割方法，均優先主張系爭建物分
18 歸由其等單獨取得，另以系爭鑑定價格24萬478元，按未受
19 建物分配共有人之應有部分比例為金錢補償，業據兩造陳明
20 在卷(見本院卷第88頁)。因雙方均有原物分配之意願，自不
21 宜變價分割，又系爭建物對外僅有單一出入口，依其格局及
22 出入方式，使用上具有不可分性，並非可分割為二部分各自
23 獨立使用之房屋，且若按兩造應有部分比例或使用現況，原
24 物分割兩造各半，尚須額外支出補強房屋結構之費用，難認
25 合於全體共有人之利益，亦非妥適。故本院認使系爭建物各
26 共有人均受原物分配顯有困難，而應採將系爭建物原物分配
27 予部分共有人，而就未受原物分配之共有人，以金錢補償之
28 分割方式為當。

29 (四)關於究由何人受原物分配，何人受金錢補償，本院審酌房屋
30 與土地雖分屬不同之不動產，惟性質上房屋必須占有土地，
31 不能脫離土地單獨存在，而系爭建物所坐落基地，其中系爭

01 988地號土地所有權乃被上訴人單獨所有，則如將系爭建物
02 分歸上訴人取得，將造成建物與所坐落之系爭988地號土地
03 所有權繼續分離，徒增法律關係複雜，且依被上訴人於訴訟
04 中所陳之開發系爭988地號土地計畫，兩造將來必須處理拆
05 屋還地之問題，倘若上訴人日後須拆除系爭建物占用系爭98
06 8地號土地之部分(即如附圖一所示編號甲(1)部分面積45.24
07 平方公尺)，亦僅能保留建物南側部分(即附圖一所示編號乙
08 (1)部分)，無從完整保存，自難認上訴人仍可居住使用上開
09 房屋。又被上訴人固表明取得系爭建物後，會將之全部拆
10 除，以利土地開發，依此觀之，若將系爭建物分歸被上訴人
11 取得，雖不利於系爭建物之存續，惟考量系爭建物屬老舊磚
12 造平房，使用年份已久，其價值經鑑定亦僅有24萬478元，
13 經濟價值不高，有兩造不爭執之超然不動產估價師事務所出
14 具之不動產估價報告書在卷可參(見原審簡字卷二第88至110
15 頁)，且若遷就系爭建物之保留，不但使系爭988地號土地其
16 餘部分呈不規則形狀，難以有效利用，如此亦無助於簡化房
17 屋及其所占用基地所有人間之法律關係，誠非妥適。從而，
18 本院衡量共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效
19 用及全體共有人之利益等各項因素，認將系爭建物全部分歸
20 被上訴人取得之分割方法，一方面可消滅建物之共有關係，
21 符合分割共有物制度之目的，另一方面，亦因被上訴人已表
22 明願就分割後取得之系爭建物拆除，可避免日後可能衍生拆
23 屋還地之訟累，甚至可兼顧兩造土地整體規畫利用，以發揮
24 應有之經濟效益，應屬妥適。

25 (五)又共有人若就共有物，在生活上密不可分之依存關係，法
26 院於裁判分割時，固應加以考量，以符合公平原則。上訴人
27 雖稱其有居住系爭建物之需求。然而，為免建物與基地為不
28 同人所有，為調和建物與基地之利用關係，促進物盡其用，
29 本院認宜將系爭建物事實上處分權分歸被上訴人單獨取得。
30 至於上訴人之居住利益，可以適當之金錢補償，供其另覓他
31 處生活，不致造成其生活或經濟上的重大損害。

01 (六)再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
02 分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。系
03 爭建物經超然不動產估價師事務所鑑定價格為24萬478元，
04 為兩造所不爭執，本院認以該鑑定結果為金錢補償之基礎，
05 得以反映系爭建物之經濟價值，自屬適當，亦為兩造所同意
06 (見本院卷第88、93頁)，而上訴人就系爭建物之應有部分
07 為2分之1，是系爭建物原物分配予被上訴人取得，其應補償
08 上訴人12萬239元，惟被上訴人願以整數12萬240元補償上訴
09 人，自無不可，爰依此諭知被上訴人應補償上訴人12萬240
10 元。

11 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項及第824條第2項規
12 定，請求裁判分割系爭建物，為有理由。原判決將系爭建物
13 分歸被上訴人單獨所有，並由被上訴人補償上訴人12萬240
14 元，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決所採取之分割方法
15 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
17 經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此
18 敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
20 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

22 民事第二庭 審判長法 官 張玉萱

23 法 官 陳品謙

24 法 官 俞亦軒

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

28 書記官 鄭伊汝