

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1214號

原告 吳炎成
訴訟代理人 曾憲忠律師
被告 巧洋實業股份有限公司

法定代理人 張敏雄
訴訟代理人 黃郁叡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國114年4月23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、原告主張：原告與訴外人智遊開發建設股份有限公司（下稱智遊公司）於民國105年9月29日就合建基地坐落範圍位於臺北市○○區○○段○○段000000○000000○000000地號土地（下稱合建基地）簽訂不動產合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由智遊公司出資興建地上9層、地下2層之建物（下稱合建建物），原告則提供其所有之同段547-15、547-30地號土地，作為合建標的，而為合建基地之一部分。智遊公司已於107年6月20日取得臺北市政府都市發展局核發之107建字第0112號建造執照，而為合建建物之起造人；並於108年11月14日向訴外人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）借款新臺幣（下同）6,050萬元（於108年12月4日全額動撥）、5,390萬元（於109年5月13日、109年7月9日分別動撥269萬5,000元）。嗣智遊公司於109年1月7日將建造執照之起造人變更為訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）；然智遊公司僅興建至地下二層及地上二層樓地板後，即因財務困難無力繳納貸款，致無故停工，違

01 反系爭合建契約第6條第2項約定。經原告依前開約定於110
02 年9月22日催告智遊公司於函到10日內復工，並表示如逾期
03 未復工，則依系爭合建契約第10條第2項約定，沒收智遊公
04 司已興建之地上建築物（包含地下二層397.53m²、地下一層
05 397.53m²、地上一層205.92m²，下稱系爭建物），作為智遊
06 公司無故停工違約之損害賠償總額，該意思表示業經本院以
07 110年度司聲字第1134號裁定准予公示送達；則原告因行使
08 上開契約沒收權限而取得系爭建物之事實上處分權。詎被告
09 竟於113年7月間將系爭建物出售予訴外人騰鑫建設股份有限
10 公司（下稱騰鑫公司），侵害原告之系爭建物事實上處分、
11 使用、收益權益，致原告受有系爭建物價額即3,302萬0,403
12 元之損害。為此本於侵權行為之法律關係，依民法第184條
13 第1項前段規定，一部請求被告賠償1,000萬元本息等語。而
14 聲明求為判決：

15 (一)被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按年息5%計算之利息。

17 (二)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：智遊公司與原告及訴外人即合建基地中之同段
19 545-11地號土地地主藍德旺、藍德勝、張景欣及張景河簽署
20 合建契約後，因無法獨力興建，於106年3月31日與被告簽署
21 共同投資興建契約書、共同擔任建商；被告與智遊公司並將
22 建造執照信託予僑馥公司，另共同向陽信銀行就建築融資部
23 分為借款，故被告為系爭建物之共同出資興建人，而為原始
24 取得系爭建物所有權人之一。嗣因智遊公司未能依約清償對
25 陽信銀行之借款，乃由被告代為清償土地融資借款本息
26 6,051萬8,398元、建築融資借款本息269萬5,912元，而依民
27 法第312條規定承受陽信銀行對智遊公司之債權；智遊公司
28 因此於109年9月9日將系爭建物之1/2出賣予被告，被告更於
29 110年1月28日受移交接管而取得系爭建物之事實上處分權，
30 則被告於113年8月9日將系爭建物出賣予騰鑫公司，係出賣
31 自己所有之系爭建物，並無侵害原告權利可言。至於原告向

01 智遊公司公示送達存證信函，僅在催告智遊公司復工，並無
02 沒收之表示，且已在被告受讓系爭建物事實上處分權之後，
03 無權請求被告賠償等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴
04 及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣
05 告免為假執行。

06 三、原告主張其與智遊公司於105年9月29日就合建基地簽訂系爭
07 合建契約，約定由智遊公司出資興建地上9層、地下2層之合
08 建建物，原告則提供其所有之同段547-15、547-30地號土
09 地，作為合建標的，而為合建基地之一部分；智遊公司已於
10 107年6月20日取得臺北市政府都市發展局核發之107建字第
11 0112號建造執照，而為合建建物之起造人之事實，業據其提
12 出不動產合建契約書、建造執照為證（本院卷一第43至86
13 頁），此為被告所不爭執（本院卷三第9頁），堪以認定。

14 四、原告主張智遊公司無故停工，違反系爭合建契約第6條第2項
15 約定，經其依約於110年9月22日定期催告智遊公司復工，並
16 依系爭合建契約第10條第2項約定，沒收智遊公司已興建之
17 系爭建物，而取得系爭建物之事實上處分權；詎被告於113
18 年7月間將系爭建物出售予騰鑫公司，侵害原告之系爭建物
19 事實上處分、使用、收益權益，致原告受有3,302萬0,403元
20 損害，為此依民法第184條第1項前段規定，一部請求被告賠
21 償1,000萬元本息等情。然為被告所爭執，並以前開情詞置
22 辯。茲分述如下：

23 (一)原告主張因智遊公司無故停工，其乃依系爭合建契約第6條
24 第2項約定於110年9月22日催告智遊公司於函到10日內復
25 工，並表示如逾期未復工，則依系爭合建契約第10條第2項
26 約定，沒收智遊公司系爭建物，該意思表示業經本院以110
27 年度司聲字第1134號裁定准予公示送達一節，固據其提出民
28 事裁定及確定證明書、存證信函以佐（本院卷一第123至129
29 頁），另經本院調閱上開110年度司聲字第1134號公示送達
30 事件查對無訛。

31 (二)惟依民法第66條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著

01 物。」「不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部
02 分。」按基於所有權對物直接支配之特性，所有權之客體，
03 自須具獨立性。所謂獨立性，並非物理上之觀念，而係社會
04 交易之觀念，主要係依其使用方式或特定目的判斷之，倘具
05 構造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，即應認具獨立性。
06 職是，附著於土地之工作物，如非土地之構成部分，且繼續
07 附著於土地，而達一定經濟上目的，依社會交易觀念認其為
08 獨立之物者，即屬民法第66條第1項所稱之定著物，而為獨
09 立之不動產；否則，該工作物或屬動產，或為土地之一部
10 分，或為其他定著物（例如建築物）之附屬物，而分別由該
11 動產、土地或定著物之所有人取得所有權（最高法院107年
12 度台上字第306號判決參照）。查：

- 13 1.原告自陳：系爭建物已足遮風避雨，有一定經濟價值，為定
14 著物等語明確（本院卷一第202頁），並提出系爭建物不動
15 產估價報告書為證（本院卷一第131至175頁）。另經本院依
16 職權向臺北市政府都市發展局調閱合建建物建造執照之歷次
17 勘驗審查圖說文件及照片，查對屬實，有該局114年1月14日
18 北市都授建字第1133090597號函足稽（本院卷二第3至4頁、
19 第369至374頁勘驗審查文件、第406至407頁照片），可知合
20 建建物於109年9月間已興建至地上二層樓地板，此亦為系爭
21 建物之現況；上情均為被告所不爭執（本院卷三第91頁）。
- 22 2.承此，系爭建物雖為停止興建之未完工建物，但已興建至二
23 樓樓地板，包括地下一、二層及地上一層，顯露於地面層一
24 樓建物，四週有牆面、並有封頂，而得遮風避雨，且為RC造
25 立體工作物，有構造上之獨立性及獨立之經濟效益；雖其附
26 著於合建基地，但非屬各該土地之構成部分，屬土地上之定
27 著物，自屬獨立之不動產，此觀之原告所提建造執照、系爭
28 建物不動產估價報告書所載勘估標的基本資料及照片（本院
29 卷一第79至82頁，見建築物勘驗記錄表；第131至175頁，見
30 第132至133頁、第171頁照片），即可查知。
- 31 3.是以，系爭建物應屬民法第66條第1項所稱之定著物，而為

01 獨立之不動產，足堪認定。

- 02 (三)再按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更
03 者，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。又違章
04 建築之讓與，雖因不能向地政機關辦理所有權移轉登記，而
05 不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標
06 的，受讓人與讓與人間如無相反之約定，且受讓違章建築之
07 人，如已受領交付，自可取得事實上處分權，而應認為讓與
08 人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院86
09 年度台上2272號、84年度台上字第2483號判決參照）。查：
- 10 1.系爭建物因為未完工之建物，尚未經辦理建物所有權第一次
11 登記，自無法為所有權之移轉，僅得讓與事實上處分權。
 - 12 2.又按民法第946條規定「占有之移轉，因占有物之交付，而
13 生效力。前項移轉，準用第761條之規定」，再依民法第761
14 條之規定，交付除現實交付外，尚包括觀念交付即簡易交
15 付、占有改定、指示交付。本件經本院迭次闡明命原告舉證
16 證明其有因行使系爭合建契約第10條第2項約定之沒收權
17 利，而受讓取得系爭建物事實上處分權及系爭建物占有等事
18 實（本院卷一第188、195頁，卷三第90頁）後，原告並未提
19 出任何證據舉證之。
 - 20 3.至於原告固引最高法院94年度台上字第1957號、臺灣高等法
21 院93年度重訴字第45號判決，主張其依系爭合建契約第10條
22 第2項為沒收之表示，即已受智遊公司交付系爭建物云云
23 （本院卷一第12、201頁）。惟上開另案民事判決之事實係
24 因讓與人另有書立承諾書表示同意由受讓人沒收建物（見本
25 院卷一第208頁、第210至211頁臺灣高等法院93年度重訴字
26 第45號判決「事實及理由」□之(三)、(四)之3.所載），此與原
27 告僅單方面向智遊公司表示行使系爭合建契約第10條第2款
28 約定之沒收系爭建物權利，惟未曾現實占有系爭建物、亦未
29 獲智遊公司現實交付（民法第761條第1項但書、前段），更
30 無其他占有改定、指示交付之情事（民法第761條第2項、第
31 3項）有別，自無從援引為有利於原告之認定，本院更不受

01 各該判決見解之拘束。

02 4.原告既未能舉證證明其已受智遊公司交付系爭建物，則依前
03 開說明，原告並未因行使系爭合建契約第10條第2項約定之
04 沒收權利，即同時取得系爭建物之事實上處分權。是原告主
05 張其為系爭建物之事實上處分權人，被告將系爭建物出賣騰
06 鑫公司而侵害其對系爭建物之處分、使用及收益權能，構成
07 侵權行為，而依民法第184條第1項前段規定，一部請求被告
08 賠償1,000萬元本息云云，自非有據。

09 5.因原告主張被告構成侵權行為並無理由，是其聲請本院命被
10 告提出將系爭建物出售予騰鑫公司之買賣契約書（本院卷一
11 第202頁），以證明被告於113年7月間將系爭建物出售予騰
12 鑫公司之出售範圍、對象等事實，自無調查之必要，附此敘
13 明。

14 五、從而，原告本於侵權行為之法律關係，依民法第184條第1項
15 前段規定，一部請求被告給付1,000萬元，及自起訴狀繕本
16 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
17 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
18 所附麗，應併予駁回。

19 六、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
20 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
21 之爭點無涉，自無庸逐一論述。另原告於本院言詞辯論終結
22 後之114年4月30日始提出準備(四)狀為訴之追加，暨提出新攻
23 擊防禦方法、證據方法，非可為裁判之依據，亦無審認之必
24 要，均併此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
28 民事第七庭 法官 賴錦華

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
02 書記官 周筱祺