

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第965號

原告 葉添登
葉淑華
葉建忠
葉明創
葉長青
黃謝秀鑾
黃贊益
黃育緯

共同

訴訟代理人 余欽博律師

被告 許仁田

訴訟代理人 林易徵律師

複代理人 張育瑄律師

上列當事人間請求確認地上建築物救濟金領取權事件，經本院於民國111年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告對於新北市政府就門牌新北市○○區○○路00○○號建物所發放「新北市政府新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區工程）」地上建築物救濟金及建物自動拆遷獎勵金（建濟1899、建濟-自遷1899）有領取權。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。又所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年

台上字第1031號判例意旨參照)。查原告主張坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000○00000○00000○地號土地上之未辦理保存登記建物，即門牌號碼為新北市○○區○○路00○0號房屋之所有權或事實上處分權為原告所共有，依平均地權條例第62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定，對於新北市政府發給之建物救濟金及建物自動拆遷獎勵金新臺幣（下同）5,805,670元有領取權等情，為被告所否認，足認上列建物之所有權或事實上處分權歸屬不明確，兩造對於上開救濟金及獎勵金之領取權有爭執，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對於被告之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上利益，是其提起本件確認之訴，並無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告葉添登、葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青、黃贊益、黃育緯七人為新北市○○區○○○段○○○○段00000○00000○00000○地號之土地及其地上未辦理保存登記門牌號碼即新北市○○區○○路00○0號建物（下稱系爭建物）所有權人，另原告黃謝秀鑾亦為系爭建物之所有權人。上開土地及建物係位於「新北市政府新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區工程）」辦理重劃必須拆遷之範圍內，依新北市政府前於民國109年9月24日以新北府地劃字第1091849140號函，原告等8人就系爭建物因新北市政府辦理市地重劃而需拆遷所得向新北市政府領取之建物救濟金及建物自動拆遷獎勵金合計為5,805,670元（下稱系爭救濟、獎勵金）。

(二)詎被告以系爭建物為其所有為由，針對前開函文清冊內容向新北市政府提出異議，致使新北市政府暫緩發放系爭救濟、獎勵金。惟查：

1.原告葉添登與黃謝秀鑾於67年6月8日以買賣為原因取得92-11地號所有權，原告黃謝秀鑾就92-11地號之土地應有部分於92年12月25日以夫妻贈與之方式贈與與其配偶，再由其配偶

於93年1月14日贈與予原告黃贊益、黃育緯。而92-11地號之土地於93年10月5日因逕為分割增列92-56、92-58地號之土地。原告葉添登則於93、94年間將其所有92-11、92-56、92-58地號土地之部分應有部分移轉予其子女葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青。

2.被告於73年底向原告葉添登承租坐落於台北縣新莊市（現已改制為新北市○○區○○○○段○○○○段00000地號土地，期限自73年10月1日至75年9月30日止，並約定屆期如未搬清，所有地上物（即系爭建物）即視為放棄，是系爭建物之所有權及事實上處分權已於75年10月1日起歸出租人即地主原告葉添登、黃謝秀鑾所有，再經原告葉添登、黃謝秀鑾將系爭建物之部分事實上處分權分別移轉予原告葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青、黃贊益及黃育緯。

3.另參原告葉添登與被告於79年10月1日之續約租賃契約書，其上載明系爭建物為出租範圍，且原告等人繳納房屋稅之稅籍編號Z00000000000號課稅房屋即系爭建物，並依109年12月29日新北府地劃字第1092543371號函及會勘紀錄，系爭建物即上開稅籍編號Z00000000000課稅房屋。

(三)是原告既為系爭建物所有權人及事實上處分權人，對系爭救濟、獎勵金即有領取權。

(四)聲明：

1.確認原告對於「新北市政府新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區工程）」地上建築物救濟金清冊（建濟1899）門牌坐落新北市○○區○○路00○0號之建物救濟金及建物自動拆遷獎勵金5,805,670元有領取權。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

(一)被告自73年10月1日向原告黃謝秀鑾借用新莊市○○○段○○○段00000號土地，雙方簽立切結書，被告出資新建門牌為新北市○○區○○路00○0號建物。

(二)原告所提原證6切結書固然記載「屆時如未搬清，所有地上

物即視為放棄，任憑台端處置」，是被告與原告黃謝秀鑾間之切結書並未提及被告借用92-11號土地之目的，更未記載被告欲興建系爭建物，遑論簽立雙方對於系爭建物之事實上處分權有何讓與約定，是該切結書不得作為被告與原告黃謝秀鑾間就系爭建物有於期間屆滿後即讓與事實上處分權之約定。

(三)再細觀原證6切結書所載內容可知，該切結書僅得證明原告黃謝秀鑾及被告約定自73年至75年間就92-11地號土地成立使用借貸法律關係，期間原告黃謝秀鑾應先向被告表示其有使用系爭土地之需求，而被告未搬清地上物，始有地上物視為放棄之效果。惟原告黃謝秀鑾未曾於切結書存續期間內要求被告返還系爭土地，即逕主張系爭建物之所有權及事實上處分權因期滿而當然歸黃謝秀鑾及葉添登所有，顯不足採。

(四)系爭建物為未辦保存登記之不動產，被告因出資興建系爭建物而自始取得其所有權，惟事實上處分權之移轉，亦須具備物權處分之意思及行為。是原告黃謝秀鑾既不因切結書所載期間屆滿，而當然取得系爭建物之事實上處分權，被告期滿後無拋棄系爭建物之意思表示，更未搬離系爭建物而拋棄對其之占有，甚至持續不間斷實際占有使用系爭建物，難認被告有何拋棄系爭建物事實上處分權之行為，原告更無從取得或受讓系爭建物之事實上處分權。

(五)末查，依該切結書內容所載，其所生之法律關係僅存在於被告與原告黃謝秀鑾間，與其餘原告無涉。縱當時92-11號土地為原告黃謝秀鑾及葉添登二人共有，亦無從逕為推認原告葉添登取得系爭建物之事實上處分權。退萬步言，縱認原告黃謝秀鑾具系爭建物之事實上處分權，其餘原告不因系爭建物所坐落之92-11號土地嗣後分割增列92-56、92-58等地號，且受讓各該土地之應有部分，而當然取得系爭建物之事實上處分權，遑論原告葉添登、葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青、黃贊益、黃育緯七人，並非切結書當事人。

(六)被告並未於79年10月後，以自己或配偶呂雀之名義，向原告

01 葉添登承租系爭建物，縱認原證7、8租約為形式上真正，惟
02 被告實際承租之範圍僅限於系爭建物所坐落之土地，並不包
03 含系爭建物。此觀原告於105年6月間，以葉長青等人之名
04 義，向被告及其所有之維重有限公司商借水電設備，足徵被
05 告對系爭建物仍具有事實上管領、處分及收益權能。

06 (七)綜上，被告因出資興建系爭建物而為系爭建物之所有權人，
07 與原告等人間並無任何移轉系爭建物事實上處分權之約定或
08 事實，原告等人起訴主張確認系爭建物地上建築物救濟金領
09 取權，為無理由。

10 (八)聲明：

11 1.原告之訴駁回。

12 2.訴訟費用由原告負擔。

13 三、本件不爭執之事實

14 (一)被告於73年10月1日簽立切結書予原告黃謝秀鑾，內容載以
15 「立切結書人向台端借用新莊市○○○段○○○○段00000
16 地號土地，面積貳佰伍拾坪，期限為貳年，即自民國73年10
17 月1日至75年9月30日止，借用期間如台端需用本筆土地時，
18 立切結書人即將所有地上物搬清返還台端，絕無要求任何遷
19 移費用或補償費，屆時如未搬清，所有地上物即視為放棄，
20 任憑台端處置」（見本院卷一第89頁）。

21 (二)於73年10月間，新北市○○區○○○段○○○○段00000地
22 號之所有權人為原告葉添登及黃謝秀鑾。

23 (三)原告葉添登於93至94年間，將其新北市○○區○○○段○○
24 ○○段00000地號之應有部分，移轉部分予原告葉淑華、葉
25 建忠、葉明創、葉長青；另原告黃謝秀鑾於92年間將其上開
26 地號之應有部分移轉予配偶，再由配偶於93年間移轉予原告
27 黃贊益、黃育緯（見本院卷一第127至143頁）。

28 (四)門牌新北市○○區○○路00號之2房屋（即15之2號房屋，系
29 爭建物）係由被告出資於92-11地號上興建。

30 (五)系爭建物位於「新北市政府新、泰塭仔圳市地重劃案（第一
31 區工程）」辦理重劃必須拆遷之範圍內，依平均地權條例第

62條之1及市地重劃實施辦法第38條規定，新北市政府對系爭建物所有權人發給建物救濟金447萬2602元、自動搬遷獎勵金133萬3068元（見本院卷一第63至65頁）。

四、本件之爭點：

(一)原告等8人主張渠等就系爭未辦保存登記建物有事實上處分權，有無理由？

1.查被告於73年間簽立切結書，並承諾於73年10月1日至75年9月30日止借用尚未分割前之92-11地號，坪數約250坪，並約定倘土地所有權人欲使用上開土地時，被告即須將所有地上物搬清返還，此為兩造所不爭執。然有疑義者，乃於上開使用期限屆至，被告有無繼續與92-11地號土地所有權人簽訂契約，而該契約之約定內容是否涉及系爭建物，及該契約之約定內容真意為何，此些事實應可推論系爭建物之所有權或事實上處分權有無移轉知事實，是分述如下。

2.查兩造對於於73年間，曾簽立切結書，且該切結書記載有「立切結書人向台端借用新莊市○○○段○○○○段00000地號土地，面積貳佰伍拾坪，期限為貳年，即自民國73年10月1日至75年9月30日止，借用期間如台端需用本筆土地時，立切結書人即將所有地上物搬清返還台端，絕無要求任何遷移費用或補償費，屆時如未搬清，所有地上物即視為放棄，任憑台端處置」，再查，被告係於簽立切結書後始再上開92-11地號土地上建造系爭建物，亦為兩造所不爭執，則被告已然對於75年9月30日使用期限屆滿後，其應將92-11地號上所有上，包含建築物等地上物均搬清。再者，所謂「屆時如未搬清，所有地上物即視為放棄」，觀其字義即放棄該些地上物所有權之謂，而於法律上之意義，當係指拋棄該地上物所有權之意。是由被告該時簽立之切結書，可知其向92-11地號土地所有權人借用土地時，為確保期限屆至後可將原空地返還而簽立該切結書，而雙方亦為防免被告未能依約拆除地上物，故而約定被告拋棄該地上物之所有權，俾使土地所有權人可合法且任意處分該地上物。是被告上開「視為放

棄」之意當指拋棄該地上物之所有權，使土地所有權人取得該地上物之所有權之意。又原告主張上開地上物即包含本件系爭建物，而查，被告對於其初始借用92-11地號土地之目的即為在其上興建系爭建物乙節，並不爭執，則原告主張依切結書所載，於被告借用之期限屆至後，其即已拋棄系爭建物之所有權，即有理由。而被告固然抗辯其上並未記載究是要興建何種建物，並不因上開切結書之記載，而有何權利變動等語。然被告既對於其於73年間即在92-11地號土地上興建系爭建物之事實不爭執（見本院卷二第52頁），足認被告借用上開土地之目的之一即為興建系爭建物，輔以被告嗣後與原告葉添登簽立之租賃契約標的記載有系爭建物門牌（詳後述），則上開切結書上所載之地上物，當是包含系爭建物，是被告此部分之抗辯並非可採。

3.再按物權法上之拋棄，係依權利人之意思表示，使物權歸於消滅之單獨行為。在動產所有權之拋棄，並無須向特定人為意思表示，僅須拋棄人一方之意思表示，並有拋棄之表徵，即生效力，同理，未辦保存登記建物並未有何物權之登記公示事項，是未辦保存登記建物之所有權拋棄，亦無須向特定人為拋棄之意思表示，僅該人有拋棄之表徵，即生其拋棄之效力。被告抗辯依據上開切結書之真意，必須原告黃謝秀鑾先向被告表示其有使用土地之需求，而被告未搬清地上物後，始有地上物視為放棄之效果等語，然觀諸切結書之內容，並無從認定被告拋棄地上物權利前提必須以土地所有權人向被告請求返還土地為限，是被告此抗辯並非可採。況查，於75年9月30日被告借用92-11地號土地之時間屆滿後，其固然繼續使用系爭建物，然被告嗣後亦持續與原告葉添登簽訂系爭建物之租賃契約，並將系爭建物列入租賃範圍（詳下述），足認92-11地號土地之所有權人並非放任上開土地任由被告繼續使用，而是基於對於上開土地之積極管理行為，持續與被告簽訂土地之租賃契約。另被告對於自75年9月30日借用期間屆至後，仍向92-11地號土地所有權人租賃

01 土地乙節並不爭執，足認75年9月30日後，亦足見該時土地
02 所有權人葉添登、黃謝秀鑾於借用期限屆至後，均因有請求
03 被告返還土地之權限，而被告有騰空返還土地之義務，被告
04 始可能與土地所有權人訂定土地租賃契約，則於此際堪認土
05 地所有權人有使用系爭土地之權利，從而，被告抗辯原告黃
06 謝秀鑾無表示使用土地需求，被告未搬清地上物，故被告未
07 有拋棄地上物權利之效果等語，亦非可採。

08 4.本件原告提出關於上開土地及系爭建物之相關租賃契約書，
09 分別為期間

10 ①79年10月1日至81年9月30日以原告葉添登為出租人與被告簽
11 訂之租賃契約（見本院卷一第91頁至95頁、本院卷二第41至
12 49頁）。

13 ②97年1月1日至98年12月31日以原告葉添登為出租人與被告簽
14 訂之租賃契約（見本院卷一第96至100頁）。

15 ③99年1月1日至100年12月31日之以原告葉添登為出租人與被
16 告之配偶呂雀簽訂之租賃契約（見本院卷一第101至105
17 頁）。

18 ④103年1月1日至104年12月31日之以原告葉添登為出租人與被
19 告之配偶呂雀簽訂之租賃契約（見本院卷一第106至109
20 頁）。

21 5.查被告雖就上開租約之形式真正有所爭執，然上開契約業據
22 原告提出契約正本到院，與卷內影本均屬相符，堪認上開租
23 賃契約係屬真正。而被告固然爭執上開契約①部分，第1條
24 約定內容之手寫藍色原子筆之字跡顏色有所不同，與契約莫
25 頁之附加條款字跡顏色也有不同；上開契約①②用印與切結
26 書上之被告印文亦非相同；上開契約③④非被告配偶呂雀之
27 簽名等語，然上開契約①依肉眼觀察，其藍色原子筆手寫字
28 跡顏色並無相異之處（見本院卷二第43頁），又上開契約①
29 ②用印時間與切結書簽立時間不同，蓋用相異之被告印文實
30 與常情相符，則被告據以辯稱上開文書非真正，並無理由。
31 至上開契約書③④，其上簽署之「呂雀」筆跡，與呂雀所簽

署之水電權利金及水電費付款簽收表字跡運筆幾屬相同，且與本院卷所附送達回證之簽署字跡大致相符（見本院卷二第89頁、本院卷第119頁）。是足認為上開租賃契約①至④形式上確屬真正，被告此部分所指，洵非有據。

6.而觀諸上開租賃契約①，其第一條約定之租賃標的物範圍甲方持，除將印刷字體「甲方房（店）屋所在地及使用範圍」中之「店」字劃除外，另以原子筆書寫「持其所有坐落新莊市○○○段○○○○段00○00地號面積（新莊市○○路00○0號旁邊）250坪及地上建物力霸鐵屋約貳佰伍拾坪租予乙方使用」，被告尚且在「建物」字體處蓋章，另第六條則於印刷字體「應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方」之「房屋」文字後方以插入符號填寫「及土地」，被告亦在天家處蓋章，末頁附加條款則書寫「(一)乙方所租賃之土地及房屋，如在租賃期間遭政府拆除，本契約是同自動終止。乙方不得請求賠償。(二)乙方所承租之土地及房屋，如政府拓寬道路需用所承租之土地，乙方無條件配合，不得請求甲方補償」，且被告且在附加條款處蓋章（見本院卷二第43至49頁）。復以，證人即契約見證人舒建中律師於本院審理時證述：這份契約是雙方當時在事務所談條件以後，雙方簽名蓋章後，由我蓋章見證，契約附加條款還有契約內容都是我寫的，因為這是定型化契約，但對於契約第一條之租賃範圍之議定過程已經不記得，這契約已是30年前，且本件我只是見證人依照慣例不看標的。上面書寫的字跡均是我的沒錯，內容不會是我編纂，一定是當事人提供給我，見證時，一定是原告葉添登跟被告許仁田在我面前簽約的，若他們不到場，我不會見證，如果是代理人，一定有在上面寫代理等語（見本院卷二第132至133頁）。是由證人上開證述，可知上開契約①係原告葉添登與被告二人親自前往律師事務所，並告知見證律師關於租賃細節後，始由律師書寫有關租賃範圍內容及添加補充文字及附加條款，足認原告葉添登與被告於簽約當時確實已對於租賃標的除土地外，亦包含「系爭建物」甚

明，況上開契約①內容，已不止一次書寫到「建物」，被告甚且在上蓋章，則被告實無可能不知承租標的物包含系爭建物。則被告為出資建築系爭建物之人，於該時倘自居其為系爭建物所有權人，實無可能屢次於租約上書寫建物作為租賃標的，足見被告於79年間簽署上開契約①時，即已知悉並明瞭其已拋棄系爭建物之權利，且系爭建物之事實上處分權業已移轉土地所有權人葉添登、黃謝秀鑾。

7.再由上開租賃契約②③④，當中雖無律師再為見證，然其內文中第一條承租範圍均是記載「及地上建物力霸鐵屋」，且於附加條款均是載有「乙方如不繼續承租房屋、土地，乙方應予到期前一個月通知甲方」，而上開上開契約①②③④簽署日期自79年迄至103年間，時間非短，倘於上開期間被告確未曾拋棄系爭建物之所有權，亦未曾承認土地所有權人葉添登、黃謝秀鑾取得系爭建物之事實上處分權，被告或其配偶即無可能簽署上開租賃契約。準此，原告主張依據切結書及上開各次租賃契約，被告已有拋棄系爭建物之事實上處分權，且承認由土地所有權人葉添登、黃謝秀鑾取得系爭建物事實上處分權等語，即有理由。

8.至被告抗辯以上開租賃契約②之承租人處未記載被告姓名，而租賃契約③④部分，被告亦為授權其配偶呂雀簽署，又契約②③契約書第一行且把「房（店）屋」之印刷字體刪除，填寫「土地」，均足見被告承租範圍僅有土地等語，然契約②之最末頁已有被告之用印，契約初始之承租人欄漏未填寫，並不影響契約之效力，至契約③④雖為被告呂雀作為承租人而簽署契約，然被告於79年間簽署契約①時，即已生拋棄系爭建物所有權之意，且對於原告葉添登、黃謝秀鑾取得建物事實上處分權之情未曾有何反對表示，則嗣後被告呂雀是否取得被告授權簽署契約，即與系爭建物所有權乙節無涉。另契約②③表頭雖將房屋等字樣劃除，然至契約④卻是僅將「店」字畫除，而留存「房屋」二字，又上開各份契約內文之租賃範圍均是將系爭建物作為租賃標的之一，足見契

約表頭之租賃契約名稱，並不影響契約雙方對於租賃標的之約定內容，是被告此部分之抗辯並無理由。

(二)綜上，原告主張於75年9月30日被告借用土地之期限屆滿後，其即已拋棄系爭建物之所有權，並對於原告葉添登、黃謝秀鑾取得系爭建物之事實上處分權乙節並不爭執，又原告葉添登、黃謝秀鑾陸續將系爭建物之事實上處分權部分移轉予原告葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青、黃贊益、黃育緯等人，故原告8人取得系爭建物之事實上處分權，並因而有系爭建物之建物救濟金447萬2602元、自動搬遷獎勵金133萬3068元受領權，為有理由。

(三)至被告主張原告在105年6月以原告葉長青名義向被告及維重有限公司借用水電設備，據此主張被告對系爭建物仍有事實上管領、處分及收益權能，然查，該水電設備為被告所申設，而欲使用該水電設備當應向被告借用，而此實與系爭建物之事實上處分權無涉，故被告此部分之抗辯，並無理由。再者，被告固然提出稅籍編號Z000000000000之房屋稅繳稅證明，然無論何種稅籍證明，均無從證明該稅籍證明所屬建物之所有權歸屬，該稅籍證明僅係稅捐機關課徵房屋稅之納稅義務人之認定而已，況被告所提上開稅籍證明，經新北市政府現場會勘，認稅籍編號Z000000000000號無建築物坐落位置可提供（見本院卷一第113頁），是被告所提繳納房屋稅之相關證明亦無從證明其持續擁有系爭建物之所有權或事實上處分權。

五、綜上，原告葉添登、黃謝秀鑾主張其等於75年間為92-11地號土地之所有權人，因上開切結書及上開契約①之記載，其等已取得系爭建物之事實上處分權，其等嗣後並移轉部分事實上處分權予原告葉淑華、葉建忠、葉明創、葉長青、黃贊益、黃育緯，故原告8人均具有系爭建物之事實上處分權，從而其等對於新北市政府就門牌新北市○○區○○路00○○號建物所發放「新北市政府新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區工程）」地上建築物救濟金及建物自動拆遷獎勵金新臺幣

01 5,805,670元（建濟1899、建濟-自遷1899）有領取權，為有
02 理由，應予准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日
08 民事第五庭 法 官 曹惠玲

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 1 月 9 日
12 書記官 黃信樺