

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第180號

上訴人 沈鳳姿

訴訟代理人 魏大千律師

複代理人 吳俊芸律師

被上訴人 佳承開發建設股份有限公司

法定代理人 郭春利

被上訴人 王正男

上二人共同

訴訟代理人 姚文勝律師

趙子澄律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年1月28日臺灣新北地方法院板橋簡易庭110年度板簡字第903號第一審判決提起上訴，經本院於民國112年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，因系爭房屋坐落之土地即新北市○○區○○段000地號土地（下稱798地號土地）旁之土地已出售予被上訴人佳承開發建設股份有限公司（下稱佳承公司），被上訴人竟趁伊出國期間於000年00月間拆除系爭房屋後半段，致伊受有相當於系爭房屋租金之損害，而系爭房屋若未遭拆除，最少得再使用3年，則以系爭房屋坐落區域之申報地價週年利率最高10%計算，伊自得請求被上訴

01 人連帶賠償新臺幣(下同)305,580元(計算式：16,429/平方  
02 公尺×62平方公尺×10%=305,580元，元以下四捨五入)。且  
03 被上訴人無故拆除系爭房屋，致伊受有修復系爭房屋費用35  
04 2,500元之損害。伊所受損害共計為658,080元，惟僅請求被  
05 上訴人給付30萬元，為此，爰依民法第184條第1項、第188  
06 條第1項之規定，請求命被上訴人連帶連帶給付伊300,000  
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
08 計算之利息之判決。原審為上訴人敗訴判決並駁回上訴人假  
09 執行之聲請，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢  
10 棄。(二)被上訴人應給付上訴人300,000元，及自起訴狀繕本  
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 二、被上訴人則以：系爭房屋為未辦理所有權第一次登記之建  
13 物，系爭房屋稅籍資料上記載之納稅義務人李兩成、李林魚  
14 及李月均非系爭房屋之事實上處分權人。本院88年訴字第20  
15 00號民事判決已確認系爭房屋原為李老英所有，李老英於35  
16 年間死亡後，由李老英之繼承人即訴外人蘇瑞草、李正義、  
17 李玉鳳、張李玉梅、李財福、徐李雪卿、李寶蓮、李連喜、  
18 李清三、李旭圓、李桂延、李能妙、李武吉、李天祥（下稱  
19 蘇瑞草等14人）共同繼承。系爭房屋之納稅義務人自102年  
20 間變更為上訴人，惟房屋稅籍證明書僅係用於認定房屋稅納  
21 稅之主體，並無表彰私法上權利之功能，且系爭房屋稅籍登  
22 記表上記載房屋坐落之土地地號與客觀情況不相同。蘇瑞草  
23 與林義雄於99年1月11日訂定不動產買賣契約書，由蘇瑞草  
24 將系爭房屋出售予林義雄，然蘇瑞草雖曾為系爭房屋之納稅  
25 義務人，惟其僅係李老英之繼承人中之一位繼承人，無權單  
26 獨處分系爭房屋，且承買人係林義雄非上訴人，上訴人非系  
27 爭房屋事實上處分權人，自無當事人適格。又被上訴人佳承  
28 公司係針對其所有土地及合建地號土地上之建物及工作物進  
29 行整地工程及拆除作業，並未拆除系爭房屋。再者，倘若被  
30 上訴人於進行建案整理工程時，不慎拆除系爭房屋之部分，  
31 上訴人亦應舉證說明遭拆除之具體範圍及面積。另系爭房屋

01 目前仍存在，且無屋頂，根本無法供人居住使用，於鄰房拆  
02 除前即殘破不堪廢棄已久，上訴人請求被上訴人給付相當於  
03 租金之損失及修復費用均無理由等語，資為抗辯。並聲明：  
04 上訴駁回。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)上訴人是否為系爭房屋之事實上處分權人：

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
08 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事  
09 訴訟法第277條但書定有明文。但書之規定為舉證責任減輕  
10 之規範依據。而受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟  
11 法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明  
12 度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審  
13 酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性  
14 之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是  
15 否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難  
16 查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，  
17 本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應  
18 認已盡舉證之責。又認定當事人爭執事實所憑之證據，不以  
19 直接單獨證明之直接證據為限，如能以間接證據證明間接事  
20 實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推  
21 認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院110年度台上字  
22 第261號、109年度台上字第3050號判決意旨參照）。

23 2.上訴人主張伊為系爭房屋之事實上處分權人，上訴人信賴系  
24 爭房屋之納稅義務人蘇瑞草為事實上處分權人，且已支付相  
25 當成本取得系爭房屋，應受交易安全之保護等語，為被上訴  
26 人否認，並辯以：系爭房屋應由蘇瑞草等14人共同繼承，非  
27 由蘇瑞草單獨取得，蘇瑞草無處分權。系爭房屋稅籍資料上  
28 記載之李兩成、李林魚及李月均非系爭房屋之事實上處分權  
29 人。蘇瑞草亦將系爭房屋出售予林義雄，上訴人非系爭房屋  
30 事實上處分權人云云。

31 3.經查：

(1)系爭房屋納稅義務人於102年1月9日變更為上訴人。變更前之納稅義務人為蘇瑞草。蘇瑞草前之納稅義務人為李玉鳳。李玉鳳前之納稅義務人為李月之事實，有臺北縣房屋稅籍登記表附卷可稽（見本院卷一第49至51頁）。再依前開臺北縣房屋稅籍登記表記載李月係依繼承系統表、分割協議書、遺產稅免稅證明書辦理繼承登記為納稅義務人，而李月移轉系爭房屋事實上處分權予蘇瑞草，蘇瑞草再將系爭房屋事實上處分權移轉與上訴人之事實，亦有新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處111年7月5日函、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、新北市房屋稅籍紀錄表、臺北縣房屋稅籍登記表影本、契稅申請書、戶籍謄本、契稅申報書、三鶯分處契稅查定表、新北市鶯歌區戶政事務所印鑑證明、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、建築屋改良物所有權所有權買賣移轉契約書附卷可稽（見本院卷一第129頁至144頁），被上訴人固爭執前開臺北縣房屋稅籍登記表記載92年6月12日以前納稅義務人欄記載之李兩成、李林魚2人，非本院88年度訴字第2000號民事判決理由欄記載之李老英繼承人蘇瑞草等14人云云，然查：本院88年度訴字第2000號民事判決主文欄並無確認系爭房屋為蘇瑞草等14人共同共有之記載，自無既判力。而本院88年度訴字第2000號民事判決係認「...因被告蘇瑞草占用原告所有土地上之建物（即新北市○○區○○段000地號、門牌號碼為新北市○○區○○路00號）係李老英所有，而李老英已於35年1月30日死亡，依法應由被告蘇瑞草、李正義、李玉鳳、張李玉梅、李財福、徐李雪卿、李寶蓮、李連喜、李清三、李旭圓、李桂延、李能妙、李武吉、李天祥共同繼承」等情，有該判決附卷可稽（見本院卷第227至235頁），已如前述，新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處111年5月25日新北稅鶯二字第1115710188號函送本院之臺北縣房屋稅籍登記表記載92年6月12日由李月繼承為納稅義務人外，並載明：依繼承系統表、分割協議書、遺產稅免稅證明書辦理，足見稅捐機關於辦理納稅義務人變更時，有核

01 對分割（遺產）協議書等資料。再者，觀之本院88年度訴字  
02 第2000號民事判決理由欄記載李老英已於35年1月30日死  
03 亡，李老英死亡後至本院88年度訴字第2000號事件提起前，  
04 系爭房屋事實上處分權移轉情形因年代久遠，舉證確有困  
05 難，依前開判決意旨，本院非不得依經驗法則，適時減輕舉  
06 證責任，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽。

07 (2)房屋稅向房屋所有人徵收之。房稅條例第4條第1項前段明  
08 文，稅捐機關就房屋稅籍資料納稅義務人之記載並非所有權  
09 或事實上處分權存在之絕對證明，然於一般交易習慣上，未  
10 辦保存登記建物通常係藉由變更建物稅籍登記事項之納稅義  
11 務人名義，為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存  
12 登記建物設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅  
13 籍登記之納稅義務人為該未保存登記建物之所有人或事實上  
14 處分權人，故未辦保存登記建物之稅籍登記名義人，仍不失  
15 為證明權利歸屬方法之一。系爭房屋現登記之納稅義務人為  
16 上訴人，上訴人之前手蘇瑞草係自李玉鳳受讓取得系爭房屋  
17 所有權，有前述新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、新  
18 北市房屋稅籍紀錄表、臺北縣房屋稅籍登記表影本、契稅申  
19 請書、戶籍謄本、契稅申報書、三鶯分處契稅查定表、新北  
20 市鶯歌區戶政事務所印鑑證明、新北市政府稅捐稽徵處房屋  
21 稅籍證明書、建築屋改良物所有權所有權買賣移轉契約書附  
22 卷可稽（見本院卷一第131頁至144頁），且無第三人或林義  
23 雄主張其為系爭房屋事實上處分權人，準此，系爭房屋於李  
24 老英死亡後已超過65年，雖因相關證據資料散失，未能完整  
25 提供李兩成、李林魚取得系爭房屋事實上處分權之相關證據  
26 資料，惟依前述臺北縣房屋稅籍登記表、新北市政府稅捐稽  
27 徵處房屋稅籍證明書、新北市房屋稅籍紀錄表、臺北縣房屋  
28 稅籍登記表影本、契稅申請書、戶籍謄本、契稅申報書、三  
29 鶯分處契稅查定表、新北市鶯歌區戶政事務所印鑑證明、新  
30 北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、建築屋改良物所有權  
31 所有權買賣移轉契約書等間接證據，不失與待證事實有重要

01 關聯性之證據方法。因此，採降低證明度方式，為待證事實  
02 之認定，並參酌房稅條例第4條第1項前段規定，於不違反經  
03 驗及論理法則下，足以推知上訴人自系爭房屋事實上處分權  
04 人蘇瑞草處受讓取得系爭房屋事實上處分權此事實存在時，  
05 仍得認上訴人主張其為系爭房屋事實上處分權人為可採。被  
06 上訴人上開抗辯，尚非可採。

07 (3)被上訴人復辯稱系爭房屋稅籍登記表記載基地之土地地號，  
08 與上訴人提出之買賣契約記載之地號不同云云，然查：本院  
09 88年度訴字第2000號民事判決附圖所示系爭房屋坐落於805-  
10 11、799、798地號，有該附圖附卷可稽（見本院卷二第56-1  
11 頁、第56-3頁、第56-4頁），系爭房屋稅籍登記表記載基地  
12 之土地地號，與上訴人提出之買賣契約記載之地號雖有不  
13 同，均門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋坐落之土  
14 地，不影響上訴人係向蘇瑞草購得系爭房屋事實上處分權。  
15 被上訴人上開抗辯，亦不足採。

16 (4)基上，上訴人以其為系爭房屋事實上處分權人，主張被上訴  
17 人拆除系爭房屋侵害其財產權應負損害賠償責任，難認當事  
18 人不適格。

19 (二)被上訴人有無拆除系爭房屋？

20 經查：陳郭明證稱：伊的店面是門牌中正一路38號，上訴人的  
21 房子是中正一路36號。伊在店裡面聽到樓上鐵皮屋有人踩踏，  
22 出去看到有工人在拆屋頂。伊有問工人為什麼拆，工人說他們  
23 老闆叫他來拆36號的屋瓦，後來伊有打電話問林義雄，伊說有  
24 人在拆他們家的房子，就只有這樣，因為林義雄當時不在鶯  
25 歌，等他回來房子都拆好了。系爭房子在伊隔壁，伊大概都看  
26 得到。伊在場有看到有人拆除系爭房屋，但是具體時間伊不記  
27 得了，有3年以上了。林義雄好像當天下午才到場，現場已經  
28 都清空了等語（見本院卷第124至128頁）。再參酌新北市房屋  
29 稅籍紀錄表記載：...清查現勘紀錄拆除，剩餘房屋為騎樓，  
30 面積為 $2.4 \times 5.2 = 12.48\text{m}^2$ ，自109更正面積等記載內容，可徵  
31 系爭房屋確實遭被上訴人佳承公司指揮被告王正男拆除部分房

01 屋，上訴人主張被上訴人拆除系爭房屋部分房屋應堪採信。

02 (三)上訴人請求被上訴人給付系爭房屋尚可使用3年按申報地價年  
03 息百分之10計算之租金損失，有無理由？

04 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之  
05 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則  
06 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，  
07 亦應駁回原告之請求（最高法院109年度台上字第123號判決  
08 意旨參照）。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，  
09 負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他  
10 人者亦同。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠  
11 償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項  
12 及第185條第1項亦有明文。是以侵權行為損害賠償責任，除  
13 行為人之行為具有不法性、被害人受有損害外，尚須以行為  
14 人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成  
15 立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行  
16 為之成立應負舉證責任，祇要欠缺其一，即無由成立（最高  
17 法院100年度台上字第328號、98年度台上字第1452號判決意  
18 旨參照）。

19 2.上訴人主張系爭房屋於拆除前供證人陳郭明停車及置放廢棄  
20 家電所用，僅係上訴人或訴外人林義雄並未向陳郭明收取租  
21 金，惟對於拆除前仍具備一定經濟上之效用，且系爭房屋尚  
22 可使用3年，上訴人自得請求無法利用系爭房屋之損害即相  
23 當於系爭房屋租金之損害計30萬5,580元云云，為上訴人否  
24 認。

25 3.經查：被上訴人提出系爭房屋拆除前之照片，顯示系爭房屋  
26 早於大部分被拆除之事實（見原審卷第141頁、第143頁、第  
27 185至189頁），為上訴人所不爭執，且經證人陳郭明證述屬  
28 實（見本院卷二第126頁），可見系爭房屋早於被上訴人拆  
29 除前已大部分被拆除，已無屋頂可擋風遮雨。再參酌證人陳  
30 郭明證述拆除前係林義雄借其使用停車或放置一些廢棄家電  
31 物品，系爭房屋超過3年沒有營業、沒人居住使用，系爭房

01 屋漏水很嚴重，房子中間有一段早已經地主拆掉，林義雄說  
02 要給證人使用，證人使用系爭房屋沒有付租金等語（見本院  
03 卷二第126頁、第127頁、第128頁、第189至第197頁），可  
04 見系爭房屋在被上訴人著手拆除前已殘破漏水，既已無法防  
05 風雨，難認可供出租房屋使用。縱於被上訴人著手拆除部分  
06 房屋結構前供證人陳郭明使用置放廢棄電器品及停車，其使  
07 用之經濟價值應為利用房子坐落之土地價值而非系爭房屋之  
08 價值。且證人陳郭明亦未給付租金，上訴人亦未有何租金之  
09 損失，上訴人主張受有相當於以申報地價之年息百分之10計  
10 算之租金損失，難認可採，為無理由。

11 (四)上訴人請求被上訴人給付系爭房屋修繕費用計30萬元，有無  
12 理由？

- 13 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
14 應回復他方損害發生前之原狀；該項情形，債權人得請求支  
15 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1  
16 項、第3項分別定有明文。而該回復原狀之費用以必要者為  
17 限，且損害賠償之目的，在於填補債權人所受之損害，債務  
18 人所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故  
19 應將物之折舊等因素考慮在內。
- 20 2.上訴人主張：伊曾委請士榮企業社評估系爭房屋之回復費用  
21 計30萬元，並提出估價單附卷可稽（見原審卷第107頁），  
22 為被上訴人否認。
- 23 3.經查：觀之上訴人提出之估價單記載：品名：鐵厝鐵材柱、  
24 厝頂板蓋、烤漆電動捲門、土水部分8支基礎、平面混泥土  
25 加鐵鋼、如果要整地加廢土處理費及師傅工資等，有前述估  
26 價單附卷可稽（見原審卷第107頁），而證人陳郭明已證  
27 稱：系爭房屋漏水很嚴重，而且是泥土牆，再佐以上訴人提  
28 出照片顯示鐵捲門未被拆除尚存在（見本院卷第193頁、第1  
29 91頁），再參酌系爭房屋於被上訴人著手拆除前已大部分被  
30 拆除且無屋頂，已如前述，而系爭房屋超過65年相當老舊，  
31 足見上訴人提出之估價單所載施工項目均非回復系爭房屋於

被上訴人著手拆除前之原狀之必要費用，上訴人復未舉證證明受有回復原狀所需費用30萬元之損害，上訴人此部分之主張亦屬無據，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依侵權行為法律關係，請求被上訴應連帶給付上訴人300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴判決，理由雖有不同，惟結論並無二致。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

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3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

民事第一庭 審判長法 官 張紫能

法 官 傅紫玲

法 官 朱慧真

以上正本係照原本作成

不得上訴

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

書記官 黃翊芳