

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第627號

原告 潘嘉葳

邱滢霏

共同

訴訟代理人 吳宗華律師

被告 林耘安

訴訟代理人 戴竹吟律師

複代理人 李珮禎律師

上列當事人間請求給付拆遷救濟金等事件，經本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明原為「被告應依如起訴狀附表一所示比例，將如起訴狀附表一所示對新北市政府所得領取款項新臺幣（下同）921,164之受領請求權讓與原告2人。」（見本院卷第11、59頁），嗣變更為「一、被告應將新北市政府辦理『本市新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）』範圍內新北市○○區○○段0○○地號上歸戶號790即新北市○○區○○路00巷0號及歸戶號811即新北市○○區○○路00巷0號兩筆建築改良物之地上物拆遷補償費其中283,953元之受領請求權讓與原告潘嘉葳（與邱滢霏合稱原告，分則逕稱其名）。二、被告應將新北市政府辦理『本市新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）』範圍內新

01 北市○○區○○段000地號上歸戶號790即新北市○○區○
02 ○路00巷0號及歸戶號811即新北市○○區○○路00巷0號兩
03 筆建築改良物之地上物拆遷補償費其中283,953元之受領請
04 求權讓與邱澄霏」（見本院卷第327-328頁），核屬減縮應
05 受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告起訴主張：

08 (一)坐落新北市○○區○○段○○地號土地（下稱系爭土地）上
09 之門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號、4號、6號、8號等
10 4間房屋為未經保存登記建物（下合稱系爭建物），由被告
11 之祖父林宜田於民國81年1月10日以前出資興建，並由其原
12 始取得系爭建物之房屋所有權。嗣林宜田於86年6月19日死
13 亡，系爭建物之所有權由繼承人林張阿粽（配偶）、林東清
14 （長男）、林火標（次男）之代位繼承人林立維及林莉茹、
15 林金本（三男）、周林秀鑾（長女）、邱林秀枝（次女）、
16 林秀卿（三女）共同繼承，應繼分均為1/7。後因林金本於1
17 00年8月9日死亡，其應繼分再由其繼承人周淑珠（配偶）、
18 林明鴻（長男）、林耘安（長女）共同繼承，應繼分均為1/
19 21（計算式： $1/7/3=1/21$ ），故被告就系爭建物之持分比例
20 為1/21。

21 (二)被告於106年5月3日與原告簽訂原證2不動產買賣契約書（下
22 稱系爭契約），約定由原告共同向被告買受系爭土地之權利
23 範圍1/12（即由原告各買受權利範圍1/24）及被告所有系爭
24 建物之全部（即其持分比例1/21），約定之買賣價金為25,0
25 00,000元，雙方並已依約履行完成點交，原告因而取得系爭
26 土地之權利範圍1/12，然因系爭建物為未經保存登記之建
27 物，僅得讓與事實上處分權，故原告因而取得系爭建物之事
28 實上處分權（比例各為1/42）。

29 (三)惟新北市政府於110年間，因辦理「新北市政府新、泰塭仔
30 圳市地重劃區（第二區工程）」所需，因而徵收範圍內之系
31 爭土地，並就系爭建物辦理拆遷補償，因而於110年12月29

01 日召開「新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）」地上建築物
02 拆遷補償費及救濟金領取疑義協調會。為此，原告已於會議
03 中主張被告所有之系爭建物全部持分已由原告共同買受，其
04 建物之拆遷救濟金應由原告領取之主張，然新北市政府仍以
05 「系爭建物之所有權人」即被告作為分配對象，因而作成
06 「新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）」範圍內新莊區福營
07 段6暨8地號上4筆建築改良物（歸戶號：790、811、582、58
08 3）之地上物拆遷補償費（即建築救濟金）分配說明，並核
09 定應發給被告921,164元。

10 （四）按政府徵收土地給與出賣人之補償地價，雖非侵權行為之賠
11 償金，惟係出賣人於其所負債務陷於給付不能發生之一種代
12 替利益，此項補償地價給付請求權，買受人非不得類推適用
13 民法第225條第2項之規定，請求讓與（最高法院80年台上字
14 第2504號判例意旨參照）。被告已將系爭建物之事實上處分
15 權讓與原告，是系爭建物因遭新北市政府拆遷之故，則原告
16 自當已喪失對於系爭建物之處分權能，足認被告之給付義務
17 已陷於給付不能，故新北市政府基於上開拆遷事實所給付之
18 拆遷救濟金，應屬被告之給付不能發生之代替利益，揆諸上
19 開最高法院判例意旨，原告應得類推適用民法第225條第2項
20 規定，請求被告將其對新北市政府所得領取之徵收救濟金受
21 領請求權讓與原告。

22 （五）承上，以空照圖比對地籍圖可知，歸戶號582即門牌號碼新
23 北市○○區○○路00巷0號房屋（下稱6號房屋）約有一半面
24 積坐落於系爭土地，其餘部分則坐落於同段8地號土地（下
25 稱8號土地），然其實際占用系爭土地及8地號土地之面積及
26 比例難以精確計算，且該部分之拆遷補償費所占比例較小，
27 故原告為減少爭點，願撤回轉讓6號房屋拆遷補償費之請
28 求；另門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號（下稱8號房
29 屋）房屋部分，則全部坐落於8號土地，故原告亦願撤回轉
30 讓8號房屋拆遷補償費之請求。

31 （六）是原告本件僅請求坐落系爭土地上及8地號土地上之歸戶號7

90即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號房屋（下稱2號房屋），及歸戶號811即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號房屋（下稱4號房屋）之拆遷補償費。

(七)原告係於106年5月3日向被告買受系爭建物之持分，斯時被告所有之持分比例應為 $1/21$ ，故原告取得之比例應為 $1/21$ （即 $4/84$ ）。嗣於108年4月20日，被告又因祖母林張阿綜去世，因而代位繼承其父親林金本之應繼分 $1/84$ ，故新北市政府計算被告之分配比例合計為 $4/84+1/84=5/84$ 。然因被告取得 $1/84$ 應繼分之時間在原告向被告買受系爭房屋之後，故原告請求分配之比例應為 $4/84$ （即各 $2/84$ ），是2號及4號房屋之建物拆遷補償金合計共11,926,060元（計算式： $5,404,522+913,717+74,738+61,020+5,411,118+23,885+37,060=11,926,060$ ），原告各得分配之金額均為283,953元（計算式： $11,926,060/5*2=283,953.81$ ，小數點以下捨去），則原告自得請求被告將2號房屋及4號房屋之拆遷補償費其中283,953元、283,953元之受領請求權讓與原告。

(八)爰類推適用民法第225條第2項規定，提起本訴，並聲明：

1. 被告應將新北市政府辦理「本市新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）」範圍內新北市○○區○○段0○0地號上歸戶號790即新北市○○區○○路00巷0號及歸戶號811即新北市○○區○○路00巷0號兩筆建築改良物之地上物拆遷補償費其中283,953元之受領請求權讓與潘嘉葳。

2. 被告應將新北市政府辦理「本市新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）」範圍內新北市○○區○○段0○0地號上歸戶號790即新北市○○區○○路00巷0號及歸戶號811即新北市○○區○○路00巷0號兩筆建築改良物之地上物拆遷補償費其中283,953元之受領請求權讓與邱滢霏。

3. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造於系爭契約之買賣標的僅限於系爭土地，此外別無其他，更與系爭建物無涉。原告僅憑其已取得系爭土地之所有

01 權，即率認得受領與系爭建物相關之拆遷補償費，自屬無
02 據。

03 (二)系爭建物業已拆除，於拆除前地政機關未測繪系爭建物之坐
04 落位置及占用土地面積，當無從以系爭建物已拆除之現況再
05 行測量其坐落位置及面積自明；且未經地政機關按法定程序
06 及方法實施測量，徒以空照圖套繪，非但無法得出正確之長
07 度與面積，更無從作為判決之依據。

08 (三)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)系爭契約之買賣標的除了系爭土地外，是否兼含被告就系爭
12 建物之事實上處分權（持分比例1/21）？

13 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
14 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
15 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
16 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事
17 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將
18 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原
19 則；但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
20 不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台上字第5
21 95號、104年度台上字第209號裁判意旨參照）。又依民事訴
22 訟法第277條但書規定：「當事人主張有利於己之事實者，
23 就其事實有舉證之責任」，且按民事訴訟如係由原告主張權
24 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
25 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
26 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
27 院17年上字第917號裁判意旨參照）

28 2. 兩造於106年5月3日簽訂系爭契約，約定由原告共同向被告
29 買受系爭土地之權利範圍1/12（即邱澄霏、潘嘉葳各買受權
30 利範圍1/24）乙情，有系爭契約（含系爭土地第一類謄本、
31 地籍圖、系爭土地所有權狀）可佐（見本院卷第35-45

頁）。系爭建物未辦保存登記，被告因繼承取得系爭建物之事實上處分權為1/21，並與被告之其他家族親戚共有；系爭建物因由政府徵收而拆除，新北市政府以「系爭建物之所有權人」即被告作為分配對象，因而作成原證1「新、泰塭仔圳市地重劃區（第二區）」範圍內新莊區福營段6暨8地號上4筆建築改良物（歸戶號：790、811、582、583）之地上物拆遷補償費（即建築救濟金）分配說明，並核定應發給被告拆遷補償費為921,164元、其分配比例為5/84乙情，有原證1拆遷補償費分配說明（含林宜田、林張阿粽繼承系統表）、原證3拆遷補償費領取疑義協調會會議紀錄可佐（見本院卷第17-24、47-57頁）。上開各節，亦為兩造所不爭執，自堪認定。

3. 關於兩造買賣標的是否兼含被告就系爭建物之事實上處分權（持分比例1/21）乙節：

(1) 觀諸系爭契約第2條「買賣標的」約定：「土地坐落：新北市○○區○○段0地號，宗地面積：2,172.26平方公尺，權利範圍：1/12（邱澄霏、潘嘉葳各買受1/24），詳後附地籍圖及土地登記謄本。本買賣除土地所有權持分移轉外，一切相關繫屬權利亦隨同移轉，買、賣雙方皆已充分認知。」等語（見本院卷第36頁），而此條約定固記載「本買賣除土地所有權持分移轉外，一切相關繫屬權利亦隨同移轉」，然所謂「一切相關繫屬權利」究竟為何，其文字指涉範圍不明，遍觀整份契約亦未就此明定；其中第8條「房地點交」固約定：「本約標的物，除本契約另有約定外，賣方應於約定交付尾款日前騰遷完畢，並於交付尾款之日同時以現場點交方式移交買方管領。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。」（見本院卷第38頁），然系爭建物未辦保存登記，被告因繼承取得系爭建物之事實上處分權1/21，並與被告之其他家族親戚共有乙情，業如前述，可見縱認原告主張為真，然原告亦主張其買受者僅為被告就系爭建物之持分比例1/21等語（見本院卷第12頁），既非買

01 受系爭建物之全部事實上處分權，自與房地點交無涉，對
02 此，證人即承辦系爭契約之地政士曾國璟亦結稱：系爭契約
03 第8條只是例稿，不是本件買賣契約範圍內等語（見本院卷
04 第201頁），綜上足徵系爭契約第8條不足以為第2條「一切
05 相關繫屬權利亦隨同移轉」之佐證。

06 (2)系爭契約第2條約定「土地坐落：新北市○○區○○段0地
07 號，宗地面積：2,172.26平方公尺，權利範圍：1/12（邱澄
08 霏、潘嘉葳各買受1/24），詳後附地籍圖及土地登記謄
09 本。」，佐以系爭契約併附系爭土地第一類謄本、地籍圖、
10 系爭土地所有權狀為契約附件，此外別無其他，假若原告主
11 張其買受者兼含被告就系爭建物之1/21事實上處分權，系爭
12 契約第2條「一切相關繫屬權利」即乃就此所為約定等語
13 （見本院卷第12、116頁）為真，比照前開併附系爭土地產
14 權資料為契約附件之締約模式，則締約時自應於系爭契約併
15 附系爭建物之相關證據，例如原證1拆遷補償費分配說明所
16 附系爭建物之房屋稅繳款書、林宜田之遺產稅核定通知書等
17 件（見本院卷第17、28-31頁），以明買賣雙方之權利；況
18 系爭建物未辦保存登記，被告又僅有1/21之事實上處分權，
19 原告若買受被告之持分，將與其他人共有系爭建物，參以證
20 人曾國璟結稱：長輩留下來的鐵皮屋（按：即系爭建物），
21 簽約當時出租給別人收租等語（見本院卷第203頁），系爭
22 建物既為林宜田等諸多繼承人共同共有，則有權收取租金之
23 人自當為全體繼承人按共同共有之潛在比例分配，可見原告
24 若確有買受被告就系爭建物之1/21事實上處分權，未來相關
25 權利義務（例如租金分配）複雜，為確保買方即原告未來權
26 益，倘若確有原告主張之賣賣合意存在，更應於系爭契約中
27 載明原告買受之權利內容併附系爭建物之相關資料為佐；然
28 系爭契約全文及附件絲毫未見有何系爭建物之記載或資料，
29 自難認兩造對於被告就系爭建物之1/21事實上處分權確有達
30 成買賣之合意。

31 (3)是觀諸系爭契約之文字佐以該契約併附之資料，已明確表示

當事人真意，即兩造買賣標的僅有系爭土地，別無其他，尤其不含被告就系爭建物之1/21事實上處分權，此部分已臻明確而無須別事探求，揆諸前揭說明，即不得反捨契約文字而更為曲解，是原告主張其依系爭契約尚有買受被告就系爭建物之1/21事實上處分權等語，實屬無據。

(4)證人曾國璟固結稱：簽約時系爭契約第2條買賣內容不是只有土地，是包含地上權利，兩造都同意包含土地上權利，被告當時出售土地也是經濟上有需要，潘嘉葳跟被告說讓他先收著租金，沒有跟他計較（見本院卷第202頁），買賣標的共25,000,000元有包含鐵皮屋所有權，但無法辦理（見本院卷第203頁），第2條是包含土地及鐵皮屋（見本院卷第204頁），買賣標的範圍有包含收租權利等語（見本院卷第205頁），然又結稱：系爭契約第2條兩造合意買賣之標的不包含房屋，因為條文沒有寫到（見本院卷第201頁），簽約當時兩造當事人達成的買賣合意，沒有談到標的包含土地及收租權利共25,000,000元；至於簽約當時兩造達成買賣標的共25,000,000元，到底在買賣什麼，我只辦土地，他們到底買賣什麼，我覺得兩造內心保留，各懷鬼胎，當時簽約現場，潘嘉葳跟被告說先讓他收租等語（見本院卷第202頁），可見證人前後證述矛盾，難認兩造簽約時已就原告尚有買受被告就系爭建物之1/21事實上處分權乙事達成合意。

(5)況系爭建物（即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號、4號、6號、8號等4間房屋）是否均坐落在系爭土地上，因拆除前未經地政機關測量故不得而知；原告自行依空照圖所示系爭建物所在位置（見本院卷第249-255頁）與地籍圖相互套繪後，主張僅有2號、6號兩間房屋完全坐落在系爭土地上，8號房屋則全部坐落於同段8號土地上，至於6號房屋約有一半面積坐落於系爭土地，其餘部分則坐落於同段8地號土地，然其實際占用系爭土地及8地號土地之面積及比例難以精確計算，故減縮聲明請求之範圍及金額等語（見本院卷第327-330頁），姑不論自行套繪之精準性及其可否作為法

01 院判決採認之證據，縱認原告主張為真，亦可見系爭建物究
02 竟是否均坐落在系爭土地上而為系爭契約之買賣標的，原告
03 於本件訴訟繫屬中並自行套繪前並不知悉，難認兩造簽約時
04 已就買賣契約必要之點即標的物包含被告就系爭建物1/21之
05 事實上處分權達成合意。參以證人曾國璟結稱：系爭建物是
06 否坐落在系爭土地上，我不知道，系爭建物是否為系爭契約
07 買賣標的之一部分，並為總價金25,000,000元之一部，因為
08 沒有講到明確門牌號碼所以我不知道等語（見本院卷第204
09 頁），益徵簽約當時兩造並未就買賣標的包含被告就系爭建
10 物1/21之事實上處分權達成合意甚明，故原告主張其因買受
11 被告就系爭建物之1/21事實上處分權，故應由原告取得政府
12 就系爭建物核定之補償金等語（見本院卷第11-13頁），顯
13 屬無據。此外，原告就其以系爭契約與被告合意買受被告就
14 系爭建物之1/21事實上處分權之主張，並無提出其他證據證
15 明，自無從為有利於原告之認定。

16 （二）綜上，因原告並未取得被告就系爭建物之1/21事實上處分
17 權，故新北市政府就系爭建物拆遷核定之補償金，自應由被
18 告領取，原告並無任何權利可得主張，是原告主張類推適用
19 民法第225條第2項規定，請求被告將拆遷補償費讓與原告，
20 自屬無據。

21 四、綜上所述，原告主張類推適用民法第225條第2項規定，聲明
22 請求：「1. 被告應將新北市政府辦理『本市新、泰塭仔圳市
23 地重劃區（第二區）』範圍內新北市○○區○○段0○○地號
24 上歸戶號790即新北市○○區○○路00巷0號及歸戶號811即
25 新北市○○區○○路00巷0號兩筆建築改良物之地上物拆遷
26 補償費其中283,953元之受領請求權讓與潘嘉葳。2. 被告應
27 將新北市政府辦理『本市新、泰塭仔圳市地重劃區（第二
28 區）』範圍內新北市○○區○○段0○○地號上歸戶號790即
29 新北市○○區○○路00巷0號及歸戶號811即新北市○○區○
30 ○路00巷0號兩筆建築改良物之地上物拆遷補償費其中283,9
31 53元之受領請求權讓與邱滢霏」，為無理由，應予駁回。原

01 告既受敗訴判決，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
03 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
04 響，爰不另一一論述，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 民事第五庭 審判長法官 高文淵

08 法官 連士綱

09 法官 劉容好

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 11 日
14 書記官 吳佩玉