

【裁判字號】99,台上,1192

【裁判日期】990630

【裁判案由】損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一一九二號

上訴人 乙○○

丙○○

共同

訴訟代理人 李美慧律師

被上訴人 甲○○○

訴訟代理人 陳長甫律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國九十九年一月二十七日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更（一）字第一四二號）提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連帶給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：原屬台灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）所有坐落台北市○○區○○段一小段二一八地號土地上（下稱系爭土地）之建號一九〇二號、門牌號碼為同市○○○路○段一五六號房屋（下稱系爭建物），係伊於民國五十五年十一月十四日經登記合法取得所有權之建物。嗣雖已將系爭建物出賣予訴外人劉真銅，惟劉真銅並未付清價金，迄未辦理所有權移轉登記，伊仍保有系爭建物所有權。詎劉真銅之繼承人劉敦榮、劉敦雄於占有系爭建物後，又將之讓與訴外人王創鋒，再輾轉由原審共同被上訴人王福全繼續占用。迨九十四年間，台北市政府將包含系爭土地在內之四十四筆土地規劃為捷運系統松山線南京東路站聯合開發區工程用地。經土地銀行於九十四年八月間，就列為捷運用地之系爭土地辦理公開標售時，上訴人丙○○於九十四年七月間與王福全簽訂系爭建物之不動產轉讓契約書（下稱系爭轉讓契約），約定標得土地後王福全即拆除建物，再經上訴人乙○○標得該土地，王福全遂於同年十二月中旬，僱工拆除建物，並由乙○○於同年十二月二十二日，代位向中山地政事務所申請建物滅失登記，致伊受有相當於系爭建物價值新台幣（下同）一千零二十萬元之損害。爰依侵權行為規定，求為命上訴人連帶如數給付及加計法定遲延利息之判決（原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴判決，改判命上訴人應與王福全連帶如數給付上開金額本息，上訴人不服，提起本件上訴。其他與本院繫屬無關部分，不再

論述)。

上訴人則以：伊等經確認王福全為系爭建物之事實上處分權人，始向王福全買受，並於標得系爭土地後，由王福全自行拆除系爭建物，伊等再代辦系爭建物之滅失登記，已盡買受人之注意義務，自無故意或過失之不法行為。被上訴人自五十五年八月間出賣系爭建物起長達四十多年之期間，均未對建物主張權利或收受租金，迨系爭建物列入捷運聯合開發案之範圍，於發放補償費及拆遷獎勵金時，方主張其權利，顯違誠信原則。況王福全在系爭建物未拆除期間，仍有權占有使用，被上訴人嗣又已領取建物補償金一百五十五萬九千六百零八元，並未受有損失。被上訴人請求賠償，亦屬無據等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴判決，改判命上訴人應與王福全連帶如數給付上開本息，無非以：系爭建物坐落之系爭土地所有權人為土地銀行，依土地銀行九十四年總產發三字第○九四○二五三二四號公告及附表之記載，系爭土地及同區段二一○地號等四十四筆土地，屬於聯合開發用地，系爭土地上建物為土地銀行發給土地使用同意書建築之合法建物。上訴人自承土地銀行於九十四年八月四日將上開四十四筆土地公開標售，由乙○○與訴外人呂學忠共同標得系爭土地。丙○○與王福全簽訂系爭轉讓契約，依契約第二條、第三條、第四條第三項、第八條第一項約定內容，及王福全出具搬拆遷切結書（下稱系爭切結書）第三條所載內容，足認丙○○向王福全購買系爭建物所有權，係為令王福全遷離系爭建物並拆除之。系爭建物於九十四年十二月二十二日辦理所有權滅失登記時，所有權人仍登記為被上訴人，上訴人可於建物登記事項，明確得知所有權人為被上訴人，不能因王福全出示被上訴人之杜賣證書，或由王福全簽立切結書即得諉為不知。上訴人買受系爭土地、建物既為取得捷運車站聯合開發之利益，欲令王福全拆除系爭建物，係過失侵害被上訴人對系爭建物享有之處分權，應負侵權行為損害賠償責任。系爭建物於台北市政府捷運工程局（下稱捷運局）九十四年二月辦理查估時，登記所有權人為被上訴人，捷運局乃通知被上訴人辦領合法建物補償費及配合拆遷獎勵金計一百五十五萬九千六百零八元，有捷運局九十八年北市捷權字第○九八三○七五一○○○號函可稽。且系爭轉讓契約第二、三條約定價金一千零二十萬元之讓售內容為系爭建物所有權，並同意丙○○借用名義洽購建物之基地，第八條第一項亦約定：「倘土地被台北市政府強制徵收，台北市政府捷運局核發之拆遷補償費，其權益應歸屬乙方（即王福全）所有，但乙方應退還簽約金及已收價金予甲方。」足認系爭土地若經徵收，上訴人即無投資捷運車站開發之利益。是丙○○以上開金額

向王福全買受系爭建物，令王福全自行搬遷騰空系爭建物並拆除，應認其可得預期之利益，不因被上訴人領取拆遷補償費而認已放棄系爭建物所衍生之利益。查系爭建物於九十年六月十二日發生火災，惟縱有上開事實，亦難遽認系爭建物全燬，係由王福全重建。被上訴人告訴上訴人與王福全毀棄損壞案件，雖經台灣台北地方法院檢察署以九十七年度偵字第一一六八一號偵查卷不起訴處分在案，惟乙○○代位申請系爭建物滅失登記時，已知悉所有權人爲被上訴人。王福全拆除系爭建物，侵害被上訴人對系爭建物享有之處分權，上訴人難認無過失。被上訴人本於所有權人地位爲本件請求，核屬權利之正當行使。證人尤錦清證稱伊幫丙○○等人收購系爭建物，都是找王福全，所以認王福全是所有權人也是現住戶等情，仍不影響本件事實之認定。從而，被上訴人本於侵權行爲法律關係，請求上訴人與王福全連帶給付一千零二十萬元及加計法定遲延之利息，爲有理由，應予准許等詞，爲其判斷之基礎。

按共同侵權行爲必須共同行爲人均已具備侵權行爲之要件，且其故意或過失之不法行爲，均係所生損害之共同原因始克成立。惟觀諸系爭轉讓契約第四條第三項約定：「王福全將系爭建物讓售予丙○○……二個月內應將系爭建物騰空移交丙○○，並備齊申請拆除執照之文件交付丙○○……」。而王福全出具系爭切結書除重述上開約定意旨外，另亦載明：伊確爲買賣標的之所有權人，保證於付清尾款前與甲○○○理清產權應辦事宜，並過戶予買方或其指定第三人等語（見一審卷二一五、二一六頁），參照證人尤錦清證稱：伊幫乙○○等二人收購系爭土地上之建物，都是找王福全，王福全提供不動產買賣契約書、繳交水電瓦斯單據、與土地銀行間不當得利之訴訟資料，鄰居也說他住了十多年，所以伊認爲王福全是所有權人也是現住戶等語（見同上卷二〇七頁）。果爾，丙○○既係以一千零二十萬元向王福全買受系爭建物，系爭轉讓契約中並無隻字片語，提及丙○○支使王福全拆除系爭建物，王福全復出具系爭切結書，且原審亦認系爭建物係王福全僱工拆除（見原判決四頁），則丙○○所爲是否爲被上訴人所生損害之共同原因？即非無再予研求餘地。原審未詳加推求，遽以上開情詞，爲不利丙○○之判斷，已嫌疏略。其次，建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕爲辦理消滅登記，土地登記規則第三十一條第一項有明文規定。查被上訴人主張系爭建物於九十四年十二月二十一日已被拆除云云，並提出土地登記申請書及現場拆除照片爲證（見一審卷一八至二一頁、原審卷二五頁），似見系爭建物係於遭拆除翌日，始由乙

○○以代位申請人名義向台北市中山地政事務所申請系爭建物滅失登記，原審既認乙○○係與呂學忠共同標得系爭土地，則乙○○於取得系爭土地所有權後，代位申請系爭建物之滅失登記，究如何具備侵權行為要件，並與被上訴人所受損害間有因果關係？原判決疏未就王福全拆除系爭建物及乙○○申請滅失登記原委，予以調查審認，並於判決理由項下說明，亦有判決不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決關於其敗訴部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 三 十 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 許 正 順

法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 七 月 十 三 日

E