臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第20號

上　訴　人　陳民宗
　　陳添發
　　劉雲娥
　　陳芝琦
　　陳苡加即陳芝斐

　　沈貴珍
　　沈倍弘
　　藍永富（即陳秀娥之承受訴訟人）

　　藍啟峯（即陳秀娥之承受訴訟人）

　　藍珮文（即陳秀娥之承受訴訟人）

　　藍秋美（即陳秀娥之承受訴訟人）

　　藍國洋（即陳秀娥之承受訴訟人）

共　　同
訴訟代理人　吳秋樵律師
被上訴人　　花蓮縣政府

法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　黃舒儀
　　王銘逢
　　鄭琬薰
　　侯廷

上列當事人間請求請求房屋稅籍移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年2月17日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第419號第一審判決提起上訴，本院於112年10月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查本件上訴人陳秀娥於民國111年10月4日死亡，其繼承人為○○藍永富，及○○藍啟峯、藍珮文、藍秋美、藍國洋，該5人業已具狀聲明承受訴訟等情，有卷附民事聲明承受訴訟狀及戶籍謄本可稽（本院卷第343至351頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：

(一)緣門牌號碼花蓮縣○○市○○街00號房屋（下稱系爭00號房屋）係於民國34、35年間由訴外人即日本人佐藤清（下逕稱其姓名）贈與上訴人陳民宗、陳添發、劉雲娥、沈貴珍、陳芝琦、沈倍弘、陳苡加即陳芝斐、陳秀娥(歿)等8人之○陳地爾（下逕稱其姓名）；嗣系爭00號房屋於58、59年間已滅失，陳地爾復於60年間在原地出資興建門牌號碼花蓮縣○○市○○街00○0號房屋（下稱系爭00○0號房屋）。

(二)關於系爭00號房屋部分，稅籍證明書卡已滅失，非被上訴人所主張之原日式宿舍。蓋被上訴人所主張之原日式宿舍，早於58、59年間滅失，復由陳地爾出資興建；且上開事實只需現場會勘即可知原始日式建物早已不復存在，基此，系爭00號房屋既為陳地爾所興建，自應由其原始取得，此為法律規定，任何人均無從對抗，而被上訴人既非系爭00號房屋之所有權人，自無享有稅籍登記之利益。又系爭00號房屋後方，

尚有一獨立鐵構木造斜頂一層建物（下稱系爭00號後方建物），亦為獨立建物，係68年間興建，其具有獨立之門口進出，是系爭00號後方建物無需經過系爭00號房屋、系爭00○0號房屋（下合稱系爭房屋）即可進出，有獨立生活之機能，亦屬「獨立建物」，且非被上訴人所指「原日式建物」之範圍，亦非被上訴人所有。

(三)關於系爭00○0號房屋部分，則與系爭00號房屋各自獨立，各自有出入口，具單獨之功能，為獨立建物，有單獨所有權，非被上訴人所有。即系爭00○0號房屋雖與系爭00號房屋相鄰，但彼此之使用空間完全區隔；況依原證7之「建築執照申請書」記載業主姓名為陳地爾，並非被上訴人花蓮縣政府，雖於原證8之「建築執照變更申請書」記載業主為花蓮縣政府（實際原因不明），但實際上系爭00○0號房屋之規劃、出資均係陳地爾（此參原證9之公文甚明），被上訴人確實沒有規劃與出資，且鑑定報告亦未認定系爭00○0號房屋屬「附屬建物」，被上訴人如何取得系爭00○0號房屋之所有權？再系爭00○0號房屋於61年3月31日（完成建物之時）即有初編門牌，換言之，在編設門牌之初，即具有單獨使用之功能。準此，上揭系爭房屋均由陳地爾自行出資興建，即原始取得系爭房屋之所有權，因其未辦理保存登記，房屋稅籍之登記於外觀上亦足以影響房屋為何人所有之認定，是認對其所有權有所妨礙，爰依繼承法律關係及民法第767條之所有物返還請求權規定，請求回復登記等語，並為聲明：1.被上訴人應將門牌號碼花蓮縣○○市○○街00號、00○0號（未辦理保存登記建物）之房屋稅籍移轉與上訴人。2.確認上訴人就門牌號碼花蓮縣○○市○○街00號、00○0號房屋有事實上處分權。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：1.原判決廢棄。2、3則同上開起訴聲明1、2所載。

三、被上訴人則以：

(一)上訴人所爭之事實及理由均已分別於原審法院109年度簡上

字第12號、108年度花簡字第421號、106年訴更一字第7號、104年訴字第185號及本院107年上易字第11號、104年上易字第85號民事判決駁回確定在案，復於理由中論列極明，綜觀上訴人所提之相關事證，並無新事實證據。又稅籍證明書卡序AO、BO、CO均為系爭OO號、OO◯O號房屋之範圍，無論獨立建物或建物完成後增建之附屬建物，於房屋稅籍證明書均載建物類別為1，該分類不足判定實際建物是否獨立之標準。

(二)就系爭OO號房屋部分，上訴人並無提出適當可供證明之證據，證明陳地爾為其所有人。且依當時有效之行政院頒事務管理規則：「居住人如願自費修理添建或改宿舍任何部分，應送請事務管理單位核簽機關首長批准後始可辦理」、「宿舍自費改造與添建部分，應辦理財產變更登記，居住人如遷出宿舍時不得拆除及要求補償任何費用」等規定，被上訴人據此核准陳地爾之申請。是陳地爾修建及增建系爭房屋時，即係依上開規定，為被上訴人之利益而為建築行為，亦無從於建築完成時原始取得系爭房屋之所有權或事實上處分權。縱使陳地爾為居住需要而出資增建系爭房屋，亦無原始取得系爭房屋所有權之餘地。

(三)復就系爭OO◯O號房屋部分，上訴人主張其為具構造上、使用上之獨立性，而主張應由陳地爾於出資完成興建時原始取得所有權云云，惟陳地爾出資增建係為被上訴人而為，不符合原始取得之要件，已如上述，是上訴人所爭構造上或使用上獨立性之問題，非本件爭點所在，與本件無影響。從而，上訴人既不符合原始取得之要件，無論房屋於建成之初是否即有編訂門牌，均不影響原案之認定，況門牌編訂係屬戶政單位依據其行政法規所為之認定，與房屋所有權之認定並無直接關係等語，資為抗辯。並為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第334頁）

(一)系爭房屋未辦理保存登記。

(二)訴外人（即上訴人之被繼承人）陳地爾曾任職於被上訴人，

並於60年8月1日退休。

(三)系爭房屋座落於國有土地○○段000地號及000-0地號。

(四)目前上訴人完全未占有系爭00號房屋（含其後無門牌號碼建物）、系爭00-0號房屋，現在由被上訴人管理使用。

五、本院之判斷：

(一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。為民事訴訟法第247條第1項所明定。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判決先例意旨可參)。上訴人主張系爭房屋事實上處分權為其所有，此為被上訴人所否認，則上訴人主觀上認其就系爭建物所有權存在與否不明確，致其在私法上之地位有受侵害之危險，即屬在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，依據前述說明，應認其有確認利益。

(二)上訴人無法證明系爭房屋係受贈取得：

1.按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條本文規定甚明。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參照）。質言之，主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係存在之權利發生事實，負舉證責任。

2.經查，系爭房屋屬未辦保存登記之房屋，為兩造所不爭執，依上訴人所提出之佐藤清致陳添發書信(原審卷第33至35頁)僅得見其弔唁陳地爾並緬懷過往在臺時代與陳地爾工作之情況，而難謂有贈與之事實，其主張系爭房屋為陳地爾受日人

所贈云云，未能提出任何證據，自難認陳地爾因受日人贈與而取得系爭房屋之所有權。復由陳地爾確實為服務於被上訴人之公務員，因居於被上訴人所配住之宿舍，後因系爭房屋有毀損之情形，曾向被上訴人申請修繕或增建，系爭房屋若如上訴人主張已因受贈取得，何須再經申請始能修繕或增建，由此間接事實足以否定上訴人所為受贈之主張，而認被上訴人為系爭房屋之所有人。

(三)上訴人未原始取得系爭房屋所有權或事實上處分權：

1. 按最高法院69年度台上字第1581號民事判決固曾謂：「房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言。」等語，係在闡釋說明民法第758條不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力，及土地法第43條本法所為之登記，有絕對之效力等規定之例外情形，至於房屋建築完成由誰原始取得所有權，仍須視建築之目的及為何人利益為計算而建築等具體事實而定，非謂舉凡出資建築房屋者即當然原始取得所有權。

2. 上訴人主張系爭00號房屋早已毀損，而係陳地爾拆除後出資重新建築者，其所有人應係陳地爾等語。惟查，依被上訴人60年9月21日府秘事字第57178號函稿（原審卷第521至527頁）之內容可知，當時有效之行政院頒事務管理規則規定：「居住人如願自費修理添建或改宿舍任何部分，應送請事務管理單位核簽機關首長批准後始可辦理」、「宿舍自費改造與添建部分，應辦理財產變更登記，居住人如遷出宿舍時不得拆除及要求補償任何費用」，並據此核准陳地爾60年9月17日自費修建、增建之申請。是陳地爾修建及增建系爭房屋時，即係依上開規定，為被上訴人之利益而為建築行為，此可由系爭房屋修增建時曾申請之建築執照上載明為「花蓮縣政府報請變更設計增建住宅」、「建造地址：花蓮市○○街00號」、「業主：花蓮縣政府」等語，顯見陳地爾縱使為出資興建系爭房屋之人，亦無從於建築完成時原始取得系爭房

屋之所有權或事實上處分權。

3. 且縱前開函稿文義有不明確之處，探求當事人真意，被上訴人當時應係認陳地爾身為退休公務員，因宿舍老舊而願意自費進行修繕或增建以滿足居住需求，且如前述規定既已明確表示陳地爾自費改造與添建部分應辦理財產變更登記，且遷出宿舍時不得拆除及要求補償，可推論當事人之意思應認所完成之房屋所有權為被上訴人所有，難認有允許陳地爾取得所有權或事實上處分權之意思。另由系爭房屋坐落土地係被上訴人所管理之國有土地，陳地爾申請修增建時，若無被上訴人同意及出具證明文件，建管單位應不會同意其建築之申請，應不得為之。又被上訴人為公務機關，應不會無故准許授予私人於其土地上建築房屋，因此陳地爾申請之建築行為，必須符合上揭法令規定，由被上訴人取得建築完成後之房屋所有權，始會予以同意。進而，縱使陳地爾為居住需要而出資修增建系爭房屋，亦無原始取得系爭房屋所有權之餘地。

(四)系爭0000號房屋、系爭00號後方建物均不具備獨立性：

1. 按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度台上字第485號判決意旨參照）。所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字第4號判決意旨參照）。

2. 上訴人復主張系爭房屋即系爭0000號房屋、系爭00號房屋、系爭00號後方建物分屬3棟均各自獨立之主建物，非屬其他

棟之附屬建物，系爭房屋顯未包含系爭00號後方建物，具有構造上、使用上之獨立性，應由陳地爾於出資完成興建時原始取得所有權云云。經查：原審現場勘驗時，系爭00號後方建物部分係作為客廳、廚房及浴屋等部分，從後晒衣場有通道可以通行兩間房屋之間，此有勘驗筆錄在卷可查（原審卷第327至357頁），在使用上顯不具有獨立性；原審復就上開建物及複丈成果圖（如附圖所示，原審卷第387頁）檢送鑑價結果，鑑定綜合意見：「鑑定標的之建物屬2棟式1層木造及磚石造本國式一般住宅建物，目視現況外觀維護尚可，鄰近有市場、商店等生活機能良好，步行可達重要道路(台九線)，距離花蓮市街區步行約5分鐘，步行範圍街區有郵局、超商、醫院、學校、診所，未來發展潛強。木造建物屋頂屋架及檁條為檜木。檜木具有特殊精油，可防白蟻蛀蝕。置於建物頂層，非常乾燥，黴菌不易分解、腐朽。勘估現況以檜木市價及折舊計價。」，此有章正琛建築師事務所110年9月24日琛鑑字第212109001號函在卷可查（原審卷第445至477頁），鑑定書中亦未明確認定系爭57-1號房屋、系爭00號後方建物是否具備獨立性；再者，系爭57-1號房屋原本請領之建築執照既載明為「增建」，即為依附於原有建築物即系爭00號房屋而增建之建物，且陳地爾於60年9月17日以颱風吹倒圍牆及三子結婚房間不足須增建為由，提出申請書（原審卷第515頁）請求被上訴人准予其增建，顯見系爭57-1號房屋之興建目的為助系爭00號房屋之效用，而屬未具獨立性之次要建築，應為附屬建物而與系爭00號房屋作為一體使用。況且是否為使用上獨立性，應於增建完成之時點，為判斷之基準，不能由後來使用人自行變更用途，而改變其原本之性質。因此，系爭房屋縱另立不同門牌且有獨立之出入門戶，乃事後之變更，非增建完成時之狀態，不足以據為判斷構造上之獨立性或使用上之獨立性之依據，自不得推認系爭00○0號房屋、系爭00號後方建物為獨立物權之客體，而應認被上訴人所有系爭00號房屋之所有權擴張於增建部分即系爭00

◯0號房屋、系爭00號後方建物，陳地爾無從就系爭00◯0號房屋、系爭00號後方建物原始取得所有權。至於，房屋稅繳款書及一般廢棄物清除處理費繳費收據僅能證明系爭建物為房屋稅條例及廢棄物清理法之課徵對象，無從判定是否具有構造上及使用上之獨立性，非謂因系爭房屋為課徵對象，而得逕以推論系爭建物應屬獨立建物，特併此敘明。

六、綜上所述，上訴人既未能證明系爭00號房屋為日據時期陳地爾受日人所贈；亦未能證明系爭房屋之所有權應由出資興建之陳地爾原始取得；再者，上訴人主張之建物即系爭00◯0號房屋、系爭00號後方建物興建目的為助系爭00號房屋之效用，而未具獨立性，因而請求被上訴人將坐落花蓮市◯◯街00號及00◯0號之房屋之稅籍移轉予上訴人及請求確認有事實上處分權並無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

七、本件事證已臻明確，上訴人請求鑑定(函詢)及現場勘驗系爭0000號房屋、系爭00號後方建物是否為獨立建物云云，核無必要；暨兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙本件勝負之判斷，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　林慧英

法　官　謝昀璉

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　徐文彬

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。