

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第800號

原告 詹添棠

訴訟代理人 侯俊安律師

被告 張正鶴 住新北市○○區○○路0段000號

游春美 住臺北市萬華區西園路0段000巷00弄00

張惟鈞（原名：游慧君）

兼 上三人

訴訟代理人 游美慧

被告 游國龍

上列當事人間請求確認所有權存在事件，經本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○○○號建物於民國一一〇年七月五日前，所有權為原告所有。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又上開規定所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即堪認有受確認判決之法律上利益。本件原告起訴主張門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭建物）為其出資興建，其為系爭建物所有權人，惟新北市政府民國109年9月24日新北府地劃字第1091849140號函建築物查估救濟金清冊

將訴外人游茂林（已於107年間死亡）列為建物共同權利人，且游茂林之（部分）繼承人即被告張正鶴、被告游春美、被告張惟鈞、被告游美慧否認原告為系爭建物所有權人，是以原告是否為系爭建物之所有權人確屬不明確，足致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險並得以原告是否為系爭建物之所有權人之確認判決予以除去，故原告主張有即受確認判決之法律上利益，於法並無不合，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：確認門牌系爭建物為原告所有。嗣原告於111年1月14日具狀變更聲明為：確認系爭建物於110年7月5日前，所有權為原告所有（見本院卷第320頁）。經核原告所為上開聲明之變更，係本於同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不慎妨礙被告之防禦及訴訟之終結，均符合上揭規定，應予准許。

三、再按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項規定甚明。查本件被告游國龍（與被告張正鶴、被告游春美、被告張惟鈞、被告游美慧合稱被告，單指其一，逕稱姓名）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，爰依原告之聲請，准予一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告自87年3月1日起，向訴外人陳秀成承租新北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）約150坪，陳秀成則是向系爭土地所有人游茂林承租系爭土地約685坪，而將其中150坪轉租予原告。至98年8月間因陳秀成租約到期遷移他處，改由原告直接與游茂林訂立租賃契約，承

01 租系爭土地約345坪。原告自87年3月承租系爭土地之後，出
02 資發包興建門牌「新北市○○區○○路0段000巷00號」之建
03 物（下稱系爭建物），原告為系爭建物所有權人。而游茂林
04 於107年底死亡，被告則為游茂林之繼承人。後原告因新北
05 市政府辦理「新、泰塭仔圳市地重劃區」，於110年7月5日
06 間將系爭建物自動拆遷並點交予新北市政府地政局，其間原
07 告收到新北市政府109年9月24日新北府地劃字第1091849140
08 號函建築物查估救濟金清冊，其中將游茂林列為系爭建物共
09 同權利人，經原告向新北市政府提起異議未果。爰依民事訴
10 訟法第247條規定提起本件確認之訴等語。並聲明：確認系
11 爭建物於110年7月5日前，所有權為原告所有。

12 二、張正鶴、游春美、張惟鈞、游美慧則以：系爭土地上於82年
13 8月19日起即有系爭建物存在，非如原告所述於87年3月間始
14 興建，且依原告所提出之工程合約書及估價單，無法證明原
15 告為系爭建物起造人，況該估價單於87年4月11日開立，其
16 上已有門牌地址，故僅能確認系爭土地上於87年4月11日前
17 已有建物存在，自無法證明原告為系爭建物所有權人。另
18 外，新北市政府地政局為辦理「新、泰塭仔圳市地重劃區」
19 開發案內之建築改良物查估作業，有於104年3月5日發函新
20 北地劃字第1040367951號給游茂林等語，資為抗辯，並聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、游國龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)游茂林之繼承人為被告，均無拋棄繼承。

26 (二)原告自87年3月1日起，向訴外人陳秀成承租系爭土地約150
27 坪。當時陳秀成是向系爭土地所有人游茂林承租系爭土地約
28 685坪，而將其中150坪轉租予原告。至98年8月間陳秀成因
29 租約到期遷移他處，於系爭土地回復原狀後歸還游茂林後，
30 由原告直接與游茂林訂立租賃契約，承租系爭土地約345
31 坪。

01 (三)原告自87年3月承租系爭土地之後，開始發包由振太開發有
02 限公司整地、清理溼地淤泥、回填，並發包由訴外人潘義輝
03 (原名：王義輝)承攬鐵架及基礎工程，並由安力工業有限
04 公司承攬天車安裝工程，搭蓋之鋼骨造鐵皮建物，為原告出
05 資發包興建。

06 (四)系爭建物為原告經營「信棠企業有限公司」之辦公室及工
07 廠。

08 (五)新北市政府辦理『新、泰塭仔圳市地重劃區』，依據新北市
09 興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例第12條第1
10 項規定：『拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列規
11 定發給救濟金：一、中華民國八十一年一月十日前建造完成
12 者：合法建築物補償費之百分之七十。二、自中華民國八十
13 一年一月十一日至八十八年六月十一日止建造完成者：合法
14 建築物補償費之百分之三十。』，新北市政府地政局於104
15 年4月30日新北地劃字第1040780052號函通知原告：於104年
16 5月15日辦理『新、泰塭仔圳市地重劃區』開發案內之建築
17 物年份認定作業，其中隨文檢送附件『建築改良物年份認定
18 順序表』之系爭建物權利人為原告。

19 (六)新北市政府地政局於104年3月4日新北地劃字第1040367951
20 號函通知游茂林會同辦理「新、泰塭仔圳市地重劃區」開發
21 案內之建築改良作業查估。

22 (七)游茂林於107年底因車禍不幸往生，原告收到新北市政府109
23 年9月24日新北府地劃字第1091849140號函建築物查估救濟
24 金清冊竟將地主游茂林列為建物共同權利人，原告已向新北
25 市政府異議。

26 (八)系爭建物房屋稅籍資料之納稅義務人登記為游茂林。

27 (九)系爭建物歷年之房屋稅金均由原告繳納。

28 (十)系爭建物於110年7月5日已拆除而不存在。

29 五、本件爭點：原告主張系爭建物為原告出資發包興建，所有權
30 為原告所有。游茂林僅為基地之土地所有權人。新北市政府
31 誤將游茂林列為系爭建物共有人，原告法律上地位有不安定

01 狀態存在，該不安狀態能以確認判決中除去，故請求確認系
02 爭建物於110年7月5日前，所有權為原告所有，是否有理
03 由？

04 六、得心證之理由：

05 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟法如係原告主
07 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證
08 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
09 證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院17年
10 上字第917號判決意旨參照）。又未辦理建物所有權第一次
11 登記之房屋，房屋所有權為出資興建之原始建造人始能取得
12 所有權，現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房
13 屋，始得認其有事實上處分權。再者，建造執照僅係行政機
14 關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建
15 物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築
16 人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院85年度台上
17 第247號、97年度台上字第2158號、98年度台上字第1188號
18 判決意旨參照）。準此，本件原告主張系爭建物為其出資興
19 建，原告為系爭建物之所有權人一節，既為被告所否認，依
20 前開規定及說明，自應由原告就此負舉證責任。

21 (二)本件原告主張系爭建物為其出資興建，於87年間在系爭土地
22 上出資發包進行整地、鐵架及基礎工程、天車安裝等工程，
23 進而搭蓋鋼骨造鐵皮之系爭建物，並作為其經營「信棠企業
24 有限公司」之辦公室及工廠使用，且系爭建物並未辦理建物
25 保存登記等情，業據其提出鐵架工程承包合約書、估價單、
26 收據、系爭建物現場照片及信棠企業有限公司名片等件（見
27 本院卷第27頁至第40頁、第291頁至第297頁）在卷可稽。復
28 經證人即系爭建物鐵架及基礎工程施作人潘義輝到庭證稱：
29 我記得我在87年間在二省道靠近泰山的地方做過鐵皮廠房，
30 我記得是林代書介紹我施作，工程內容是超過100坪的鐵皮
31 廠房，鐵架工程承包合約書上面的「簽約人甲方：王義輝、

身分證字號：Z000000000」是我的筆跡，是我本人親自簽署。我施作之鐵架及基礎工程，就是原告所提照片中鋼骨造鐵皮建物，因為天車的骨架是我做的，機器是雇主叫別人來放的，鐵皮建物都是我搭設的。地上鋪設的混泥土是我做的，鐵架工程承包合約書中所載第1、2、3項工程內容我有做。工程款款項支付方式是支票還是現金，我已經忘記了，但我一定有拿，不然我一定會跟原告追討等語（見本院卷第395頁至第398頁），經核上揭證人之證詞尚屬明確，並無矛盾或不合常理之處，且其證述內容核與前揭鐵架工程承包合約書之內容相符，其證言應屬客觀可信。是依上揭證據及證人所述，足徵系爭建物應係由原告於87年間出資興建，並作為其經營「信棠企業有限公司」之辦公室及工廠使用，原告為系爭建物之原始建造人一節甚明。

(三)被告抗辯系爭土地上於82年8月19日已存在建物等語，並提出系爭土地於82年、86年、88年、98年之空照圖4張（見本院卷第405頁）為憑。惟查，上開82年空照圖至多僅能證明系爭土地於82年間曾有建物存在，尚難僅憑82年間所攝空照圖推認照片上建物即為系爭建物。況證人潘義輝亦證稱：我去施作的時候，現場的地是平的，我做的現場沒有建物，我施作工程地要是平的，我才有鋪設混泥土搭蓋工廠等語（見本院卷第397頁），足見上開鐵架及基礎工程施作時（87年間），系爭土地施工範圍並無其他建物。核與原告陳稱系爭建物並無出現82年空照圖上，系爭建物係於88年、98年空照圖才有出現，且系爭建物坐落系爭土地之相對位置亦與82年空照圖上建物之位置不同等語，並當庭以原子筆在88年、98年空照圖上圈出系爭建物坐落系爭土地之相對位置（見本院卷第394頁）大致相符。又被告未曾證明其等或游茂林與系爭建物之實際興建事宜有何關聯，是被告此部分辯稱，洵無足採。

(四)復按房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人。查系爭建物房屋稅籍資料之納稅義務人雖登記為游茂林（參不爭執事項

01 (八)，惟系爭建物之歷年房屋稅向來皆由原告開支票給游茂
02 林繳納，而游茂林過世後則由原告開立支票予張正鶴、張惟
03 鈞繳納等情，有系爭建物99年度至109年度房屋稅單及支票
04 簽收資料等件（見本院卷第333頁至第343頁）附卷可考，且
05 被告對於系爭建物之房屋稅乃由原告全額繳納等情，亦不爭
06 執（參不爭執事項(九)，見本院卷第374頁），足認游茂林僅
07 為系爭建物形式上登記之納稅義務人，實際上繳納房屋稅之
08 人則為原告。衡情系爭建物若非由原告出資興建，實無由原
09 告持續繳納歷年房屋稅之理。是原告主張系爭建物為其出資
10 興建一節，尚屬可信。

11 (五)被告雖復抗辯新北市政府地政局曾於104年3月4日以新北地
12 劃字第1040367951號函，認定游茂林為系爭建物之所有權人
13 等語，並提出上開函文（見本院卷第377頁至第378頁）為
14 證。惟系爭建物既屬未經辦理保存登記之建物，所有權之歸
15 屬仍應依何人出資興建判斷之，業如前述，自難單憑上開函
16 文即可認定。再者，觀之上開函文僅係通知游茂林會同辦理
17 「新、泰塭仔圳市地重劃區」開發案內之建築改良作業查
18 估，並未提及系爭建物相關權利義務事項，難認與系爭建物
19 所有權認定有何關連。是被告此部分抗辯，自難採憑。

20 (六)綜上，原告就系爭建物確有發包興建、實際使用及繳納房屋
21 稅等事實，是原告主張系爭建物為其出資興建，系爭建物於
22 110年7月5日遭拆除前所有權為原告所有，即屬有據。

23 七、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條規定，請求確認系爭
24 建物於110年7月5日前，所有權為原告所有，為有理由，應
25 予准許。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
27 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
28 述，併此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日
31 民事第七庭 法 官 莊哲誠

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

05 書記官 尤秋菊