

自實務判決觀察違章建築與合法建物之差異

趙翊淳**

107_2，法律資料分析學期作業

大綱

第一節	自實務判決觀察違章建築與合法建物之異同	1
第一項	事實上處分權人請求侵權之損害賠償	2
一、	以損害賠償為案由之判決	2
二、	以侵權行為損害賠償為案由之判決	2
三、	合法建物被侵害時，損害賠償計算	2
(一)	侵害事實上處分權之損害賠償計算圖表【圖一】	2
(二)	侵害合法建物之損害賠償計算圖表【圖二】	3
(三)	事實上損害賠償方法：其他之整理表【表一】	3
(四)	小結	4
第二項	民法第 425 條之 1 酌定租金	4

於故意或過失侵害事實上處分權時，事實上處分權人是否得依侵權責任請求行為人損害賠償？及其損害賠償之內容，是否與合法建物被侵害時之損害賠償內容相同？事實上處分權雖與所有權被侵害時，是否有實質上的不同？

另外於民法第 425 條之 1 第二項酌定租金，事實上處分權人與地主成立推定租賃時，違章建築所酌定之租金的方式與數額是否與合法建物有所不同？

第一節 自實務判決觀察違章建築與合法建物之異同

** 國立臺灣大學法律系碩士班 民法組 二年級。學號：R06A21051。感謝黃詩淳、邵軒磊老師之用心指導。

第一項 事實上處分權人請求侵權之損害賠償

於故意或過失侵害事實上處分權時，事實上處分權人是否得依侵權責任請求行為人負擔損害賠償？及其損害賠償之內容，是否與合法建物被侵害時之損害賠償內容相同？事實上處分權雖與所有權被侵害時，是否有實質上的不同？就前者，實務上基本上肯認事實上處分權人得依侵權責任請求損害賠償。至於損害賠償內容，本文透過司法院檢索系統，以「侵權行為損害賠償」為案由，以「事實上處分權&侵權&損害賠償&民事判決」為關鍵字，共得 56 筆判決；以「損害賠償-侵權行為損害賠償」為案由，關鍵字同上，亦共得 56 筆判決。本文於此觀察主要是違章建築被他人故意或過失毀損或事實上處分權被無權處分之案件，以「侵權行為損害賠償」為案由者，共 15 件相關，其中 7 件行為人無不法，1 件是有關第三人異議之訴，故僅 8 件得分析。「損害賠償」為案由者，共 24 件相關，其中 8 件行為人無不法，1 件無權占有違建，1 件特殊案件，2 件有關第三人異議之訴，故僅 12 件得分析。

一、以損害賠償為案由之判決

以損害賠償為案由之判決中，得大致區分為五種案型，(一)因施工導致房屋傾斜或毀損(2 件)；(二)與法院判決有關之無權拆除違建(3 件)；(三)非事實上處分權人故意或過失拆除違建(3 件)；(四)無權處分事實上處分權(3 件)；(五)失火(1 件)。

二、以侵權行為損害賠償為案由之判決

以侵權行為損害賠償為案由之判決中，得大致區分為三種案型，(一)因施工導致房屋傾斜或毀損(1 件)；(三)非事實上處分權人故意或過失拆除違建(5 件)；(五)失火(2 件)。

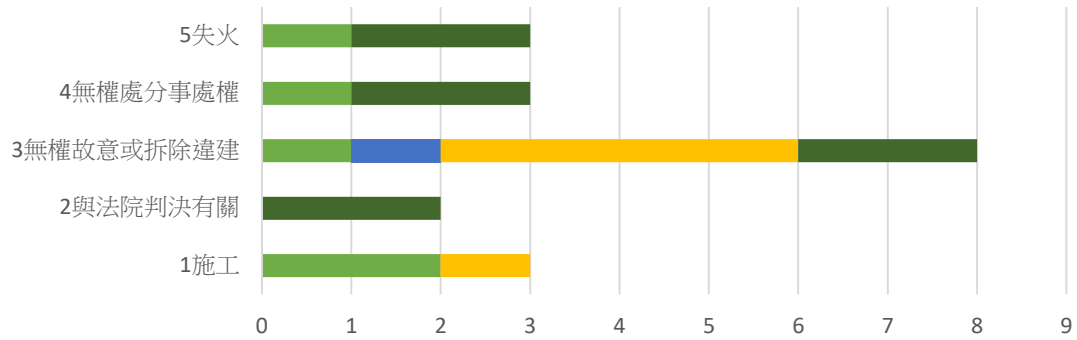
三、合法建物被侵害時，損害賠償計算

以「損害賠償」為案由，以「事實上處分權&侵權&損害賠償&民事判決-違章建築」為關鍵字，限縮於最高法院，以日期先後選取 60 筆判決，篩選與建物毀損有關之案件，共有 22 件相關之判決，大致可分為五種類型：(一)施工導致房屋導致房屋傾斜或毀損(2 件)；(二)與法院判決有關之無權拆除建物(1 件)；(三)無權故意或過失拆除違建(2 件)；(五)失火(5 件)；(六)違反建築法規、偷工減料(921 地震所生事件居多)(12 件)。

(一) 侵害事實上處分權之損害賠償計算圖表 【圖一】

此圖是針對侵害事實上處分權後，法院認定成立侵權行為後，就違建損害認定之方法，以較常見的三種方法：平均法、定額遞減法、鑑定為分類，若非此三種即列為其他。

侵害事實上處分權之損害賠償計算

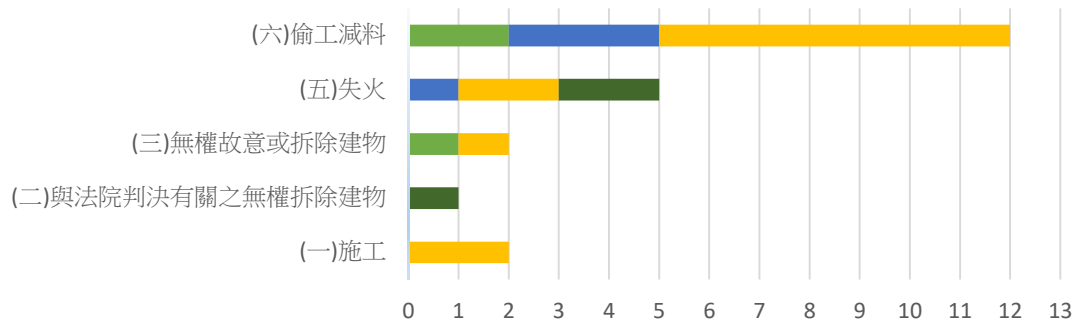


	1 施工	2 與法院判決有關	3 無權故意或拆除違建	4 無權處分事處權	5 失火
平均法	2	0	1	1	1
定額	0	0	1	0	0
鑑定	1	0	4	0	0
其他	0	2	2	2	2

(二) 侵害合法建物之損害賠償計算圖表【圖二】

此圖是針對合法建物後，法院認定成立侵權行為後，就違建損害認定之方法，以較常見的三種方法：平均法、定額遞減法、鑑定為分類，若非此三種即列為其他。

侵害合法建物之損害賠償計算



	(一) 施工	(二) 與法院判決有關之無權拆除建物	(三) 無權故意或拆除建物	(四) 無權處分事處權	(五) 失火	(六) 偷工減料
平均法	0	0	1	0	0	2
定額	0	0	0	0	1	3
鑑定	2	0	1	0	2	7
其他	0	1	0	0	2	0

(三) 事實上損害賠償方法：其他 之整理表【表一】

下表是將上述之其他的詳細內容之列表，其中要特別注意與法院判決有關之無

權拆除違建之案件，細究其損害賠償內容，可在區分為房屋價值、非房屋價值、類似於房屋價值。

違建	與法院判決有關之無權拆除違建	無權故意或拆除違建	無權處分事實處分權	失火
其他 (非房屋價值)	1 件： 97,台上,899： 非房子價值， 而是拆除前相當租金	1 件： 101,重訴,42：非房屋損害，不採鑑定的房屋價值，而以無權占有可能遭拆為由採當時購買價。		
其他 (類似房屋價值)		1 件： 103,上,789：類似房屋損害，地上物拆遷補償救濟金、自拆獎勵金、附屬建物救濟金	2 件： 拆除補償費、買賣價金	
其他 (房屋價值)	1 件： 85,台上,2698： 時價			2 件： 房屋課稅現值、廠商估價整修費用+損失財物欄

(四)小結

本文認為若是涉及已有法院判決(包含無權占有應拆、裁判分割得土地上有建物)者，應是計算拆除前建物所餘價值(所受損害)，法院應假設行為人若依法聲請強制執行，建物所有人或事實上處分權人得保留之有價值之材料，由此些材料認定房屋當時之價值為何，以及所失利益(房屋所有人或事實上處分權人須舉證有相當計畫)。

合法建物之損害賠償，僅一件(類型二：與法院判決有關之無權拆除建物)之損害賠償內容為類似房屋之損害賠償，其餘者皆為計算房屋毀損之損害賠償額。違章建築(事實上處分權侵害)之損害賠償額於類型(二)，法院面對如何認定個案中之違建應拆除前之價值之難題，有賴於法院調查依合法程序拆除下，違建之事實上處分權人就系爭違建可保有之利益(如有價值之建才)與所失利益。其餘之裁判，並未否定事實上處分權人非所有人而對於系爭違建被侵害，並無損害，就所觀察之判決而言，賠償損害額是以房屋毀損價值為基準，計算方式亦與合法建物遭侵害時之計算方式大同小異，並無實質上不同。

民法第 425 條之 1 為推定租賃之規定，本條規定解釋上應包括違章建築之受讓人為坐落土地之所有人。當事人間若就違章建築成立推定租賃關係，就租金數額當事人不能協議時，得依本條第 2 項請求法院定之。

本文此處聚焦於當事人間不能協定租金數額時，請求法院酌定租金，法院對於事實上處分權之租金酌定方式是否會與其他租金酌定方式(如無權占有之租金酌定)¹有所不同。本文透過司法院檢索系統，以「給付租金+酌定租金+酌定地租」為案由，以「民法第 425 條之 1&租金&(違章建築+事實上處分權)&民事判決」為關鍵字，共得 36 筆判決，扣除法院酌定租金為一個特定數額，或是本案法院認為不成立民法第 425 條之 1 者，以 19 件判決先進行分析。

如同學者所言，本文所觀察之判決亦是在決定年息時，多會引用最高法院 46 年台上字第 855 號判例、68 年台上字第 3071 號判例，於引用判例要旨後，再概略描述系爭土地周圍狀況，即得出年息²。若是營業用之房屋，實務上認為土地法第 97 條第 1 項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，該條之房屋應為目的性限縮解釋不包含營業用房屋。

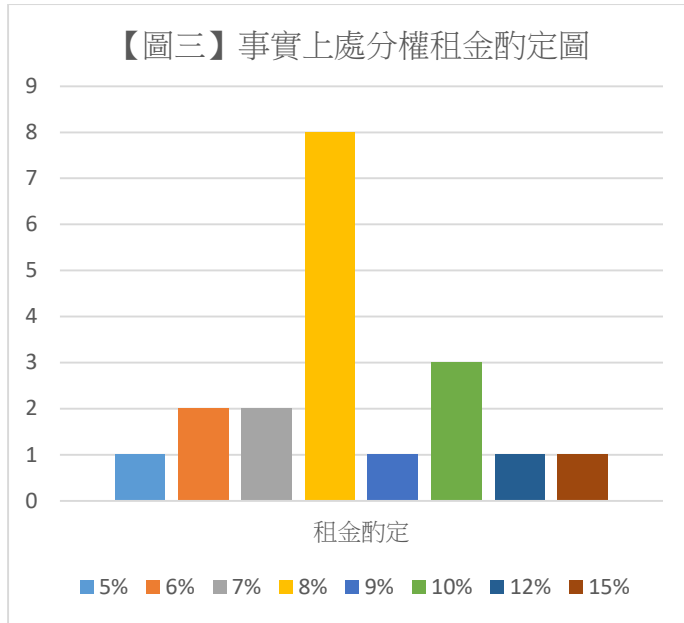
將該 19 件判決所酌定之申報地價比率繪製為直方圖，呈現如下：

【表三】租金酌定年息分布表

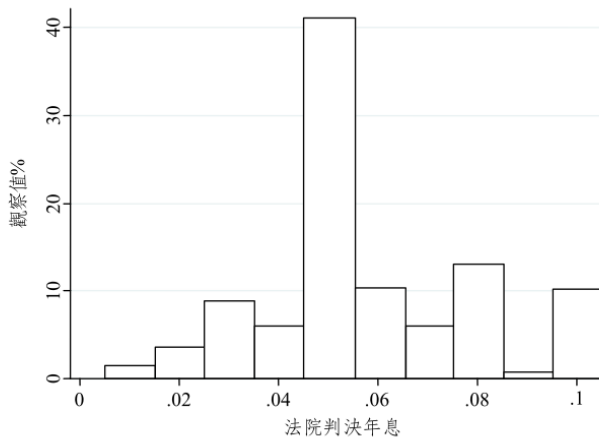
年息	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	15%
件數	1	2	2	81	1	3	1	1

¹ 參見張永健、陳恭平、劉育昇(2016)，〈無權占有他人土地與相當於租金之不當得利—實證研究與政策建議〉，《政大法學評論》，第 144 期。該文主要是針對無權占有他人土地，法院如何酌定相當租金之不當得利之研究，該文觀察之判決數量為 819 個，由於酌定租金與相當租金之不當得利之決定方式類似，故以此篇文章之研究成果作為觀察對照組，探究違章建築之租金酌定是否會因為特殊原因而有不同處理。

² 張永健、陳恭平、劉育昇(2016)，參前註 1，頁 85。



【圖四】為學者³觀察自 819 筆觀察值(無權占有土地所酌定年息比例)所繪製之圖，以 5%、6%、8%、10%是大宗，1%和 9%則不受喜愛。



觀察值=819。資料來源：本文數據庫。本文製圖。

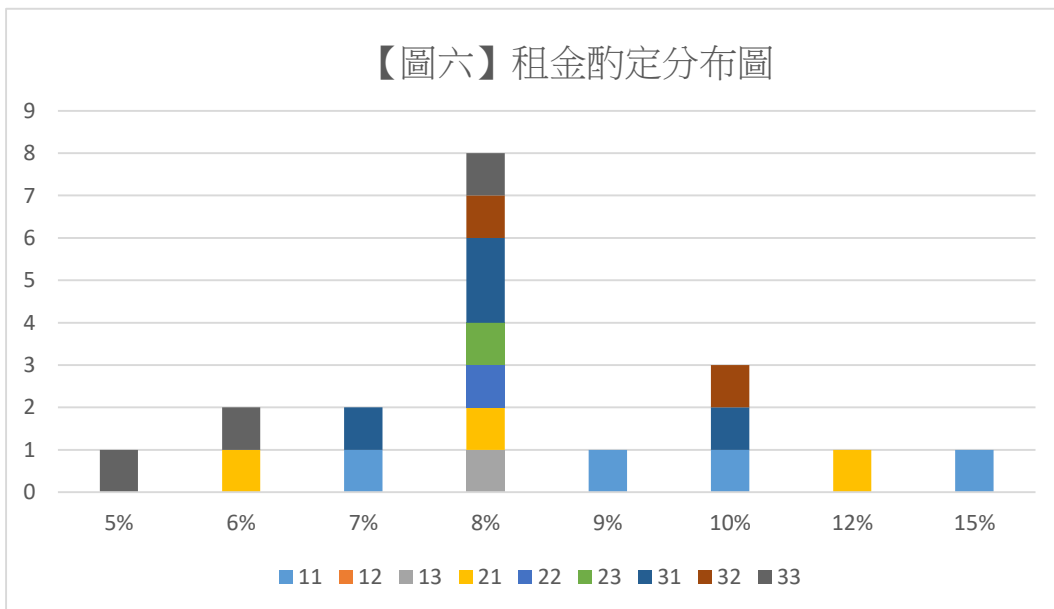
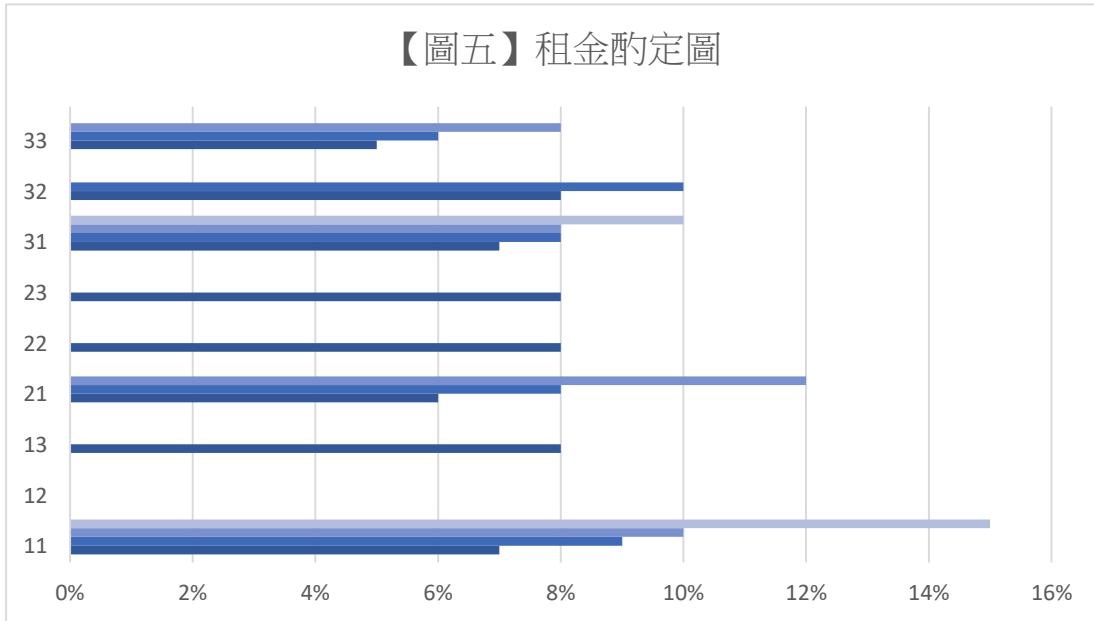
圖二 法院判決年息之分布

本文嘗試以「營業與否」、「繁榮與否」將案件分類，並列出其所酌定之申報地價比率，呈現如下表【表七】：

營業與否 (是：1、出租：2、否：3)	繁榮與否 (是：1、中間：2、否：3)	申報地價(百分比)
1	1	7%、9%、10%、15%
1	2	
1	3	8%

³ 張永健、陳恭平、劉育昇(2016)，參前註 1，頁 95。

2	1	6%、8%、12%
2	2	8%
2	3	8%
3	1	7%、8%、8%、10%
3	2	8%、10%
3	3	5%、6%、8%、



若將【表六】轉化為分布圖【圖五】【圖六】，自【圖五】得發現確實若有營業，且地區繁榮者(1,1)，法院租金酌定較高。未營業，且地區繁榮度中間者

(3,2)，有一判決酌定申報地價年息 10%，法院認為系爭土地位於郊區，居住環境安寧，雖無商業活動，然交通狀況尚屬良好，並考量事實上處分權人甲與他人共同出資興建系爭房屋之初，本即因系爭土地並非位處鬧區，可提供其安寧之居住環境，**核與甲使用目的相符**，及甲使用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，並參酌前開法規之意旨，認本件應以系爭土地申報地價年息 10%計算為適當⁴，該判決考量事實上處分權人使用目的是否達成，及其所受利益，認為年息 10%。

於事實上處分權人與地主間具有推定租賃關係之存在，則系爭違建即非無權占有，則於酌定租金時，原則上就所觀察之判決，並未因為建物為違章建築即將租金酌定年息增高，就此點而言，合法建物與違章建築之租金酌定方式大同小異，即由法院就個案之建物所座落地點，是否營業，利用基地之經濟價值及所受利益等決定租金額。

⁴ 臺灣高等法院 102 年度上易字第 739 號判決。