

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第285號

上 訴 人 陳和 住○○市○○區鎮○路○段00號

陳武當

0000000000000000

陳美惠

陳鐵錚

陳忠順

上五人共同

訴訟代理人 彭敬元律師

被上訴人 陳景

陳文一

陳柱

陳金義

陳建呈

陳明詮

陳文傑

王維明 (兼王瑤芳之承受訴訟人)

0000000000000000

王陳于

顏阿甚

陳梨紅

0000000000000000

陳麗雪

陳雪麗

陳淑眉

陳安琪

陳紋琪

何芹

陳婉純

陳婉玉
林玉珠
林麗愛
林麗娜
王清煉
王志宏
王志瑞（原審判決誤載為王志端）

0000000000000000

0000000000000000

陳素月
陳姿吟
王信閔
王信博
陳泓均

0000000000000000

陳宥駟

0000000000000000

陳宥均
陳燕青
賴愛珠
陳語喬

0000000000000000

陳家育
陳敏聰
陳金中
林儷琇

0000000000000000

陳芊萍（即陳泳錄之承受訴訟人）

0000000000000000

陳景以次40人

共 同

送達代收人 董于嬋

被上訴人 紀淑華（即林澤興之承受訴訟人）

0000000000000000

林長億（即林澤興之承受訴訟人）

0000000000000000

林香菱（即林澤興之承受訴訟人）

0000000000000000

0000000000000000

陳景以次43人

共 同

訴訟代理人 吳佩書律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年5月2日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1979號第一審判決提起上訴，本院於113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴訟程序於裁判送達前，甚至言詞辯論終結前，發生當然停止之原因，承受訴訟之聲明，應由為裁判之原法院裁定之，民事訴訟法第177條第3項規定、最高法院76年度第10次民事庭會議決議可資參照。本件被上訴人林澤興於原審言詞辯論終結前之民國111年3月24日死亡；被上訴人王瑤芳於原審言詞辯論終結後、原審判決送達前之112年4月26日死亡，經原審於112年10月13日裁定命由林澤興之繼承人即紀淑華、林長億、林香菱為林澤興之承受訴訟人；由王瑤芳之繼承人即被上訴人王維明為王瑤芳之承受訴訟人（見本院卷一第401-404頁），爰列上開承受訴訟人為被上訴人。

乙、實體方面：

壹、被上訴人主張：如附圖所示黃色部分三合院房屋之門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號（下稱系爭0號房屋），原始出資建造人為訴外人○○○（已歿）、○○、○○○（事實上處分權均為1/3）；如附圖所示紅色部分L型房屋之門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號（下稱系爭0號房屋）原始出資建造人為訴外人○○○（已歿），被上訴人分別為訴外人○○○、○○○之繼承人，並分別繼受上開2房屋之事實上處分權（詳如附表）。上開2房屋原坐落在臺中市○○區○○○段000○000地號土地上（下以地號稱之，或合稱系爭土地），000地號土地原為○○○之孫輩即上訴人陳美惠、陳鐵錚、陳忠順所有，000地號土地原為上訴人陳和及其他11位共有人共有。系爭土地所有人於000年0月00日出售系爭土地予○○建設股份有限公司（下稱○○公司）負責人○○○、董事○○○，並約定賣方需清除騰空土地上建物，始能取得買賣價金。詎上訴人為完成土地買賣契約之義務，取得鉅額價金利益，竟未得被上訴人之同意，即推由陳和、陳武當接續於108年7月22日、23日，指示不知情之挖土機司機，將系爭0號、0號房屋拆毀，共同侵害被上訴人之房屋事實上處分權利。爰依民法184條第1項前段、後段、第2項（違反毀損他人建築物罪）、第185條規定，擇一請求上訴人負連帶損害賠償責任等語（原審判命上訴人應連帶給付○○○之繼承人新臺幣（下同）24,106元、○○○之繼承人30,796元，及均自108年7月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴。未繫屬部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：被上訴人對系爭0號、0號房屋由何人出資興建、整修，前後主張矛盾，系爭0號房屋並非稅籍編號0000000000房屋，該稅籍房屋已於64年間滅失，○○○於52年間死亡，亦不可能於54年間將該稅籍房屋B0部分由「土竹造」重新整修為「磚石造」，實則系爭0號房屋為○○○

興建、整修，與○○○或其繼承人無關。系爭0號房屋並非稅籍編號00000000000房屋（於88年4月25日已拆除），非○○○所出資興建。原審卷一第161-164頁協議書（下稱系爭協議書）違反民法第106條而無效，且○○○（書狀誤載為陳建呈）無權代理所為承認事實上處分權乙事，對伊等無拘束力。又系爭0號、0號房屋於拆除前已無法遮風蔽雨，無人使用，非刑法上之「建築物」，並由買方○○○、○○○進行拆除作業，與上訴人無關。○○公司嗣已與被上訴人達成和解，給付被上訴人86萬元，超過系爭0號、0號房屋之殘值，縱認上訴人受有損害亦已填補等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴暨假執行之聲請均駁回。

參、本院之判斷：

一、被上訴人主張被上訴人分別為訴外人○○○、○○○之繼承人，詳如附表；系爭0號、0號房屋原坐落在系爭土地，000地號土地原為○○○之孫輩即上訴人陳美惠、陳鐵錚、陳忠順所有，000地號土地原為上訴人陳和及其他11位共有人共有。系爭土地所有人於000年0月00日出售系爭土地予○○公司負責人○○○、董事○○○等情，為上訴人所不爭執（見本院卷一第84頁），並有○○○、○○○之繼承系統表、戶籍登記簿、戶籍謄本（見原審卷二第9-117頁）、土地登記第一類謄本、土地買賣契約書（見原審卷一第59-120頁）附卷可稽，堪信實在。

二、關於系爭0號房屋之事實上處分權人部分：

被上訴人主張○○○之繼承人對系爭0號房屋有事實上處分權1/3等語，上訴人則抗辯稱：系爭0號房屋係○○○所興建、整修，與○○○或其繼承人無關云云。經查：

（一）被上訴人主張系爭0號房屋為三合院房屋，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號乙節，為上訴人所不爭執，並有系爭0號房屋被拆毀前之現場照片可證（見原審卷一第187頁）。而經本院向臺中市政地方稅務局沙鹿分局函調門牌號

碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」之房屋稅籍資料，共計有稅籍編號①00000000000、②00000000000、③00000000000，依房屋平面圖所示，①建物之形狀為梯形、三角形，②建物之形狀為矩形、三角形，③建物之形狀為三合院，有該局112年9月27日中市稅沙分字第1123823063號函附之房屋稅籍明書、房屋平面圖在卷可憑（見本院卷一第261-293、335-339頁），可知系爭0號房屋之三合院建築樣式係與房屋稅籍編號00000000000房屋相符，則被上訴人主張系爭0號房屋係由房屋稅籍編號00000000000房屋修建等語，即有所憑。

(二)上訴人雖抗辯稱：系爭0號房屋與房屋稅籍編號00000000000房屋之材質、面積均不相同，二者並非同一建物云云，且稅籍編號00000000000房屋之房屋平面圖記載「構造主體：土、外牆面：土、門窗：木、屋頂：草瓦、屋架：竹、隔壁內牆面：土、地坪：土」，房屋稅籍證明書則記載「構造別」為土竹造（純土造），面積合計125.30平方公尺（見本院卷一第339、289-293頁）；而被上訴人所提系爭0號房屋被拆毀前之屋況照片（見原審卷一第187-191頁）則顯示係磚石造，且被上訴人主張系爭0號房屋於108年7月22日被拆毀前1日之面積為279.54平方公尺，有華聲科技不動產估價師事務所報告書（下稱系爭估價報告，第3頁）可佐。但查，被上訴人主張○○○與兄弟共同興建三合院土角厝後，右排房屋於65年間由○○○子輩翻修為磚造等語，證人○○○於原審則結證稱：伊是○○○之女，伊住○○○巷0號房屋，原證8-2之照片是我家，伊出生就在那裡，住到80年出嫁。我們隔壁有一個0號三合院，0號三合院就是原證8-1照片，應該是○○○（即被上訴人陳建呈、陳明詮之父親，○○○之四子）那邊的。0號三合院都是土角厝，紅磚頭是後來再蓋的，因○○○要結婚娶老婆之前少了一個廚房便多建的，○○○他哥哥○○蓋的，因他們以前有在做土水，應該是他們兄弟自己翻修的。興建紅磚頭時，沒有將土角厝全部打

掉，它本來那裡就有一點點空地，應該只有拆一個門等語（原審卷二第127-128、135-136、143頁）；證人○○○於原審亦結證稱：原證8-1照片是0號三合院，伊是41年次出生，讀書時也會去那邊玩，該照片中之圍牆在伊小時候就有，以前好像是土角厝，之後再翻修成紅磚厝等語（原審卷二第156-158頁），可知被上訴人與證人○○○、○○○關於系爭0號房屋原本係土角厝，後來則被翻修為磚造乙節，所陳互核一致。又系爭0號房屋三合院右邊較長邊部分，歷來均由○○○一房居住使用乙情，業經被上訴人○○（○○○之媳婦）於原審陳稱：伊於65年間嫁過來後至69年，都住在系爭0號房屋，與伊配偶○○○、婆婆○○○同住，69年搬離後仍有放置物品在內，○○○則住到88年過世為止，另陳文一、陳景亦有使用，並共同分攤水電費等語（見原審卷二第170-178頁）；被上訴人陳建呈於臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）112年度訴更一字第1號毀棄損壞案件陳稱：伊父親○○○、伊兄弟、○○○、陳文一、陳景、陳金義，都會使用系爭0號房屋三合院右邊較長部分（見本院卷二第59頁）；證人陳文傑於上開刑案亦證稱：陳建呈他們及他奶奶是使用系爭0號房屋三合院右邊較長部分，在伊小時候，是居住使用，伊長大後，當倉庫使用較多等語（見本院卷二第68頁）；證人○○○則有前述證詞可參；證人○○○亦證稱：原證8-2第1張照片是0號房屋之公廳等語（見原審卷二第158頁）；證人○○○（○○○之孫媳婦）證稱：原證8-1照片是我和我先生陳文一住的，右邊有貼公告的地方，是我先生的阿嬤○○○（○○○之配偶）在住，住到過世，○○○過世後，伊家、○○○兒子、陳文一、陳景有時會放一些物品在該屋，三合院正身是公廳，陳武當、陳和及伊先生陳文一共三大房子孫會在公廳拜拜等語（見原審卷二第192-197頁），堪信實在。而上開房屋稅籍證明書記載卡序A0、B0、C0部分起課年月分別為46年1月、54年1月、48年1月（見本院卷一第289-293頁），迄至被上訴人○○於65年間因結婚

入住時，卡序A0、C0部分已起造逾16年，而土角厝經年使用發生損壞，或因居住人口增加不敷使用，而將原土角厝修建或擴建為磚造之情形，並非罕見，則被上訴人、證人○○○、○○○一致陳稱系爭0號房屋原本係土角厝，後來則被翻修為磚造等語，亦合於情理。上訴人徒以系爭0號房屋與房屋稅籍編號0000000000房屋之材質、面積均不相同，即謂二者並非同一建物云云，要無足取。上訴人另抗辯稱：○○○於52年間死亡，不可能於54年間將該稅籍房屋B0部分由「土竹造」重新整修為「磚石造」云云，則與被上訴人主張系爭0號房屋之右排房屋於65年間由○○○子輩翻修為磚造等語不合，亦無可採。

(三)另系爭0號房屋因占用鄰地即臺中市○○區○○○段000地號土地，後述甲乙丙三方曾於106年8月23日簽立如原證5之協議書（見原審卷一第161-164頁）。依上開協議書所載：「茲甲方（○○○）所有之臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地），乙方（陳美惠、陳鐵錚、陳忠順）為系爭土地之鄰地即臺中市○○區○○○段000地號土地之所有權人，丙方○○○為臺中市○○區○○○段000地號土地上之未保存登記建物即門牌號碼為台中市○○區○○路○○巷0號如附圖甲部分所示之事實上處分權人，丙方○○、○○○為臺中市○○區○○○段000地號土地上之未保存登記建物即門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號如附圖乙部分所示之事實上處分權人，因系爭土地為乙丙方占用，占用情形如附圖A、B部分所示，今乙丙方同意返還系爭土地予甲方，並達成協議如下：一、乙丙方同意就上開未保存登記建物即門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號如附圖A、B部分所示予以拆除，並將拆除後之系爭土地返還甲方。…三、甲方同意第一項所示之未保存登記建物拆除費用…由甲方負擔…乙丙方均同意由丙方之○○○代受領上開金額…」等語，並由○○○代理陳美惠、陳鐵錚、陳忠順，而後，亦有依上開協議書內容拆除地上物返還土地等情，為

兩造所不爭執，堪予認定。上訴人雖抗辯稱：陳美惠、陳鐵錚、陳忠順僅授權○○○與甲方協商和解及簽立協議書，並未授權○○○承認何建物何人有事實上處分權，○○○係無權代理，違反民法第106條規定，對伊等無拘束力云云，惟民法第106條所定之代理權係針對法律行為，上開協議書所載丙方人員對系爭0號房屋有無事實上處分權，係事實問題，無代理權規定之適用。又上開協議書之內容涉及系爭0號房屋之拆除處分，必須係具有事實上處分權之人方有實施拆除之權能，則由丙方依上開協議書之約定，先受領甲方給付之拆除費用，而後進行拆除系爭0號房屋之部分範圍（即B部分）以觀，丙方之○○既為○○○之繼承人，則被上訴人主張○○○之繼承人對於系爭0號房屋具有事實上處分權等語，更徵有據。

(四)再者，門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」之房屋稅籍資料，共計有稅籍編號①00000000000、②00000000000、③00000000000，已如前述，其中：

①稅籍編號「00000000000」：納稅義務人為○○○、○○○、○○○、○○○、陳和、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人（共同共有），持分全部，房屋構造為木石磚造（磚石造），面積為29.0、21.7平方公尺，合計50.70平方公尺，起課年月分別為61年1月、66年1月（見本院卷一第263-285頁）。

②稅籍編號「00000000000」：納稅義務人為○○（即○○○之子），持分為全部，房屋構造為木石磚造（磚石造）、鋼鐵造，面積為37.70平方公尺、12.20平方公尺、18.60平方公尺，合計68.50平方公尺，起課年月分別為64年1月、86年10月（見本院卷一第267頁）。

③稅籍編號「00000000000」：納稅義務人為○○○、○○○（即○○之子）、○○○（52年歿），持分比率各1/3，房屋構造為土竹造（純土造），面積為20.40平方公尺、76.50平方公尺、28.40平方公尺，合計125.30平方公

尺，起課年月分別為46年1月、54年1月、48年1月（見本院卷一第289-293頁）。

由上開3筆房屋稅籍起課時序可知，第1筆係由○○○、○○○（即○○之子，○○、○○○、○○○均同為○○○子女）、○○○3人（各持分1/3）於46年1月起造；第2筆為上訴人陳和及其兄長○○○等人共同共有（61年1月起）；第3筆為被告2人之祖父○○○之子○○○所有（64年1月起）。證人○○○於原審結證稱：系爭0號房屋在伊出生前就蓋好，我阿公○○○跟我說0號房屋是他蓋的，阿公有說因為○○、○○○以前沒有房子住，故將三合院右邊那一排借給他們居住。○○○後來有整修房屋，○○、○○○都沒有幫忙出錢整修，○○○提到她與○○○於65年結婚時有翻修房屋乙事，並不知情等語（見原審卷三第103-108頁），足見證人○○○並未親自見聞系爭0號房屋之起造情形，對於前述第1筆房屋稅籍何以登記為○○○、○○○、○○○3人，甚至65年間有無○○○有提翻修情形，均不知情，上開證詞至多能證明○○○對系爭0號房屋有事實上處分權，但尚不足以否定○○○、○○○亦各有1/3事實上處分權之事實。加以上開3筆房屋稅籍之起課時間先後不同，各筆房屋稅籍登載之面積、建材亦均迥異，而○○○一房確實長年實際居住使用系爭0號房屋之右邊較長部分，亦經本院審認如前，則被上訴人主張○○○之繼承人就系爭0號房屋具有1/3之事實上處分權，益顯可信。

- (五)上訴人雖抗辯被上訴人關於系爭0號房屋之出資興建、改建主張，前後矛盾云云（詳參本院卷二第211-212頁），但細繹被上訴人歷來之書狀及陳述，關於○○○有出資興建系爭0號房屋，並取得事實上處分權乙節，始終一致，此由上訴人所引刑事告訴狀（見原審卷一第363-373頁）第3頁雖記載：「…由○○○、○○○於土地上興建房屋供兩家人共同居住，後續渠等之子孫輩等人又於約65年間將三合院房屋重新整建為磚石造之三合院房屋…」，但第4頁則記載：「『系

爭○○巷0號房屋』因係由○○○之子○○○出資整建完成，故由○○○取得該房屋之事實上處分權…」即明，上訴人徒以被上訴人歷次陳述情節或有簡略，或不精確，而僅取其片段內容，即遽被上訴人有前後主張不一之情事，並不可採。

(六)上訴人又以臺中地院112年度訴更一字第1號刑事判決及臺灣高等檢察署臺中檢察分署112年度上聲議字第3077號處分書，均認定依卷存事證，尚難認定陳景、陳文一、陳柱、陳金義、陳建呈、陳明銓就系爭0號房屋有事實上處分權等語，固有上開刑事判決、處分書為憑（見本院卷二第180、164頁），惟刑事判決所為事實之認定，於獨立民事訴訟之裁判時本不受其拘束，本院對於前開事證經證據調查後，既有不同認定，且臺中地院112年度訴更一字第1號刑事判決後，經檢察官提起上訴，本院112年度上訴字第2797號刑事判決已改認定陳景、陳文一、陳柱、陳金義、陳建呈、陳明銓就系爭0號房屋有事實上處分權，有該判決可參（見本院卷二第262-265頁），上訴人此部分所辯，委無足取。

(七)據上，被上訴人主張○○○之繼承人對系爭0號房屋有事實上處分權1/3等語，確有所憑，洵堪採信。

三、關於系爭0號房屋之事實上處分權人部分：

被上訴人主張○○○之繼承人對系爭0號房屋有事實上處分等語，上訴人則抗辯稱：系爭0號房屋非○○○所出資興建，亦非房屋稅籍編號0000000000房屋云云。經查：

(一)被上訴人主張○○○一房係居住在門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」節，業經被上訴人陳素月於原審以證人身分證稱：伊與○○○是父女，原證8-2之照片是我家，門牌號碼是○○巷0號，伊出生就在那裡，住到80年出嫁。這房子裡面有兩個房間，一個廚房、一個神明廳。原證8-2之照片是108年7月拆除以前之原本樣子，是陳文傑回來之前照的。0號房子應該是我爸爸出資蓋的，還有阿公○○，因我們那時候住很久，伊記得以前小時候的記憶是茅草屋，後

來有的牆壁改為磚塊，屋頂變為瓦片，結構比較沒有改，有補強而已，都是土角壁。○○○在70年過世，在70年之前都住0號房屋等語(見原審卷二第127-131頁)，及被上訴人陳敏聰於原審以證人身分證稱：伊與○○○是父子。原證8-2之照片是我家的房子，門牌號碼是○○巷0號，伊從小就住在那裡，住到70幾年，伊才搬去梧棲住。這0號房子進去有一間廚房，後面又有一間房間，旁邊的冷氣這邊有一間房間，總共是三間，廚房是包括小客廳，廚房是一分為二，後面有一間房子是我二哥在住。這照片中的房子差不多60幾年就長這樣，是我父親蓋的，在60幾年那時候就是土角厝，遇到下雨便有崩塌，我爸爸又再整修，我記得是60幾年翻修的。我爸爸是在70年過世，在過世之前都住在這0號房子等語(見原審卷二第149-154頁)綦詳，且為上訴人所不爭執(上訴人係爭執被上訴人所指0號房屋並非如附圖所示紅色部分)，堪先認定。

- (二)被上訴人主張○○○一房所居住之門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」，即係如附圖所示紅色部分乙情，雖經上訴人以應是如附圖所示標示「ㄅ」之位置云云置辯，且證人○○○於原審亦結證稱：○○○有一棟0號房子是在如附圖所示標示「ㄅ」之位置等語(見原審卷三第100-101頁)。但查，○○○之繼承人即被上訴人陳聰敏因所居住使用之系爭0號房屋占用鄰地即臺中市○○區○○○段000地號土地，曾於106年8月23日簽立如原證5之協議書(見原審卷一第161-164頁)。依上開協議書所載：「茲甲方(○○○)所有之臺中市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)，乙方(陳美惠、陳鐵錚、陳忠順)為系爭土地之鄰地即臺中市○○區○○○段000地號土地之所有權人，丙方○○○為臺中市○○區○○○段000地號土地上之未保存登記建物即門牌號碼為台中市○○區○○路○○巷0號如附圖甲部分所示之事實上處分權人，丙方○○、○○○為臺中市○○區○○○段000地號土地上之未保存登記建物

即門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號如附圖乙部分所示之事實上處分權人，因系爭土地為乙丙方占用，占用情形如附圖A、B部分所示，今乙丙方同意返還系爭土地予甲方，並達成協議如下：一、乙丙方同意就上開未保存登記建物即門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷0號如附圖A、B部分所示予以拆除，並將拆除後之系爭土地返還甲方。…三、甲方同意第一項所示之未保存登記建物拆除費用…由甲方負擔…乙丙方均同意由丙方之○○○代受領上開金額…」等語，並由○○○代理陳美惠、陳鐵錚、陳忠順，而後，亦有依上開協議書內容拆除地上物返還土地等情，已如前述。上開協議書雖記載被上訴人陳敏聰占用之未保登記建物為「門牌號碼為台中市○○區○○路○○巷0號」，惟○○○一房是居住在門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」乙節，業經本院審認如前，則上開協議書關於門牌號碼顯然是誤載為「0號」。且比對上開議書之附圖即本判決附圖，被上訴人陳敏聰要拆除之房屋係如附圖所示紅色部分，並非上訴人及證人○○○所指標示「勺」之位置；另依上訴人於原審所提上開協議書履行拆除後之現場照片所示（見原審卷三第33-41頁），可知陳聰敏依上開協議書應拆除之0號房屋係與系爭0號房屋相鄰，核與如附圖所示黃色部分（即系爭0號房屋）及紅色部分之相對位置相當。則被上訴人主張○○○一房居住之門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」即係如附圖所示紅色部分之系爭0號房屋，即有所憑。

(三)上訴人雖抗辯稱：陳美惠、陳鐵錚、陳忠順僅授權○○○與甲方協商和解及簽立原證5之協議書，並未授權○○○承認何建物何人有事實上處分權，○○○係無權代理，違反民法第106條規定，對伊等無拘束力云云，但同前所述，被上訴人陳敏聰就門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」有無事實上處分權，係事實問題，無民法第106條代理權規定之適用。又上開協議書之內容涉及被上訴人陳敏聰對0號房屋之拆除處分，必須係具有事實上處分權之人方有實施拆除

之權能，則由上開協議書之丙方依約先受領甲方給付之拆除費用，而後進行拆除0號房屋之部分範圍（即A或甲部分）以觀，足見丙方之○○○對0號房屋有拆除權能。被上訴人陳敏聰既為○○○之繼承人，則被上訴人主張系爭0號房屋係由○○○出資興建，有事實上處分權等語，顯然有據。

(四)再經本院向臺中市政地方稅務局沙鹿分局函調門牌號碼「臺中市○○區○○路○○巷0號」之房屋稅籍資料，共計有稅籍編號：①00000000000 [納稅義務人：○○○，起課年月為82年7月，木石磚造（磚石造），持分全部]、②00000000000 [納稅義務人：○○○，起課年月為46年1月，土竹造（純土造），持分全部]、③00000000000 [納稅義務人：○○○、○○○，起課年月為46年1月，土竹造（純土造），持分各1/2]、④00000000000 [納稅義務人：○○○，起課年月為61年1月，木石磚造（磚石造），持分全部]、⑤00000000000 [○○○，起課年月為61年1月，木石磚造（磚石造），持分全部]、⑥00000000000 [○○○，起課年月為61年1月，木石磚造（磚石造），持分全部]、⑦00000000000 [○○○，起課年月為55年7月，土竹造（土磚混合造），持分全部]、⑧00000000000 [○○○，起課年月為65年12月，木石磚造（磚石造），持分全部]等情，有臺中市政地方稅務局沙鹿分局112年9月27日中市稅沙分字第1123823063號函附之房屋稅籍明書、臺中縣房屋稅籍紀錄表在卷可憑（見本院卷一第295-311頁）。可知與○○○一房所住系爭0號房屋有關之房屋稅籍資料，僅有上開⑧部分。是以被上訴人主張系爭0號房屋即是稅籍編號00000000000房屋，係由○○○出資興建，○○○之繼承人並繼受系爭0號房屋之事實上處分權等語，即有所憑。至於上訴人抗辯：稅籍編號00000000000房屋稅籍記載之房屋層數、形狀、面積，均與系爭0號房屋不同等語，固非無據，但依上開⑧之房屋稅籍起課年月為65年12月，迄至系爭0號房屋於000年0月間被拆毀時，已相隔逾

42年之久，被上訴人主張○○○一房有進行補強、整修等語，應認與事理無違，尚無法單憑此即遽認系爭0號房屋與稅籍編號0000000000房屋係不同建物。

(五)據上，被上訴人主張○○○之繼承人對系爭0號房屋有事實上處分權等語，確有所憑，洵堪採信。

四、關於系爭0號、0號房屋是否滅失部分：

(一)查000地號土地原為○○○、陳和等12人共同共有；000地號土地原為陳鐵錚、陳美惠、陳忠順3人共有，於108年4月18日將兩筆土地以總價40,269,700元出售予○○○、○○○，買賣雙方訂有不動產買賣契約，價金已給付完畢，產權已移轉登記予○○○、○○○等情，為兩造所不爭執（見本院卷第84頁），並有土地登記第一類謄本、土地買賣契約書附卷可稽（見原審卷一第59-120頁），堪先認定。

(二)依原證5所示協議書所載，可知系爭0號、0號房屋分別坐落在系爭土地上，且依上訴人於原審提出之上開協議書拆除現況照片所示（見原審卷三第29-45、57-61頁），上開協議書之丙方於106年間依上開協議書拆除如附圖所示甲、乙部分（即A、B部分）後，系爭0號、0號房屋並非全部拆毀，而仍留存有大部分範圍。另依上開不動產買賣契約書第3條第二期用印款約定「2.由買方進行地上物拆除作業，拆除費用由買方負擔…」，足見系爭土地上仍留有地上物。再依上開買賣交易之仲介即證人○○○於本院時結證所稱：拆屋還地的公告是買方○○○公司的副總○○○叫我去貼的，貼了10幾張，貼在三合院的正身、護龍、正面、側面、後面，詳如當庭繪製位置（參本院卷二第193頁）。伊於偵查中有陳述「當時就系爭0號、0號房屋買方要求清空土地交地」等語（見本院卷二第114-116頁、原審卷三第227頁）。據上，系爭土地所有人與買受人○○○、○○○於108年4月18日簽立上開土地買賣契約時，系爭0號、0號房屋仍然存在，並未滅失。至於系爭0號、0號房屋縱有部分毀壞或傾頹，而與法律所定建築物之要件容有未合之情形，但既非全數滅失，應認

仍具有地上物之性質，非屬土地之成分，○○○之繼承人對於系爭0號房屋之事實上處分權，○○○之繼承人對於系爭0號房屋之事實上處分權，均不受影響。又事實上處分權不以實際居住使用為必要，故上訴人以系爭0號、0號房屋早已無人使用云云置辯，仍無從否認○○○之繼承人對系爭0號房屋、○○○之繼承人對系爭0號房屋之事實上處分權確實存在。至上訴人所舉本院112年度上訴字第2797號刑事判決雖認定系爭0號房屋於108年7月22日、23日遭拆除時，難認係刑法上之「建築物」，系爭0號房屋於前開日期難認存在（見本院卷二第266-268頁），但因本院已就相關事證本於調查證據之結果，認定如上，上開刑事判決無從拘束本院，或為不利於被上訴人之認定。

五、關於拆除系爭0號、0號房屋之行為人部分：

被上訴人主張上訴人推由陳和、陳武當僱工拆除系爭0號、0號房屋等語，上訴人則抗辯稱：是由買方○○○、○○○進行拆除作業，與上訴人無關云云。經查：

- (一)依上開不動產買賣契約書第3條第二期用印款固約定「2. 由買方進行地上物拆除作業，拆除費用由買方負擔…」（見原審卷一第69頁），但證人○○○於本院結證稱：「〔請求提示原審卷三第226-227頁(二)，請問證人你於偵查中的此段證述有實在嗎？（法官提示原審卷三第226-227頁）〕我有這樣子陳述，然後挖土機是○○○把錢拿給我，叫我拿給陳和。○○○跟陳和表示他那邊還沒有開工還叫不到人，所以叫陳和去找認識的人來拆除地上物，費用○○公司會支付。買方要求要清空交地，賣方覺得地上物是他的親戚很麻煩不好處理，所以賣方要求買方自行處理，經過協調後是由賣方負責拆除地上物，但費用由買方支付，後來是○○○叫陳和去叫人來拆除地上物，費用由○○公司支付。」、「（問：買賣雙方協調的結果，如果是賣方負責拆除地上物，為何會是○○○叫陳和去叫人來拆除地上物，費用由○○公司支付？）雙方協調的結果，不是賣方負責去拆除，而是賣方請

人去拆，費用由買方支付。我會說『○○○叫陳和去叫人來拆除地上物』這就是雙方爭議的地方，賣方其中第四個兄弟快要死了急著要辦過戶，因為買賣交易必須要趕快結束，○○○要求賣方拆除地上物、費用由○○公司支付，而陳和請○○公司派工來拆除，但○○○表示他們還沒有開工叫不到人，所以請陳和叫認識的人來拆。」、「(問：最後是誰叫挖土機去現場拆除?)○○○叫賣方拆除地上物，○○○就叫陳和去叫挖土機，因為賣方的人主要是由陳和出面接洽處理」等語(見本院卷二第115-119頁)，參以證人○○○雖為買方之仲介，但查無任何證據顯示與兩造、○○公司間有何特殊情誼或怨隙，證人○○○於本院作證前又已具結，有證人結文可參(見同卷第191頁)，衡情，當無甘冒自身觸犯偽證罪責之風險，而虛構故事，設詞誣陷上訴人之必要，堪認證人○○○上開證述，信屬可採。準此，上開買賣契約書第3條第二期用印款固約定「2.由買方進行地上物拆除作業，拆除費用由買方負擔…」，惟嗣後買賣雙方已另達成協議，即由賣方排除系爭土地之地上物，但費用由買方負擔。此由○○公司、○○○、○○○於原審之答辯意旨及000年0月00日出具之協議書(見原審卷三第259-260頁)，始終否認有參與陳和、陳武當僱用挖土機拆除系爭0號、0號房屋乙事，亦可證之。

(二)又上訴人陳和於108年11月10日清水分局明秀派出所製作調查筆錄時稱：我們只有在108年7月22日、23日當天僱工人前往案發現場拆除房屋，載運屬於我們的物品。因為伊已經把土地賣掉，故要協助新地主○○公司要把房屋拆除。我與新地主○○公司所簽訂之契約內容明訂要協助新地主拆除地上房屋。伊請挖土機一輛來拆除房屋等語；上訴人陳武當於108年11月10日清水分局明秀派出所製作調查筆錄時稱：伊夥同陳和於108年7月23日16時52分僱用數名工人駕駛怪手將○○巷5、0號房屋拆除致無法居住程度乙事是屬實。以1名工人利用挖土機1輛來拆除房屋等語(見原審卷一第238-244

頁)，足見系爭0號、0號房屋是上訴人陳和、陳武當僱用挖土機前往現場拆除。

(三)再者，依原證22之譯文（見原審卷二第427-430頁），可知上訴人陳和、陳武當未經被上訴人等同意，僱工拆除系爭0、0號房屋，上訴人陳美惠、陳鐵錚、陳忠順有寫授權書給上訴人陳和、陳武當，授意渠等拆除系爭0、0號房屋。上訴人雖抗辯稱：陳忠順係遭陳文傑恐嚇而佯稱有寫授權書給陳武當云云，但未提出任何證據以佐其說，所辯自不可採。

(四)據上，上訴人陳美惠、陳鐵錚、陳忠順就上開土地買賣契約之事務既委由上訴人陳和處理，應認包括履行出賣人排除地上物之義務在內。被上訴人主張上訴人陳和、陳美惠、陳鐵錚、陳忠順為完成土地買賣契約之義務，取得鉅額價金利益，未得被上訴人之同意，即推由陳和、陳武當接續於108年7月22日、23日，指示不知情之挖土機司機，將系爭0號、0號房屋拆毀，共同侵害被上訴人之房屋事實上處分權利等語，洵屬有據，自堪憑採。

六、關於上訴人應否負損害賠償責任部分：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條分別定有明文。承前所述，上訴人陳和、陳武當未經被上訴人等人同意，僱工拆除系爭0號、0號房屋，且上訴人陳美惠、陳鐵錚、陳忠順亦授權上訴人陳和、陳武當拆除系爭0、0號房屋，是以上訴人故意侵害被上訴人等對系爭0號、0號房屋之事實上處分權，上訴人為民法第185條之共同行為人，故被上訴人依上開規定向上訴人請求負連帶損害賠償責任，於法有據。又被上訴人上開請求既有理由，其等另依民法184條第1項後段、第2項（違反毀損他人建築物罪）規定，就同一給付，主張選擇合併部分，即無再予審究之必要，附此敘明。

(二)次按負損害賠償責任者，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。不能回復原狀或回復顯

有重大困難者，應以金錢賠償其損害。又損害賠償，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，民法第213條第1項、第215條、第216條第1項分別定有明文。查系爭0號、0號房屋所坐落之系爭土地已出售予○○○及○○○，是系爭0號、0號房屋已無在系爭土地上重建之可能，即回復原狀顯有重大困難之情形，揆諸前揭規定，被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條規定請求上訴人等連帶賠償系爭0號、0號房屋之損害，應以系爭建物於000年0月間被拆除時之殘餘價值為限。

(三)關於系爭0號、0號房屋之建物殘餘價值，經原審囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定結果，鑑定人係依成本法求取勘估建物之成本價格，其考量標的之樓層數、建築式樣、建築用途建材等級、設備等因素，以決定勘估建物之營造施工費單價，加上其他間接成本費用，如規劃設計費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息等，推算勘估標的之重置成本後，扣除建物折舊額，以推求出建物成本單價及總價。而本件成本法（建物）評估過程係由事務所估價人員會同領勘人前往標的現場勘察，並以原證9-1之臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、臺中縣房屋稅籍登記表（參原審卷一第209、211、319-322頁）及以委託者提供之資料，經量測之面積為計算基準，有該事務所出具之鑑定報告可稽，應可憑信。

(四)而依原證9-1之臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、台中縣房屋稅籍登記表及該鑑定報告之鑑定結果，系爭0號、0號房屋之面積應依被上訴人所指建物範圍為基準。且依上開鑑定報告所示，鑑定人認被上訴人所指建物範圍之殘餘價值為：(1)未辦保存登記建物（A部分），即系爭0號房屋：建物面積279.54平方公尺、總價72,318元；(2)未辦保存登記建物（B部分），即系爭0號房屋：建物面積101.16平方公尺、總價30,796元（見上開鑑定報告第3頁）。

(五)又○○○之繼承人對於系爭0號房屋有事實上處分權 $\frac{1}{3}$ ，是○○○之繼承人所得請求系爭0號房屋之損害金額應為

24,106元（計算式：72,318元 \times 1/3）。另○○○之繼承人對於系爭0號房屋具有全部之事實上處分權，則所得請求系爭0號房屋之損害金額應為30,796元。

(六)上訴人另抗辯：被上訴人已與○○○、○○○、○○公司協議和解，該金額遠超過系爭0號、0號房屋之殘值，損害已被填補，不得再要求賠償云云。惟查，○○公司、○○○、○○○始終否認有參與陳和、陳武當僱用挖土機拆除系爭0號、0號房屋乙事，已如前述，另○○公司、○○○、○○○於原審審理後階段之111年4月19日所出具之協議書（見原審卷三第259-260頁），除重申上旨外，並無隻字片語提及該協議書所載86萬元與上訴人之擅自拆除系爭0號、0號房屋所生損害間有何關聯，且由該協議書第二點約定「甲方（按指被上訴人）則同意於收受前條款項後，就前述民事事件對於乙方三人提出撤回起訴狀…」等語，更徵上開86萬元係為獲取○○公司、○○○、○○○脫免本件民事訴訟責任之手段，上訴人以被上訴人之損害業已填補云云置辯，自無可採。

七、綜上所述，○○○之繼承人依民法184條第1項前段、第185條規定，請求上訴人連帶給付○○○之繼承人24,106元及○○○之繼承人30,796元，及均自108年7月22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。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
民事第三庭 審判長法官 許旭聖
法官 林筱涵
法官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

附表：

| 編號 | 被繼承人 | 繼承人 | 備註 |
|----|------|---|-------------------------|
| 1 | ○○○ | 1. 陳景 2. 陳文一 3. 陳柱 4. 陳金義 5. 陳建呈 6. 陳明詮 7. 王瑤芳（嗣已歿，由王維明承受訴訟） 8. 王維明 9. 王陳于 10. 顏阿甚 11. 陳梨紅 12. 陳麗雪 13. 陳雪麗 14. 陳淑眉 15. 陳安琪 16. 陳紋琪 17. 何芹 18. 陳婉純 19. 陳婉玉 （下合稱○○○之繼承人） | 系爭0號房屋之事實上處分權人（權利範圍1/3） |
| 2 | ○○○ | 1. 陳文傑 2. 林玉珠 | 系爭0號房屋之事實上處分權 |

| | | |
|--|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none">3. 林麗愛4. 林麗娜5. 林澤興 (嗣已歿，由紀淑華、林長億、林香菱承受訴訟)6. 王清煉7. 王志宏8. 王志瑞 (原審判決誤載為王志端)9. 陳素月10. 陳姿吟11. 王信閔12. 王信博13. 陳泓均14. 陳宥駿15. 陳宥均16. 陳燕青17. 賴愛珠18. 陳語喬19. 陳家育20. 陳敏聰21. 陳金中22. 林儷琇23. 陳芊萍 <p>(下合稱○○○之繼承人)</p> | 人 |
|--|--|---|