

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2485號

原告 陳文正
林文發
林文龍
林月娥

林月嬌
林月裡

共同

訴訟代理人

訴訟代理人 陳立曄律師
陳君沛律師

上一人

複代理人 齊偉蓁律師
楊鈞任律師

被告 喬邦開發股份有限公司

法定代理人 陳慶隆

訴訟代理人 于翔
黃煒迪律師
田芳綺律師
吳俐慧律師
林慶苗律師

上一人

複代理人 謝宗哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。查本件原告起訴時係請求被告給付新臺幣（下同）123萬9,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第9頁）。嗣於審理中擴張請求為被告應給付原告152萬7,900元，及其中123萬9,900元自起訴狀繕本送達翌日起；餘自辯論意旨繕本送達翌日即民國112年3月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷427、444頁），經核原告係擴張應受判決事項聲明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）新北市○○區○○街00巷0號未辦保存登記建物（下稱系爭2號房屋）係由訴外人陳林儉於37年間出資興建，陳林儉於54年7月28日死亡後，由原告與其他繼承人共同繼承系爭房屋及其坐落部分土地應有部分（即新北市○○區○○段000地號土地，下稱678地號土地）。嗣因系爭2號房屋老舊失修，於80年間由訴外人即原告之母陳素琴徵詢陳林儉之其他繼承人意見後，由陳素琴主導，陳文正等人出資翻修擴建系爭2號房屋。陳文正於103年間申請房屋稅籍登記，因陳林儉之全體繼承人考量陳文正當時身體不佳而將稅籍登記於其子陳柏亘，然系爭2號房屋之管理維護等事務長期均由原告繼承人辦理，陳柏亘僅為系爭2號房屋稅籍登記名義人，事實上處分權人仍為原告等繼承人。原告與被告喬邦開發股份有限公司於108年3月21日簽訂新北市土城區土城段合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由原告提供678地號土地、同段679地號土地（下稱679地號土地）合建大樓。系爭合建契約第10條第4項約定，就系爭2號房屋坐落於同段666地號土地（下稱666地號土地）部分，應先於108年4月5日前提供予被告拆除；坐落於678地號土地之部分，則於被告取得合建標的建築執照及拆除執照時，再提供予被告拆除。而被告將

會提供678地號上的另外兩棟房屋（即門牌號碼新北市○○區○○街00○0號、新北市○○區○○街00巷0號，下稱26之1號、4號房屋）供原告暫住並存放物品。原告依約遵期清空系爭2號房屋坐落666地號土地部分供被告拆除，並提醒被告切勿拆除坐落於同段659之4地號（下稱659地號土地）、第678地號土地部分。被告雖將26之1號、4號房屋交予原告使用，但是4號房屋已處於待拆除狀態完全無法使用，26之1號房屋2至4樓嚴重漏水，無水電亦無冷氣、門扉，原告僱工修繕、裝設冷氣、門扉，從2號房屋拉水電，才將該房屋整理成勉強堪供居住之狀態。詎原告於108年5月間竟發現系爭2號房屋坐落659之4地號土地上建物部分遭夷為平地僅剩滿地瓦礫碎片。對被告將系爭2號房屋位於659之4地號土地部分拆除一事，原告曾多次致電被告之董事陳慶聰詢問後續賠償方式，其曾允諾將賠償原告50萬元，惟嗣後又反悔不願給付。其後林月裡、林月娥與被告因另案訴訟於110年3月19日在新北市土城區公所調解委員會調解，與被告代表人陳慶隆之父陳專祺代表簽訂土地買賣備忘錄約定，被告同意給付20萬元補償金，被告並取回26之1號房屋作為工寮使用。惟因原告與訴外人高進益、高明亮未能簽訂678地號土地之買賣本約，被告迄未給付允諾之20萬元賠償，被告此後即未再與原告聯繫系爭合建契約履行及補償金相關事宜，並透過高進益向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）對陳柏亘就系爭2號房屋位於678地號土地部分提起拆屋還地訴訟。嗣原告於111年2月22日以存證信函通知被告就659之4地號上房屋遭拆除補償、積欠租屋補貼、26號之1房屋修繕費盡速協商相關賠償事宜，被告置之不理，並委請律師發函稱系爭合建契約已解除，就系爭2號房屋位於659之4地號土地部分，亦僅願賠償20萬元。原告於111年4月8日提起本件訴訟，就上開請求事項再為催告，且催告後顯已超過約定之15日期限，被告仍未履行，原告自得依系爭合建契約第15條第2項約定終止契約，並以起訴狀繕本送達作為終止系爭合建契約之意思表示。

示。

(二)本件請求金額：

1. 依系爭合建契約第10條第4項第1款約定，兩造同意拆除範圍僅限666地號土地之建物，然被告竟將659之4地號土地部分一併拆除，致原告對系爭2號房屋所有權受損害，其得依民法第227條第2項、第226條第1項、第224條規定，請求被告賠償重建房屋所需費用60萬元。
2. 原告於108年4月5日前依系爭合建契約第10條第3項約定，搬離系爭2號房屋坐落666地號上之部分，然被告迄今未依該條約定給付租金補貼，其自得向被告請求自108年4月起至111年4月收到起訴狀繕本系爭合建契約終止時，合計86萬4,000元之租屋補貼（計算式：24,000x36=864,000）。
3. 依系爭合建契約第16條第6項約定，被告應使26之1號、4號房屋具可供居住使用之狀態無償提供原告居住，被告雖將上開房屋交付予原告，惟該房屋均屬無法供人居住之狀態，26之1號房屋嚴重漏水，無水電、冷氣可供使用，原告自費修繕水電、衛浴設備等支出5萬3,900元，得依民法第227條1項給付遲延規定，請求被告賠償。
4. 原告已依系爭合建契約第15條第2項約定終止合約，系爭2號房屋坐落666地號土地部分業遭拆除，係因被告債務不履行所生之損害，且無從補正。原告得依民法第263條準用第260條，請求損害賠償。系爭合建契約第10條第4項第1款所約定，原告不得再請求賠償之前提為「合建契約約定之無效事由發生」。然原告係依系爭合建契約約定終止契約，使契約之效力向後歸於消滅，並非契約有無效之事由，從而原告仍得向被告請求因系爭2號房屋於666地號土地部分拆除之損害。退步言，即使認為原告終止契約合於該條約定之要件，然系爭合建契約係被告用於與預定建築基地土地所有權或地上物所有權人簽訂契約所使用，而系爭合建契約第10條第4項之內容亦僅就拆遷補償費、地號之部分為修改，屬民法第247條之1所稱預定用於同類契約之條款，該契約條款內容雖

載雙方均不負回復原狀義務，惟實質僅有原告因此不得再請求被告對系爭2號房屋遭拆除部分有所主張，被告因此免除其一切義務，因該條款受有拘束之當事人僅原告。再系爭2號房屋於666地號土地部分遭拆除後，剩餘前段部分僅餘客廳及其後面約12平方公尺可供使用，合建契約終止後，原告無法取得原先約定合建房屋，又無法請求損害賠償，僅321萬元之補償費用完全不足在原地重建房屋，亦不足夠原告另購屋或租屋居住，此一條款顯然免除預定契約條款之被告責任，且對於原告有重大之不利益，依民法第247條之1規定，該條款應屬無效。退萬步言，縱不認為系爭合建契約第10條第4項為定型化契約約款，該條款單方面剝奪原告請求損害賠償之權利，並使原先即處於經濟弱勢地位之原告於系爭合建契約終止後無法回復原先所擁有之權利狀態，此一約款之內容違反民法誠信原則，依民法第148條、第111條但書規定為無效。因此，原告仍得依第263條、第260條、第227條規定向被告請求賠償重建房屋所需之重建費用1萬元（實際費用待鑑定後變更）。

(三)為此，爰依民法第227條第1項、第2項、第226條第1項、第24條、第263條、第260條規定及系爭合建契約第10條第3項約定，提起本件訴訟。並聲明：1. 被告應給付原告152萬7,900元，及其中123萬9,900元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘金額自112年3月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

(一)系爭2號房屋原係37年間由陳林儉所建，面積61.8平方公尺，土竹造(土磚混合造)之一層建物(稅籍編號：00000000000)。嗣陳林儉於54年7月28日歿後，由其孫陳文正於98年將之拆除重建，變為面積81.72、52.16、52.16、52.16平方公尺之四層加強磚造建物(稅籍編號：00000000000)，復於103年移轉登記予陳柏亘，原告主張其等繼承之房屋早已滅失不存在，與系爭2號房屋並非同一建築物，因此系爭2號房屋事實

01 上處分權人應為陳柏亘，此亦經新北地院110年度訴字第247
02 0號判決認定陳柏亘為事實上處分權人，陳柏亘才會以系爭2
03 號房屋之事實上處分權人，同意被告拆除系爭2號房屋，故
04 原告提起本件訴訟自屬當事人不適格。

05 (二)被告於108年間與原告先後簽訂系爭合建契約，但系爭合建
06 土地原為陳林儉所有，故該土地仍有其他繼承人共有，因此
07 有由陳文正出面整合之必要，惟因陳文正逾期無法處理共有
08 人林學淳之共有問題，被告依系爭合建契約第11條第9項約
09 定，限期催告陳文正返還250萬元未果，被告已於109年5月1
10 4日解除系爭合建契約，向原告提起返還合建保證金之訴(
11 本院109年訴字第7813號)，嗣兩造調解成立，合意終結因合
12 建契約所生之爭議。

13 (三)對原告請求項目意見：

- 14 1. 修繕費用5萬3,900元：被告已依系爭合建契約書第16條第6
15 項前段約定交付合於約定狀態之房屋，原告係因自己需求而
16 汰換，而「瓦斯」部分原告並無異議。況原告就所主張修繕
17 部分從未告知被告，應係其為供他人營業而進行修繕，與被
18 告無關，且原告未經被告同意將上開2筆房屋自行出租他人
19 經營麵店，顯違反契約借貸使用目的，被告無可歸責之事
20 由，原告不得向被告請求賠償。
- 21 2. 租金補貼部分：租金補貼目的係補償合建當事人就建物自拆
22 遷起至分配合建房屋止期間損失之利益。被告與666號土地
23 所有權人合作開發666號土地，因系爭2號房屋占用666地號
24 土地，兩造及陳柏亘及原地主協商後，同意就678、679地號
25 土地共同合建房屋。故系爭合建契約第10條第4項第1款約定
26 合建土地即678地號上房屋，連同666地號土地上房屋，一併
27 給予拆遷補償費321萬元予事實上處分權人即陳柏亘(第10條
28 第3項約定該「乙方」為誤繕，正確應為「丙方」，此由第1
29 0條第4項第2款約定，丙方陳柏亘亦有提供建物供被告拆
30 除，卻無約定租金補貼可得推知)。是系爭2號房屋坐落666
31 地號土地部分係原告越界占用他人土地，並無給予租金補貼

01 之理。又原告違反系爭合建契約第11條第9項約定，被告已
02 於109年5月13日以台北莒光郵局第346號函通知原告解除系
03 爭合建契約，系爭2號房屋坐落678地號土地部分迄未拆除，
04 原告及陳柏亘迄今亦未搬遷，自不得請求租金補貼。

05 3. 60萬元損害賠償：依系爭合建契約第10條第4項約定，系爭2
06 號房屋事實上處分權人陳柏亘同意被告拆除系爭2號房屋，
07 被告依約拆除系爭2號房屋坐落666地號土地部分並無任何不
08 符合債之本旨之情事。至系爭2號房屋坐落659之4地號土地
09 上部分，並未約定於系爭合建契約內，兩造間就此並無契約
10 關係存在，是原告縱使受有損害，仍不得依民法第227條第2
11 項關於不完全給付之規定為請求。況殘存建物因地震、颱風
12 隨時有倒塌之公共安全疑慮，被告係經原告同意後拆除，拆
13 除時原告天天進出毗鄰之陳家古厝早已知悉，並未反對或提
14 出異議，林月裡、林月娥於該部分房屋遭拆除之翌日亦即知
15 悉，卻未報警處理，原告時隔3年始起訴主張被告誤拆而依
16 民法第227條準用第226條第1項規定請求賠償，殊非有理。
17 又被告關於前開地上物拆除爭議已提存補償費20萬元(本院1
18 11年度存字第1372號)，倘認為原告請求有理由，亦應將提
19 存金額扣除。

20 4. 原告請求房屋重建費用1萬元部分：被告已依系爭合建契約
21 第10條第4項第1款前段約定給付321萬元予陳柏亘，同條並
22 明定系爭2號房屋坐落666地號土地部分屬越界占用他人土
23 地，該地上物拆除及補償費給付，不因合建契約無效或解約
24 失效而受影響而具獨立性，乃特約明定雙方均不負回復原狀
25 義務，原告亦不得再要求任何賠償。系爭合建契約係合建雙
26 方當事人依溝通協商，除合建條件外，第10條第4項之拆遷
27 補償、第11條之三方配合辦理事項，均經冗長時間反覆溝
28 通，才達成意思合致，並非預定於同類契約條款，原告依民
29 法第247條之1規定主張對原告有重大不利益，該條款無效，
30 顯無理由。上揭特約條款，係由合建當事人以平等地位依自
31 由意思協商所議訂，並無違反誠信原則等語。

01 (四)答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利
02 判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

03 四、兩造不爭執事項（本院卷第238至239頁）

04 (一)兩造於108年3月21日簽訂系爭合建契約，約定由原告提供67
05 8、679地號土地（原告權利範圍為公同共有1/3，公同共有
06 人24人）合建住宅大廈（本院卷第25至65頁）。

07 (二)系爭2號房屋坐落678、666、659之4地號土地。

08 (三)系爭合建契約第10條第3項記載以原告現有之房屋坪數計
09 算，由被告支付房租補貼給原告，每月2萬4,000元，補貼期
10 間自搬遷日起至本合建房屋交屋日後3個月止；第10條第4項
11 記載原告同意於108年4月5日前先行提供系爭2號房屋坐落66
12 6地號上之建物供被告拆除。被告於原告騰空交屋之同時一
13 次給付原告拆遷補償費321萬元，原告全體同意委由陳柏亘
14 收受後再分配予原告。被告並應於系爭2號房屋拆除後，將
15 殘留建築物邊緣先以鐵皮封閉再補砌磚牆。若系爭合建契約
16 有無效事由發生者，兩造雙方均不負回復原狀義務，原告不
17 得再要求任何賠償；第16條第6項約定，被告同意將26之1
18 號、4號房屋騰空並具有水電、瓦斯、衛浴設備等可供居住
19 使用之狀態無償提供原告居住（本院卷第31、35頁）。

20 (四)系爭2號房屋坐落659之4地號土地部分遭被告於108年間拆
21 除。原告林月娥與被告於110年3月19日新北市土城區公所調
22 解委員會調解達成協議並簽訂土地買賣備忘錄，其中第3條
23 約定兩造同意就拆除坐落659之4地號土地部分之系爭2號房
24 屋爭議，由被告以20萬元補償原告，被告因為原告拒絕受
25 領，被告於111年6月15日以本院111年度存字第1372號提存2
26 0萬元（本院卷第199頁）。

27 (五)被告於109年5月14日以原告違反系爭合建契約第11條第9項
28 約定為由，解除系爭合建契約。另以本院109年度訴字第781
29 3號案件請求原告返還合建保證金，兩造於110年9月2日調解
30 成立。

31 (六)原告於108年4月5日前自系爭2號房屋坐落666地號土地部分

01 遷出，被告已給付拆遷補償費321萬元。

02 (七)被告對原證1至8形式真正不爭執（本院卷第138頁）。

03 五、法院之判斷：

04 (一)系爭2號房屋之事實上處分權人為何人？原告提起本件訴訟
05 是否屬當事人適格？

06 按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
07 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
08 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
09 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
10 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
11 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
12 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度
13 台上字第382號民事判決意旨參照）。本件被告抗辯系爭2房
14 屋之事實上處分權人為陳柏亘，原告起訴不當事人不適格等
15 語。查，本件原告主張其繼承系爭2號房屋及678地號土地應
16 有部分，與被告於108年3月21日簽立系爭合建契約，約定以
17 678、679地號土地合建住宅大廈，依約就系爭2號房屋坐落6
18 66地號土地部分應先於108年4月5日供被告拆除，坐落678地
19 號上部分於被告取得合建標的建照及拆除執照再提供被告拆
20 除。被告會提供678地號上26之1號、4號房屋供原告暫住，
21 原告已清空系爭2號房屋坐落666地號土地部分供被告拆除，
22 被告雖將26之1、4號房屋交原告使用，但26之1號、4號房屋
23 狀況無法供人居住使用，經其僱工修繕、及裝設水電及相關
24 設備後才勉供居住。後原告發現系爭2號房屋位於659之4地
25 號部分建物已遭夷平，4號房屋也遭拆除。被告承諾就系爭
26 合建契約約定外之659之4建物拆除部分賠償原告50萬元又反
27 悔。後兩造由被告公司董事長之父陳專祺董事代表簽土地買
28 賣備忘錄第3條約定，給付20萬元作為拆除2號房屋坐落659
29 之4地號部分補償金，被告並取回已修繕之26之1房屋作為工
30 寮使用。但因原告與高進益、高明亮就678地號土地買賣本
31 約未簽訂，被告即未履行20萬元補償。其後見系爭合建契約

01 已無履行可能，原告乃終止合建契約後，請求被告將系爭2
02 號房屋位於659之4地號土地上部分拆除部分造成之損害，及
03 原告依約得請求自108年4月起至111年4月收到起訴繕本即契
04 約終止時，計57萬6,000元租屋補貼；被告將26之1、4號房
05 屋交原告使用，未依約將之修至具水電、衛浴設備可供居住
06 狀態違反給付義務，及賠償重建費用等語，顯見原告係基於
07 與被告間所簽訂之系爭合建契約對被告為請求，縱就其中原
08 告就其主張之系爭2號房屋所受損害部分無事實上處分權，
09 亦僅其請求有無理由之問題，尚非其為本件訴訟欠缺當事人
10 適格，被告抗辯原告就本件訴訟無當事人適格，尚非可取。

11 (二)原告就系爭2號房屋坐落於659之4地號上遭拆除部分，依民
12 法第227條第2項規定，請求被告賠償60萬元有無理由？

13 1. 按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
14 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
15 讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又尚未
16 向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，
17 讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而
18 取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、102
19 年度台上字第1472號裁判意旨參照）。故未辦保存登記之建
20 物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，
21 該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實
22 上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當
23 事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，
24 受讓人因受領交付而取得事實上處分權。又稅捐稽徵機關就
25 未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之
26 管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上
27 處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所
28 有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習
29 慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項
30 之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，未
31 辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，不失為證明權利歸屬方

01 法之一。

02 2. 原告雖主張系爭2號房屋為陳林儉興建後由原告與其他繼承
03 人共同繼承，房屋老舊失修而於80年間由陳文正等人出資翻
04 修擴建。於103年申報稅籍時全體繼承人考量陳文正當時身
05 體不佳而將稅籍登記於其子陳柏亘，然該屋管理維護等事務
06 長期均由原告辦理，陳柏亘僅為系爭2號房屋稅籍登記名義
07 人云云，被告則抗辯：系爭2號房屋原為陳林儉所建面積61.
08 8平方公尺之土竹造（土磚混合造）之一層建物，嗣陳林儉
09 於54年7月28日死亡，由陳文正於98年間拆除重建為四層加
10 強磚造建物，並於103年由陳柏亘取得稅籍登記等語，提出
11 稅籍證明書、契稅申報書等件影本（本院卷第193至197頁）
12 為證。查，依被告提出之原坐落659之5地號土地，使用新北
13 市○○區○○街00巷0號房屋同一門牌號碼之房屋稅籍證明
14 書所載：該屋納稅義務人為陳林儉，管理人陳素琴，構造別
15 記載為土竹造（土磚混合造），層次僅1層，面積61.8平方
16 公尺，折舊年數71年，其稅籍編號為00000000000號（本院
17 卷第193頁）；另系爭2號房屋房屋稅籍證明書所載納稅義務
18 人則為陳柏亘，層次為4層、構造別記載4層均為加強磚造、
19 面積分別為1層81.75平方公尺，2至4層均各為52.16平方公
20 尺，折舊年數10年，其稅籍編號為00000000000號（本院卷
21 第197頁），二者就其構造材料、層次、面積及折舊年數顯
22 然有別。原告雖主張原陳林儉興建房屋因老舊失修，於80年
23 間由陳文正等人出資翻修擴建云云，然上開二房屋不僅面
24 積、層數不一樣，結構亦完全不同，其稅籍編號亦有異，系
25 爭2號房屋顯係拆除陳林儉所建老舊房屋後重新興建。又原
26 告主張系爭2號房屋為陳文正80年間出資一節未予爭執，應
27 足信原陳林儉所建門牌號碼同為2號之房屋業已於80年間因
28 陳文正拆除老舊房屋而重新興建系爭2號房屋而取得事實上
29 處分權。又被告抗辯陳文正興建系爭2號房屋後，已將該屋
30 贈與陳柏亘一節，已提出契稅申報書影本（本院卷第195
31 頁）為證，原告對上開稅籍證明書及契約申報書形式上亦未

予爭執，應堪信為真正。再者，訴外人高進益以其為678地號土地共有人之一，在新北地院對陳柏亘提起拆屋還地事件訴訟，請求陳柏亘拆除坐落678地號土地上之系爭2號房屋。將占用該土地部騰空返還，並請求給付相當租金之不當得利，經新北地院以110年度訴字第2470號判決命陳柏亘拆除系爭2號房屋，返還該屋占用土地部分予高進益及其他共有人，並命給付相當於租金之不當得利，有被告提出之民事判決書（本院卷第291至301頁）足佐，該案就系爭2號房屋事實上處權歸屬部分亦為本院相同之認定。陳林儉所建之土竹造一層建物既經陳文正拆除重建，則80年代新建之系爭2號房屋即由陳文正取得所有權，觀之被告提出之契稅申報書所載，陳文正因於103年間將系爭2號房屋以贈與陳柏亘後，將事實上處分權讓與陳柏亘。加以系爭合建契約係由兩造及陳柏亘共同簽立，依約係由原告提供土地與被告合作興建住宅大樓，系爭合建契約主要約定兩造間之權利義務關係，僅於第10條第1項約定被告依約應給付原告之合建保證金，原告全體同意由陳柏亘收受合建保證金，及同條第2項約定陳柏亘同意提供系爭2號房屋供被告拆除，並同意於合建土地取得建築執照與拆除執照後，經被告通知之日起2個月內配合完成拆除，逾期未完成即依違約處理（本院卷第31、32頁），可見陳柏亘確實已自陳文正處取得系爭2號房屋之事實上處分權，否則系爭合建契約即可約定由陳文正表示同意提供系爭2號房屋予被告或配合被告拆除即可，而毋庸特別約定由陳柏亘同意提供系爭2號房屋供被告拆除或配合被告拆除，是被告辯稱系爭2號房屋之事實上處分權人為陳柏亘，自非無據。

3. 系爭2號房屋之事實上處分權既屬陳柏亘，則縱因遭被告拆除而受損，亦係陳柏亘受有損害，原告請求被告賠償60萬元，即非正當。

(三)原告依系爭合建契約第10條第3項約定，請求被告給付86萬4,000元之租屋補貼，有無理由？

- 01 1. 原告主張被告依系爭合建契約第10條第3項約定應給付租金
02 補貼，被告迄未給付，至108年4月至110年4月止計86萬4,00
03 0元。被告則抗辯：依系爭合建契約第10條第3項約定該「乙
04 方」為誤繕，正確應為「丙方」，此由第10條第4項第2款約
05 定，丙方陳柏亘亦有提供建物供被告拆除，卻無約定租金補
06 貼可得推知等語。查，系爭合建契約第10條第3項約定：
07 「三、租屋補貼：以乙方現有之房屋坪數計算，由甲方支付
08 房租補貼給乙方，每月新台幣二萬四千元。補貼期間自搬遷
09 日起至本合建房屋交屋日後三個月止」等語（本院卷第31
10 頁），而依前開所述，陳柏亘固為其事實上處分權人。然租
11 屋補貼與系爭2號房屋事實上處分權人為何人並無絕對關
12 聯。蓋該屋事實上處分權人固屬陳柏亘，然實際使用居住者
13 可能經陳柏亘同意使用之人，其目的應係補償原居住系爭2
14 號房屋或實際使用該屋者因合建致不能繼續利用該屋之補
15 償，而陳柏亘既亦在系爭合建契約簽名，亦應認同此部分約
16 定。則有關租屋補貼部分既經兩造及陳柏亘約定如上，自應
17 尊重契約當事人之兩造及陳柏亘之意思。被告抗辯系爭合建
18 契約第10條第3項所載乙方實係丙方之誤載，尚屬無據。
- 19 2. 系爭合建契約第10條第3項約定補貼期間自搬遷日起至本合
20 建房屋交屋日後三個月止，有關「搬遷日」部分，原告主張
21 應自系爭合建契約訂立翌日（本院卷第141頁）即自之108年
22 4月起算。被告則認應以坐落678地號土地上之系爭2號房屋
23 拆遷之日起算，查：
- 24 (1) 系爭合建契約約定由原告提供678、679地號土地與被告合建
25 房屋，故其主要權利義務在於678、679地號土地合建之權利
26 義務，系爭2號房屋坐落678、666、659之4地號土地，其中6
27 66地號土地部分，被告稱係屬高姓地主所有，因遭系爭2號
28 房屋占用一部分，基於合建契約當時合作開發目的故為系爭
29 合建契約第10條第4項約定等語（本院卷第309至310頁），
30 提出土地登記謄本（本院卷第331至333頁）為證，原告對此
31 未予爭執，應堪信為實在（兩造原協議不爭執事項雖載666

地號土地為被告所有【本院卷第239頁】，然嗣依被告提出之土地登記謄本所載土地所有權人共3人，分別姓高、張，而非被告，原告對此未予爭執，故爰刪除兩造先前錯誤協議有關「被告為666地號土地所有權人」之不爭執事項，附此敘明）。而有關666地號土地拆遷補償係特別約定於系爭合建契約第10條4項，與租屋補貼約定於系爭合建契約第10條第3項有所區別（本院卷第169頁）；系爭合建契約第10條第4項第1款約定原告同意提供系爭2號房屋坐落666地號土地38.54坪供被告拆除，被告於原告騰空交屋之同時一次給付321萬元拆遷補償費，已由陳柏亘收受；同款並約定由被告將系爭2號房屋坐落666地號土地拆除後，殘留建築邊緣鐵皮封閉再補砌磚牆，即便系爭合建契約無效，雙方不負回復原狀義務，原告亦不得請求賠償，並於同項第2款約定陳柏亘同意提供系爭2號房屋供被告拆除，並同意於取得建築執照及拆除執照後，於被告通知後2個月內完成拆除（本院卷第169、170頁），依上開約定內容觀之，應係系爭2號房屋占用非屬原告所有，且與被告亦有合作開發之高姓地主所有的666地號土地，被告因與高姓地主有合作開發關係，為利合作開發關係之順利進行，藉由與原告及陳柏亘簽立系爭合建契約之契機，而併約定就此部分由原告及陳柏亘同意由被告拆除，以此方式處理系爭2號房屋占用666地號土地事宜，自無對原告補償租金之理由。而租屋補貼係約定於系爭合建契約第10條第3項，以原告為678地號土地共有人之一，並提供該地予被告合建，故被告就此部分始予補貼，如此解釋始符合兩造間就系爭合建契約有關666、678地號其間利益關係及真意，是被告抗辯租金補貼係就坐落678地號土地之系爭2號房屋部分拆遷後始起算租金補貼等語，應屬可取。

(2)另系爭合建契約第16條特約事項第6項亦約定被告同意將26之1號、4號房屋騰空並具有水電、瓦斯、衛浴設備等可供人居住使用之狀態無償提供原告等人居住（本院卷第173頁）。26之1號、4號房屋亦均坐落678地號土地一節，有被

告提出之地籍圖（本院卷第325至329頁）為證，原告對此未予爭執，足信為真正。是系爭合建契約約定被告除有租屋補貼外，並無償提供26之1號、4號房屋予原告使用。而系爭2號房屋共占有678、666、659之4地號土地，為兩造所不爭執（本院卷第310、322、345頁），兩造約定原告及陳柏亘同意被告於108年4月5日前先行拆除系爭2號房屋占用666地號土地，此舉勢將影響原告及陳柏亘就系爭2號房屋之利用，故在系爭2號房屋尚未完全拆除前，被告先無償提供26之1號、4號房屋予原告，待系爭房屋完全拆除後，則依系爭合建契約第10條第3項約定予原告租屋補償至合建房屋交屋日後三個月止之租金，而26之1號、4號房屋亦同樣坐落在兩造本欲合建之土地即678地號土地上，於系爭2號房屋拆除後，屆時將一併拆除以利合建之進行。故系爭合建契約第16條特約事項第6項約定於被告通知原告交屋之日起90日內配合搬遷，騰空並點交該屋予被告，可見被告無償提供26之1號、4號房屋目的即係在予原告租屋補償「前」、暨系爭2號房屋部分拆除而尚未完全拆遷「前」之便利，如此銜接以提高原告合建之意願。否則被告既予原告租屋補貼，應無再於同一時期無償提供26之1號、4號房屋予原告之道理，益認系爭合建契約第10條第3項約定有關「搬遷日」之約定，應係指系爭2號房屋自678地號土地拆遷完畢後起算，原告主張系爭合建契約第10條第3項約定之「搬遷日」，係指自簽約日之翌日起算，並不可取。

(3)被告抗辯系爭合建契約第10條第3項約定所指搬遷日既係系爭2號房屋自678地號土地拆遷畢起算一節，既屬可採。而系爭2號房屋就678地號土地尚未拆遷，兩造並無爭執，該項約定被告應支付予原告之租屋補貼即無從起算，原告依合建契約第10條第3項約定請求被告給付此部分款項86萬4,000元，即屬無據。

(四)被告是否無償借予原告使用26之1號、4號房屋？原告依民法第227、226條第1項規定、系爭合建契約第16條第6項約定，

01 請求被告給付26之1號、4號房屋之修繕費用5萬3900元，有
02 無理由？

03 原告主張被告依系爭合建契約第16條第6項約定提供之26之1
04 號、4號房屋應具可供人居住使用之狀態，但上開房屋於交
05 付時均屬無法供人居住之狀態，26之1號房屋嚴重漏水，無
06 水電、冷氣可供使用，原告自費修繕水電、衛浴設備等支出
07 5萬3,900元，得請求被告賠償等語，提出估價單、發票為證
08 ，為被告否認。查，被告依系爭合建契約第16條第6項約定
09 應無償提供具有水電瓦斯衛浴設備等可供居住使用狀態之26
10 之1號、4號房屋予原告使用，已如前述。本件原告主張上開
11 房屋於交付時無水電、冷氣，26之1號房屋並嚴重漏水等
12 情，既為被告否認，本院參酌原告就此並未提出證據證明在
13 被告於108年4月提供上開房屋時，即有反應該屋狀況不符合
14 契約約定，遲至3年後在本件111年4月起訴時，始主張該屋
15 交付時無水電、冷氣，26之1號房屋並嚴重漏水等無法供人
16 居住使用狀態之情形，自應由原告就此負舉證責任。原告就
17 此雖提出估價單（本院卷第67、69頁）為證，惟該108年4月
18 19日估價單僅載光明街26號全棟有經永昌鐵工廠就2樓、3
19 樓、4樓鐵窗屋頂、一樓整修鐵門（安裝）及28巷4號整理拆
20 窗、蓋塑膠板共6組等為估價；另紙發票則係泰寶工程有限
21 公司就光明街店面1至4樓水電拆換、拆換廁浴器皿施作，需
22 費4萬3,500元，然換裝原因究係因26之1號、4號房屋因無水
23 電浴廁器皿而無法供人居住使用，抑或係因該浴廁器皿等較
24 舊而換裝使用，則無從得知，自難僅憑上開估價單及發票，
25 即認被告當時提供26之1號、4號房屋予原告時，係處於無法
26 供人居住使用狀態，而不符系爭合建契約第16條第6項約
27 定，則原告主張被告應賠償上開費用，尚屬無據。

28 (五)原告依民法第263條、260條、第227條規定向被告請求賠償
29 重建系爭2號房屋所需之費用1萬元，有無理由？被告抗辯依
30 系爭合建契約第10條第4項第1款後段約定，不負回復原狀義
31 務，有無理由？

01 1. 原告主張其已依系爭合建契約第15條第2項約定終止合約，
02 系爭2號房屋位於666地號土地部分遭被告拆除係因被告債務
03 不履行所致之損害，且無從補正，其得依民法第263條準用
04 第260條規定請求賠償云云，被告則抗辯系爭合建契約第10
05 條第4項第1款前段約定給付321萬元予陳柏亘，同條明定系
06 爭2號房屋坐落666地號土地部分屬越界占用他人土地，該地
07 上物之拆除及補償費之給付，不因合建契約無效或解約失效
08 而受影響，具有獨立性，特約明定雙方均不負回復原狀義
09 務，原告亦不得再要求任何賠償等語。查，系爭2號房屋之
10 事實上處分權人係屬陳柏亘等情，已如前述，原告既非系爭
11 2號房屋之事實上處分權人，縱因被告有拆除該屋占有666地
12 號土地部分，對原告亦無損害可言。再者，縱認原告因訂立
13 系爭合建契約遭被告拆除系爭2號房屋坐落666地號土地部分
14 受有損害，然查，系爭合建契約第10條第4項第1款約定原告
15 同意提供系爭2號房屋坐落666地號土地38.54坪供被告拆
16 除，被告於原告騰空交屋之同時一次給付321萬元拆遷補償
17 費，已由陳柏亘收受，並約定被告將系爭2號房屋坐落666地
18 號土地拆除後，將殘留建築邊緣鐵皮封閉再補砌磚牆，若有
19 系爭合建契約約定之無效事由發生者，雙方不負回復原狀義
20 務，原告亦不得請求賠償等語（本院卷第169頁）；另有關6
21 66地號土地係與被告亦有合作開發者之高姓地主所有，被告
22 因與高姓地主有合作開發關係，為利合作開發關係之順利進
23 行，藉由與原告及陳柏亘簽立系爭合建契約之契機，乃約定
24 就此部分原告及陳柏亘同意拆除返還被告，以此方式處理系
25 爭2號房屋占用666地號土地事宜，均如前述。是該部分系爭
26 2號房屋當初占用666地號土地部分，依原告提出之相關證
27 據，並未見其占有係有法律上正當理由，故而被告抗辯系爭
28 合建契約第10條第4項第1款約定系爭2號房屋坐落666地號土
29 地部分屬越界占用他人土地，該約定不因有合建契約無效原
30 因而受影響，具有獨立性，特約明定雙方均不負回復原狀義
31 務，原告亦不得再要求任何賠償等語亦屬可取，均詳述如

前。此部分既係因系爭2號房屋無權占用666地號土地，被告藉由訂立系爭合建契約之機會，與原告及陳柏亘約定由被告拆除坐落666地號土地部分，並明定縱系爭合建契約有無效原因，雙方不負回復原狀義務，原告亦不得請求賠償，其於被告拆除該屋占用666地號土地後，再於本件請求被告賠償，洵屬無據。又姑不論系爭合建契約係由被告解除，抑或由原告終止，然參酌系爭合建契約第10條第4項約定既係就原告無權占用他人土地而趁此締約時機約定原告及陳柏亘同意被告拆除，此約定縱有合建契約無效事由亦不受影響，雙方均不得請求賠償或回復原狀，顯見兩造意思應係就系爭2號房屋坐落666地號土地終結地解決占用問題，即便屬終止、解除契約之情形，亦不影響原告、陳柏亘同意被告拆除，而放棄請求賠償或回復原狀之效力，原告主張本件係其終止系爭合建契約，而非系爭合建契約有無效事由，故不適用原告不得請求賠償條款之約定云云，並不可取。

2. 原告又主張系爭合建契約第10條第4項有關拆遷補償費、地號之部分為修改屬民法第247條之1所稱預定用於同類契約之條款，實質僅原告因此不得再請求被告對2號房屋遭拆除之部分有所主張，被告因此免除其一切之義務，受有拘束之當事人僅原告，且遭拆除後剩餘部分僅餘客廳及後段約12平方公尺可供使用，原告因合建契約終止後無法取得原先約定合建房屋，又無法請求損害賠償，僅321萬元之補償費用完全不足原地重建房屋，亦不夠原告另購屋或租屋居住，該條款顯免除預定契約條款之被告責任，且對原告有重大之不利益，依照民法第247條之1規定，該條款應屬無效云云。按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，為民法第247條之1所明定。是此條規定之適用自應以所訂立之契

01 約屬當事人一方預定用於同類契約條款而訂立之定型化契約
02 為其前提。原告主張系爭合建契約係屬定型化契約，既為被
03 告否認，即應由原告就此負舉證責任。查，原告上開主張除
04 為被告否認外，且依前開所述，被告抗辯系爭2號房屋因無
05 權占用666地號土地而由其與原告、陳柏亘訂立系爭合建契
06 約約定同意被告拆除越界占用之他人土地，具有獨立性，不
07 因契約無效而受影響等語係屬可取，已如前述。依其情形，
08 應屬兩造與陳柏亘就合建房屋約定之同時，就系爭2號房屋
09 占用他人之666地號土地部分特別訂立之條款，兩造為解決
10 系爭2號房屋無權占用666地號土地事宜應有所磋商，難認此
11 部分條款係屬被告一方預定用於同類契約條款而訂立之定型
12 化契約，而原告就此部分亦未能提出證據證明，是原告此部
13 分主張，即難以採信。

14 3. 原告復稱：縱系爭合建契約第10條第4項非屬定型化契約約
15 款，然該條款單方面剝奪原告請求損害賠償之權利，並使處
16 於經濟弱勢地位之原告於系爭合建契約終止後無法回復原先
17 所擁有之權利狀態，該約款內容違反民法誠信原則，依民法
18 第148條、第111條但書規定為無效云云。然查，系爭2號房
19 屋既屬占用他人所有土地而由兩造、陳柏亘以訂立系爭合建
20 契約契機，約定同意由被告將該占用666地號土地部分房屋
21 拆除，係屬放棄因侵害他人權利所獲得之利益，依其情形，
22 尚難認此約定有何違反誠實信用原則可言，是原告此部分主
23 張，亦非可取。

24 4. 從而，原告依民法第263條、260條、第227條規定向請求告
25 賠償重建系爭2號房屋所需費用1萬元，尚屬無據，被告抗辯
26 依系爭合建契約第10條第4項第1款後段約定，不負回復原狀
27 義務，為有理由。

28 六、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第2項、第226條第1
29 項、第224條、第263條、第260條、系爭合建契約第10條第3
30 項約定，請求被告給付152萬7,900元，及其中123萬9,900元
31 部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘金額自112年3月2日

起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述。又原告雖聲請鑑定系爭2號房屋遭被告拆除部分之價值，然該部分因原告之請求並無法律上依據，即無再予鑑定必要，併此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

民事第七庭 法 官 蔡政哲

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 112 年 3 月 31 日

書記官 周儀婷