

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第194號

原告 王適嶼
訴訟代理人 陳純仁律師
王樂軍

被告 觀美建設有限公司

被告兼法定代理人 楊鈺聖

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國111年6月20日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣肆拾貳萬陸仟貳佰捌拾柒元，及自民國一一〇年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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項但書第3款定有明文。本件原告起訴時狀原訴之聲明第1項為：「被告應連帶將原告原在新竹市○○段0000○○0000地號土地遭被告拆除之原有之新竹市○○里○○路000巷00號房屋一樓之三個房間及廚房、廁所及洗手間及圍牆與瓦斯管線、冰箱重建交還原告，如不願重建交還原告，則應賠償原告新台幣(下同)壹佰萬元，並自民國(下同)108年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（本院卷

第11頁)」。嗣於110年8月16日更正前開訴之聲明第1項為：「被告應連帶將原告原在新竹市○○段0000○0000○0000地號土地遭被告拆除之原有之新竹市○○里○○路000巷00號房屋一樓之三個房間及廚房、廁所及洗手間及圍牆與瓦斯管線、冰箱重建交還原告，如不願重建交還原告，則應賠償原告壹佰萬元，並自本件訴訟起訴狀繕本送達被告之翌日起至民國108年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。被告並應自108年6月1日起至重建上開三間房間及廚房、廁所及洗手間及圍牆與瓦斯管線、冰箱重建交還原告之日按月賠償原告貳萬元之無法使用上開房屋之損害賠償（本院卷第187頁）」；嗣又於111年3月7日具狀稱：「陳明被拆之房屋扣除折舊後仍有68萬元價值，加計請求自108年6月迄今以16個月每月2萬元計算不能使用房屋之損失，總計被告應自108年6月1日賠償原告100萬元（本院卷第289頁）」，核原告前開訴之變更為擴張訴之聲明，合於前開規定，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告為新竹市○○段0000○0000○0000○ 0000地號土地 即新竹市○○里○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告於108年6月間將原告所有之上開房屋一樓之三個房間及廚房水電以及瓦斯管及冰箱拆除及廁所與洗手間及圍牆拆除，被告應負重建使房屋回復原狀，若無法回復原狀，應負以金錢賠償原告。原告上開房屋一樓之三個房間及廚房、浴室、洗手間與圍牆、冰箱在被拆除期間被告興建圍籬做售屋廣告，原告之上開房屋為被告觀美建設建設有限公司（下稱觀美公司）所拆除，被告楊鈺聖為觀美公司之負責人，依公司法第23條第2項之規定，應與被告觀美公司負連

帶回復原告被拆除之房屋、廚房、浴室、圍牆及水電瓦斯管線及冰箱原狀之責，若無法回復原狀，自應連帶負民法第196條之金錢賠償之責。被告所拆除者，包括原告之一樓三個房間及廚房、浴室及洗手間以及瓦斯管等，如要重建至少要100萬元，原告自108年6月迄今因無法使用該房屋之損害每月以2萬元計算，也達36萬元，被拆之房屋扣除約100萬元房屋折舊後，應仍有68萬元之價值，以折舊後之剩餘款68萬元加上16個月每月2萬元之不能使用該房屋等之損失，合計被告應自108年6月1日起賠償原告100萬元。依民法第767條、民法第184條、第185條、第196條、公司法第23條第2項等規定起訴。

(二)、訴之聲明：

1.被告應連帶將原告原在新竹市○○段0000○0000○0000地號土地遭被告拆除之原有之新竹市○○里○○路000巷00號房屋一樓之三個房間及廚房、廁所及洗手間及圍牆與瓦斯管線、冰箱重建交還原告，如不願重建交還原告，則應賠償原告壹佰萬元，並自108年6月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，其之前到場之聲明或陳述略以：

(一)、土地是我們買的，現場地上物是未辦保存登記的違章建築，現場有住人，我們有告知我們有購買，而且有鑑界，現場的占有人麥麗麗配合我們把占用的地方拆除。因為未辦保存登記，所以我們認為現場的占有人就是所有權人，而且我們在房子的周遭有告知說我們已經買下來，請屋主跟我們聯絡，沒有人跟我們聯絡。只有拆GH，對原證八第一次及第二次拆除位置無意見。原證13圖示，紅色虛線是我們拆得沒有錯，藍色的F1還在房子後面，是因為拆了H、G，F1剩下那個棚架，H、G已經拆了，我拆了G的牆。我沒有拆到F，我只

01 有拆到G跟F交界的牆。

02 (二)、答辯聲明：

03 1.原告之訴駁回。

04 2.訴訟費用由原告負擔。

05 三、法院之判斷：

06 (一)、原告主張其為新竹市○○里○○路000巷00號房屋之所有權
07 人，被告於108年6月間將原告所有之上開房屋一樓之三個房
08 間及廚房水電以及瓦斯管及冰箱拆除，被告應回復原狀或賠
09 償100萬元及每月2萬元等事實，提出稅籍資料、照片、建物
10 測量圖等(本院卷第17-47、143-159、299-317、325-347、3
11 82-385、389、401-419頁)為證，被告就前開房屋為原告所
12 有，被告拆除H、G、G跟F交界的牆、原證13圖示紅色虛線不
13 爭執，其餘則否認，並以系爭房屋周遭之土地為被告購買，
14 經房屋現場占有人同意拆除等語置辯。是以本件應審究之爭
15 點為：被告是否有權拆除系爭房屋？原告請求被告回復原
16 狀、賠償之100萬元有無理由？

17 (二)、經查，原告所有門牌號碼為新竹市○○路000巷00號房屋，
18 依本院107年度訴字第913號確認地上權存在事件108年1月29
19 日勘驗筆錄記載：「系爭房屋前方目前有鐵皮圍籬，阻隔明
20 湖路243巷道路，系爭房屋前方有水泥空地，旁側則有大片
21 雜草，系爭房屋主體為二層樓瓦石造房屋，屋頂則有鐵皮屋
22 頂。在本院卷第58頁照片中側邊前方的圍牆在勘驗當日已經
23 拆除」、「(系爭房屋)後方則有增建一層樓高度的房屋存
24 在，另一側有鐵皮屋頂，下方置放水塔。勘驗當日電錶已拆
25 除，大門深鎖。107年10月23日暫停供電，因為107年9月電
26 費未繳，打開門鎖後進入屋內查看，堆放雜物，甚多灰塵，
27 並無居住跡象，二樓則上鎖無法進入。」，於該案經新竹市
28 地政事務所測繪人員測量結果，系爭房屋占有使用系爭30-1
29 地號如附圖編號A部分(面積：33.3平方公尺)、F部分(面
30 積：58.1平方公尺)、G部分(面積：16.32平方公尺)、H
31 部分(面積：10.21平方公尺)土地，系爭31-1地號如附圖

一編號C部分（面積：2.05平方公尺）、E部分（面積：9.34平方公尺）土地，系爭31-2地號如附圖編號D部分（面積：0.54平方公尺）土地等情，有該案勘驗筆錄及新竹市地政事務所108年2月27日新地測字第1080001561號函檢附之土地複丈成果圖可稽，經本院依職權調閱前開卷宗查明，並有該案判決在卷可稽（本院57-73頁）。次查，系爭房屋除占用上開土地之外，並占用同地段30-46地號土地（分割自原30-2地號土地）如附圖二J部分（面積：9.44平方公尺）、同地段30-1地號土地K部分（面積：15.30平方公尺）、F-1部分（面積：17.21平方公尺）土地等情，有本院勘驗筆錄及新竹市地政事務所111年4月13日竹測土字第37800號複丈成果圖在卷可稽（本院卷第229、339、365頁）。再查，依被告法定代理人於本院審理中之陳述：有拆位於30-2地號土地上之鐵皮屋、鐵皮停車場。有拆GH，對原證八第一次及第二次拆除位置無意見；F1剩棚架、原證13圖示，紅色虛線是我們拆得沒有錯，藍色的F1還在房子後面，是因為拆了H、G，F1剩下那個棚架，H、G已經拆了，我拆了G的牆。我沒有拆到F，我只有拆到G跟F交界的牆、G、H原有部分磚塊，來又將磚塊拆除，只剩上面棚子，拆除時建物本來就會有廢土，我們就堆在旁邊等語（第134、第229-231、281頁），復有被告提出新竹縣有不動產產權移轉證明書、空照圖、建築物及地籍圖套匯資料、拆除前照片（本院93、95、107-109、121頁），參照原告系爭房屋占用被告標得之（原地號）新竹市○○段0000地號土地位置，及原告房屋位置及外觀範圍形狀以觀，原告主張如附圖F1、J、K、G、H均為被告拆除，堪以採信。

(三)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權

01 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；應回
02 復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復
03 時，債權人得請求以金錢賠償其損害；不能回復原狀或回復
04 顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第184條第1項
05 前段、第196條、第213條第1項、第214條、第215條分別定
06 有明文。次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回
07 復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事
08 故發生後之變動狀況考慮在內（最高法院103年度台上字第9
09 37號民事判決意旨參照）。按不法毀損他人之物者，被害人
10 得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，
11 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前
12 之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠
13 償其損害，民法第196條、第213條第1項及第215條分別定有
14 明文。所謂回復顯有重大困難，係指回復原狀需時過長、需
15 費過鉅，或難得預期之結果之情形而言（最高法院107年度
16 台上字第1145號民事判決意旨參照）。又按公司負責人對於
17 公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人
18 應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。
19 是公司負責人代表公司執行業務，為公司代表機關之行為，
20 若構成侵權行為，即屬公司本身之侵權行為。而有限公司之
21 董事長對外代表公司，關於公司營業上一切事務，有辦理之
22 權，此觀公司法第108條第1項、同條第4項準用第57條之規
23 定亦明（最高法院110年度台上字第3263號民事判決意旨參
24 照）。

25 (四)、經查，系爭房屋雖無權占用被告標得之（原地號）新竹市○
26 ○段0000地號土地；然被告尚未依法取得執行名義，仍不得
27 逕自拆除系爭房屋。系爭房屋係占用新竹縣政府及被告所有
28 之土地，被告於該土地已另建房屋，原告請求被告重建遭拆
29 除部分以回復原狀，顯有重大困難，應以金錢賠償其損害。
30 被告楊鈺聖為觀美公司法定代理人，其自陳有拆除原告系爭
31 房屋，已如前述，楊鈺聖代表觀美公司執行拆除系爭房屋之

職務，致原告受有損害，構成侵權行為，依公司法第23條第2項規定，應與觀美公司連帶負賠償責任。

(五)、按關於損害賠償之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟倘在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此觀民事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明（最高法院101年度台上字第1452號民事判決意旨參照）。經查，原告主張之系爭房屋業經觀美公司拆除之部分，現場僅殘餘廢棄土堆，依社會通念及一般客觀之事實，原告就損害數額證明顯有重大困難之情形，參酌內政部不動產交易實價查詢，108年間系爭房屋附近屋齡14年房屋之出售價格約為每坪69,655元，屋齡1年房屋則為106,931元，原告稱遭拆除部分係54年間一併購得（本院卷第379頁），折舊年數為54年，已逾新竹市各類房屋折舊耐用年數，且系爭房屋遭被告拆除部分多為廚房、廁所等簡易磚造建築。依財政部賦稅署107年2月27日台財稅字第10600724070號函簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第13條規定：房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：（一）高度未達二．五公尺。（二）無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。（三）地板為泥土、石灰三合土或水泥地。（四）無窗戶或窗戶為水泥框窗。（五）無衛生設備。（六）無內牆或內牆為粗造紅磚面（內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆）。（七）無牆壁。依原告提出系爭房屋遭拆除部分之建物照片以觀，符合前開規定第（一）（二）（三）（四）（六），是以應按5成核計，即以每坪106,931元 $\times$ 60%=53,466元（元以下四捨五入）計算價值，依新竹市稅務局函附之課稅明細表記載，該部分建物折舊率1.4（本院卷第255頁），再依新

01 竹市各類房屋折舊標準表殘值率以0.356計算，遭拆除面積
02 共計68.48平方公尺，約為20.715坪，被毀損時之價值約為3
03 94,287元。

04 (六)、又按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
05 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定
06 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
07 利益。民法第216條定有明文。系爭房屋於前案勘驗現場時
08 「大門深鎖。107年10月23日暫停供電，因為107年9月電費
09 未繳，打開門鎖後進入屋內查看，堆放雜物，甚多灰塵，並
10 無居住跡象，二樓則上鎖無法進入」。實際上功能及價值甚
11 低，惟系爭房屋當時由麥麗麗使用，業據被告法定代理人陳
12 述在卷（本院卷第88、229頁），原告則稱：系爭房屋借麥
13 麗麗住了約1年，沒有收租金，麥麗麗住之前有半年沒有任
14 何人使用，業據原告陳述在卷（本院卷第282頁）。參酌附
15 近租金行情及系爭房屋狀況，應以每月2,000元計算原告得
16 使用系爭房屋被拆除部分建物之利益，原告請求108年6月迄
17 今以16個月計算，尚屬合理，為3萬2千元。

18 (七)、是以原告得請求被告連帶賠償之金額為394,287元加計32,00
19 0元，共計426,287元（394,287+32,000=426,287元），原
20 告請求於426,287元範圍內為有理由，逾此範圍，則無理
21 由，應予駁回。

22 (八)、未按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
23 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
24 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
25 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
26 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
27 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
29 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條
30 第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告之請求，係以
31 支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，依上揭

規定，原告請求自起訴狀繕本送達（被告於110年3月9日送達，有送達證書在卷可稽，見本院卷第81頁）之翌日即110年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

(九)、綜上所述，原告依民法第767條、第184條、185條、第196條、公司法第23條第2項等規定，起訴請求被告連帶賠償於426,287元及自110年3月9日至清償日止，按年息百分之5計算之利息範圍內，為有理由；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

四、本判決第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回之。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 22 日
民事第二庭法 官 林麗玉

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 111 年 7 月 25 日
書記官 鄧雪怡