

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第508號

原告 伍國基

訴訟代理人 楊政雄律師

被告 振豐興業股份有限公司

法定代理人

(清算人) 宏楷國際投資股份有限公司 (指派代表人賀鳴琴)  
設臺北市○○區○○○路0段000巷00號

廣豐實業股份有限公司 (指派代表人許惠珍)

潤泰全球股份有限公司 (指派代表人曾達夢)

泰祥投資股份有限公司 (指派代表人簡世峯)

軒城投資股份有限公司 (指派代表人王元娥)

被告 宏楷國際投資股份有限公司

法定代理人 賀啟年

共同

訴訟代理人 黃繼儂律師

陳敦豪律師

上列當事人間確認領取權存在等事件，經本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告振豐興業股份有限公司間，對於新北市政府就新

01 北市新、泰塭仔圳市○○○○○○○○區○○○地○○○○○○○○  
02 ○○○○號建濟736至編號建濟748（即建築物坐落為新北市○○  
03 區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-11、17-12、1  
04 7-13、17-14、17-16與17-15號、17-17號、17-18號、17-19與17  
05 -20號及17-22號）應發放建物救濟金及自動搬遷獎勵金之領取權  
06 人爭議，原告於該應發放建物救濟金及自動搬遷獎勵金在新台幣  
07 5,639萬829元範圍內有領取權存在。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告振豐興業股份有限公司負擔。

#### 10 事實及理由

#### 11 壹、程序部分：

12 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散者外，應行清  
13 算；解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算  
14 人，在執行職務範圍內，為公司負責人；股份有限公司之清  
15 算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選  
16 清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2  
17 項、第322條第1項分別定有明文。查被告振豐興業股份有限  
18 公司（下稱振豐公司），雖經89年12月21日經商字第089147  
19 272號號函解散登記在案，惟其公司迄未呈報清算完結，並  
20 經台灣桃園地方法院111年6月2日111年度司司字第102號民  
21 事裁定，准予對於該公司清算期限展延至111年10月26日  
22 止，依上開說明，振豐公司之法人格尚未消滅，自有當事人  
23 能力，並應以其清算人即：1. 宏楷國際投資股份有限公司  
24 （指派代表人：賀鳴琴）；2. 廣豐實業股份有限公司（指派  
25 代表人：許惠珍）；3. 潤泰全球股份有限公司（指派代表  
26 人：曾達夢）；4. 泰祥投資股份有限公司（法定代理人：簡  
27 世峯）；5. 軒城投資股份有限公司（指派代表人：王元娥）  
28 等人為公司之法定代理人。

29 二、次按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有  
30 下列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同  
31 一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。…」，民事

訴訟法第255條第2、3款分別定有明文。本件原告起訴聲明原列有第二項「二、確認前項所示15間建物，於拆除以前之所有權為原告所有」等語，嗣於111年11月29日民事準備一狀減縮聲明，即依上開規定減縮起訴狀之第二項聲明，保留第一項聲明，亦屬合法。

三、本件關於確認建物救濟金等「領取權」存在與否，其爭議係存在於兩造之間，而非原告與新北市政府之間，而屬民事訴訟，至於新北市政府暫緩發放適用保管之法律規定，應與訴訟類型無關連。又本件原告主張其對於系爭救濟金及系爭獎勵金之領取權存在，然為被告所否認，則兩造間就系爭救濟金及系爭獎勵金之領取權歸屬即陷於存否不明確，致原告在法律上之地位有受侵害危險，上開權利雖與政府機關因進行重劃而拆除地上物之救濟有關，惟爭議之根源乃兩造間就系爭建物所有權之爭執，致主管機關無從認定上開爭議權利應歸屬於何人，是本件仍屬私權之爭執，而此種不安狀態得以確認判決予以除去，是原告提起本件訴訟，應認有確認利益存在。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)本件原告伍國基對於新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市○○○○○○區○○○地○○○○○○○○○○號建濟736至編號建濟748（即建築物坐落為新北市○○區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-11、17-12、17-13、17-14、17-16與17-15號、17-17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號）應發放之建物救濟金及自動搬遷獎勵金，為有權領取之人，惟系爭建物救濟金清冊（原證1），卻記載「業主、姓名」為被告振豐公司，而振豐公司之清算人之一宏楷公司卻委託律師發文向新北市政府稱該公司為系爭建物所有權人並有權領取救濟金云云，以致原告領取權益受有損害，本件原告實有對被告振豐公司及清算人宏楷公司請求確認如聲明之確認利益存在：

01 1.按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受  
02 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，  
03 即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴。過去之法  
04 律關係，固不得為確認之訴之標的，惟所謂過去之法律關  
05 係，係指過去曾經成立或不成立之法律關係，因情事變更，  
06 現已不復存在之情形而言；倘過去成立或不成立之法律關係  
07 延續至現在尚存爭議者，仍不失為現在之法律關係（最高法  
08 院103年度台上字第1260號民事判決、同院95年度台上字第2  
09 891號民事判決參照）。

10 2.本件原告起訴係主張，新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市  
11 地重劃案（第一區工程）地上建物救濟金清冊（如原證1）  
12 所示編號建濟736至編號建濟748，亦即地上建物門牌為：新  
13 北市○○區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-  
14 11號、17-12號、17-13號、17-14號、17-16與17-15號、17-  
15 17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號等15間建物（以  
16 下合稱15間建物為「系爭建物」），原告為系爭建物之所有  
17 權人，惟新北市政府之建築物查估救濟金清冊卻將振豐公司  
18 列為系爭建物之「業主」，且振豐興業公司、宏楷投資公司  
19 卻自稱為系爭建物所有權人，是以原告是否為系爭建物之所有  
20 權人權屬不明確，足致原告在私法上之地位有受侵害之危  
21 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  
22 判決予以除去，故原告應有即受確認判決之法律上利益，併  
23 此陳明。

24 3.次按市地重劃辦法第38條第2項，第3項分別規定：「前項因  
25 重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主  
26 管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公  
27 告30日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以  
28 公告代通知。土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自  
29 行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：一、代為拆  
30 除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。二、代為遷葬  
31 費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。三、經依前二款規定扣回

01 後，如有餘額，依第53條之1規定存入專戶保管；其無法扣  
02 回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。」

03 4.本件新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市○○○○○○○○區  
04 ○○○地○○○○○○○○○○○○○○號建濟736至編號建濟748  
05 （即建築物坐落為新北市○○區○○路0000號、17-8號、17  
06 -9號、17-10號、17-11、17-12、17-13、17-14、17-16與17  
07 -15號、17-17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號）應  
08 發放之救濟金及自動搬遷獎勵金，實為原告出資興建之建  
09 物，原告為系爭15間建物所有權人而為有權領取系爭救濟金  
10 新台幣（下同）5,148萬8,395元及自動搬遷獎勵金490萬2,4  
11 34元（合計5,639萬829元）之人；惟上開清冊其業主、姓名  
12 迄今仍記載振豐公司，又宏楷公司並向新北市政府陳稱伊為  
13 所有人云云，有新北市政府111年3月23日函為憑（原證  
14 2）。再依上開市地重劃辦法第38條第2項「補償金額由主管  
15 機關查定之」之規定，新北市政府清冊記載被告振豐公司為  
16 領取權人，原告目前即無法領取系爭救濟金等，因此原告與  
17 振豐公司及其清算人之一宏楷公司間，對於領取權人之爭  
18 執，實有以確認判決予以除去不安定狀態之必要，因此本件  
19 應為私權爭執之民事訴訟，且原告應有以判決除去不安定狀  
20 態之確認利益。

21 (二)系爭建物為原告基出資興建，所有權人為原告，又系爭建物  
22 雖已經拆除，但因系爭建物之所有權所生領取權之法律關係  
23 目前仍繼續存在，是原告應有即受確認判決之法律上利益。  
24 蓋系爭6筆土地於86年12月8日，由原告以其擔任負責人之  
25 「翠林企業有限公司」名義向振豐公司承租，租約第一條約  
26 定「甲方所有土地坐落台北縣泰山區泰山鄉泰山段三小段42  
27 3、424、425、426、427、428等地號共陸筆，面積約三千二  
28 百坪出租予乙方搭蓋鐵皮屋之用」，租賃期限自87年2月8日  
29 至94年2月7日止共計7年（原證3）。原告於承租系爭土地  
30 後，即於87年間出資興建系爭建物，故原告係原始取得系爭  
31 15間建物之所有權。嗣後原告再以由原告或原告家人擔任負

責人之公司名義，向振豐公司承租系爭土地，此為被告公司所知悉，並有被告振豐公司收取原告伍國基個人簽發之租金支票影本（原證4）可以為證。

(三)並聲明：確認原告對於新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市○○○○○○○○區○○○地○○○○○○○○○○○○○號建濟736至編號建濟748（即建築物坐落為新北市○○區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-11、17-12、17-13、17-14、17-16與17-15號、17-17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號）應發放之建物救濟金及自動搬遷獎勵金，在5,639萬829元範圍內有領取權存在。

## 二、被告則以：

(一)本件原告訴之聲明「確認救濟金及自動搬遷獎勵金之領取權存在」，乃屬公法事件，故原告並無確認利益，應另提出行政訴訟救濟之。

(二)原告對宏楷公司並無確認利益：

1.本件原告與宏楷公司之間並無任何直接的私法上爭執，原告對宏楷公司並無確認利益，蓋新北市政府所認定之業主（建物所有權人）為振豐公司，並非宏楷公司，是本件就系爭15間地上建築物「所有權」有爭執之兩造，為原告與振豐公司。

2.至原告所謂「宏楷公司並向新北市政府陳稱伊為所有人云云」，並援引「原證2」111年3月23日新北市政府函文為依據等云云（原告民事準備(二)狀第7頁5、6行），顯不知所云，蓋「原證2」新北市政府函文根本沒有記載宏楷公司為所有權人，反而是引述「被證4」振豐公司之律師函略以「…可知15間地上建築物之所有權人應為振豐公司…」等語，是原告所辯顯與所援引之「原證2」所載矛盾，益徵原告將宏楷公司列為被告洵屬浪費司法資源之濫訴，不知所圖為何。

3.職是，以下所稱被告均指振豐公司。

(三)本件經過：

- 01 1.依111年1月21日新北市「新、泰塭仔圳市地重劃區（第一  
02 區）」地上物拆遷補償公告異議協調會會議紀錄（被證1）  
03 之「陸、結論」第一點：「本案清冊業主姓名為振豐，公告  
04 期間109年9月28日至10月28日並無人提出異議，未取得現公  
05 告清冊業主振豐同意前，市府無法據以更正業主姓名」等  
06 語，可知被告業經新北市政府認定為系爭15間地上建築物所  
07 有權人，即依前揭市地重劃實施辦法公告清冊，記載系爭15  
08 間地上建築物業主（所有權人）為被告，且公告期間109年9  
09 月28日至10月28日並無人提出異議。
- 10 2.原告就上開公告顯然知悉，且於事後甚至還配合地上物拆  
11 遷，並嗣於110年9月28日點交時在場，且出具110年9月28日  
12 地上物搬遷確認點交同意書（被證2），經原告勾選「改良  
13 物所有權人自行拆除並無留下垃圾及廢棄物」，乙方簽名欄  
14 經原告手寫記載「振豐興業股份有限公司伍國基代」。凡此  
15 足證，原告顯已自承系爭15間地上建築物之所有權人為被告  
16 無誤，並無異議，始會如此記載。
- 17 3.嗣原告逾期向新北市政府提出異議，新北市政府以111年3月  
18 3日函文（被證3），函請被告就系爭15間地上建築物所有權  
19 屬表示意見並載：「倘逾期未提出，本府將逕予更正旨揭清  
20 冊業主為伍國基」等語，經送達被告之清算人。振豐公司遂  
21 委請本件訴代以111年3月16日黃律字第00000000號函檢附相  
22 關證據（被證4）函覆新北市政府。新北市政府嗣依被告公  
23 司上開函文，以111年3月23日函覆兩造（即原告所提原證  
24 2），僅要求兩造「達成協議或另循司法途徑辦理」，惟仍  
25 維持系爭15間地上建築物業主為被告之認定，並未變更。就  
26 此，原告曾於111年5月6日與被告訴代召開協調會議，惟未  
27 能達成共識。
- 28 4.職是，本件業經新北市政府認定被告為系爭15間地上建築物  
29 所有權人，且原告並未依限異議，還出具點交同意書記載改  
30 良物所有權人為被告，故被告為系爭15間地上建築物之所有  
31 權人，應屬明確。

01 (四)原告就系爭15間地上建築物（即貴子路17-7號至17-20號、1  
02 7-22號）之市地重劃救濟金及自動搬遷獎勵金，並無領取  
03 權：

04 1.本件確認標的之救濟金及獎勵金，依法應由受拆遷地上建築  
05 物之所有權人領取。

06 2.觀諸被告振豐公司出租土地之經過，可知振豐公司依法始為  
07 系爭15間地上建築物之所有權人：

08 (1)查87年間，被告振豐公司將台北縣泰山鄉泰小段423、424、  
09 425、426、427、428等地號共6筆土地，面積約3200坪，出  
10 租給「翠林企業有限公司」（下稱翠林公司，負責人為伍國  
11 基），雙方簽署土地租賃契約書（下稱「87年第一份租  
12 約」，參被證4之「證物3」，鈞院卷103至104頁，同原告之  
13 原證3），租賃期間自87年2月8日至94年2月7日止，由翠林  
14 公司承租土地並搭蓋鐵皮屋（未辦理保存登記），雙方約定  
15 地價稅、房屋稅、水電費由翠林公司繳納。根據租賃契約第  
16 七條「本契約租賃期間，如提早實施法令，土地重劃開放建  
17 築時，本租賃契約立即終止。乙方（按：翠林公司）應依原  
18 狀歸還甲方，如未回復原狀時，地上物任憑甲方（按：振豐  
19 公司）處理，乙方不得異議。」核此，為租約提前終止之規  
20 定，惟設若租約因屆滿而終止，與提前終止之法律效果，應  
21 無不同，提前終止都應原狀歸還，則屆滿終止自應原狀歸  
22 還。準此，翠林公司承租本案土地，搭蓋之地上建築物，應  
23 即為本案救濟金清冊上所載之系爭15間地上建築物（貴子路  
24 17-7號到貴子路17-20號、17-22號），於租約期限屆滿終止  
25 後，自仍應依土地原狀歸還振豐公司，如未回復原狀時，地  
26 上物任憑振豐公司處理，應屬有據。且伍國基為翠林公司負  
27 責人，就此內容顯然知悉。

28 (2)前開租約於94年屆滿前，雙方有再行續約，簽訂土地租賃合  
29 約（下稱「94年第二份租約」，被證4之「證物4」），租賃  
30 期間自94年2月8日至96年4月7日止，由翠林公司承租土地，  
31 並自行負擔地價稅、房屋稅、水電費等（第五條），該租約

01 第六條「使用租賃物之限制」載「一、承租人於租賃期滿或  
02 終止租約時，應立即將土地遷讓騰空按原狀空地交還，不得  
03 向出租人請求遷移費用或任何費用。」第九條「特約事項」  
04 載：「一、於騰空交還土地時，若有遺留雜物或設備未搬  
05 者，視為放棄，出租人得代為僱工處理，並自租賃保證金扣  
06 除。」準此，租約終止後，翠林公司應將土地騰空交還，否  
07 則，若遺留地上物（即系爭15間地上建築物），應視為放  
08 棄，任憑振豐公司處置。且伍國基為翠林公司負責人，就此  
09 內容顯然知悉。

10 (3)再查，振豐公司後續於96年間把土地轉而出租給藍泰公司，  
11 雙方簽訂土地租賃合約（下稱「96年第三份租約」，被證4  
12 之「證物5」），租賃期間為96年4月8日至97年2月7日止，  
13 約定由藍泰公司負擔地價稅、房屋稅、水電費等（第五  
14 條）。同時，振豐公司並將地上物一併提供給藍泰公司使  
15 用。其後，振豐公司尚先後出租給嘉得利有限公司、高張力  
16 工程有限公司（負責人：吳正郎），甚至翠林公司也有再度  
17 承租過，乃至到108年2月8日，復出租給地景建設有限公司  
18 （負責人：黃弘毅）及富麗旺建設有限公司（負責人：伍郁  
19 琳）。

20 (4)由上開過程可徵，於96年間，振豐公司既將土地轉而出租給  
21 其他人，並同時將地上物交付給其他人使用，先後復歷經6  
22 位土地承租人及地上物使用人，翠林公司並未表示任何反對  
23 之意，顯已「拋棄」地上物之事實上處分權，而振豐公司自  
24 以所有之意思占有地上物，並交付其他人使用。職是，根據  
25 「94年第二份租約」第九條關於遺留地上物視為放棄並任憑  
26 振豐公司處置之規定，翠林公司已拋棄15間地上建築物之事  
27 實上處分權（或所有權），由振豐公司取得所有權。同時，  
28 依民法亦應為相同之認定，蓋依民法第764條，翠林公司就1  
29 5間地上建築物之所有權因拋棄而消滅，振豐公司依民法第8  
30 02條「無主物先占」之規定及法理（以所有之意思，占有無  
31 主之動產者，除法令另有規定外，取得其所有權。）而取得

01 旨揭系爭15間地上建築物之所有權。從而，振豐公司與藍泰  
02 公司及後續之承租人就土地固簽署「土地租賃合約」，然該  
03 租約並未包括地上物，從而，就地上物而言，振豐公司與藍  
04 泰公司及後續之承租人實應另外成立「使用借貸」之關係，  
05 有民法第464條「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他  
06 方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」可稽。至  
07 於，就地價稅、房屋稅的繳納，僅依土地租賃合約，約定由  
08 土地承租人繳納，並無礙土地所有權人為振豐公司，地上物  
09 所有權人亦為振豐公司。

10 (5)承上，就未經保存登記之系爭15間地上建築物，既經翠林公  
11 司拋棄，應得為無主物先占之標的，由地主「振豐公司」依  
12 「94年第二份租約」第九條及民法第802條先占規定之法  
13 理，取得所有權。

14 (6)原告伍國基就此顯然知悉且無異議，詎翻異前詞，提起本  
15 訴，顯然無「確認利益」，業如前述，且顯然違反「禁反言  
16 原則」。

17 (五)就被告為系爭15間地上建築物之所有權人，業經臺灣新北地  
18 方法院111年度訴字第7號民事判決（被證5）予以認定：

19 1.查本件系爭15間地上建築物之救濟金及獎勵金，除原告伍國  
20 基外，另有一「梁閃」自稱為系爭15間地上建築物之使用  
21 人，主張：其有承租系爭15間地上建築物其中2間，即貴子  
22 路17-16、17-15號（列冊編號建濟744）地上建築物。又，  
23 梁閃於另案不爭執被告為系爭15間地上建築物之所有權人，  
24 僅主張自己有在貴子路17-16、17-15號內施作屋內隔間及裝  
25 潢水電等，故欲就該裝潢之救濟金、獎勵金主張領取權等  
26 語。

27 2.梁閃已於另案起訴時已自認被告為系爭15間地上建築物所有  
28 權人。

29 (六)原告民事準備(一)狀所提「原證7、8」，無法證明原告伍國基  
30 係出資興建系爭15間地上建築物。

31 (七)原告民事準備(二)狀所提「原證9、10、11、12、13」，無法

01 證明原告伍國基出資興建系爭15間地上建築物。

02 (八)原告民事準備(二)狀所提「原證14、15」，被告否認形式真  
03 正，且原告辯稱翠林公司沒有拋棄系爭15間地上建築物之所有  
04 權，顯然無據。

05 (九)原告民事準備(二)狀所提「原證14、15、16、17、18、19」，  
06 無法證明原告伍國基為實際承租人、也無法證明原告伍國基  
07 為全部承租人公司之實際負責人。

08 (十)原告民事準備(二)狀第13頁所稱被告明知自己非所有權人云  
09 云，顯然無據，其於第16頁所提「原證20、21」，亦無法證  
10 明原告伍國基為所有權人。

11 □原告提出之「原證30」、「原證31」、「原證32」、「原證  
12 33」公司變更登記表，無法證明原告為藍泰公司、地景公  
13 司、富麗旺公司之實質負責人，無法證明原告為土地實際承  
14 租人，更無法證明原告伍國基出資興建系爭15間地上建築  
15 物。

16 □原告提出之「原證34」桃園地院101年抗字第24號裁定，以  
17 及鈞院函調之該案清算卷宗（原告節錄如原證37），無法證  
18 明原告伍國基出資興建系爭15間地上建築物，反可證明被告  
19 資產包括土地及廠房。

20 □原告提出之「原證35」86年9月24日履約保證書（借用他人  
21 水電）、「原證36」110年5月12日債權轉讓證明書，無法證  
22 明原告伍國基出資興建系爭15間地上建築物，反可證伍國基  
23 自認僅受讓債權而非所有權人。

24 □證人莊慶純112年7月21日於鈞院之證述，無法證明原告伍國  
25 基出資興建系爭15間地上建築物。

26 □綜上所述，被告業已證明係依租約與無主物先占之法理取得  
27 系爭15間地上建築物所有權，而原告迄今無法證明自己有出  
28 資興建系爭15間地上建築物，請依法駁回原告之訴，用符法  
29 制，並維被告利益。

30 □並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本件不爭執事項：

01 (一)被告振豐公司與訴外人翠林公司於86年12月8日簽署土地租  
02 賃契約書，第一條記載：「甲方（按：振豐公司）所有土地  
03 座落台北縣泰山鄉泰小段423、424、425、426、427、428等  
04 地號共陸筆，面積為三千二百坪出租予乙方（按：翠林公  
05 司）搭蓋鐵皮屋之用」，第二條記載：「本契約租賃期限，  
06 自民國八十七年二月八日起至民國九十四年二月七日止，共  
07 計七年整」、第七條「本契約租賃期間，如提早實施法令，  
08 土地重劃開放建築時，本租賃契約立即終止。乙方（按：翠  
09 林公司）應依原狀歸還甲方，如未回復原狀時，地上物任憑  
10 甲方（按：振豐公司）處理，乙方不得異議」，其上搭蓋鐵  
11 皮屋即門牌號碼「新北市○○區○○路0000號至17-20號、1  
12 7-22號」之地上建築物。

13 (二)振豐公司與翠林公司於93年12月31日簽署土地租賃合約，出  
14 租台北縣泰山鄉泰小段423、424、425、426、427、428等地  
15 號共陸筆土地，第二條記載：「租賃期限：自民國九十四年  
16 二月八日起至民國九十六年四月七日止，共計二年」，第六  
17 條記載：「一、承租人於租賃期滿或終止租約時，應立即將  
18 土地遷讓騰空按原狀空地交還，不得向出租人請求遷移費用  
19 或任何費用。」，第九條記載：「一、於騰空交還土地時，  
20 若有遺留雜物或設備未搬者，視為放棄，出租人得代為僱工  
21 處理，並自租賃保證金扣除。」

22 (三)振豐公司與訴外人藍泰有限公司（下稱藍泰公司）於96年4  
23 月8日簽署土地租賃合約，出租台北縣泰山鄉泰小段423、42  
24 4、425、426、427、428等地號共陸筆土地，第二條記載：  
25 「租賃期限：自民國九十六年四月八日起至民國九十七年二  
26 月七日止，共計十個月」。

27 (四)「原證4」支票影本均為伍國基個人簽發。

28 (五)振豐公司與地景建設有限公司、富麗旺建設有限公司，於10  
29 8年1月25日分別簽署土地租賃契約書，出租新北市泰山三小  
30 段423、424、425、426、427、428等地號共6筆土地，地景  
31 公司承租範圍2/3，富麗旺公司承租範圍1/3，第二條記載：

「租賃期限：自民國108年2月8日起至民國111年2月7日止」。

(六)振豐公司欲出售台北縣泰山鄉泰小段423、424、425、426、427、428等地號6筆土地，委由「香港商世邦魏理仕公司台灣分公司」辦理公開標售相關事宜。嗣由「興樹建設股份有限公司」（下稱興樹公司）得標，於109年3月13日與被告成立買賣契約，買賣標的僅含旨揭6筆土地，不包含系爭15間地上建築物。

(七)新北市政府於109年9月24日公告地上建築物救濟金清冊，公告期間為109年9月28日起至109年10月28日止共計30日。依救濟金清冊記載，系爭15間地上建築物（清冊編號建濟736號至建濟748號）之業主為被告振豐公司，救濟金合計51,488,395元，自動搬遷獎勵金合計5,099,835元。

(八)新北市政府以111年3月3日新北府地劃字第1110365004號函寄達振豐公司各清算人，命其對伍國基就系爭15間地上建築物所有權歸屬之主張，表示意見，振豐公司以如「被證4」之111年3月16日黃律字第00000000號律師函覆新北市政府。

(九)新北市政府收受「被證4」律師函後，以111年3月23日新北府地劃字第1110510020號函，函達全體關係人，記載：「…因雙方皆主張為地上物所有權人，且無協調共識，仍請臺端儘速自行聯繫前開公司並達成協議或另循司法途徑辦理後函復本府…」。

四、原告主張其對於新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市○○○○○○○○區○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建濟736至編號建濟748（即建築物坐落為新北市○○區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-11、17-12、17-13、17-14、17-16與17-15號、17-17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號）應發放之建物救濟金及自動搬遷獎勵金，在5,639萬829元範圍內有領取權存在等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)原告主張被告宏楷公司並向新北市政府陳稱伊為所有人云  
02 云，有新北市政府111年3月23日函為憑，故認對於宏楷公司  
03 亦有提起本件確認訴訟之確認利益等語。惟查，上開新北  
04 市政府函文非但並未記載宏楷公司有主張其為系爭地上物之所有  
05 權人，反而宏楷公司係引述振豐公司之律師函明確表示  
06 「…可知15間地上建築物之所有權人應為振豐公司…」等  
07 語，而認同振豐公司為所有權人之主張，是本件建物救濟金  
08 及自動搬遷獎勵金之領取權人爭議，應係存在於原告與振豐  
09 公司間，原告並列宏楷公司為被告，就此部分之訴即難認有  
10 確認利益，自屬不應准許，應予駁回。

11 (二)本件原告應為系爭15間建物之所有權人，對於系爭建物新北  
12 市政府發放之「建物救濟金」及「自動搬遷獎勵金」二項金  
13 額，合計在5,639萬829元範圍內有領取權，詳述如下：

14 1.本件新北市政府112年1月4日函覆本院關於系爭15間建物之  
15 「建物救濟金」合計5,148萬8,395元（原告請求同此金  
16 額）、「自動搬遷獎勵金」合計509萬9,835元（原告僅請求  
17 其中之490萬2,434元），有上開函文在卷可稽。

18 2.證人莊慶純證稱：「…（請求提示原證10「房屋租賃契約  
19 書」（鈞院卷第294-296頁），請問證人，你有無簽署過這  
20 份房屋租賃契約書？有簽過。（問：這份房屋租賃契約書，  
21 是否就是你承租上述貴子路17-19號廠房的租約？租約是否  
22 為你與原告伍國基所簽訂？）是的，我與伍國基簽訂的。  
23 （問：你當時為何要承租貴子路17-19號廠房？在簽訂租約  
24 以前，你有無先去看過現場？當時上述廠房是否已經蓋  
25 好？）我去的時候，廠房上面蓋好了，但地面下水泥還沒鋪  
26 好，但我們就租了，等原告鋪好我們才設備機器進來，我是  
27 做電腦網路。（問：你是否知道上述廠房是何人所興建？你  
28 為何會找原告伍國基簽訂租約？）剛開始我看鐵皮外面有貼  
29 招租，我們剛開始好像跟仲介租，後來他說他不是，他叫我  
30 跟伍國基簽，我透過仲介才認識伍國基。（問：你是否從民  
31 國87年3月起開始承租上述廠房，一直承租到110年9月因為

重劃拆除時才搬遷？）是的，我是最後一個搬遷的。（問：在你承租上述廠房的期間，是否都是沿用方才讓你看過的租約？租賃契約的出租人是否有換過人？）都是那份租約，出租人都是伍國基，沒有換過人。（問：請求提示鈞院卷第298頁之支票影本）上述廠房之租約終止時，原告伍國基是否以這張支票，退還你租約的押租金63萬6千元？）是的。

（問：在你承租上述廠房期間，廠房本身或是廠房的水電及消防設備如果發生問題，你會向誰反映要求修繕？原告伍國基是否會出面處理及修繕？）對，我都跟伍國基講，他都會派人來處理。（問：在你承租上述廠房期間，到110年9月搬遷為止，被告振豐興業股份有限公司（下稱振豐公司）及宏楷國際投資股份有限公司，是否曾經向你表示說上述廠房是振豐公司所有的廠房，要求你必須支付租金給振豐公司，或是要求你搬出上述廠房？）沒有。兩家公司我都不知道，我都是對伍國基…（問：你為何知道17-19號廠房是伍國基蓋的？）我開的支票都是開給伍國基。…（問：既然是租金支票，你如何知道17-19廠房是伍國基興建？）因為廠房在蓋的時候，伍國基有在場，我都有去看，他給我一個半月時間裝機器，伍國基也有在場」等語，可見原告應有興建廠房之事實。

3.系爭6筆土地於86年12月8日，由原告以其擔任負責人之翠林公司名義向被告振豐公司承租，租約第1條約定「甲方所有土地坐落台北縣泰山區泰山鄉泰山段三小段423、424、425、426、427、428等地號共陸筆，面積約三千二百坪出租予乙方搭蓋鐵皮屋之用」，租賃期限自87年2月8日至94年2月7日止共計7年。原告主張只於承租系爭6筆土地後，即於86年12月至87年間自行出資興建系爭建物，故原告係原始取得系爭15間建物之所有權，嗣後原告再以由原告或原告家人擔任負責人之公司名義（即富麗旺公司、地景公司等），向振豐公司承租系爭土地，此亦為被告公司所知悉等情，並有振豐公司收取原告伍國基個人簽發之租金支票影本可以為證，亦

01 堪信為真實。

02 4.原告復主張原土地租賃契約雖以翠林公司名義承租，惟地上  
03 15間建物為原告興建並原始取得所有權等語，應堪採信，分  
04 述如下：

05 (1)按「土地法第104條第1項規定基地出賣時，租地建屋之承租  
06 人有依同樣條件優先購買之權，旨在使地上建物之利用與其  
07 基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟  
08 上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限  
09 遭拆除還地，防杜紛爭」（最高法院109年台上字第2855號  
10 判決參照）。本件由振豐公司曾依土地法第104條規定通知  
11 地景公司及富麗旺公司行使優先購買權，顯見被告已自承系  
12 爭土地租約乃為租地建屋契約。

13 (2)次按「系爭房屋縱未辦理登記，既係由被上訴人出資興建，  
14 即由其原始取得所有權。又房屋與其坐落之土地分屬各別之  
15 不動產，房屋原始建築人縱使對基地無占有使用權限，或對  
16 基地所有人負拆除房屋之義務，亦不影響其為房屋所有權人  
17 之地位」（最高法院97年台上字第2073號判決理由參照）。  
18 查系爭15間建物雖然未辦理第一次所有權登記，惟系爭建物  
19 均已具備構造上及使用上獨立性，而為民法第66條第1項土  
20 地上定著物，屬於不動產，其建物所有權獨立於土地所有權  
21 之外，係由出資興建之人原始取得建築所有權。

22 (3)系爭建物興建之時，係翠林公司承租系爭土地之期間，惟地  
23 上建物是由原告個人出資興建，此有翠林公司之股東回復新  
24 北市政府地政局之要求，於111年1月28日所出具之聲明書，  
25 明確記載「立書人等為翠林企業有限公司原股東…前向振豐  
26 興業股份有限公司承租泰山區泰山段三小段423、424、42  
27 5、426、427、428地號等6筆土地，但地上物（即門牌新北  
28 市泰山區貴子路17-7、17-8、17-9、17-10、17-11、17-1  
29 2、17-13、17-14、17-15與17-16、17-17與17-18、17-19與  
30 17-20以及17-22號）等15間鐵皮屋並非翠林公司所有，係由  
31 伍國基於86年出資興建，故該等地上物為伍國基（統一編

號：Z000000000)所有」等語，可以證明系爭15間建物應係由原告出資興建。

(4)本件參酌下列文件，益徵原告應為系爭房屋之所有權人：

①由原告出租系爭房屋（貴子路17-19號、17-10號、17-18號、17-16號即梁閃、17-9號、17-7號、17-22號）之房屋租賃契約書影本8份。

②貴子路17-9號，於99年5月27日之改善消防設備估價單影本記載「伍先生廠房」，並由原告支出費用。

③貴子路鐵皮屋（貴子路17-8至22號）廢止水表以及電表之委託作業之請款單，均是由原告支出。

④地上物搬遷確認點交同意書、新北市政府地政局重劃科案件回覆通知。原告主張本件房屋所有權人為獎勵金領取權人，故負有拆遷義務，原告點交時手寫「振豐興業股份有限公司 伍國基代」等字句，然原告與被告間並沒有代理關係存在，有關上開記載，單純是因原告為系爭15間地上建物所有權人，因此於110年9月28日點交前，先詢問新北市政府承辦人員，並且於拆遷當天到建物坐落之現場，向在場人員表示原告即為地上物所有權人，並已自行搬遷完畢，並將建物確認點交予新北市政府地政局人員，惟現場人員告知，因為目前清冊業主尚記載振豐公司，因此必須以加註上開「伍國基代」方式由原告簽名，才能完成其行政作業，亦即此係行政作業流程，原告係基於現場點交人員之要求，而配合公務程序，且原告伍國基當天在「乙方」欄位，也是寫自己的身分證字號、電話號碼及地址，並非原告認知系爭建物係被告所有等語，亦有上開地上物搬遷確認點交同意書、新北市政府地政局重劃科案件回覆通知為憑。

(5)綜上，系爭土地雖係由翠林公司之名義先承租，但系爭建物應係原告個人於86年間起出資興建，故系爭建物之所有權應屬於出資興建之原告，且原告20餘年來均就系爭建物有實際占有及管領之權限，並出租系爭建物予第三人，並依法拆除點交予新北市政府現場人員，均足以證明原告為是系爭建物

所有權人，並有實際管領權利。

(三)被告抗辯振豐公司與翠林公司於96年4月7日租約屆滿後並未續約，翠林公司拋棄系爭建物之事實上處分權，並由振豐公司依民法第802條規定先占取得系爭建物所有權云云，尚無可取，分論如下：

1.本件振豐公司與翠林公司於93年12月31日續約時約定租賃期間為94年2月8日至97年2月7日止，嗣於租賃期間內雙方合意變更承租人名義為藍泰公司（負責人嚴翠梅，係原告之配偶），並且展期至100年2月7日，此有土地租賃合約可證。至上開租約期滿前，振豐公司再與翠林公司（負責人為原告）簽訂土地租賃契約，並且一再續約直到108年2月7日止。

2.振豐公司同意在同一份租約中承租人名義由翠林公司變更為藍泰公司，且租約中加註文字為原告所寫，振豐公司並於刪改處蓋章表示同意，足證振豐公司明知原告個人係土地之實際承租人。

3.振豐公司雖以其依民法第802條規定先占取得系爭建物所有權云云，然民法第802條係關於無主動產先占取得之規定，系爭建物為不動產，得否適用或類推適用，已非無疑。況民法第940條規定對於物有事實上管領之力者，為占有人，乃振豐公司自系爭建物興建起，迄至拆除為止，既不曾占有系爭建物，自不能依民法第802條規定先占取得系爭建物所有權。

五、從而，原告提起本件確認之訴，求為判決：確認原告與被告振豐公司間，對於新北市政府就新北市新、泰塭仔圳市○○○○○○區○○○地○○○○○○○○○○○○號建濟736至編號建濟748（即建築物坐落為新北市○○區○○路0000號、17-8號、17-9號、17-10號、17-11、17-12、17-13、17-14、17-16與17-15號、17-17號、17-18號、17-19與17-20號及17-22號）應發放建物救濟金及自動搬遷獎勵金之領取權人爭議，原告於該應發放建物救濟金及自動搬遷獎勵金在

01 5,639萬829元範圍內有領取權存在，為有理由，應予准許。

02 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經  
04 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併  
05 此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日

08 民事第五庭 法 官 連士綱

09 以上正本係照原本作成

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 23 日

13 書記官 游曉婷