

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第746號

原告 林初松
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 洪法岡律師
訴訟代理人 許美麗律師
蔡麗雯律師
被告 鴻奕建設股份有限公司

法定代理人 柯文軒
被告 億東營造股份有限公司

法定代理人 朱玉珠
共同
訴訟代理人 李訓豪律師
被告 黃皓彰

黃文龍
林李秀雲

上三人
共同
訴訟代理人 鄭佑祥律師

上列當事人間請求確認分配權利關係存在等事件，本院於民國115年7月2日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林李秀雲應給付原告新臺幣（下同）415萬9,849元，及自民國114年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 二、原告其餘之訴駁回。

02 三、訴訟費用由被告林李秀雲負擔百分之69，餘由原告負擔。

03 四、本判決第一項於原告以139萬元為被告林李秀雲供擔保後，
04 得假執行。但被告林李秀雲如於假執行程序實施前以415萬
05 9,849元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 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
10 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
11 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
12 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
13 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
14 52年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告先位主張被
15 告林李秀雲將其與被告鴻奕建設股份有限公司（下稱：鴻奕
16 建設公司）間有關提供新竹縣○○市○○段000○○00000○○
17 0地號土地（下述土地均為同段，逕以地號稱之）合建分配
18 房屋之權利，讓與其中十分之三予原告等情，為被告所否
19 認，則原告上開權利是否存在，即屬不明確，致使原告在法
20 律上之地位有不安之狀態存在，而此種狀態得以本件確認判
21 決予以除去，揆諸前揭說明，原告請求確認前開合建分配權
22 利存在，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)、緣被告林李秀雲所有中興段533、534地號土地上，原坐落有
26 一原告所有地址為新竹縣○○市○○路000號之未辦保存登
27 記房屋（下稱：系爭房屋），詎被告林李秀雲明知坐落前開
28 土地上之建物係原告所有，竟為以533、534地號土地與被告
29 鴻奕建設公司合作興建「世紀享」建案，自稱其為系爭房屋
30 所有權人而出具「房屋拆除切結書」予被告鴻奕建設公司、
31 被告億東營造股份有限公司（下稱：億東營造公司），同意

上開二公司拆除系爭房屋，嗣據任職於被告鴻奕建設公司之被告黃皓彰指示任職於被告億東營造公司之被告黃文龍於112年7月19日拆除系爭房屋。原告聽聞系爭房屋遭人拆除後，立即趕往現場阻擋被告繼續進行拆除作業及報警處理，被告等人知悉此情後，遂由被告黃皓彰先行詢問被告林李秀雲該如何解決此一糾紛，經被告林李秀雲表示願將其與被告鴻奕建設公司間關於533、533-1、534地號土地之合建分配權利關係讓與其中十分之三之權利予原告作為條件後，被告黃皓彰遂與原告相約於新竹縣○○市○○路○段00號之正大聯合法律事務所商談，並攜帶被告林李秀雲簽寫之條件書面到所。原告於協商當下即同意被告林李秀雲前開條件，惟希望被告林李秀雲親自出面與原告共同簽立正式書面文件以茲證明，被告黃皓彰當場表示回去後會告知被告林李秀雲原告已同意此事，過幾天再攜被告林李秀雲再次拜會並共同簽立正式書面，孰料被告等人事後卻加以毀諾，拒不出面簽立任何正式文件，原告無奈之下只好提起本件訴訟，先位請求確認原告就被告林李秀雲與被告鴻奕建設公司間關於533、533-1、534地號土地之合建分配權利關係，原告對其中十分之三之權利存在。

(二)、又系爭房屋為原告所有，被告林李秀雲並無系爭房屋之事實上處分權，被告等人均無權拆除系爭房屋，然被告林李秀雲卻出具房屋拆除切結書，表示同意被告黃皓彰、黃文龍、鴻奕建設公司、億東營造公司拆除系爭房屋，而被告黃皓彰、黃文龍、鴻奕建設公司、億東營造公司等人拆除系爭房屋前，未就系爭房屋之事實上處分權歸屬加以查證，秉持著拆錯了也無所謂之態度，擅自拆除系爭房屋，則被告等人前開所為自屬不法侵害原告之權利，主觀上具有故意過失，爰依民法第185條、第184條第1項等規定，備位請求被告等人對原告共負侵權行為連帶賠償責任。而系爭房屋乃有權興建於坐落基地，被告鴻奕建設公司欲於系爭房屋所坐落基地推出建案，按理為換取房屋權利人的同意，往往不會僅有給予搬

遷補償，應依市場行情，由土地所有權人分得70%、房屋所有權人取得30%之比例，共享因合建取得之不動產價值。又依照被告鴻奕建設公司所提出之合作興建契約書，被告林李秀雲因與原告合建可依建築法令規定允建面積興建後之房屋，基準容積分得50%，並保障最低分配到編號I戶之店面及停車位1位，且被告鴻奕建設公司就其「世紀享」建案係以預售屋的形式進行銷售，為利於銷售，建商通常都會製作相關底價表供銷售人員對建案有興趣之民眾進行議價，原告為證明被告林李秀雲因合建取得之不動產價值，多次聲請命被告提出相關文書資料，然被告至今僅提出經遮掩、並非完整之選屋確認書，其上權利價值均遭塗去，被告再三推諉不提供相關文件，應依民事訴訟法第345條、第282條之1第1項規定，認原告所主張被告林李秀雲所分得之不動產價值，依照系爭房屋原坐落基地所推出之「世紀享」實價登錄資料所示一樓店面L-1號單價約為每坪613,547元、車位動輒220萬元以上為計算至少有2千萬元以上等情為真實。據此，該權利分配價值依照習慣由房屋所有權人分得30%，原告原至少可因此取得600萬元之利益，是原告請求被告連帶賠償原告600萬元之所失利益，自屬有據等語。

(三)、並聲明：

1、先位聲明：

確認原告就被告林李秀雲與被告鴻奕建設公司間關於533、533-1、534地號土地之合建分配權利關係，原告對其中十分之三之權利存在。

2、備位聲明：

(1)被告應連帶給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(2)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則分別以下揭情詞置辯：

(一)、被告鴻奕建設公司、億東營造公司部分：

1、被告鴻奕建設公司與被告林李秀雲就533、534地號土地簽立

01 合作興建契約書，由被告林李秀雲簽署房屋拆除切結書交付
02 被告鴻奕建設公司，故被告鴻奕建設公司基於信任533、534
03 地號土地所有權人林李秀雲擔保其為坐落土地上系爭房屋之
04 事實上處分權人，並於向新竹縣政府申請核發拆除執照獲准
05 後，方委由被告億東營造公司進行拆除系爭房屋之施工作
06 業，且被告於現場拆除系爭房屋時，亦未見有懸掛竹北市公
07 所戶政機關核發之合法門牌，是以被告鴻奕建設公司與億東
08 營造公司並無違法拆除系爭房屋之行為。

09 2、又系爭房屋已經毀損滅失，即回復原狀顯有重大困難之情
10 形，原告依民法侵權行為損害賠償規定請求被告等連帶賠償
11 房屋之損害，應以系爭房屋於被拆除時之殘餘價值為限，並
12 由原告舉證之。至於被告鴻奕建設公司與被告林李秀雲簽立
13 合建契約書，及被告林李秀雲就合作興建本建案時可分得房
14 屋及車位部分，係因被告林李秀雲持有系爭房屋坐落之53
15 3、534地號土地所有權持分，而違章建物在合建時，僅會給
16 予拆遷補償費，不可能會有房屋與土地共同分配合建權益之
17 情況，因此本件原告主張之損害範圍，僅限系爭房屋於被拆
18 除時之殘餘價值，無涉被告林李秀雲就合作興建本建案選屋
19 權利價值，不得以被告林李秀雲對於開發建案分得房屋、車
20 位之價值作為認定損害賠償金額之參考依據等語。

21 (二)、被告黃皓彰、黃文龍、林李秀雲部分：

22 1、被告林李秀雲從未同意將其對被告鴻奕建設公司關於提供土
23 地合建分配房屋之權利，其中十分之三讓與原告，亦未曾簽
24 立相關書面文件，原告空言主張被告同意讓與上開權利予原
25 告乙節，並未舉證以實其說，洵屬無據，不足採信。

26 2、又系爭房屋約於70年間由訴外人林雲滿原始出資建造，未辦
27 理保存登記，嗣於104年5月21日由林雲滿將系爭房屋坐落之
28 533、534地號土地所有權以配偶贈與為原因，移轉登記予被
29 告林李秀雲，同時將系爭房屋之所有權或事實上處分權移轉
30 給被告林李秀雲，並由被告林李秀雲按期繳納電費、收取租
31 金，而實際支配、管領系爭房屋，故系爭房屋之所有權人及

事實上處分權人均為被告林李秀雲，其拆除系爭房屋要無侵權行為可言。

3、退步言之，縱使認原告為系爭房屋之事實上處分權人（假設語氣），本件系爭房屋拆除時，現值僅有27,400元，早已無殘餘價值，亦無任何交易價值，且原告未舉證證明系爭房屋於拆除時，有何轉售或開發之預定計劃，何來可得預期之利益，尚無從僅以被告林李秀雲就合作興建本建案時可分得房屋及車位部分之價值認定係所失利益，是原告空言主張請求600萬元之賠償，未舉證以實其說，洵不可採等語。

(三)、均聲明：

1、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷2第114頁至第115頁，部分文字依本判決之用語調整）：

(一)、兩造不爭執事項：

1、系爭533、534地號土地原登記於訴外人林雲滿名下，嗣於104年5月21日移轉登記至被告林李秀雲名下。

2、系爭533、534地號土地上原有一未辦保存登記之房屋，依新竹縣政府稅務局房屋稅籍證明書所載稅籍編號為00000000000，房屋坐落：新竹縣○○市○○路000號。

3、系爭房屋於111年12月以前係出租給訴外人余秋竹經營紅豆餅店使用。

4、系爭房屋於112年7月19日遭被告鴻奕建設公司委由被告億東營造公司拆除。

(二)、本件爭點：

1、原告先位主張就被告林李秀雲與被告鴻奕建設公司間關於533、533-1、534地號土地之合建分配權利關係，原告對其中十分之三之權利存在，有無理由？

2、若先位無理由，原告備位依民法第185條、第184條規定請求被告應連帶給付原告600萬元及法定遲延利息，有無理由？

四、本院之判斷：

01 (一)、原告先位主張就被告林李秀雲與被告鴻奕建設公司間關於新
02 竹縣○○市○○段000○○00000○○000地號土地之合建分配權
03 利關係，原告對其中十分之三之權利存在，並無理由：

04 1、原告雖主張被告林李秀雲曾簽寫一份同意將提供土地合建分
05 配房屋權利其中三成讓與原告之書面，授權被告黃皓彰前往
06 律師事務所與原告協商，經原告當場同意該條件而與被告林
07 李秀雲達成前開權利之讓與合意云云。惟參諸證人即受僱於
08 被告鴻奕建設公司擔任開發及副總職務之被告黃皓彰於本院
09 115年2月26日言詞辯論期日到庭證述：「我當天係與訴外人
10 即公司特助許淵勝一起代表被告鴻奕建設公司前往洪大明律
11 師事務所，希望能向原告協調處理其與被告林李秀雲間之房
12 屋紛爭，我們有攜帶與本件合建相關的資料及拆屋切結書等
13 文件，原告會談時有提出希望能夠分得所有房產價值的三
14 成，被告林李秀雲在我去事務所前不知道原告想要三成合建
15 權利，沒有簽署同意轉讓合建三成權益給原告的書面內容給
16 我，離開事務所後我有用電話協助詢問被告林李秀雲是否答
17 應，但被告林李秀雲堅持房子是自己的，沒有答應」等語

18 （詳本院卷2第14頁至第32頁），可見彼時在場之被告黃皓
19 彰已否認有經被告林李秀雲授權與原告協商讓與合建權利其
20 中三成相關事宜，及被告林李秀雲曾提出由其讓與合建權利
21 三成予原告之要約存在，則原告上開主張兩造已就讓與合建
22 權利達成協議之情節，究否與實情相符，已非無疑。

23 2、復審究倘若被告林李秀雲彼時確曾授權被告黃皓彰提出由其
24 讓與合建權利三成之要約，並由被告黃皓彰攜帶被告林李秀
25 雲簽立之相關書面內容至律師事務所予原告商洽，並經原告
26 同意受讓該權利，本諸在場律師處理紛爭之豐富經驗，衡情
27 斷無不將會談內容及所達成協議結果製作書面交付雙方簽名
28 確認，縱或如原告所稱係希望被告林李秀雲親自出面共同簽
29 立正式書面協議，始未當場簽署，亦非不得將被告黃皓彰所
30 攜被告林李秀雲同意讓與該合建分配房屋三成權利予原告之
31 書面資料複印留存，以供作為日後自身主張權利存在之有利

憑證，詎原告就兩造彼時業已達成由被告林李秀雲讓與前開權利予原告之合意乙節，竟無留存任何相關書面事證為憑，實與常情相悖。況被告黃皓彰於本院115年2月26日言詞辯論期日陳稱其於112年7月前往洪大明律師事務所時，係代表被告鴻奕建設公司希冀能協助原告與被告林李秀雲間解決拆除系爭房屋所衍生之紛爭，在去洪大明律師事務所前並未與原告聯繫，自不知原告所提希望取得合建房地價值三成權利之事(詳本院卷2第16頁)，衡之常情，被告林李秀雲猶無未卜先知原告擬欲取得合建房地價值三成權利，及概括授權被告黃皓彰應允原告所提任何取得合建分配權利情事，則原告主張與被告林李秀雲彼時確有達成讓與該合建分配權利其中三成之意思表示合致乙情，自難逕信。而原告復未能就被告林李秀雲讓與前開合建分配權利予原告之事實，更舉他證以實其說，其訴請確認就被告林李秀雲與被告鴻奕建設公司間關於533、533-1、534地號土地之合建分配權利關係，原告對其中十分之三之權利存在，即難為准許。

(二)、原告備位依民法第184條規定，請求被告林李秀雲給付原告415萬9,849元，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據：

1、原告為系爭房屋之所有權人，被告林李秀雲無權拆除原告所有系爭房屋，應對原告負侵權行為賠償責任：

(1)原告主張系爭房屋係其於70年間與其配偶謝明月商議，經謝明月變賣嫁妝金飾取得資金而為興建，系爭房屋自82年7月原始起課房屋稅之納稅義務人即登記為原告，原係供作原告所經營平價雜貨商店堆放商品之倉庫所用，嗣於80幾年間原告競選民意代表時將之轉作服務處，於原告未擔任民意代表後，系爭房屋係交由配偶謝明月打理，出租予訴外人余秋竹經營紅豆餅生意，收取之店面租金均存入謝明月所有台新銀行帳戶內等情，業據原告提出系爭房屋房屋稅籍證明書、原告競選宣傳單、謝明月台新銀行帳戶96年1月15日至102年9月期間存摺交易明細、112年9月1日新竹縣政府稅務局函等件為證(詳本院卷1第19頁、第185頁至第241頁)，並經證

01 人謝明月於本院115年1月15日言詞辯論期日到庭證述在卷
02 （詳本院卷1第340頁至第345頁），復與證人即承租系爭房
03 屋經營紅豆餅生意之負責人余秋竹於本院114年11月24日言
04 詞辯論期日到庭證稱：「最初在嘉興路承租房子賣紅豆餅，
05 是與原告的太太謝明月還有原告的妹妹一起接洽，承租前是
06 我小孀的妹妹跟謝明月承租系爭房屋做室內設計，後來小孀
07 的妹妹找我一起賣紅豆餅，因為前面租約還沒有到期，到期
08 後我有跟謝明月簽約，102年以前是將租金匯到原告的太太
09 謝明月帳戶內」等語情節相合（詳本院卷1第276頁、第282
10 頁），足認原告主張系爭房屋係其出資興建，經其長期享有
11 系爭房屋使用、出租收益之所有權能，而為系爭房屋之所有
12 權人乙節，要非無憑。

13 (2)被告林李秀雲雖辯稱系爭房屋實為原告之父林雲滿出資興
14 建，嗣經林雲滿於104年5月21日將系爭房屋坐落土地之所有
15 權移轉登記予伊時，併同將系爭房屋之事實上處分權移轉予
16 伊，並由伊按期繳納系爭房屋電費、收取租金，伊確為系爭
17 房屋之事實上處分權人云云，並提出土地權狀、地籍異動索
18 引、台電公司新竹區營業處函、電費繳費憑證、收付租金備
19 忘書等件為憑（詳本院卷1第71頁至第89頁、第95頁）。惟
20 依被告提出用電戶名登記為林雲滿之台電公司函文與繳費憑
21 證，僅能證明林雲滿為申請用電之申請人，此與房屋實質權
22 利人之認定間，要無必然之關聯，即無從憑以推斷系爭房屋
23 原初係由林雲滿所出資興建，而由林雲滿取得系爭房屋之所有
24 權。至證人余秋竹雖曾到庭證稱：林雲滿曾告知伊系爭房
25 屋已過戶予被告林李秀雲取得等語（詳本院卷1第287頁至第
26 288頁），惟由證人余秋竹到庭證述：「我不清楚系爭房屋
27 係由林雲滿何時興建，我沒有問林雲滿系爭房屋所有權是何
28 人所有，是林雲滿跟我講說那個房子就是過戶給他太太，我
29 才知道，林李秀雲也有跟我講。我沒有看到地上物的所有權
30 狀或稅籍證明書，因為林雲滿把土地過戶給林李秀雲，那你
31 就會想可能那個房子是林李秀雲的，我們怎麼可能去猜測那

01 個殼跟地是分開的」等語（詳本院卷1第282頁、第285
02 頁），可知證人係經林雲滿、被告林李秀雲片面告稱渠等間
03 已為系爭房屋之權利移轉情事，惟此與系爭房屋稅籍仍登記
04 為原告所有情節迥異，自難由證人前開證述內容，推認系爭
05 房屋乃林雲滿所興建而原始取得，進而認定被告林李秀雲業
06 經系爭房屋之合法所有權人受讓系爭房屋之事實上處分權而
07 取得對於系爭房屋之權利。

08 (3)再者，觀諸被告提出之上開收付租金備忘書，雖經記載略
09 以：「紅豆餅老板娘余秋竹女士，承租159號左側地上物，
10 付每月15000元租金，給土地地上物所有權人林李秀雲收，
11 從102年11月15日到111年12月15日，以此書為證」等語，惟
12 余秋竹承租系爭房屋經營紅豆餅生意所應繳付之店租，原初
13 均由原告配偶謝明月收取並存入其名下台新銀行帳戶內，已
14 如前述，參之證人余秋竹到庭證述：「租金一開始是交給林
15 初松的太太謝明月，匯到她的帳戶內，102年以後因為老人
16 家即原告之父林雲滿跟我說老人家也沒工作了，把這些房租
17 的費用給老人家使用，就是給他當零用錢就對了，然後我當
18 下有打電話給謝明月說『老人家說要給他收，妳這邊同意
19 嗎？』，謝明月說好，叫我直接拿給他，然後我每個月就把
20 錢拿給林雲滿的太太即被告林李秀雲。收付租金備忘書是他
21 們要蓋房子，大約111、112年左右，當時好像是林李秀雲拿
22 來店裡給我簽這一張，裡面的內容都是林李秀雲拿來的時候
23 就寫好了，我只有簽名，裡面的內容都不是我寫的」等語
24 （詳本院卷1第276頁、281頁），及證人謝明月到庭證述：
25 「（法官問：余秋竹後來支付租金至何時為止，就沒有再付
26 了？是否自96年起余秋竹支付租金約6年左右至102年9月
27 止，之後就未再支付給妳這間紅豆餅的房租？）余秋竹不是
28 未再支付，是我公公跟我說後面給他貼補家用，余秋竹也有
29 打電話來跟我們說這件事情，我有跟原告說紅豆餅店租從10
30 2年開始就給林雲滿貼補家用，其實所有的家用、家中所有
31 開銷都由我們支付，所謂的貼補家用其實是他的零用錢，我

公公105年間往生，之後租金如何處理，我先生想說一樣給阿姨即被告林李秀雲收租金當零用錢使用」等語（詳本院卷1第345頁、第347頁），可知原告係為因應長輩之要求及其等日常生活花費所需，始於102年間同意改由原告父親林雲滿收取系爭房屋之租金，自難僅憑被告林李秀雲長期收取租金之客觀事實，逕將之推斷其為系爭房屋之事實上處分權人，始享有系爭房屋出租收益權能。準此，被告就被告林李秀雲實為系爭房屋所有權人或事實上處分權人乙節，復未能提出其他有利事證以供本院審酌，其前開所辯自難予採認，原告實為系爭房屋之所有權人乙節，應堪認定。

(4)而按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。經查，原告出資興建系爭房屋後，接續將之作為倉庫、競選服務處使用，嗣將之長期出租他人經營攤販而收取租金，被告林李秀雲對於原告居於系爭房屋所有權人地位，長期使用收益系爭房屋，其自身並非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，僅係在原告同意下得向承租人收取租金以供作生活費花用等情，要難推諉不知，則其本無拆除系爭房屋之合法權限，竟私自出具房屋拆除切結書同意交付被告鴻奕建設公司拆除系爭房屋，致原告所有系爭房屋毀損滅失，堪認被告林李秀雲前開所為已故意不法侵害原告之權利，則原告依上開規定，請求被告林李秀雲就其所受損害負侵權行為賠償責任，自屬有據。

2、原告主張被告黃皓彰、黃文龍、鴻奕建設公司、億東營造公司應與被告林李秀雲就無權拆除原告所有系爭房屋負侵權行為連帶賠償責任，要無理由：

(1)按侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或過失之成立要件，若任一要件有所

欠缺，即無侵權行為責任可言，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

(2)原告雖主張彼時系爭房屋除既有竹製「嘉興路155號」門牌外，另經其自行製作「竹北市○○路000○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號：Z00000000000」門牌告示，張貼於系爭房屋外牆以表彰權利，被告黃皓彰、黃文龍、鴻奕建設公司、億東營造公司等人本可就系爭房屋權利歸屬進行調查，且由前開被告復於工務所編列門牌號碼嘉興路155號乙節，亦可見渠等早知原告有於系爭房屋張貼該門牌告示，詎渠等仍逕行拆除原告所有系爭房屋，足證前開被告主觀上顯有侵害原告權利之故意或過失，應與被告林李秀雲連帶負侵權行為賠償責任云云，並提出系爭房屋外觀相片、拆除現場拾得門牌告示、工務所外觀相片、GOOGLE街景圖等件為憑（詳本院卷1第151頁至第161頁、第247頁至第249頁）。惟被告鴻奕建設公司前與被告林李秀雲簽立合建契約，公司開發單位人員曾向被告林李秀雲確認坐落533、534地號土地其上系爭房屋為何人所有，被告林李秀雲自始均陳稱其為系爭房屋所有人，系爭房屋係其配偶移轉予其所有，並由其收租繳納水電費，另提供其與承租店面之紅豆餅老闆娘間對話紀錄及其繳付水電之相關資料為憑，嗣被告林李秀雲於111年3月24日出具房屋拆除切結書，同意將系爭房屋拆除並願負一切法律責任，被告鴻奕建設公司始於112年7月19日委由被告億東營造公司拆除系爭房屋等情，業據證人被告黃皓彰到庭證述在卷（詳本院卷2第12頁至第17頁），並有房屋拆除切結書影本在卷可查（詳本院卷1第21頁）。衡以土地與其上坐落建物同屬一人所有情形，甚所常見，被告鴻奕建設公司於委由被告億東營造公司實際拆除系爭房屋前，既已向基地所有人即被告林李秀雲探詢系爭房屋之權屬，並經檢視被告林李秀雲提供之相關事證資料，復取得其簽立以資擔保之房屋拆除切結書，足認被告鴻奕建設公司對於系爭房屋之權利歸屬，已為相當程度之調查及合理之注意。

01 (3)又觀諸原告提出之系爭房屋外觀相片（詳本院卷1第151頁至
02 第157頁），可見該原告自製門牌告示係黏貼於系爭房屋正
03 面偏右側之外牆，而經比對卷附系爭房屋110年12月間之G00
04 GLE街景圖，及被告提出112年1月間系爭房屋之外觀相片
05 （詳本院卷2第99頁、第145頁至第147頁），可見系爭房屋
06 出租予余秋竹經營紅豆餅生意時，紅豆餅餐車係擺放於系爭
07 房屋右側外牆前方，則常人由外得否查見餐車後方之系爭房
08 屋外牆上貼有原告自製之門牌告示，已非無疑。復參酌證人
09 余秋竹到庭證稱：「我有在賣紅豆餅的地方看到張貼有竹北
10 市○○路000號房屋所有權人林初松及稅籍編號的告示內
11 容，這是原告貼上去的，而且因為牆壁很粗糙，用黏的黏不
12 住，沒有打釘子固定住，它還掉下來，我把它撿起來放到我的
13 櫃子裡收起來，原告來就罵我說我為何把它撥掉，我跟原告
14 說不是我撥掉，是因為黏不住掉下來，我拿給原告看，我說『
15 它掉下來，我沒有把它丟掉，這是你的』，告示還給原告後，
16 原告有再貼上去，但我不知道是何時張貼的，不是當下，我
17 只知道有貼上去。我後來退租搬離的時候該告示是否還在房
18 子上，我沒有注意看，我不知道還在不在」等語（詳本院卷1
19 第275頁、第281頁、第283頁），可見原告黏貼於系爭房
20 屋外牆之門牌告示有相當期間並未張貼於系爭房屋外牆上，
21 且該門牌告示實易自牆面剝離而掉落，證人即被告黃皓彰、
22 證人即任職被告億東營造公司並於112年7月19日辦理系爭
23 房屋拆除作業之工地主管被告黃文龍二人，亦均到庭否認
24 曾見過該門牌告示（詳本院卷2第11頁、第33頁），故而彼
25 時系爭房屋外觀究否如原告所主張，已長期張貼有表彰原告
26 權利之門牌告示，足供他人得以探查房屋實質權利人歸屬，
27 實存疑問。

28 (4)再者，被告億東營造公司為施作本件合建工程而設置之工務
29 所，係因相鄰建物之門牌為嘉興路153號，乃依序命名其址
30 為「嘉興路155號」以利郵遞人員辨識等情，業據證人即被
31 告黃皓彰、黃文龍二人到庭證述在卷（詳本院卷2第11頁、

第37頁），經核與一般社會常情無違，自難以此工務所門牌之命名，逕予認定前開被告等人當得查見原告自行製作並黏貼於系爭房屋外牆上之門牌告示，進而可得知悉系爭房屋權利人另有其人。況原告出資興建系爭房屋後，既未向地政機關辦理保存登記，致系爭房屋於外觀上無從藉由地政登記之公示制度表彰其權利歸屬，此種因缺乏公示外觀而致他人產生誤認之風險，本應由怠於辦理登記之原告自行承擔，殊無轉嫁予善意第三人之理。準此，前開被告等人因信賴基地所有權人即被告林李秀雲之陳述及所提相關事證，始行辦理系爭房屋之拆除作業，應認渠等要無何未盡調查義務之情，而於主觀上有不法侵害原告權利之故意或過失可言，無從責令前開被告等人與被告林李秀雲連帶負侵權行為賠償責任，是原告此部訴請渠等應連帶負賠償責任之請求，難為准許。

3、被告林李秀雲應賠償原告415萬9,849元：

(1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。經查，533、534地號土地原登記於訴外人林雲滿名下，嗣於104年5月21日始移轉登記至被告林李秀雲名下乙節，為兩造所不爭。而坐落533、534地號土地上之系爭房屋為原告出資興建，原告為系爭房屋所有權人乙情，亦據本院論斷如前。衡諸系爭房屋坐落位於竹北市區○○○000○000地號土地其上已歷有時日，原告之父林雲滿對系爭房屋之占有使用均未曾予以干涉而容忍之，應認彼時林雲滿確有同意提供土地供原告為系爭房屋之興建，而令系爭房屋有合法占有533、534地號土地之使用權源。則本諸都市土地之合建開發，旨在整合零散、畸零之土地及其地上物，透過將原本低度利用或缺乏效益的空間重新規劃，提升不動產使用之經濟效益，而合法占有土地之建物所有人，為使合建發揮其最大效益，需放棄其原有合法占用利益，則就此因整合不動產權利所創造之經濟利益，理應由土地所有人

與地上建物所有人按比例共享，故建商與地主洽商合建條件時，土地其上具有合法占用權源之建物所有人，通常得與土地所有人及建商協商，共同參與新建房屋權利之分配。準此，本件被告鴻奕建設公司與被告林李秀雲商洽533、534地號土地合建契約時，原告於通常情形下，本於合建土地其上合法占有之房屋所有權人地位，應可與土地所有人即被告林李秀雲共同參與新建房屋權利之分配，詎被告林李秀雲未與原告商議，即以房屋所有權人自居，並出具同意拆除系爭房屋切結書交付被告鴻奕建設公司，而不法侵害原告權利，致原告未能享有其依通常情形，本於合建契約所約定權利分配之法律關係，可得預期與土地所有人共享分得新建房地、車位之合建利益，故原告請求被告林李秀雲賠償其所失上開利益，堪認有據，則被告以系爭房屋為違章建物，僅得受領拆遷補償費，無從享有分配合建權益云云，要非可採。

(2)次按聲明書證，係使用他造所執之文書者，應聲請法院命他造提出；法院認應證之事實重要，且舉證人之聲請正當者，應以裁定命他造提出文書；倘當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實，為民事訴訟法第342條第1項、第343條、第345條第1項所明定。上開關於課與不負舉證責任一方提出文書義務之規定，並非屬一般性事案解明義務規定，而使不負舉證責任一方亦負有發現真實之協力義務，其仍屬辯論主義之修正。負舉證責任之一方，依上開規定聲請命他造提出文書時，法院仍應具體考量證據偏在、公平原則，且要求對造提出具必要性及期待可能性，他造拒絕提出是否有正當理由等情，依個案而為妥適運用。倘他造仍不從提出之命時，法院即得以他造違反該協力義務，綜合全辯論意旨，而認關於該文書之主張為真實（最高法院112年度台上字第86號判決意旨參照）。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。經

查，被告林李秀雲因與被告鴻奕建設公司所簽訂之合建契約，對於開發建案可分得新建房屋其中一樓I戶店面總面積18.44坪，及地下三樓法定大車面積4.16坪之車位一位（計算式：250公分×550公分=137,500平方公分，經換算為4.16坪）等情，業據被告具狀陳明在卷（詳本院卷2第125頁至第127頁），復有其等提出之合建契約影本、建物平面圖、選屋確認書等件可憑（詳本院卷1第293頁至第317頁、本院卷2第131頁至第143頁）。而被告林李秀雲就前開新建房屋、車位分配所享有之權利價值數額，按其與被告鴻奕建設公司簽訂之合建契約第三條第一項第1款、第二項第2款、第五項第1款約定，係依被告鴻奕建設公司所製第一次公開銷售表價、第一次公開銷售平面及機械停車位表價等文件所定價值為計算後，由雙方簽定「房屋及車位分配確認書」為確定，乃據原告聲請命被告提出該確認書以查明被告林李秀雲所分得權利價值（詳本院卷2第54頁）。本院審酌該確認書為前開被告二人所持有，對原告於本件訴訟所主張應獲賠償之合建利益價值數額多寡此事實之認定至為重要，且核該文書之內容，並無民事訴訟法第344條第2項所定涉及當事人業務祕密，如予公開，有致該當事人受重大損害之虞情形，是前開被告二人應有提出義務，而經本院諭請渠等提出該確認書未遮隱之正本及影本到院（詳本院卷2第123頁），惟渠等至本件言詞辯論終結前，仍無正當理由不從提出之命令，依前開規定，本院自得斟酌原告對於該文書之主張，並審酌一切情況，本於調查證據所得心證認定被告林李秀雲所享有之合建分配利益數額。

- (3)準此，本院對於被告林李秀雲取得前開新建房屋、車位分配所享有之權利價值數額，斟酌原告提出實價登錄查詢結果（詳本院卷2第57頁至第58頁），認以原告所主張被告鴻奕建設公司於系爭房屋原坐落基地推出之「世紀享」建案其中一樓店面L-1號之實價登錄單價每坪613,547元為被告林李秀雲分得一樓I戶店面及其地下三樓車位每坪權利價值之計算

01 依據，要可憑採。又原告既已證明其因被告林李秀雲之侵權
02 行為受有損害，僅就該數額不能證明，爰審酌系爭房屋位處
03 竹北熱鬧商圈，經合建開發後之經濟效益大幅提升，與系爭
04 房屋屋齡、占用土地之面積及比例，暨一般都市土地合建開
05 發實務地上物權利人通常可得主張之分配權益等一切情狀，
06 認原告、被告林李秀雲因合建所得享有之分配權利價值，以
07 土地所有權人分得70%、房屋所有權人取得30%之比例為分
08 配，尚屬適當，故以原告可享有合建利益30%計算，被告林
09 李秀雲應賠償原告所失利益數額為415萬9,849元【計算式：
10 (I戶店面18.44坪+車位4.16坪)×613,547元/坪×0.3÷4,159,
11 849元，元以下四捨五入】，原告逾此範圍之請求，則無理
12 由。

13 (三)、本件被告林李秀雲應給付之損害賠償債務，係以支付金錢為
14 標的，且無確定給付期限，嗣經原告起訴而送達訴狀，被告
15 林李秀雲仍未為給付，是原告就此遲延之債務，併請求自起
16 訴狀繕本送達被告林李秀雲之翌日即114年7月4日（詳本院
17 卷1第51頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計
18 算之法定遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項
19 前段及第203條規定，亦應准許。

20 五、綜上所述，原告先位請求確認原告就被告林李秀雲與被告鴻
21 奕建設公司間關於新竹縣○○市○○段000○○00000○○000地
22 號土地之合建分配權利關係，原告對其中十分之三之權利存
23 在，為無理由，不應准許，應予駁回。至原告備位依民法第
24 184條第1項前段規定，請求被告林李秀雲給付原告415萬9,8
25 49元，及自114年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5
26 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無
27 理由，應予駁回。

28 六、就原告備位之訴勝訴部分，原告與被告林李秀雲均陳明願供
29 擔保請准宣告假執行或免為假執行，合於民事訴訟法第390
30 條第2項、第392條第2項規定，爰分別酌定相當之擔保金額
31 准許之；至原告備位之訴敗訴部分，其訴既經駁回，其假執

行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項但書、第79條、第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第一庭 法 官 王佳惠

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 115 年 7 月 31 日
書記官 黃伊婕