臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第353號

原　　告　林俊吉
　　林錫銘
　　林火在
共　　同
訴訟代理人　蔡坤旺律師
複　代理人　林佩蓉律師
共　　同
訴訟代理人　黃書妤律師
被　　告　名俯建設有限公司
兼　　10號1樓
法定代理人　游進亨
被　　告　黃明海
訴訟代理人　游進亨
共　　同
訴訟代理人　張家豪律師

上列當事人間請求確認土地使用權存在等事件，本院於民國110年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，均不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回

應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2、4款、第262條定有明文。本件原告林火在原起訴請求確認彰化縣○○市○○路0段000號建物（下稱318號建物）坐落土地對林靜慧有使用權存在，嗣因林靜慧在民國109年3月30將彰化縣○○市○○○段00000地號之土地（下稱494-6號土地）移轉予被告名俯建設有限公司，於110年3月8日撤回對林靜慧之起訴，經被告當庭同意，原告並更正聲明為：確認原告林火在就318號建物所座落之土地（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號109年6月5日員土測字第105700號土地複丈成果圖編號甲2部分，面積173.32平方公尺），對被告名俯建設有限公司有使用權存在，均核無不合，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。緣員林市○○○段000地號土地（下稱系爭分割前494號土地，於107年10月26日因分割增加494-1至494-7地號）係原告林火在之父林竹枝於60多年前向訴外人邱東海所購得，其權利源頭則為祭祀公業曹九合，歸因於過去法制背景祭祀公業移轉土地所有權有重重限制，因此當時無從辦理前開土地移轉登記，導致318號建物所有權人即原告林火在對於建物所座落之土地（即經分割後之員林市○○○段00000地號土地，下稱系爭494-6號土地）究竟有無所有權亦或使用權涉有疑義，在法律上地位有

不安之狀態而有受被告或第三人侵害之虞，須仰賴司法程序確認解決之，此項危險得以對318號建物坐落土地之所有權人即被告名俯建設有限公司之確認判決除去，原告提起本件訴訟，應有即受確認判決之法律上利益。

二、原告林火在之權利來源：邱東海於37年至39年間向祭祀公業曹九合買受土地，由於時任管理人曹熊早已不在世（參本院卷一第147、151頁、第245頁），邱東海爰陸續向祭祀公業各房代表派下員買得系爭分割前494號土地（即重測前東山段681地號之土地）權利1/2其中27/30之應有部分權利，經祭祀公業派下員保證土地權利無瑕疵，有各房派下員同意並簽署土地賣渡契字、收據、覺書等在卷（本院卷一第35頁至第43頁、第47頁至第53頁、本院卷二第213頁），權利來源自係合法正當。至於系爭分割前494號土地非屬祭祀公業曹九合之土地權利1/2以及屬於祭祀公業曹九合所有之3/30應有部份權利，均為祭祀公業曹九合派下員曹炗所有，邱東海於37年3月9日與曹炗訂立分管契約（本院卷一第45頁），內稱：「茲為員林鎮東山681號田四分五厘五毛五系係曹炗持分1/2，邱東海持分30分之22（對祭祀公業曹九合派下員買受之持分額）此次互相商議決定曹炗分管東畔節，邱東海分管西畔節，又曹炗應得祭祀公業曹九合持分3/30，日後若是共有物分割登記時，該3/30之面積應與連東畔節割給與，以上訂立位置自今日起照依所記分管耕作，不得濫占置位，此係雙方喜諾之事。」，亦即邱東海與曹炗就系爭分割前494號土地已達成東西畔分管協議。再自二房代表人曹炗出具之分管契約書、承諾書（本院卷一第45頁、本院卷二第215頁）觀之，堪認邱東海買受前揭土地係全體公同共有人之同意為之，則原告之父林竹枝向邱東海買受前揭土地，並承受一切權利義務以及分管協議，於系爭分割前494號土地西畔建築門牌為彰化縣○○市○○路0段000○000○000○000○000○000號之房屋，並依法繳納田賦、地價稅金，林竹枝死亡後權利由原告林火在承接繼受，繼續對前揭土地為公示使

用至今未曾間斷，合計有60年以上長久且具公示性之使用外觀，理應受到保護。林火在並非怠於為權利主張，而係誤以為因土地原登記屬祭祀公業所有以致無從登記出名為土地所有人。

三、106年2月祭祀公業曹九合將員林市○○○段000○000地號土地應有部分1/2權利範圍出售予林靜慧，有土地登記申請書暨申請文件在卷（本院卷一第193頁至第283頁），然未見派下員授權文件及印鑑證明，亦未見派下員同意處分財產之會議記錄，處分行為合法性顯然有疑。退步言，縱依祭祀公業曹九合管理暨組織規約訂定：「本祭祀公業不動產之處分或設定負擔，授權管理人代表本祭祀公業全體派下員全權向地政機關辦理之。」（本院卷一第233頁），惟僅是就土地登記、設定程序給予簡便，不影響祭祀公業欲為財產處分，應經全體派下員2/3以上出席，3/4以上同意通過之規定。總上，祭祀公業曹九合所為祭祀公業財產處分未經派下員會議決議通過，祭祀公業管理人曹清隆無權擅自處分祭祀公業財產，該買賣及移轉登記行為均涉及不法。

四、縱認前述買賣及移轉登記行為合法。按民法上之法律行為，有債權行為及物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對於第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之做為權利取得喪失，變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容非不得對第三人發生效力。（大法官釋字第349號解釋理由書參照）。再按特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於『債權物權化』法理所衍生之

結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。本件被告明知祭祀公業早曹九合已將系爭分割前494號土地權利出賣予邱東海、林竹枝且土地上矗立建物具有相當公示外觀，係屬明知而仍故意買受，甚至圖謀自身開發利益，強行將原告林俊吉、林錫銘所有之門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000○000○000號鐵皮屋（下合稱系爭建物）強制拆除，部分土地則要求原告高價買回，使原告遭受兩層剝削致生嚴重損害，還深陷隨時恐遭拆屋還地之危害當中，被告此舉係違反誠信且有權利濫用之嫌。再依據被告游進亨所自承，祭祀公業曹九合與林靜慧進行土地買賣交易當時，自知理虧而願意給予1,000萬元補償費作為占有戶補償，顯見被告早已知悉前揭土地現正遭第三人占用中，被告無視土地權利仍執意買受，基於誠信原則、公平原則，應認適用大法官釋字第349號解釋法理、最高法院97年度台上字第1729號判決意旨，被告名俯建設有限公司自應繼受祭祀公業曹九合容認（容忍）原告林火在繼續使用之義務，亦即使原告林火在針對318號建物所座落之494-6號土地所有權人名俯建設有限公司依分管契約及債權物權化之法理，應具有合法使用權存在。

五、緣系爭建物座落於彰化縣○○市○○○段000地號之土地（下稱系爭分割後494號土地），原告林錫銘為門牌號彰化縣○○市○○路0段000號建物之屋主，原告林俊吉為門牌號彰化縣○○市○○路0段000○000號建物之屋主，系爭建物矗立當地至少40年之久，具有長久占有使用之公示外觀。查被告游進亨先後於108年3月、108年5月數次前往原告318號建物住處，聲稱要拆除系爭建物，並表明其係幫被告黃明海出面傳達意思，經原告林錫銘、林俊吉表示自身為系爭建物之屋主，且系爭建物對所座落之系爭分割後494號土地具使用權，事涉法律爭議須經法院訴訟審理，嚴正告知任何人均不得擅自拆除。被告游進亨、黃明海明知土地所有權人應循民事途徑提出拆屋還地訴訟勝訴後始得要求拆屋，於民事判

決確定前，任何人均無權以私力強制拆除他人房屋，竟仍共同強制拆除系爭建物，致生嚴重損害於原告林錫銘、林俊吉二人之財產權，被告游進亨、黃明海應就造成原告林錫銘、林俊吉之損害負共同侵權行為之責。又現場執行拆除之怪手司機（車牌號碼：00000）係被告名俯建設有限公司所僱用，怪手司機強行拆除系爭建物，被告名俯建設有限公司身為僱用人，應負連帶負損害賠償責任。

六、為此，爰依民法第184條第1項前段、第185條、第188條規定，原告林錫銘、林俊吉訴請被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海連帶賠償系爭建物遭拆除以及屋內物品毀壞所受之一切損害，由於房屋遭拆除之具體受損害額待鑑定確認，因此暫以一坪一萬元計算，謹於本案一部請求被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶賠償原告林錫銘新台幣（下同）60萬元、連帶賠償原告林俊吉120萬元。並聲明：㈠確認原告林火在就門牌號彰化縣○○市○○路0段000號建物所座落之494-6地號土地（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號109年6月5日員土測字第105700號土地複丈成果圖編號甲2部分，面積173.32平方公尺），對被告名俯建設有限公司有使用權存在。㈡被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林錫銘60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈢被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林俊吉120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

參、被告答辯內容：

一、原告林火在所有之318號建物坐落於被告名俯建設有限公司所有之494-6號土地並無使用權存在:原告稱邱東海向祭祀公業曹九合派下員買受系爭分割前494號土地，係經派下員全體公同共有人同意，然邱東海僅就祭祀公業曹九合權利範圍2分之1部分購買30分之27，尚未購買到同屬祭祀公業曹九合派下員曹炷之30分之3，並未完整購買祭祀公業曹九合於系

爭分割前494號土地所有權權利範圍2分之1，是以渠等間之買賣契約顯然違反民法第828條規定，難認該買賣契約對祭祀公業曹九合之派下全體有拘束力。即便邱東海與他人就系爭分割前494號土地立有分管契約，惟邱東海並非系爭分割前494號土地之所有權人，該分管契約書係以不能之給付為標的而自屬無效之契約，原告仍持此分管契約而稱該分管契約有債權物權化欲主張被告名俯建設有限公司應受此分管契約效力所及，於法無由。

二、原告林錫銘、林俊吉主張彰化縣○○市○○路0段000號建物為原告林錫銘所有，同地段302、304號建物為原告林俊吉所有，應盡實質舉證責任，否則難認以渠等有任何財產損害:民事訴訟法上舉證責任，依規範要件事實之屬性，得分為權利發生要件事實、權利障礙要件事實、權利消滅要件事實及權利妨礙要件事實，主張權利存在者，應就權利發生及行使要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消滅者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證責任。未辦理建物所有權第一次登記之房屋，房屋所有權為出資興建之原始建造人始能取得所有權，是以原告林錫銘、林俊吉二人是否為系爭建物之所有權人一節，應由原告二人就上開權利發生要件事實負舉證責任。原告二人未就渠等為系爭建物出資建造人之事實為任何舉證，而僅以渠等為系爭建物之房屋稅納稅義務人為證明，尚難逕認渠等為系爭建物之所有權人，是以被告游進亨拆除系爭建物，對原告二人而言並未有任何財產之損害存在。即便認定原告二人為系爭建物之屋主，若欲主張被告之行為侵害其權利，原告二人自應就侵權行為之構成要件，發生損害之數額等負舉證責任。是本件首應由原告二人具體提出所受之財產項目及相關損害數額(損害數額並應扣除折舊計算)，負舉證責任，而非係空言泛稱渠等受有60萬元及120萬元之損害。且查系爭294、302、304號房屋所有權人為原告林火在所有，被告游進亨等人於拆除此三棟房屋時，早已徵得原告同意，且同案被告黃明海亦於此事對原告

燐火在進行相關補償事宜，原告明知此事仍向被告游進亨提出毀損告訴，獲不起訴處分，而心有不甘，提出訴訟。

三、原告林俊吉、林錫銘二人主張系爭建物遭被告名俯建設有限公司僱用怪手司機拆除，卻未將該怪手司機列為本案被告主張侵權行為損害賠償，難認被告名俯建設有限公司應負僱用人連帶侵權行為損害賠償責任等語，並聲明：原告之訴駁回。

肆、兩造不爭執事項：

一、系爭分割前494號土地於36年8月14日登記為祭祀公業曹九合所有，權利範圍2分之1，於106年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予林靜慧，於107年10月26日辦理分割登記，登記原因為共有物分割，由林靜慧取得系爭分割後494號土地及494-6號土地，林靜慧於108年5月24日將系爭分割後494號土地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告名俯建設有限公司，於109年3月30日將494-6號土地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被告名俯建設有限公司（本院卷一第143頁至第191頁、本院卷二第159頁至第161頁）。

二、原告林火在所有之318號建物坐落於被告名俯建設有限公司所有之494-6號土地，面積為173.22平方公尺。

三、被告游進亨、黃明海於108年3月15日，拆除系爭分割後494號土地上之系爭建物。

四、原告林錫銘、林俊吉就系爭建物對被告游進亨、黃明海提出刑事告訴，經彰化地方檢察署於108年10月30日予以不起訴處分（案號：108年度偵字第10240號）。

伍、兩造爭執事項：

一、邱東海向祭祀公業曹九合之派下員就系爭分割前494號土地所簽立之買賣契約（即土地賣渡契字、收據、覺書，本院卷一第35頁至第43頁、第47頁至第53頁、本院卷二第213頁），購買權利範圍合計為27/30，並與系爭分割前494號土地共有人曹炗訂立分管契約（本院卷一第45頁）後，輾轉將前揭土地出售予林竹枝，林竹枝死後由原告林火在承受該分

管契約，此分管契約效力是否可對抗494-6號土地所有人即被告名俯建設有限公司，而可認為原告林火在所有之318號建物坐落於被告名俯建設有限公司所有之494-6號土地（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號109年6月5日員土測字第105700號土地複丈成果圖編號甲2部分，面積173.32平方公尺）有使用權存在？

二、系爭建物是否為原告林錫銘及林俊吉所有？若是，則系爭建物為被告游進亨、黃明海所拆除，所受之損害數額為何？

陸、本院之判斷：

一、原告林火在固主張其權利來源：邱東海於37年至39年間向祭祀公業曹九合買受土地，由於時任管理人曹熊早已不在世（參本院卷一第147、151頁、第245頁），邱東海爰陸續向祭祀公業各房代表派下員買得系爭分割前494號土地（即重測前東山段681地號之土地）權利1/2其中27/30之應有部分權利，經祭祀公業派下員保證土地權利無瑕疵，有各房派下員同意並簽署土地賣渡契字、收據、覺書等在卷（本院卷一第35頁至第43頁、第47頁至第53頁、本院卷二第213頁），權利來源自係合法正當等語，雖非無據，惟查祭祀公業之財產為公同共有非得祭祀公業派下員全體同意不得處分，且並無派下員應有部分之權利，此觀民法第828條第3項規定「公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」即明，原告主張邱東海向派下員購買應有部分即屬誤解法律，是原告向邱東海購買何種權利即待商榷，是原告縱稱向邱東海向祭祀公業曹九合派下員買受系爭分割前494號土地，係經派下員全體公同共有人同意，然邱東海僅就祭祀公業曹九合權利範圍2分之1部分購買30分之27，尚未購買到同屬祭祀公業曹九合派下員曹炗之30分之3，並未完整購買祭祀公業曹九合於系爭分割前494號土地所有權權利範圍2分之1，是以渠等間之買賣契約顯然違反民法第828條規定，按買賣契約係債權行為及負擔行為，而非處分行為，僅使當事人之一方對他方負擔給付義務，縱未

得到有權利人之同意或承認，亦不影響買賣契約之有效成立。原告之前手向訴外人邱東海就系爭土地之買賣契約，既非處分行為，雖邱東海並非系爭土地之所有權人，其買賣契約固不因而失效，究難認該買賣契約對祭祀公業曹九合之派下全體有拘束力。即便邱東海與他人就系爭分割前494號土地立有分管契約，惟邱東海並非系爭分割前494 號土地之所有權人，該分管契約書係以不能之給付為標的而自屬無效之契約，原告仍持此分管契約而稱該分管契約有債權物權化效力欲主張被告名俯建設有限公司應受此分管契約效力所及，於法無據。

二、按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第一百四十八條第二項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年台上字第436號判決參照），本件原告前手僅因與邱東海之買賣契約建屋在系爭土地上，其債權契約原則上僅得對抗邱東海，不能擴及債權契約以外之第三人，原告就物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第一百四十八條第二項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束之事實並無法舉證，僅單純以土地上有建物所以土地買受人即為惡意買受土地來簡化事實因果關係即非可採，且民間交易因有債權行為及物權行為，而物權行為又優於債權行為，交易秩序為大眾通曉，井然有序而不致紊亂，是原告主張因被告名俯建設有限公司經

由買賣關係從前手劉靜慧處輾轉繼受原屬祭祀公業曹九合之系爭如附圖494-6地號甲2部分土地即有使用權存在，求為判決：確認原告林火在就門牌號彰化縣○○市○○路0段000號建物所座落之494-6地號土地（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號109年6月5日員土測字第105700號土地複丈成果圖編號甲2部分，面積173.32平方公尺），對被告名俯建設有限公司有使用權存在為無理由。

三、原告林錫銘、林俊吉主張彰化縣○○市○○路0段000號建物為原告林錫銘所有，同地段302、304號建物為原告林俊吉所有，應盡實質舉證責任，否則難認以渠等有任何財產損害:民事訴訟法上舉證責任，依規範要件事實之屬性，得分為權利發生要件事實、權利障礙要件事實、權利消滅要件事及權利妨礙要件事實，主張權利存在者，應就權利發生及行使要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消滅者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證責任。未辦理建物所有權第一次登記之房屋，房屋所有權為出資興建之原始建造人始能取得所有權，是以原告林錫銘、林俊吉二人是否為系爭建物之所有權人一節，應由原告二人就上開權利發生要件事實負舉證責任。原告二人未就渠等為系爭建物出資建造人之事實為任何舉證，而僅以渠等為系爭建物之房屋稅納稅義務人為證明，尚難逕認渠等為系爭建物之所有權人，是以被告游進亨拆除系爭建物，對原告二人而言並未有任何財產之損害存在。即便認定原告二人為系爭建物之屋主，若欲主張被告之行為侵害其權利，原告二人自應就侵權行為之構成要件，發生損害之數額等負舉證責任。是本件首應由原告二人具體提出所受之財產項目及相關損害數額(損害數額並應扣除折舊計算)，負舉證責任，而非係空言泛稱渠等受有60萬元及120萬元之損害（或以一坪萬元暫主張）。且查被告游進亨等主張系爭294、302、304號房屋所有權人為原告林火在所有，被告游進亨等人於拆除此三棟房屋時，早已徵得原告同意，且同案被告黃明海亦於此事對原告林火在進行相

關補償事宜，有被告所提地上物拆除同意書（見卷二第201頁）為證，似亦足以反證建物並非原告林錫銘、林俊吉所有，是原告就此無法舉證證明被告等侵權損害之事實，求為判決：⑴被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林錫銘60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。⑵被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林俊吉120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、綜上、原告等依據使用權及侵權行為損害賠償之法律關係，求為判決：㈠確認原告林火在就門牌號彰化縣○○市○○路0段000號建物所座落之494-6地號土地（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號109年6月5日員土測字第105700號土地複丈成果圖編號甲2部分，面積173.32平方公尺），對被告名俯建設有限公司有使用權存在。㈡被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林錫銘60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈢被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海應連帶給付原告林俊吉120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，經本院審核原告林火在就附圖甲2部分土地並無使用權，被告名俯建設有限公司、游進亨、黃明海對原告林錫銘、林俊吉並不構成侵權損害之行為，原告之訴均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與審判結果不生影響。爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　日

民事第一庭　　法　官　　李言孫

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　110　　年　　3　　月　　31　日

書記官　　梁永慶