臺灣南投地方法院民事判決

108年度建字第16號

原　　告　品信營造廠有限公司
法定代理人　董川百
訴訟代理人　李明海律師
複代理人　梁鈺府律師
　　陳俊愷律師
被　　告　簡鴻霖
　　許慶瑞
共　　同
訴訟代理人　朱文財律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於109年2月14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

一、原告主張略以：

被告簡鴻霖、許慶瑞分別係南投縣○○鎮○○段○○○○○號、1301地號土地（下稱系爭土地甲、乙）之所有權人，被告曾分別將系爭土地甲、乙出租予訴外人柯芬園建設股份有限公司（下稱柯芬園公司），由柯芬園公司委由原告於系爭土地甲、乙上興建接待中心及樣品屋（下稱系爭樣品屋），系爭樣品屋亦已完工，詎柯芬園公司因經營不善，未能給付工程款予原告，原告就系爭樣品屋仍有所有權及事實上處分權，未料被告明知系爭樣品屋為原告所有，竟未通知原告即於竟於民國107年5月間僱請不知情之他人，將系爭樣品屋拆除清理，不法毀損原告之系爭樣品屋，致使原告受有損害。

按「興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉。」，最高法院101 年度台上

字第127號民事判決可參。系爭樣品屋係柯芬園公司委由原告連工帶料興建，並開立支票2紙（支票號碼分別為GB0000000號、GB0000000號，下稱系爭支票甲、乙）以為擔保，後因柯芬園公司經營不善倒閉，致系爭支票甲、乙提示未獲兌現，柯芬園公司未付款予原告，且系爭樣品屋直至104年11月方完工，則原告就系爭樣品屋有所有權及事實上處分權。又「房屋之拆除，為事實上處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。」，最高法院97年度台上字第1101號民事判決可參。原告既有系爭樣品屋所有權及事實上處分權，被告對於系爭樣品屋係原告興建，及柯芬園公司業已面臨倒閉亦難諉為不知，則被告逕行拆除系爭樣品屋，顯係故意、過失甚明，而系爭樣品屋已遭拆除、清理，回復原狀已屬重大困難，故依民法第184條第1項前段、第185條、第196條、第213條第1項、第215條第1項請求被告連帶賠償等語。並聲明：　被告二人應連帶給付原告新臺幣（下同）5,775,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。　原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

被告簡鴻霖於104年4月18日與柯芬園公司就系爭土地甲簽立租賃契約，約定租賃期間自104年5月1日至106年4月30日、租金24,000元（下稱系爭租賃契約甲）；被告許慶瑞於同年3月4日與柯芬園公司就系爭土地乙簽立租賃契約，約定租賃期間自104年4月15日起至106年4月15日止、租金22,000元（下稱租賃契約乙）。柯芬園公司並於系爭土地甲、乙上興建接待中心及樣品屋，並於104年11月完工並開始使用，然柯芬園公司於同年月未繳納租金予被告，被告即於105年4月30日與柯芬園公司法定代理人簡照明合意終止系爭租賃契約甲、乙，並約定「地上物交由地主自行處理」，故被告業已取得地上物即系爭樣品屋之所有權。同日被告亦分別與柯芬園公司之股東謝光宇就系爭土地甲、乙簽立租賃契約，約定租

賃期間自105年5月1日起至107年4 月30日止（下稱系爭租賃契約丙、丁）；於謝光宇與被告洽談租賃過程，簡照明及原告法定代理人董川百亦均在場，董川百亦未曾表示其為系爭樣品屋之所有權人。後於系爭租賃契約丙、丁屆滿後，被告委由仲介唐千喻詢問謝光宇如何處置系爭樣品屋，謝光宇亦稱由地主及被告自行處理。

原告雖受柯芬園公司委託興建系爭樣品屋，然系爭樣品屋既於104 年11月完工交付柯芬園公司使用，所有權即歸柯芬園公司所有，縱柯芬園公司未給付工程款，亦僅存於柯芬園公司與原告間，被告無從知悉。後柯芬園公司與被告終止系爭租賃契約甲、乙，被告取得系爭樣品屋所有權，則被告許慶瑞經被告簡鴻霖同意，委請他人拆除系爭樣品屋，係拆除自己所有之物，原告主張顯無理由等語。並聲明： 原告之訴駁回。 若為被告不利判決，請准被告供擔保免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

系爭土地甲為被告簡鴻霖所有，後於106年7月11日贈與妻洪淑禀所有；系爭土地乙為被告許慶瑞所有。上揭2 筆土地係屬相鄰。

訴外人柯芬園公司法定代理人簡照明，於104年3月4日向被告許慶瑞承租系爭土地乙，約定租賃期間自104年4月15日起至106年4月15日止。

訴外人柯芬園公司，於104年4月18日向被告簡鴻霖承租系爭土地甲，約定租賃期間自104年5月1日起至106年4月30日止。

ŋ 訴外人柯芬園公司於104年7月12日與原告簽立「工程施工委託契約書」，約定興建位於南投縣○○鎮○○路○○號旁空地之系爭樣品屋。

ē 系爭樣品屋係於104年11月間完工，被告於107年5 月間僱請訴外人拆除系爭樣品屋。

系爭樣品屋坐落於系爭土地甲、乙之上。

四、本件之爭點：

原告主張依民法第184條第1項前段、第185條、第196條、第213條第1項、第215條規定請求被告連帶賠償，有無理由？如有理由，賠償金額若干為適當？

五、得心證之理由：

按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，民法第184條第1項前段定有明文。又「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 條前段亦有明文。故當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責。負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任（最高法院106 年度台上字第2062號民事判決參照）。

經查：原告舉證人即柯芬園公司法定代理人簡照明、原告與柯芬園公司簽立之「工程施工委託契約書」（下稱系爭工程契約書）、完工照片等，主張其為系爭樣品屋之所有權人等等。然：系爭工程契約書明載原告承包系爭樣品屋之興建工程，並約定施工期間自104年7月12日起至完工時止、施工總價採實支實付並計收管理費8%等語，並由柯芬園公司、原告分任契約之兩造而簽立系爭工程契約書（見本院卷第27頁）。是自系爭工程契約書內容觀之，並無約定原告為系爭樣品屋之所有權人；且系爭工程契約書約定由柯芬園公司委由被告興建系爭樣品屋，則柯芬園公司即為系爭樣品屋之原始起造人，原告主張其為系爭樣品屋之所有權人，即非真實。又證人簡照明於審理中亦證稱：系爭樣品屋係由伊委託原告興建，伊當時與原告僅簽立系爭工程契約契約書，未簽立他份契約，工程款約600 餘萬元，約定待系爭工程完工後即需給付工程款，因原告需依照工程圖說施作，故原告係依實際支出憑發票向柯芬園公司請款，後來柯芬園公司有開立卷附之兩張支票（即本院卷第29、第31頁所示系爭支票甲、乙）予原告，目的是為給付工程款，金額則依據原告請款發票開

立，開立時間約係在104年9月間，但因柯芬園公司跳票，所以未支付任何工程款等語（見本院卷第185頁至第196頁）。是原告雖主張柯芬園公司未支付系爭工程款項乙節，然柯芬園公司業已開立系爭支票甲、乙用以支付工程款項，僅係因財務狀況有異而跳票，已據證人簡照明證述在卷。而觀之柯芬園公司用以支付工程款項之系爭票據甲、乙，其面額總計為5,775,000元，與證人簡照明所稱之工程總價約600餘萬元，差距甚低；且與原告主張出資興建系爭樣品屋之所費之資金相同（見本院卷第16頁）；再佐以證人簡照明證稱係於系爭樣品屋完工後即需支付工程款等情，雖其稱系爭票據甲、乙為104年9月間開立等等或有迴護原告之情事。然依常情而斷，系爭票據甲、乙所示之金額與原告主張之出資興建系爭樣品屋之金額相允，而本件工程款尚須於實支實付金額外加計管理費，則原告自始即已知係其為柯芬園公司興建系爭樣品屋，否則何需向柯芬園公司請領管理費用？且原告既已向柯芬園公司請款，則應係已將系爭樣品屋交付柯芬園公司，方得開立發票向柯芬園公司請款，則無論柯芬園公司係於何時開立系爭票據甲、乙支付工程款項，均無在礙於柯芬園公司為系爭樣品屋之原始起造人。原告主張系爭樣品屋為其興建而所有等等，即無理由。

再者，觀之系爭租賃契約甲、乙之最末頁均以書寫方式記載「雙方同意於105年4月30日終止契約，地上物交由地主自行處理」等語，並由證人簡照明、唐千喻、地主即被告各別簽署於上（見本院卷第69頁、第75頁）。就上揭書寫文字，證人簡照明於本院審理中亦不否認上所載之簽名、日期為其所簽署、書寫（見本院卷第193頁），然就上開書寫文字先、後於審理中具結證稱「（被告共同訴訟代理人問：請鈞院提示第69頁，手寫部分什麼意思，請你敘述。）仲介唐千喻請我去簽名，我沒有見到地主，手寫部分是仲介寫的，是不是後來加上去的我不清楚。（被告共同訴訟代理人問：你簽名時是否沒有此行手寫部分？）我不清楚，但是簽名是我的簽

名（見本院卷第189頁）。...（被告共同訴訟代理人問：你簽名沒有這行文字嗎？）我忘記了。（被告共同訴訟代理人問：請審判長提示先前內容，請你再次確認剛剛是否稱「我去終止租賃契約簽名時還沒有這段文字」？）時間有點久遠，我忘記了。」（見本院卷第191 頁）。故證人簡照明證述終止系爭租賃契約甲、乙之際，即於其於系爭租賃契約甲、乙末頁簽名，有無記載「雙方同意於105年4月30日終止契約，地上物交由地主自行處理」等書寫文字，其或稱不復記憶，或稱不知是否為他人事後加註，其證言顯然避重就輕。惟在場之另證人唐千喻就前揭書寫文字，於審理中具結證稱：當時因為被告簡鴻霖向伊表示柯芬園公司用以支付租金之支票跳票，伊詢問被告許慶瑞，其亦稱租金並未匯入，伊遂電話聯繫簡照明，簡照明稱原本欲推的建案土地不能蓋，伊要詢問友人是否能夠承接，遂給伊謝光宇的電話，謝光宇表示欲繼續承租系爭土地，願意代為支付柯芬園公司積欠被告之租金，伊就約簡照明、謝光宇來公司，先由簡照明與被告解除契約，伊係書寫在系爭租賃契約甲、乙以手寫方註明雙方同意終止租賃契約，手寫部分都是被告、簡照明的意思。寫完之後，謝光宇就進來，簡照明才離開，謝光宇說願意為柯芬園公司補繳租金，當場並開立支票予被告，伊等遂重新擬定租約，即系爭租賃契約丙、丁，系爭租賃契約丙、丁為契約雙方之意思，該契約上手寫部分也是兩造之意思...（被告共同訴訟代理人問：你所謂地上物交給地主處理，是否可以詳細說明？）當時被告擔心地上物即木頭建造的接待中心是柯芬園公司蓋的，渠等不希望柯芬園公司回頭要求所有權，所以才會手寫這段文字等語（見本院卷第159頁至第160頁）... 伊有拿簡照明簽好稱地上物歸地主自行處理的內容給謝光宇看，當時董川百先生在旁邊，伊讓渠等看手寫那段，就表示系爭樣品屋已歸地主所有，地主有權利將系爭樣品屋出租，而地主要拆除的時候，伊有跟謝光宇聯繫，其亦有同意等語（見本院卷第162 頁）。是證人唐千喻明確證稱被告

與證人簡照明終止系爭租賃契約甲、乙時，已約定將系爭樣品屋交予被告，爾後被告遂連同系爭樣品屋及系爭土地甲、乙，分別與謝光宇簽立系爭租賃契約丙、丁。再佐以被告直至107年5月間即系爭租賃契約丙、丁屆期後，方拆除系爭樣品屋，此為原告所不爭之事實（見本院卷第15頁）；原告亦無舉證於該期間前，原告曾向被告或謝光宇主張系爭樣品屋之所有權，則證人唐千喻證述顯較合於真實情況。從而，原告所主張其未曾交付系爭樣品屋予柯芬園公司，故其仍為系爭樣品屋所有權人等等，均與前揭客觀事證相歧異。本件證人簡照明自居於系爭樣品屋之所有人而與被告書立終止契約，在場之原告法定代理人董川百亦無為反對之表示，均足堪認定系爭樣品屋於105年4月30日證人簡照明與被告約定終止系爭租賃契約甲、乙之際，業已為柯芬園公司所有且有事實上處分權，原告前揭主張，即無理由。故本件原告未能證明系爭樣品屋為其所有，自難證明其財產權因被告拆除系爭樣品屋之行為而受有損害。

㈡從而，原告主張被告應依侵權行為法律關係連帶給付5,775,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據與本院上開論斷無涉或無違，爰不一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭法　官　劉玉媛

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　　109　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　潘湘惠