

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第433號

原 告 秦麗華
劉秦麗珠

秦麗美
秦麗英

共 同

訴訟代理人 廖晏崧律師

複 代理人 鍾昀蓁律師

追加 原告 秦麗玲

被 告 秦聯發

秦聯財

上 一 人

訴訟代理人 王滢雅律師

被 告 福興開發建設有限公司

法定代理人 劉世偉

訴訟代理人 許培寬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月19日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當

01 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
02 文。又訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其
03 中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告
04 聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾
05 期未追加者，視為已一同起訴，同法第56條之1第1項亦有明
06 定。查原告秦麗華、劉秦麗珠、秦麗美、秦麗英(下合稱原
07 告秦麗華等四人)起訴主張臺北市○○區○○路○段00號1
08 樓至4樓未辦理保存登記之建物(下稱系爭建物)為訴外人即
09 被繼承人秦和所有，秦和於民國81年8月31日死亡，原告、
10 被告秦聯發、秦聯財為全體繼承人，系爭建物為繼承人全體
11 共同共有，然被告秦聯財擅自偕同被告秦聯發將系爭建物移
12 轉交付予被告福興開發建設有限公司(下稱福興公司)，依民
13 法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求損害賠償，係
14 本於共同共有債權人之地位行使，屬固有必要共同訴訟，應
15 由被繼承人秦和之全體繼承人為本件當事人，當事人適格始
16 無欠缺，故原告秦麗華等四人依上開規定，具狀聲請追加秦
17 麗玲為原告(見北司補卷第9頁)，嗣由本院於114年6月23
18 日，依民法第56條之1第1項規定，裁定秦麗玲為追加原告
19 (見本院卷第255至257頁)，其當事人之適格已無欠缺。

20 二、追加原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
21 訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯
22 論而為判決。

23 貳、實體部分：

24 一、原告秦麗華等四人主張：

25 坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土
26 地)上之系爭建物為秦和生前出資興建之未辦理保存登記建
27 物，嗣秦和於81年8月31日過世，系爭建物遂由原告、被告
28 秦聯發、秦聯財共同繼承，繼承人從未就系爭建物有任何約
29 定，自屬共同共有關係。後被告秦聯發因不滿被告秦聯財以
30 系爭建物事實上處分權人自居，曾向被告秦聯財於93年間及
31 113間分別提起侵占告訴及請求被告秦聯財將系爭建物稅籍

01 登記為共同共有，被告秦聯財囿於當時與被告福興公司已談
02 妥合建事宜，竟與被告秦聯發於未通知其他繼承人下以系爭
03 建物事實上處分權人自居，與被告福興公司於113年5月28日
04 簽署不動產權利轉讓暨和解協議書(下稱系爭和解協議)，將
05 系爭建物移轉予被告福興公司，現已遭被告福興公司全數拆
06 除，依系爭和解協議，被告秦聯發自被告福興公司可獲得新
07 臺幣(下同)600萬元之對價，以被告秦聯發應繼分即七分之
08 一比例估算系爭建物應為4,200萬元，且參諸實價登錄查詢
09 結果，鄰近地區每坪價格約為45萬4,640元，系爭建物總坪
10 數為157.3坪，扣除土地部分六成價值系爭建物市價亦約為
11 4,200萬元。另被告福興公司顯然知悉尚有其他共同共有人
12 存在，始於系爭和解協議要求被告秦聯財、秦連發擔保無第
13 三人主張權利，竟未通知原告秦麗華等四人擅自拆除系爭建
14 物，爰依民法第184條第1項前段及第185條，提起本件訴
15 訟，並聲明：(一)被告秦聯財、秦聯發應連帶給付4,200萬
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
17 計算之利息予原告、被告秦聯發及秦聯財共同共有。(二)被
18 告福興公司應給付4,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告、被告秦聯發
20 及秦聯財共同共有。(三)上開二項給付，如其中任一被告已
21 履行給付義務，其餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付
22 義務。(四)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)被告秦聯發：

25 秦和過世後近20年因偶遇被告秦聯財，被告秦聯財商請被告
26 秦聯發協助整修系爭建物，被告秦聯發遂居住於系爭建物
27 三、四餘年，詎被告秦聯財突告知已與建商談妥合建事宜，
28 要求被告秦聯發搬離，被告秦聯發故提起另案113年度訴字
29 第406號房屋稅籍移轉登記訴訟，然囿於被告秦聯發諸多債
30 務壓力，遂與被告秦聯財、福興公司以600萬元達成和解，
31 直至系爭建物遭被告福興公司拆除，原告向被告秦聯發詢問

01 始知悉上情。秦和曾告知被告秦聯發系爭建物為其興建，然
02 未告知系爭土地為他人所有，被告秦聯發以600萬元達成和
03 解係考量都市更新後價值3,500萬元以上，以七分之一加計
04 被告秦聯財長期收取之房租，對於原告之聲明，尊重大家意
05 願，都可以等語。

06 (二)被告秦聯財：

07 秦和生前從未曾提及系爭建物由其出資興建，且系爭土地為
08 第三人所有，秦和究因何占用系爭建物無從考究，原告應提
09 出證據證明系爭建物由原告興建。而被告秦聯財登記為系爭
10 建物房屋稅納稅義務人係因稅捐稽徵處於85年間辦理普查業
11 務，查得系爭建物未設立稅籍，遂要求當時居住於系爭建物
12 內之被告秦聯財補繳80年至84年房屋稅並設立房屋稅籍。再
13 者，秦和過世時原告、被告秦聯發不願負擔喪葬費用，故協
14 議由被告秦聯財負擔，日後父母之一切均與原告及被告秦聯
15 發無涉，原告事隔多年始稱系爭建物為繼承共同共有實無理
16 由。況系爭建物4樓內其中60平方公尺為被告秦聯財於90年
17 興建，後因系爭建物年久失修結構嚴重受損而不堪使用，於
18 105年間經被告秦聯財整修外牆、屋頂近乎重建，應由被告
19 秦聯財原始取得系爭建物。另被告福興公司係為避免土地開
20 發延遲方與被告秦聯發達成系爭和解協議，600萬元與系爭
21 建物之價值無涉，亦於房屋稅課稅現值相差甚遠等語，資為
22 抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.願供擔
23 保，請准宣告免予假執行。

24 (三)被告福興公司：

25 據系爭土地之共有人稱系爭建物為其先祖所建造，後因子孫
26 遷出長久無人看管，方遭人佔據，直至系爭土地欲出售予被
27 告福興公司至現場勘查始知悉由被告秦聯財出租予他人收取
28 租金，原告應先證明系爭建物為秦和興建。原告從未占有系
29 爭建物，被告福興公司乃善意信賴系爭建物實際占有使用、
30 出租人及房屋稅納稅義務人均為被告秦聯財，並考量拆屋還
31 地訴訟曠日廢時，方與被告秦聯財簽約。再者，系爭建物為

01 無權占有他人土地，被告福興公司為系爭土地所有權人本應
02 拆屋還地，原告自無損害可言，況系爭建物為未辦理保存登
03 記之建物，依照108年課稅明細表系爭建物總現值為92萬1,6
04 00元，尚非原告所稱4,200萬元，而被告秦聯發本要求1,200
05 萬元始願意遷出，被告福興公司協調將未來1,200萬元之分
06 配產權提前折現為600萬元，資為抗辯，並聲明：1.原告之
07 訴及假執行聲請均駁回。2.願供擔保，請准宣告免予假執行
08 三、追加原告秦麗玲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
09 提出書狀作何聲明或陳述。

10 四、原告秦麗華等四人及被告不爭執之事項（見本院卷第246、2
11 47頁，並依判決論述方式略為文字修正）：

12 （一）秦和於81年8月31日過世，其全體繼承人為原告、被告秦聯
13 發、秦聯財，秦和生前並未訂有遺囑。

14 （二）系爭建物坐落於系爭土地，為未辦理保存登記建物，現已遭
15 被告福興公司拆除。

16 （三）系爭土地原為被告福興公司所有，現信託予訴外人寶國建築
17 經理股份有限公司。

18 （四）被告秦聯財自85年起至108年止為系爭建物之房屋稅籍登記
19 名義人並繳納房屋稅，起課年月為79年7月，被告秦聯財補
20 繳80年至84年房屋稅。

21 （五）被告秦聯財、秦聯發與被告福興公司於113年5月28日簽訂系
22 爭和解協議，被告秦聯發已取得600萬元。

23 五、得心證之理由：

24 原告秦麗華等四人主張被告秦聯財、秦聯發擅自將繼承人公
25 同共有之系爭建物予被告福興公司所有，且被告福興公司明
26 知此情，為被告否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：

27 （一）原告依民法第184條第1項前段及第185條請求被告秦聯
28 財、秦聯發連帶給付4,200萬元予秦和之全體繼承人共同共
29 有，有無理由？（二）原告依民法第184條第1項前段請求被告
30 福興公司給付4,200萬元予秦和之全體繼承人共同共有，有
31 無理由？分述如下：

01 (一)原告秦麗華等四人主張秦和於81年8月31日過世，全體繼承
02 人為原告、被告秦聯發、秦聯財，系爭建物坐落於系爭土
03 地，為未辦理保存登記建物，現已遭被告福興公司拆除等
04 情，有臺北市稅捐稽徵處萬華分處114年4月29日北市稽萬華
05 乙字第1144403495號函(下稱系爭稅捐稽處回函)、系爭土地
06 登記資料在卷可稽(見本院卷第55至142、233、234頁)，並
07 經本院職權調取戶役政查詢資料，且為被告所不爭執，堪信
08 為真。

09 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
11 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
12 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
13 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法
14 院17年上字第917號判決意旨參照)。原告秦麗華等四人主
15 張系爭建物為秦和生前興建並所有，由原告、被告秦聯發、
16 秦聯財共同繼承，被告秦聯財與秦聯發以事實上處分權人自
17 居，與被告福興公司簽署系爭和解協議將系爭建物移轉予被
18 告福興公司，被告福興公司將系爭建物全數拆除構成侵權行
19 為等語，核其陳述，皆係以秦和為系爭建物之事實上處分權
20 人為前提，然此情業經被告秦聯財及福興公司否認，原告自
21 應就此節，負舉證之責。

22 (三)經查，原告秦麗華等四人及被告秦聯發固主張渠等自幼居住
23 於系爭建物並認知系爭建物為秦和所興建，從未有他人主張
24 權利，然未提出具體證據以茲證明，所述已有疑義，況無第
25 三人主張權利可能原因甚多，或為權利人無暇處理，或係另
26 有使用借貸或租賃等關係，尚無從以此遽論秦和生前為系爭
27 建物之事實上處分權人；而未辦保存登記之建物，因無所有
28 權登記資料，以資認定所有權人之歸屬，僅有納稅義務人登
29 記資料，憑以認定該房屋之繳稅義務人，然於通常情形，亦
30 係房屋之事實上處分權人，始願意及需負擔該房屋之繳稅義
31 務，故房屋納稅義務人雖不必然為房屋事實上處分權人，亦

01 應可作為事實上處分權人之認定之參考，觀諸系爭建物之房
02 屋稅籍起課時間為79年7月，由登記名義人即被告秦聯財繳
03 納自80年起至108年之房屋稅，嗣被告秦聯財於108年9月18
04 日以系爭建物之事實上處分權人之身分移轉予被告福興公司
05 並申報契稅，後由被告福興公司繳納房屋稅至今，有系爭稅
06 捐稽徵處回函內開契稅申報書、買賣移轉契約書、房屋稅主
07 檔查詢資料、房屋稅課稅明細表等件可參(見本院卷第55至1
08 42頁)，未見秦和曾為系爭建物之房屋稅籍登記名義人；再
09 衡以系爭建物坐落之系爭土地非秦和生前所有，原告亦未能
10 說明系爭建物與系爭土地間關聯性及何以系爭建物為原告、
11 被告秦聯發、秦聯財共同共有，系爭建物之房屋稅長達近三
12 十年之房屋稅均由被告秦聯財繳納，原告所提之證據，均不
13 能使本院形成秦和為系爭建物事實上處分權人之心證，則其
14 進而主張被告秦聯發、秦聯財以事實上處分權人自居與被告
15 福興公司簽訂系爭和解協議侵害其共同共有系爭建物之權
16 利，即無足採，應予駁回。

17 六、綜上所述，原告秦麗華等四人依民法第184條第1項前段及第
18 185條請求：(一)被告秦聯財、秦聯發應連帶給付4,200萬
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息予原告、被告秦聯發及秦聯財共同共有。(二)被
21 告福興公司給付4,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告、被告秦聯發及
23 秦聯財共同共有。(三)上開二項給付，如其中任一被告已履
24 行給付義務，其餘被告就該被告履行給付範圍內免除給付義
25 務，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
26 之聲請即失所附麗，併予駁回之。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
31 民事第一庭 審判長 法官 方祥鴻

01

法 官 黃鈺純

02

法 官 趙國婕

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

07

書記官 程省翰