

對付「釘子戶」，怎可強拆房屋

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

日前國內各種媒體，都大肆報導一則新聞：內容是針對新北市三重區龍濱路一處民宅，林姓屋主一家五口，在本(105)年五月二十九日上午共同出門用餐，突然接到鄰居電話，告訴他一輛「怪手」，正在拆除他家的房屋，連忙趕回家中：驚見全家賴以居住的溫暖家園，已淪為一片斷垣殘壁的廢墟。拆屋的「怪手」，還停留在現場。面對著眼前情景，不禁落淚報警，除此以外，迫切的問題是全家已無安身立命的房屋可住！今後將何去何從？當天晚上雖在好友與鄰居的安排下住進附近的旅社，因為帶著三個小孩，旅社怕影響到其他投宿客人的安寧，有錢也不讓他們入住，最後是一位好心友人願意將餘屋借給他們居住，才暫時解決了一家人住的問題，未來的日子將怎麼過，還是一個大難題？

被拆房屋的林姓屋主向記者投訴：「怪手」強行拆毀的房屋，是占地約七坪的三層樓房，雖然沒有辦理所有權的保存登記，但是在建造之初有經過地主的同意。他們家在當地居住已經有漫長的五十年。

四年前，一家名為「傳鴻建設公司」，欲收購他家的房屋改建大樓，雙方對價格已經初步獲得協議。不意「傳鴻建設」的何姓副總在外另組一家「橙鴻建設公司」，收購了地主的土地，再與他家談條件，開出的收購價格，遠低於當初「傳鴻建設」協議的數目。就被他拒絕了！此後「橙鴻建設」未再與他續談，卻不斷對他家使出「奧步」，包括偷剪他家電線與挖斷水管以及瓦斯，想逼他家搬遷。去年八月還在他家屋後挖了一條大壕溝，要讓他家房屋倒塌，結果這些「奧步」都沒有讓對手達成願望。最後就爆發這宗「怪手」強拆房屋的事件了！

這則新聞的後續報導：檢警單位經過被害人林男提告後，即積極展開偵辦工作，訊問承包拆屋的吳姓包商與林姓「怪手」司機，林姓司機直指是受到吳姓包商的指示，才會動工拆屋；包商則說他所指要拆的是附近的檳榔攤，是因為「怪手」司機沒有聽清楚，才會拆錯房屋。他也拿出拆屋的承攬合約，委託的建商正是「橙鴻建設」的何姓負責人。由於關係人各說各話，稍明事理的人一聽就明白那都是在鬼扯，拆的標的如果只是「檳榔攤」，用兩名工人帶著一把斧頭就能達成任務，豈會如報紙所載：花十五萬元代價動用大型機械來拆除？

這些牛頭不對馬嘴的不實謊言，怎能騙過精明幹練的檢察官，馬上便被看穿隱瞞著關鍵的事實，當機立斷以吳姓包商有勾串證人之虞的理由向法院聲請羈押獲得准許。實際進行拆屋的「怪手」林姓司機，則以五萬元獲得交保。相信這件案件在檢警雙方的積極偵辦下，不日定可水落石出。

由於林姓屋主想在建商改建大樓中獲得更多利益，遲遲不願意配合拆除房屋，在建商眼中該是一名道地的「釘子戶」，是百分之百的頭痛人物，想憑自己雄厚財力，運用不法手段將他拔除，以加速達到改建大樓的目的。林姓被害人心知肚明背後有建商的黑手在支撐，只是苦無直接證據，所以就是吃虧，也無

法明說！

林家在當地居住已經有五十年，對於被拆的房屋的一磚一瓦，都已產生濃濃的感情！報上透露：林家認為自家當初在該地上經地主同意建屋，對建屋土地該有地上權？有意在廢墟上重建家園。不過，地上權是一種物權，依《民法》第七百五十八條的規定：必須經過地政機關的登記，才能發生「地上權」的效力。林家拿不出在廢墟的土地上設有「地上權」登記的證明，不可能在他人的土地上享有「地上權」？如果未得到主管機關的准許擅自在原地建屋，便是「違章建築」，地主不必動用「奧步」，主管機關也會運用公權力，將其拆除。

「人民的財產權，應予保障。」是《憲法》第十五條明定的財產受益權。任何人都不可違反。《刑法》並因此在分則第三十五章中訂有「毀棄損壞罪」的罰則，其中第三百五十三條第一項就是保護他人所有建築物的法條，凡是故意「毀壞他人建築物、礦坑、船艦或致令不堪用者」，要處六月以上五年以下的有期徒刑。法條中所稱「建築物」的定義：依照最高法院22年上字第269號刑事判例意旨：是指「定著於土地之一種工作物而言，但此種工作物必須上有屋面，周有門壁，足以蔽風雨而通出入，且適於人之起居者」，才能符合《刑法》上所稱的「建築物」的定義。報上刊出被害人原有的三層白色房屋的相片，雖然未經辦理所有權的保存登記，但依然符合《刑法》賦予建築物的定義，換句話說，「刑法」規定的建築物，是不問有沒有經過「登記」，都要受到保護。不能因為他人未經登記，地主就可用自力將其拆除，行為人使用橫蠻的手段，將他人的房屋拆除，除要負起上述刑事處罰法條所載的責任以外。另在民事上，也要成立《民法》第一百八十四條第一項所定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利」的損害賠償責任。如果是多數人共同實施不法侵害他人權利的行為者，依同法第一百八十五條的規定，全體侵權行為人都得負起連帶的損害賠償責任。也就是任何一個侵權行為的人，都得負起全部賠償責任，直到被害人要求的賠償數額，得到滿足為止！

面對「釘子戶」，只能上法院憑法律規定論輸贏，怎可逞一時之快，以自力救濟方式來解決問題？這麼一來，「釘子戶」的問題雖暫時消失，但會為自己增添一連串刑事、民事官司的新問題，值得一意孤行的人警惕！

備註：

- 一、本文登載日期為105年6月24日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。
- 二、本刊言論為作者之法律見解，僅供參考，不代表本部立場。