

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第653號

上訴人 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 陳君沛律師

楊鈞任律師

齊偉蓁律師

被上訴人 喬邦開發股份有限公司

法定代理人 陳慶隆

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 陳柏翰律師

訴訟代理人 黃煒迪律師

複代理人 吳俐慧律師

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3月31日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2485號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)、坐落新北市○○區○○段666、678、659之4地號土地（下以地號稱之）上未辦所有權第一次登記、門牌號碼新北市○○區○○街（下稱○○街）00巷0號房屋（下稱系爭房屋）乃訴外人陳林儉興建，陳林儉於民國（下同）54年7月28日死亡

01 後，由伊等及陳林儉其他繼承人共同繼承系爭房屋所有權。
02 伊等與被上訴人於108年3月21日簽訂新北市土城區土城段合
03 建契約書（下稱系爭合建契約），約定由伊等提供名下共有
04 之678地號土地、同段679地號土地（下稱679地號土地），
05 權利範圍各3分之1，與被上訴人合建大樓。伊等依約於108
06 年4月5日前，提供系爭房屋坐落666地號土地如新北市板橋
07 地政事務所107年6月21日複丈成果圖（下稱107年6月21日附
08 圖）編號A所示、面積38.54平方公尺部分（下稱系爭房屋A
09 部分）予被上訴人拆除，詎被上訴人於108年5月間拆除系爭
10 房屋A部分時，竟一併拆除107年6月21日附圖所示系爭房屋
11 坐落659之4地號土地、面積12.07平方公尺部分（下稱系爭
12 房屋B部分），致伊等就系爭房屋B部分所有權受損，被上訴
13 人有不完全給付之情事，參系爭房屋108年評定現值為新臺
14 幣（下同）53萬300元，可認重建費用為60萬元，爰選擇合
15 併依民法第227條第2項（上訴人於二審撤回請求權民法第226
16 條第1項規定，本院卷第485頁）、民法第184條第1項前段規
17 定（此乃上訴人於二審追加之請求權，與本件基礎事實同
18 一，核與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書
19 第2款規定相符，爰准予追加，本院卷第481頁），請求被上
20 訴人賠償重建系爭房屋B部分所需費用60萬元，及自起訴狀
21 繕本送達翌日（即111年5月24日，下同）起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息。

23 (二)、系爭合建契約第16條第6項約定，被上訴人同意將坐落678地
24 號土地上之○○街26之1號、28巷4號房屋（下稱26之1號、4
25 號房屋），並具有水電、瓦斯、衛浴設備等可供居住使用之
26 狀態，無償提供伊等居住使用。然被上訴人點交予伊等之4
27 號房屋已處於待拆除狀態完全無法使用，點交予伊等之26之
28 1號房屋2至4樓嚴重漏水，且無水電、冷氣、門扇，被上訴
29 人違反該約定，有不完全給付之情事，致伊等須僱工修繕房
30 屋至可使用居住狀態，因而支出修繕費用5萬3,900元，爰依
31 民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠

01 償伊等5萬3,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息。

03 (三)、依系爭合建契約第10條第3項約定，被上訴人應自伊等搬遷
04 日起至合建房屋交屋後三個月止，每月給付伊等房租補貼
05 2萬4,000元，伊等於108年4月5日前已自系爭房屋A部分搬遷
06 至26之1號、4號房屋，爰依上開約定，請求被上訴人給付伊
07 等自108年4月起至111年4月止之租屋補貼86萬4,000元（24,
08 000元×36月），其中57萬6,000元自起訴狀繕本送達翌日
09 （即112年3月2日）起，其餘28萬8,000元自原審辯論意旨狀
10 繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。

12 (四)、被上訴人違反系爭合建契約第10條第3項約定，伊等於111年
13 2月22日以存證信函催告被上訴人與伊等協商房屋誤拆補
14 償、給付租屋補貼52萬8,000元、代為修繕費用5萬8,500元
15 等事項，被上訴人未置理，已逾系爭合建契約第15條第2項
16 約定之15日期限，伊等依該約定以起訴狀繕本送達被上訴人
17 為終止契約之意思表示，系爭合建契約已於111年5月23日終
18 止，依民法第263條準用第260條規定，伊等行使契約終止
19 權，不妨礙伊等請求被上訴人給付系爭房屋A部分回復原狀
20 之必要費用之權利，爰依民法第227條第2項規定，請求被上
21 訴人賠償系爭房屋A部分之重建費用1萬元，及自起訴狀繕本
22 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

23 (五)、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，陳文正上訴
24 聲明：1. 原判決關於駁回陳文正下開第二項之訴部分及該部
25 分假執行聲請均廢棄。2. 被上訴人應給付陳文正25萬4,650
26 元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，
27 其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。林文
29 發上訴聲明：1. 原判決關於駁回林文發下開第二項之訴部分
30 及該部分假執行聲請均廢棄。2. 被上訴人應給付林文發25萬
31 4,650元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日

起，其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。林文龍上訴聲明：1.原判決關於駁回林文龍下開第二項之訴部分及該部分假執行聲請均廢棄。2.被上訴人應給付林文龍25萬4,650元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。林月娥上訴聲明：1.原判決關於駁回林月娥下開第二項之訴部分及該部分假執行聲請均廢棄。2.被上訴人應給付林月娥25萬4,650元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。林月裡上訴聲明：1.原判決關於駁回林月裡下開第二項之訴部分及該部分假執行聲請均廢棄。2.被上訴人應給付林月裡25萬4,650元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。林月嬌上訴聲明：1.原判決關於駁回林月嬌下開第二項之訴部分及該部分假執行聲請均廢棄。2.被上訴人應給付林月嬌25萬4,650元，及其中20萬6,650元部分自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘4萬8,000元自112年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊已於109年5月14日合法解除系爭合建契約，故上訴人不得依據系爭合建契約約款向伊請求給付款項及損害賠償。陳林儉於37年間興建面積61.8平方公尺、土竹造(土磚混合造)之一層建物(稅籍編號：00000000000，下稱系爭土造房屋)，於陳林儉歿後，由其孫陳文正將之拆除重建為四層加強磚造之系爭房屋(稅籍編號：00000000000)，面積共238.23平方公尺，可知系爭土造房屋業已消滅。陳文正於103年將系爭房屋事實上處分權贈與其子即訴外人陳柏

01 亘；且經陳柏亘依系爭合建契約第10條第4項第2款約定同意
02 伊拆除系爭房屋。上訴人同意伊先拆除系爭房屋A部分，伊
03 則提供26之1號、4號房屋予上訴人無償使用，待系爭房屋完
04 全拆除後，再依約給付上訴人租屋補貼，是系爭合建契約第
05 10條第3項約定之「搬遷日」係指上訴人自系爭房屋全部搬
06 遷完畢之日。26之1號、4號房屋具備水電、衛浴等設備，交
07 付予上訴人使用時，上訴人亦無異議，其係基於個人需求才
08 更換水電、衛浴，上訴人未舉證有無法居住使用及違約情形
09 等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)、上訴駁回。(二)、如受不利
10 判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷第320至324、396至397頁）：

12 (一)、陳林儉於54年7月28日死亡，於106年8月7日之繼承人共計24
13 位，包含上訴人及本院卷第211至212頁附表編號9至26之人
14 （下稱林學淳等18位）。系爭土造房屋為土竹造（土磚混合
15 造）一層樓建物，面積61.8平方公尺，門牌號碼為光明街28
16 巷2號，稅籍編號為Z00000000000，於108年1月間之折舊年
17 數為71年、房屋評定現值2500元，登記納稅義務人為陳林儉
18 （管理人陳素琴）。陳林儉之繼承人林月裡於108年4月18日
19 申報系爭土造房屋全部拆除，該房屋稅籍自108年4月起註銷
20 （本院卷第195、201至202、207頁）。

21 (二)、659之4地號土地於76年4月10日登記為國有，權利範圍為全
22 部；訴外人高明亮、高進益、張子恆於107年11月16日登記
23 為666地號土地之共有人（應有部分依序10000分之3041、10
24 000分之1827、10000分之5132）；高明亮、高進益於105年6
25 月20日登記為678、679地號土地共有人（應有部分依序均為
26 15分之3、15分之7）；上訴人及林學淳等18位於106年8月7
27 日登記為678、679地號土地公同共有人（公同共有應有部分
28 均為15分之5）（本院卷第239頁、第257至278頁、第211至
29 212頁）。

30 (三)、兩造及陳柏亘於108年3月21日簽訂系爭合建契約，約定由上
31 訴人提供678、679地號土地（應有部分均為3分之1，持分面

01 積共46.13平方公尺），與被上訴人合建住宅大廈（原審卷
02 第25至65頁）。

03 (四)、被上訴人於108年3月29日依系爭合建契約第11條第9項約
04 定，交付面額250萬元、發票日為108年4月5日之銀行支票1
05 紙（下稱系爭支票）予陳文正（由陳柏亘代收）（本院卷第
06 279頁）。

07 (五)、系爭房屋之稅籍編號Z000000000000，於103年4月29日由陳文
08 正申報設立房屋稅籍，並補徵97年7月起5年房屋稅，於108
09 年1月間之折舊年數為10年，登記面積共238.23平方公尺、
10 房屋評定現值為530,300元，為未辦所有權第一次登記之加
11 強磚造之四層樓建物，經陳文正於103年8月25日辦理贈與及
12 契稅申報後，納稅義務人變更為陳柏亘，於109年5月25日申
13 報系爭房屋部分拆除，並指認僅餘1樓面積36.56平方公尺
14 （坐落678、722地號土地上），其餘均已拆除（原審卷第19
15 5頁、本院卷第196、201至207頁）。系爭房屋拆除前，分別
16 坐落666地號土地如107年6月21日附圖編號A所示、面積38.5
17 4平方公尺，即系爭房屋A部分；坐落659之4地號土地全部、
18 面積12.07平方公尺，即系爭房屋B部分；坐落678地號土地
19 如新北市板橋地政事務所110年3月30日複丈成果圖編號678
20 (1)所示、面積44.98平方公尺；坐落722地號土地如上開複丈
21 成果圖編號722(2)所示、面積0.01平方公尺（本院卷第245
22 頁、第357頁；原審卷第161頁）。

23 (六)、上訴人於108年4月5日前自系爭房屋A部分遷出，被上訴人於
24 108年4月26日前拆除系爭房屋A部分，再於108年5月間拆除
25 系爭房屋B部分，未將系爭房屋殘留建物邊緣以鐵皮封閉再
26 砌磚牆（原審卷第71至73頁、本院卷第225至227頁）。

27 (七)、被上訴人於108年4月5日前，依系爭合建契約第16條第6項規
28 定，將26之1號、4號房屋騰空交付上訴人居住使用（本院卷
29 第214、221至223頁），並於108年4月12日交付面額321萬
30 元、發票日108年4月13日、票號：WYAA0000000號之臺灣土
31 地銀行支票1紙予陳柏亘收受，用以支付系爭房屋A部分之拆

01 遷補償費321萬元（本院卷第241頁）。

02 (八)、被上訴人於108年10月15日以台北莒光郵局656號存證信函通
03 知上訴人：應於函到5日內履行系爭合建契約（包括增補協
04 議書）及108年10月4日借名登記契約，並配合辦理678、679
05 地號進行土地法第34-1條之處分手續，俾使被上訴人得整合
06 前述土地並取得完整所有權，逾期被上訴人將解除與上訴人
07 簽訂之所有契約，並向上訴人依法請求損害賠償等語，該函
08 於108年10月23日送達上訴人（本院卷第281至285、292至29
09 3、333至334頁）。

10 (九)、被上訴人於109年4月1日以台北莒光郵局228號存證信函通知
11 上訴人略以：於函到7日內依系爭合建契約第11條第9項約
12 定，由陳文正處理林學淳之共有問題，期滿未處理完成者即
13 應於5日內返還系爭支票予被上訴人。若上訴人未能依約處
14 理完成或逾期未返還支票，被上訴人將解除系爭合建契約，
15 並向上訴人依法請求損害賠償等語，該函於109年4月13日送
16 達上訴人（本院卷第287至295頁）。

17 (十)、被上訴人於109年5月13日以台北莒光郵局346號存證信函通
18 知上訴人略以：上訴人違反系爭合建契約第11條第9項約
19 定，以該函解除系爭合建契約，並請上訴人於函到3日內返
20 還系爭支票予被上訴人。若逾期未返還支票，被上訴人將依
21 法起訴並向上訴人請求損害賠償及年息20%遲延利息等語，
22 該函於109年5月14日送達上訴人（本院卷第297至304頁）。

23 (十一)、被上訴人於109年7月10日以台北莒光郵局460號存證信函通
24 知上訴人略以：上訴人應於7月20日前①返還系爭支票②返
25 還50萬元合建保證金③騰空並原狀返還28巷4號及26-1號房
26 屋，並於函到7日內表示意見，逾期被上訴人將依法提起訴
27 訟並向上訴人請求損害賠償及無權出租予第三人所獲得之不
28 當得利等語，該函於109年7月20日送達上訴人（本院卷第30
29 6至316頁）。

30 (十二)、被上訴人於109年9月8日對上訴人、陳柏亘提起臺灣臺北地
31 方法院（下稱臺北地院）109年度訴字第7813號返還合建保

證金等事件（下稱第7813號事件），聲明請求上訴人應返還面額50萬元支票1紙、給付違約金50萬元本息，以及將26之1號房屋騰空返還被上訴人，並依不當得利法律關係請求給付96,677元本息，經被上訴人與陳文正、林月娥、林月裡於110年9月2日成立調解（110年度移調字第173號），約定陳文正、林月娥、林月裡保證無第三人主張被上訴人所簽發之合建保證金支票票據權利，陳柏亘應完成除權判決程序，被上訴人拋棄該案之其餘請求，並撤回對林文發、林文龍、林月嬌、陳柏亘之起訴（原審卷第191至192頁）。

(三)、林月娥與高進益於110年3月19日，在新北市土城區公所調解委員會簽訂土地買賣備忘錄，第2條約定將高明亮、高進益就系爭土地之應有部分以2,950萬元出售予林月娥，並於第3條約定高進益於上開土地買賣契約簽訂時，給付20萬元予林月娥，作為拆除系爭房屋B部分之補償（原審卷第85頁）。嗣後林月娥與高進益未簽立上開土地買賣契約。

(四)、被上訴人法定代理人陳慶隆於111年5月17日郵寄面額20萬元支票1紙予陳柏亘，作為系爭房屋B部分拆除之補償，陳柏亘交予林月娥、林月裡，林月娥、林月裡委由律師於111年6月2日以存證信函檢附上開支票退還予陳慶隆（本院卷第335至345頁）。被上訴人於111年6月15日向臺北地院為陳柏亘辦理20萬元清償提存，經臺北地院以111年度存字第1372號受理並完成提存（原審卷第199至200頁）。

(五)、上訴人於111年2月22日委由律師以台北杭南郵局第159號存證信函通知被上訴人：被上訴人應於文到3日內向上訴人聯繫協商契約繼續進行之可能性及房屋拆除之補償事宜，並給付積欠之租屋補貼52萬8,000元、代為修繕費用5萬8,500元，否則將終止系爭合建契約等語，該函於111年2月22日送達被上訴人（原審卷第87至97頁、本院卷第168頁）。被上訴人委請律師於111年2月25日發函通知上訴人略以：被上訴人已合法解除系爭合建契約，不同意給付租屋補貼52萬8,000元，且被上訴人無償出借26之1、4號房屋予上訴人，上訴

01 人並將之出租第三人，有租金收入，被上訴人已支付拆遷補
02 償費321萬元，上訴人不得再請求修繕費5萬8,500元。關於
03 拆除系爭房屋B部分，同意補貼重建費用20萬元等語，該函
04 於111年3月1日送達上訴人委任之律師（原審卷第99至101
05 頁）。

06 (六)、上訴人以本件起訴狀繕本送達被上訴人為終止系爭合建契約
07 之意思表示，起訴書繕本於111年5月23日送達被上訴人（本
08 院卷第168頁）。

09 (七)、林月裡、林月娥就被上訴人拆除系爭房屋B部分，對被上訴
10 人負責人陳慶隆提起毀損告訴（原審卷第127至130頁），經
11 臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢）檢察官於111年11月
12 23日以111年度調偵字第1228號不起訴處分確定（原審卷第3
13 35至337頁）。

14 (八)、上訴人未提示系爭支票，於109年7月13日將系爭支票返還予
15 被上訴人（原審卷第182頁）。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)、系爭合建契約是否經被上訴人合法解除？

18 1. 依系爭合建契約第15條第1項前段約定：「如乙方（即上訴
19 人，下同）違約不履行提供建築事項有關之證件或有其他違
20 約事項時，甲方（即被上訴人，下同）得限期15日以上期限
21 催告乙方履行，逾期不為履行時，甲方得停工或解除或終止
22 本契約。」（原審卷第34頁），可知倘若上訴人違約，被上
23 訴人應先定15日以上期限催告上訴人履行，如逾期不履行，
24 被上訴人方可解除契約。

25 2. 被上訴人固主張：陳文正未能依系爭合建契約第11條第9項
26 約定處理林學淳共有物之整合問題，且未在109年4月25日前
27 返還系爭支票，已有違約事實，經伊於109年5月13日依系爭
28 合建契約第15條第1項約定合法解約云云。查系爭合建契約
29 第11條第9項約定：「甲方同意於簽約後15日內交付乙方陳
30 文正新台幣250萬元，乙方陳文正同意委由丙方（即陳柏
31 亘，下同）收受。乙方陳文正同意協助甲乙丙三方處理與他

共有人林學淳之共有問題，乙方應於收款30日內處理他共有人林學淳之共有問題；如乙方陳文正逾期無法處理，經甲方定一星期以上期限催告，應於收到催告通知後5日內返還甲方新台幣250萬元，逾期未返還即為乙方陳文正違約，除本金外應再加計按年息百分之二十之遲延利息返還甲方。若林學淳之共有問題無法解決，由甲乙丙三方另行協商解決。」，其文義可知被上訴人交付系爭支票予陳文正，由陳文正於30日內負責處理林學淳共有合建土地問題，如屆期無法處理，則由兩造及陳柏亘另行協商解決，但陳文正僅負有返還系爭支票予被上訴人之義務。換言之，縱使陳文正未能處理林學淳之共有問題，不生違約情形，被上訴人自不得執之作為解約事由。惟陳文正如無法處理上開共有問題，經被上訴人催告陳文正返還系爭支票，陳文正逾期未返還支票，則屬違約事項。查上開三之(四)、(九)、(六)所示，被上訴人於108年3月29日交付系爭支票予陳文正，陳文正未能於30日內解決林學淳共有問題，被上訴人於109年4月13日以存證信函催告陳文正應於文到7日內，依約處理林學淳之共有問題，期滿未處理完成者即應於5日內將系爭支票返還被上訴人等語，陳文正於7日內（即109年4月20日前）未解決林學淳共有問題，被上訴人即應在109年4月20日翌日起算5日內（即109年4月25日）前返還系爭支票予被上訴人，上訴人逾期未返還，揆諸前開說明，構成違約。

3. 揆諸首開1. 說明，上訴人雖有違約情事，被上訴人尚應依合建契約第15條第1項約定，再次限期15日以上催告上訴人返還系爭支票，催告期滿仍未履行，被上訴人始得解除契約。然依上開三之(十)所示，被上訴人未再次期限催告上訴人履行，逕於109年5月14日以存證信函向上訴人為解除系爭合建契約之意思表示，自不生解約之效力。
4. 被上訴人主張：縱使109年5月14日之解約不合法，伊於109年7月10日再以存證信函為解約之意思表示而生解約效力云云。然觀被上訴人於109年7月10日寄送之存證信函內容，僅

是被上訴人定期催告上訴人返還系爭支票、合建保證金及騰空26-1號、4號房屋，並告知上訴人如逾期未為之，被上訴人將提起訴訟請求損害賠償及不當得利等語（依上開三之(二)所示），難認有為解約之意思表示，是系爭合建契約亦未經被上訴人於109年7月20日合法解除，上訴人自得依系爭合建契約之約定主張權利義務。

(二)、上訴人依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償系爭房屋B部分重建費用60萬元本息，是否有據？

1. 上訴人主張：系爭房屋乃陳林儉生前興建之房屋，由伊等及陳林儉其他繼承人共同繼承系爭房屋所有權，陳文正於80年間出資翻修並擴建，被上訴人於108年5月誤將系爭房屋B部分拆除，致伊等就系爭房屋B部分所有權受損，被上訴人應負不完全給付及侵權行為損害賠償責任云云，被上訴人雖不爭執其拆除系爭房屋B部分，然抗辯：系爭房屋非陳林儉生前興建之系爭土造房屋，事實上處分權人乃陳柏亘，上訴人不因拆除系爭房屋B部分而受損害等語。

2. 依上開三之(一)、(五)所示，陳林儉於54年7月28日死亡，其生前所建造系爭土造房屋乃1層樓之土竹造（土磚混合造）房屋，門牌號碼雖與系爭房屋相同，然無論是建材、構造、面積、樓層數均截然不同，且稅籍編號相異，房屋屋齡之折舊年數差距7倍之久（71年÷10年）、房屋評定現值亦差距213倍（530,300元÷2,500元），且經新北市政府稅捐稽徵處認定系爭土造房屋與系爭房屋為不同建物，此有新北市政府稅捐稽徵處113年1月24日新北稅房字第1133065073號函文（下稱新北市政府稅捐稽徵處113年1月24日函文）可稽（本院卷第201頁），顯見二者乃不同之建物，不具同一性。又依新北市建築物價格評點標準表運用須知（本院卷第489至493頁）之各類房屋主要構造定義，土竹造房屋之樑柱、牆壁乃土磚或紅磚，其上屋頂為木造或竹造屋架，而加強磚造房屋則以鋼筋混凝土為過樑及加強柱，四周為磚結構牆，可見二者無論於

01 結構、施工方法截然不同。再互核系爭土造房屋與系爭房屋
02 申報拆除之內容、範圍，益徵陳林儉之繼承人林月裡於108
03 年間申報系爭土造房屋全部拆除，與陳柏亘於109年5月28日
04 申報系爭房屋部分拆除之內容迥異，此有上開二屋之課稅平
05 面圖影本可茲比對（本院卷第201至207頁），可徵上訴人主
06 張系爭房屋乃陳林儉興建之系爭土造房屋擴建而成云云，顯
07 不可採。再參以兩造均不爭執陳文正有出資興建系爭房屋一
08 情，且陳文正於103年4月29日以自己名義申報設立系爭房屋
09 稅籍，並補繳前五年之房屋稅等情，此有新北市稅捐稽徵處
10 113年1月24日函文（本院卷第201頁），堪認系爭房屋應是
11 拆除系爭土造房屋後，由陳文正重新興建之建物，並由陳文
12 正因原始起造而取得系爭房屋之所有權（含事實上處分
13 權）。

- 14 3. 按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之
15 標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領
16 交付而取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號
17 號、102年度台上字第1472號裁判意旨參照）。次按房屋稅
18 原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參
19 照），且於一般交易習慣上，未辦建物所有權第一次登記之
20 房屋通常藉由變更房屋稅籍之納稅義務人名義，而為完成讓
21 與事實上處分權之證明方法。查陳文正於103年8月21日提出
22 予新北市政府稅捐稽徵處之契稅申報書（原審卷第195
23 頁），顯示陳文正記載自己為系爭房屋原始所有權人，並向
24 新北市政府稅捐稽徵處申報系爭房屋贈與給陳柏亘之契稅手
25 續、繳納契稅。陳文正並依據房屋稅條例第7條規定，申請
26 將系爭房屋稅籍變更登記予陳柏亘名下（原審卷第195至196
27 頁）。次查，陳柏亘雖非合建標的物即678、679地號土地之
28 共有人（本院卷第211至212頁），卻因陳柏亘為系爭房屋之
29 納稅義務人，而以「丙方」身份與兩造一同簽立系爭合建契
30 約，並於系爭合建契約第10條第4項第2款約定：「丙方同意
31 提供門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號之建物供甲方

(即被上訴人)拆除，並同意於本合建土地取得建築執照與拆除執照後，經甲方通知之日起2個月內配合完成拆除，逾期未完成即依違約處理。」(原審卷第31頁)，陳柏亘同意系爭房屋拆除之範圍是包括坐落在666、678地號土地上之建物，為兩造所不爭執(本院卷第173頁)。兩造與陳柏亘再於第10條第4項第1款約定，由陳柏亘收取系爭房屋A部分之拆遷補償費用321萬元(原審卷第31頁)，復於第11條第5項約定：「乙方(即上訴人)於履行本條第1項約定事項後，其應將合建契約所生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉讓與丙方，由丙方概括承受」(原審卷第32頁)，被上訴人遂於108年4月12日交付面額321萬元之銀行支票予陳柏亘，用以給付系爭房屋A部分之拆遷補償費用(依上開三之(七)所示)，在在顯示兩造與陳柏亘簽立系爭合建契約時，均肯認陳柏亘對系爭房屋有事實上處分權，陳柏亘始有權同意及提供系爭房屋予被上訴人拆除。綜上事證，堪認被上訴人主張陳文正於103年8月間將系爭房屋之事實上處分權讓與陳柏亘等語，應可信實。上訴人主張系爭房屋乃陳林儉興建，由伊等繼承而取得系爭房屋所有權云云，當屬無據。

4. 準此，陳文正雖為系爭房屋之所有權人，但已將系爭房屋贈與並交付陳柏亘，系爭合建契約亦明定陳柏亘始得行使系爭房屋之相關權利，陳文正自不得對被上訴人主張因系爭房屋拆除所生之損害賠償權利；其餘上訴人非系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，亦不因被上訴人拆除系爭房屋B部分而受有損害，是上訴人選擇合併依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償系爭房屋B部分重建費用60萬元本息，自非可採。

(三)、上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項，請求被上訴人給付上訴人已支出4號、26之1號房屋之修繕費用5萬3,900元本息，是否有據？

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由一方主張權利者，應先由該方負舉證之責，若負舉證責任之一方先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則他造就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回負舉證責任一方之請求。次按法院得依已明瞭之事實，推定應證事實之真偽，民事訴訟法第282條定有明文。是法院得依已明瞭之事實，本諸自由心證，適用經驗法則及論理法則，推定應證事實之真偽。查上訴人起訴主張：4號房屋完全無法使用，26之1號房屋漏水嚴重，無水電、冷氣、門扇，亦無法供居住使用，違反系爭合建契約第16條第6項約定，有不完全給付之情事，致伊支出必要修繕費用5萬3,900元本息等情，為被上訴人否認，依上開說明，自應由上訴人負舉證之責。

2. 依系爭合建契約書第16條第6項前段約定：「甲方同意將坐落新北市○○區○○街00巷0號、新北市○○區○○街0000號房屋騰空並具有水電、瓦斯、衛浴設備等可供居住使用之狀態無償提供乙方等人居住，惟水電費、瓦斯費及公寓大廈管理費由乙方自行負擔。」（原審卷第35頁），可見4號、26之1號房屋是否具備水電、瓦斯、衛浴等設備合於居住使用之狀態，自是兩造點交該等房屋時必須檢查及確認之事項，且上開設備可否使用乃通常檢查即可發現，若不具備此等設備或不堪居住使用，依經驗法則，上訴人當拒絕點交或於點交後即時請求修繕。然查，依上開三之(七)所示，被上訴人於108年4月5日前將26之1號、4號房屋騰空並交付上訴人居住使用，迄至本件於111年4月起訴前，上訴人使用該等房屋長達三年之久，均未見上訴人有向被上訴人反應26之1號、4號房屋有漏水、或欠缺水電、瓦斯或衛浴等設備，或不堪居住使用等情事，自可推定被上訴人已履行系爭合建契約第16條第6項前段約定之義務。

3. 上訴人提出訴外人永昌鐵工廠之108年4月19日估價單及訴外人泰寶工程有限公司發票各1紙為憑（原審卷第67、69

頁），惟上開估價單僅記載永昌鐵工廠就「2樓、3樓、4樓鐵窗屋頂」、「蓋塑膠版，共9組」、「1樓整修鐵門（安裝）」及「28巷4號整理拆窗」為估價，無法證明因26之1、4號房屋無法供居住使用，而有進行各該修繕之必要。至上開發票雖記載品項為「○○街店面1至4樓水電拆換」、「拆換廁浴器皿施作」、「4月4日至4月10日工料」，費用共計4萬3,500元等情，然既係「拆換」，可見26之1號、4號房屋原先均已設置水電、衛浴設備等，且拆換原因甚多，無從憑以推斷舊設備不堪使用。故上訴人所提證據均無法證明26之1號、4號房屋有嚴重漏水、欠缺水電、瓦斯或衛浴設備，甚至不堪居住使用之情形。準此，上訴人主張被上訴人違反系爭合建契約書第16條第6項前段約定，有不完全給付情形，依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償伊等支出之必要修繕費用5萬3,900元本息云云，即屬無據。

(四)、上訴人依系爭合建契約第10條第3項約定，請求被上訴人給付自108年4月起至111年4月止之租屋補貼86萬4,000元本息，是否有據？

1. 按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。又當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院93年度台上字第2341號判決意旨參照）。

2. 系爭合建契約第10條第3項約定：「以乙方現有之房屋坪數計算，由甲方支付房租補貼給乙方，每月新台幣二萬四千

元。補貼期間自搬遷日起至本合建房屋交屋日後三個月止。」（原審卷第31頁）。被上訴人主張上開「搬遷日」係指上訴人再自系爭房屋坐落678地號土地部分之房屋遷出，提供伊拆除等語（本院卷第232頁），經上訴人自認：上開「搬遷日」係指伊等自系爭房屋全部騰空遷出（全部包括坐落666、678、659之4地號土地之房屋部分）等語（本院卷第174頁）。參以上開第10條第3項約定之房租補貼係以「現有之房屋坪數」計算，即以系爭房屋「全部」為決定基準，而非「部分區域」。又系爭房屋除坐落666、659之4地號土地上外，亦坐落於合建標的物678地號土地上，益徵上開第10條第3項約定之目的，係為促使上訴人早日自系爭房屋「全部」騰空遷出交付予被上訴人，以利被上訴人進行拆除及合建事務，是上開第10條第3項約定之「搬遷日」應係指上訴人自系爭房屋全部騰空遷出並交付予被上訴人之日。

3. 上訴人雖於113年3月26日言詞辯論期日改稱：系爭合建契約第10條第3項約定之「搬遷日」係指上訴人自系爭房屋A部分搬遷之日，上訴人已於108年4月5日前完成搬遷，被上訴人應依約補貼租金云云（本院卷第482頁），但上訴人未證明其上開2.所示自認與事實不符，被上訴人亦未同意其撤銷自認，自無從撤銷自認。再者，依系爭合建契約第10條第4項約定，上訴人於108年4月5日前僅須提供系爭房屋A部分予被上訴人拆除，對照系爭合建契約書第16條第6項前段約定以及依上開三之(六)、(七)所示事實，可知上訴人自系爭房屋A部分遷出並點交予被上訴人後，上訴人截至前開三之(五)所示於111年2月22日發函前，長達將近3年期間，未曾請求被上訴人給付租金補貼，堪認上訴人先遷出系爭房屋A部分與被上訴人無償出借26之1號、4號房屋，及支付321萬元拆遷補償（前開三之(七)）間存在對價關係，益徵系爭合建契約第10條第3項約定之搬遷日，絕非指上訴人於108年4月5日前自系爭房屋A部分搬遷之日，是上訴人上開改稱，不生撤銷自認之效力，亦不可信。

01 4. 上訴人另主張：伊於108年4月5日前已自系爭房屋坐落678地
02 號土地上部分騰空遷出並交付予被上訴人，合於系爭合建契
03 約第10條第3項約定之搬遷日云云，然為被上訴人否認，且
04 未能提出任何事證以佐（本院卷第482頁），已難採信。況
05 查，系爭房屋原坐落678、666、659之4、722地號土地之面
06 積依序為44.98、38.54、12.07、0.01平方公尺（依上開三
07 之(五)所示）。依系爭合建契約第10條第4項第1款約定：「乙
08 方同意於108年4月5日前先行提供坐落新北市○○區○○段0
09 00地號上之建物（38.54坪……）供甲方拆除」、「甲方並
10 應於666地上建築物拆除後，將殘留建築物邊緣先以鐵皮封
11 閉再補砌磚牆」（原審卷第31頁），即被上訴人拆除系爭房
12 屋A部分後，應將系爭房屋坐落678地號土地上之部分（44.9
13 8平方公尺）之殘留建築物邊緣以鐵皮封閉再補砌磚牆，可
14 見上訴人在開始新建作業前，仍保留該部分房屋繼續居住使
15 用。苟若上訴人於108年4月5日前一併將系爭房屋坐落678地
16 號土地上之部分騰空點交予被上訴人，被上訴人於108年4至
17 6月間拆除，應無保留該部分不予拆除之理（依上開三之(六)
18 所示）。是上訴人此部分主張，要非可採。

19 5. 準此，上訴人依系爭合建契約第10條第3項約定，請求被上
20 訴人給付自108年4月起至111年4月間之租屋補貼費用86萬4,
21 000元本息云云，洵屬無據。

22 (五)、上訴人依民法第227條第2項，請求被上訴人賠償系爭房屋A
23 部分重建費用1萬元，是否有據？

24 系爭合建契約第10條第4項第1款約定：「乙方同意於108年4
25 月5日前先行提供坐落新北市○○區○○段000地號上之建物
26 （38.54坪，即板橋地政事務所之複丈測量成果圖【附件
27 六】記載）供甲方拆除。甲方於乙方騰空交屋之同時一次給
28 付乙方拆遷補償費新台幣參佰貳拾壹萬元整，乙方全體同意
29 委由丙方收受後再分配予乙方。並應於666地上建築物拆除
30 後，將殘留建築物邊緣先以鐵皮封閉再補砌磚牆。若有合建
31 契約約定之無效事由發生者，甲乙雙方均不負回復原狀義

務，乙方不得再要求任何賠償。」（原審卷第31頁）。查系爭合建契約未經合法解除，業如前開(一)論斷，且被上訴人於108年4至5月間拆除系爭房屋A部分，合於上開第10條第4項第1款約定，自不構成違約情事，亦無債務不履行之損害賠償責任。且無論系爭合建契約是否經上訴人於111年5月23日合法終止（上開三之(共)所示），對於發生在終止之前且合於約定之拆除行為當不生影響，故上訴人主張被上訴人拆除系爭房屋A部分違反系爭合建契約，有不完全給付之情形，應依民法第227條第2項規定，負擔系爭房屋A部分重建費用1萬元之損害賠償責任云云，當屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第227條第2項規定，請求被上訴人賠償重建系爭房屋B部分所需費用60萬元本息；依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償26之1號、4號房屋必要修繕費用5萬3,900元本息；依系爭合建契約第10條第3項約定，請求被上訴人給付租屋補貼86萬4,000元本息；依民法第227條第2項規定，請求被上訴人賠償系爭房屋A部分之重建費用1萬元本息，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於第二審追加依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償重建系爭房屋B部分所需費用60萬元本息，亦無理由，應予駁回，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法官 廖珮伶

法官 羅惠雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 4 月 12 日

書記官 洪秋帆