臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度建上字第38號

上　訴　人　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
被　上訴　人　簡鴻霖
　　許慶瑞
共　　同
訴訟代理人　朱文財律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109 年2月26日臺灣南投地方法院108 年度建字第16號第一審判決提起上訴，本院於109 年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人簡鴻霖、許慶瑞依序為南投縣○○鎮○○段○○○○○號、1301地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人。被上訴人將系爭土地出租予訴外人柯○○建設股份有限公司（下稱柯○○公司），柯○○公司與伊簽立工程施工委託契約書（下稱系爭契約），由伊在系爭土地上興建接待中心及樣品屋（下稱系爭建物）。系爭建物於民國104年11月已完工，柯○○公司迄未給付工程款予伊，伊就系爭建物有所有權及事實上處分權。被上訴人明知系爭建物為伊所有，竟於107 年5 月間僱工將系爭建物拆除清理，致使伊受有新臺幣（下同）5,775,000 元之損害。爰依民法第184條第1 項前段、第185 條、第196 條、第213 條第1 項、第215 條第1 項之規定，求為命被上訴人連帶如數給付，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起加計法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：伊等與柯○○公司就系爭土地簽立租賃契約（下稱土地租約），柯○○公司在系爭土地委由上訴人興建

系爭建物，並於104 年11月完工使用，系爭建物所有權即歸柯○○公司所有。柯○○公司於104 年11月起未繳納租金予伊等，伊等於105 年4 月30日與柯○○公司法定代理人○○（原名簡照明）合意終止土地租約，並約定「地上物交由地主自行處理」，伊等已取得系爭建物之所有權等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應連帶給付上訴人5,775,000 元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠兩造就被上訴人為系爭土地所有權人，將系爭土地出租予柯○○公司，柯○○公司與上訴人簽立系爭契約，由上訴人興建系爭建物，系爭建物於104 年11月完工，被上訴人與柯○○公司於105 年4 月30日合意終止土地租約，被上訴人於107 年5 月間僱工將系爭建物拆除清理等情，均不爭執。上訴人主張系爭建物為其所有，被上訴人拆除系爭建物致其受有損害云云，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈡按民法第66條第1 項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言（最高法院63年度第6 次民庭庭推總會議決議㈠參照）。查系爭建物結構體業已完成，可避風雨，不易移動其所在，具有經濟上之使用目的，有照片5 張可憑（見原審卷第23 -25頁），當屬獨立之不動產。又上訴人與柯○○公司簽立系爭契約，契約名稱雖為「工程施工委託契約書」，惟兩造就系爭契約定性為承攬契約並不爭執（見本院卷第86頁），本院即依承攬之法律關係，就定作物為不動產乙節，探討系爭建物之所有權歸屬。

㈢上訴人主張：依系爭契約，系爭建物之原始起造人為上訴人

，柯○○公司並無出資興建，應由其原始取得系爭建物之所有權云云。然觀諸系爭契約記載「立契約書人：柯○○建設股份有限公司（簡稱甲方），委託承包商：品信營造廠有限公司（簡稱乙方），興建位於○○新○路00號旁空地之接待中心及樣品屋」（見原審卷第27頁），可見上訴人僅係居於承包商之地位，未見有上訴人為原始起造人之約定，上訴人主張其為原始起造人，即非可採。又系爭契約約定：「工程總價：工程費採實支實付，另計收工程管理費8%。付款辦法：每月月底結算一次，並收取現金票」（同上頁），足見係由柯○○公司支付上訴人工程款，上訴人僅係供給材料及勞務，以興建系爭建物，縱柯○○公司未依約付款，亦僅係兩者依承攬契約所生之給付承攬報酬問題，尚不得以柯○○公司未支付承攬報酬，即認係上訴人出資興建系爭建物。

㈣柯○○公司向被上訴人承租系爭土地，取得系爭土地使用權利後，再與上訴人簽立系爭契約，由上訴人興建系爭建物等情，有系爭契約、土地租約可憑（見原審卷第27頁、第71-75頁），並為兩造所不爭執；則此種定作人提供基地，而由承攬人以自己材料為定作人建築時，其建築物所有權之歸屬，學說上有認屬土地所有權人所有（見史尚寬著債法各論，75年11月6刷，第314頁）；有認屬承攬人所有（見鄭玉波著民法債編各論上冊，84年4月16版，第359頁）；有認屬定作人所有（見黃立主編，楊芳賢、陳洸岳、謝銘洋、吳秀明、蘇惠卿、郭玲惠合惠民法債編各論（上），101年7月初版1刷，第588頁）。本院認將動產附合或混合，興建而成之建築物價值不斐，如認可依民法第811條規定，因建築過程中有動產附合於不動產（土地）之情況，而屬土地所有人所有，顯失公平；況國人租地建屋，僅為使建物有合法占有土地之權源，而非使建物成為土地所有權人所有，故應認承攬人以自己之材料所興建之建物，為獨立之不動產，非為土地之重要成分，此時應先由承攬人取得不動產所有權，惟承攬人仍應負有交付不動產予定作人之義務。在不動產可辦

理第一次保存登記情形，因定作人為出資人，不宜由承攬人辦理所有權保存登記，應以承攬人交付使用執照，作為履行交付定作物之義務，再由定作人自行辦理不動產所有權保存登記；若不動產無法辦理保存登記，自無使用執照可供交付，且事實上處分權屬於虛擬之權利，無法登記或現實交付，則應以承攬人有轉移事實上處分權之意思表示時，作為交付之時點。

㈤按承攬人完成之工作，依工作之性質，有須交付者，有不須交付者，大凡工作之為有形的結果者，原則上承攬人於完成工作後，更須將完成物交付於定作人，且承攬人此項交付完成物之義務，與定作人給付報酬之義務，並非當然同時履行，承攬人非得於定作人未為給付報酬前，遽行拒絕交付完成物（最高法院50年台上字第2705號民事判例要旨參照）；又按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬，應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，為民法第490條第1項、第505條第1項所明定，此乃報酬後付原則之規定。是雙務契約若為承攬關係，一般咸認承攬人有先為給付之義務（最高法院97年度台上字第319號民事裁判要旨參照）。上訴人主張：柯○○公司沒有將工程款給付上訴人，所以上訴人未將系爭建物所有權移轉給柯○○公司云云（見原審卷第130頁），惟工作物之交付與承攬報酬，並非立於同時履行之關係，且上訴人有先給付之義務，上訴人以柯○○公司未給付承攬報酬，拒絕交付系爭建物，即非有據。又承攬人既有先給付之義務，即上訴人須先交付系爭建物，方得依民法第505條第1項請求報酬，且證人○○即柯○○公司原法定代理人於原審證稱：開票給上訴人目的是給付工程款，金額部分依他請款發票開立（見原審卷第192頁），上訴人亦不否認原證4所示2張支票（見原卷第29、31頁）為柯○○公司開立，供給付工程款所用（見原審卷14、108頁），則上訴人向柯○○公司請款，當有轉移系爭建物事實

上處分權之意思，方符合民法第505條第1項「報酬應於工作交付時給付」之規定，及上訴人所應負之先給付義務，足見上訴人已完成交付系爭建物之先給付義務，柯○○公司才願依民法第505條第1項於工作物交付後開立支票給付報酬。證人○○於原審雖證稱：上訴人未交付系爭建物云云，顯與上訴人請款、柯○○公司開立支票給付工程款，係在系爭建物完成並交付後之事實不符，尚不足採為有利於上訴人之認定。至柯○○公司何時使用系爭建物，係柯○○公司權利之行使，要與上訴人有無交付系爭建物無關；又上開兩張支票雖經上訴人提示未獲兌現，因上訴人交付系爭建物之義務，與柯○○公司給付報酬之義務，並非當然同時履行，故此為上訴人得向柯○○公司請求承攬報酬之另一問題，要不得以此而謂上訴人未有向柯○○公司請款而交付系爭建物之意。

㈥綜上，上訴人既將系爭建物交付予柯○○公司，定作人柯○○公司因承攬人之交付而取得系爭建物之所有權，並以上開兩張支票給付承攬報酬，縱上開兩張支票未獲兌現，上訴人亦無從因此而得以保留系爭建物所有權，僅生對柯○○公司主張承攬報酬請求權或票款請求權之權利。上訴人既非系爭建物所有權人，則其主張被上訴人拆除系爭建物侵害其所有權，請求被上訴人賠償5,775,000元，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第185條、第196條、第213條第1項、第215條第1項之規定，請求被上訴人應給付上訴人5,775,000元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第2 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　4　　日

工程法庭

審判長法　官　杭起鶴

法　官　吳國聖

法　官　黃裕仁

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　王麗珍

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　5　　日