

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1126號

原告 林朝福

訴訟代理人 吳存富律師

鍾依庭律師

被告 黃方珍治

訴訟代理人 廖于清律師

楊詠誼律師

上列當事人間確認土地徵收補償費請求權不存在等事件，經本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對於「土城司法園區區段徵收案」關於門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號建物之建築物救濟金2,185,533元、建築物自動搬遷獎勵金213,019元之請領權均不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按徵收救濟金及獎勵金固屬公法上之請求權，惟發放救濟及獎勵金標的之所有權誰屬，乃民事關係，以系爭建築改良物言，如原告主張該建物所有權為其所有，對系爭建築改良物之救濟金及拆遷獎勵金即有請領權存在，然該所有權是否真實，則屬民事關係，非行政機關所得審究，該項金額應由何人受領，在經民事訴訟程序判定前不能確定，若對於其受領權人有異議，提起確認之訴，與公法上請求權無涉，為私權爭執之事件，非屬公法上之爭議，普通法院自有審判權，且被告已於民國113年7月19日以民事陳報狀表明不再爭執本院有無審判權之爭議等情（見本院卷第267頁），先予敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告於起訴時，其訴之聲明本為：確認被告對於門牌

01 號碼：「新北市○○區○○路○段00巷0000號」建物之建築  
02 物救濟金新臺幣（下同）2,185,533元、建築物救濟金-自遷  
03 213,019元請求權均不存在。嗣於本院民國113年11月18日言  
04 詞辯論時確認變更為「確認被告對於『土城司法園區區段徵  
05 收案』關於門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號建  
06 物之建築物救濟金2,185,533元、建築物自動搬遷獎勵金21  
07 3,019元之請領權均不存在」（見本院卷第387頁、第388  
08 頁），核其所為應僅係更正事實及法律上之陳述而已，依上  
09 開法條規定，尚非屬訴之變更或追加情形，自應予以准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)原告於81年8月間因所設立之葦峻裝潢工程有限公司（下稱  
13 葦峻公司）有搬遷廠房之需求，經訴外人郭晉嘉引介下，向  
14 訴外人黃木土（即被告之配偶）、另一地主黃堃鑫承租坐落  
15 新北市○○區○○段地號土地，租賃土地租金每坪約100  
16 元，原告於承租土地後，便委請訴外人謝文錦承攬興建門牌  
17 號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號廠房（下稱系爭建  
18 物）事宜，並由原告提供舊有C型鋼與鐵皮等建材，再交由  
19 謝文錦負責施工，總計擴廠約6次，廠房面積約200坪，建、  
20 擴廠所生費用均由原告給付予謝文錦，系爭建物均由原告單  
21 獨作為葦峻公司工廠使用，訴外人黃木土、黃堃鑫及被告均  
22 無占有使用過系爭建物，且系爭建物之稅費、管理維護費用  
23 亦由原告負擔。

24 (二)嗣系爭建物於110年間，經新北市政府公告為土城司法園區  
25 區段徵收範圍，原告為系爭建物之所有權人或事實上處分權  
26 人，且願意自行拆除並領取建築物救濟金與自動搬遷獎勵  
27 金，遂配合新北市政府相關程序，於110年11月17日與內政  
28 部委外查估廠商大有國際不動產估價師聯合事務所於系爭建  
29 物現場進行勘查，由原告在現場指認系爭建物為原告所有，  
30 且原告於建築物標示紀錄調查表填載為地上物所有權人；於  
31 同年12月15日由新北市政府建物權管單位工務局至系爭建物

01 現場勘查時，亦由原告到場領勘，並說明建物興建年份；再  
02 由原告委託謝文錦拆除系爭建物、向訴外人唐榮運輸有限公  
03 司及崧富物流股份有限公司租借堆高機與怪手，並委託訴外  
04 人宥益建材有限公司辦理清運等事宜，相關費用亦由原告單  
05 獨負擔，繼之於112年7月間，由原告填載自動搬遷認定申請  
06 書、新北市土城司法園區區段徵收案建築改良物騰空點交切  
07 結書，確認已將系爭建物辦理斷水、斷電與搬遷完畢，原告  
08 自符合申請建築物救濟金2,185,533元及建築物自動搬遷獎  
09 勵金213,019元之資格。

10 (三)系爭建物自始均由原告單獨出資興建、占有與管理使用，被  
11 告根本不知系爭建物之興建過程，再者，倘若系爭建物確為  
12 被告之配偶黃木土生前所興建，被告豈有可能就其配偶興建  
13 超過200坪之廠房全然不知。黃木土亦非從事木業裝潢相關  
14 行業之人，怎能自行興建近200坪之廠房再將其出租予原告  
15 ，況被告自始即居住於門牌號碼新北市○○區○○路○段00  
16 巷0號之1建物內，每逢出入應得知悉原告自行將系爭建物拆  
17 除之事實，然均無任何反對或異議，亦未以所有權或事實上  
18 處分權人之身分，在現場與新北市政府人員進行勘查建物  
19 ，或辦理申請建築物救濟金與自動搬遷獎勵金，足認被告顯  
20 非系爭建物之事實上處分權人甚明。

21 (四)訴之聲明：確認被告對於「土城司法園區區段徵收案」關於  
22 門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號建物之建築物  
23 救濟金2,185,533元、建築物自動搬遷獎勵金213,019元之請  
24 領權均不存在。

## 25 二、被告則以下列陳詞置辯：

26 (一)依系爭建物房屋稅籍資料所載，系爭建物於96年至100年間  
27 之納稅義務人為被告之配偶黃木土，黃木土於100年2月2日  
28 往生後，系爭建物之納稅義務人自101年度起變更為原告、  
29 長女黃淑卿、次女黃秀鈴、三女黃明善、四女黃筠真等人，  
30 亦即系爭建物自設門牌號碼前為被告之配偶黃木土所有，於  
31 其往生後，由原告及子女共有。又依新北市政府稅捐稽徵處

113年5月24日函之意旨，系爭建物之納稅義務人自始即非原告。

(二)縱認系爭建物為原告出資興建（假設語），惟依客觀事證及原告於113年11月18日審理時所述各節，系爭建物於興建後歸地主所有。被告之配偶黃木土往生後，兩造間於101年8月20日簽立「房屋」租賃契約書（下稱系爭租約）：其中載明：「房屋土地所在地及使用範圍：房屋門牌：土城金城路二段46巷1-22號（第1條）」、「保證金新台幣伍萬元整，於租賃期滿交還土地房屋時無息退還（第3條第2項）」、「乙方（即原告）應以善良管理人之注意使用房屋（第5條）」、「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋…（第6條第2項）」、「本租賃房屋因係暫緩發展區…如…實施重劃、區段徵收時，承租人願無條件於一個月內終止租約，歸還房屋回復原狀使用（第7條第9項）」等語。依上開系爭租約之內容以觀，在在顯示兩造租賃標的為系爭建物及所在土地，證明系爭建物確實為被告所有，原告辯稱伊有系爭建物之事實上處分權，顯與租賃契約之約定內容不符，不足採信。

(三)又依系爭租約約定房屋稅由原告負擔，如系爭建物為原告所有，房屋稅由原告繳納，乃天經地義，根本不用於系爭租約內另行約定。另依系爭租約上特別約定房屋稅由原告負擔，自可說明系爭建物為被告所有。又原告雖稱「因為她（即被告）先生往生之後，她才來找我簽約。她只有權利一半，她拿了房屋的契約，我為了要繼續下去，我就簽」等語，即代表原告為讓地主繼續出租，明知租賃標的包含系爭建物，仍同意簽立租約，根本並非原告先前主張「未審慎確認租賃契約之用字遣詞，導致意思表示錯誤」之情形，故原告已自承系爭建物為被告所有。又兩造間系爭租約於111年8月20日終止後，被告自行繳納111及112年房屋稅，若系爭建物為原告所有，該房屋稅應由原告負擔，而非被告。

(四)答辯聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項：

02 依新北市○○○○○○○○○○地區○○○○○○○○○○號函  
03 覆本院：新北市○○○於○○○於○○○於○○○於○○○  
04 區區段○○○○於○○號碼新北市○○區○○路○段00巷  
05 0000號建物救濟金清冊，列明應受補償人為兩造當事人。該  
06 建物經原告斷水、斷電且物品騰空後，於112年7月10日申領  
07 自動搬遷獎勵金，該府並於112年7月20日點交完成，嗣因兩  
08 造當事人逾期未共同領取該建物之救濟金（2,185,533元）  
09 及自動搬遷獎勵金（213,019元），該府續依規定於112年9  
10 月13日存入保管專戶。

11 四、兩造爭執事項：

12 (一)原告就新北市政府於111年11月15日公告「土城司法園區區  
13 段徵收案」關於系爭建物之建築物救濟金2,185,533元、建  
14 築物自動搬遷獎勵金213,019元之請領權爭議，提起確認之  
15 訴有無確認利益？

16 (二)原告是否出資興建系爭建物？是否為系爭建物之所有權人？

17 (三)原告請求確認確認被告對於如第(一)項所示之建築物救濟金及  
18 建築物自動搬遷獎勵金之請領權均不存在，有無理由？

19 五、本院得心證之理由：

20 (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  
21 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
22 所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
23 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，  
24 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法  
25 院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。查兩造當事人既  
26 就該經存入保管專戶之款項，其私法上之財產權歸屬有所爭  
27 執，原告主張其在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危  
28 險得以對於被告之確認判決予以除去，即非於法無據，是原  
29 告得提起本件確認之訴，自有確認利益，合先敘明。

30 (二)按拆除其他建築物，不發給補償費。但得依下列規定發給救  
31 濟金：(一)中華民國81年1月10日前建造完成者：合法建築物

01 補償費之百分之70。(二)自中華民國81年1月11日至88年6月11  
02 日止建造完成者：合法建築物補償費之百分之30。中華民國  
03 88年6月12日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟  
04 金，並應即報即拆。新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補  
05 償救濟自治條例第12條第1項、第2項定有明文。建築物所有  
06 權人於搬遷期限內將建築物騰空依法辦理點交者，按「新北  
07 市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新  
08 北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」等相  
09 關規定查定合法建築物補償費之數額，依下列規定發給協議  
10 價購獎勵金及救濟金：(一)屬合法建築物者，依查定數額加發  
11 百分之5獎勵金。(二)屬其他建築物者，依下列規定核發獎勵  
12 金及救濟金： 1. 於中華民國81年1月10日前建造完成者，除  
13 按查定數額發給百分之70救濟金外，另加發百分之10獎勵  
14 金。2. 於中華民國81年1月11日至88年6月11日期間建造完成  
15 者，除按查定數額發給百分之30救濟金外，另加發百分之10  
16 獎勵金。土城司法園區區段徵收範圍內協議價購地上物獎勵  
17 救濟補助原則第5條亦有明定。又確認法律關係不存在之  
18 訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任  
19 (最高法院42年台上字第170號判例意旨參照)。據此，系  
20 爭建物為未辦保存登記之違章建築，被告應就其對於系爭建  
21 物之建築物救濟金及建築物自動搬遷獎勵金之請領權存在，  
22 即就系爭建物為其出資興建而為所有權人之事實，先負舉證  
23 責任。

24 (三)被告抗辯伊為系爭建物之所有權人云云，係以系爭房屋稅籍  
25 資料及兩造前於101年8月20日簽立系爭租約影本為證。本院  
26 斟酌認定如下：

27 1. 房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收  
28 據，亦非即為房屋所有權之證明。稅捐機關就房屋所為稅籍  
29 資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取  
30 得無關（最高法院108年度台上字第2161號判決意旨參  
31 照）。被告雖抗辯系爭建物自於96年至100年間之納稅義務

01 人為被告之配偶黃木土，黃木土於100年2月2日往生後，納  
02 稅義務人即變更為原告、長女黃淑卿、次女黃秀鈴、三女黃  
03 明善、四女黃筠真等人，故系爭建物為黃木土所有，其往生  
04 後由原告及子女共有云云，依上開說明，難認以系爭建物自  
05 96年起之納稅義務人即為黃木土之事實，即認原告為系爭建  
06 物之所有權人甚明。

07 2.租賃乃特定當事人間所締之契約，出租人並不以所有人為  
08 限，出租人對其物有無所有權或其他權利，全非租賃之成立  
09 要件，關於租賃上權利義務，存在於締約當事人之間，與所  
10 有人無涉（最高法院71年度台上字第2220號、84年度台上字  
11 第2160號判決意旨參照）。被告自承系爭租約係伊委由代書  
12 擬定後，交由原告簽署（見本院卷第397頁），並以兩造間  
13 於101年8月20日簽立系爭租約載明內容：「房屋土地所在地  
14 及使用範圍：房屋門牌：土城金城路二段46巷1-22號（第1  
15 條）」、「保證金新台幣伍萬元整，於租賃期滿交還土地房  
16 屋時無息退還（第3條第2項）」、「乙方（即原告）應以善  
17 良管理人之注意使用房屋（第5條）」、「乙方於終止租約  
18 或租賃期滿不交還房屋…（第6條第2項）」、「本租賃房屋  
19 因係暫緩發展區…如…實施重劃、區段徵收時，承租人願無  
20 條件於一個月內終止租約，歸還房屋回復原狀使用（第7條  
21 第9項）」等語，據以證明系爭建物及所在土地，均為被告  
22 所有云云，惟依上開說明，尚難僅以兩造簽立系爭租約即認  
23 被告為系爭建物之所有人甚明，併依該租約約定房屋稅由何  
24 人繳納云云，亦非系爭建物所有權歸屬證明之依據。又系爭  
25 租約有如下列(四)、2.及(六)、2.說明契約約定與事實不相符合  
26 之處，益徵不能僅以出租人被告單方委由代書擬具之契約條  
27 款文字，要求自81年間起承租30餘年之承租人原告簽名之系  
28 爭租約，作為系爭建物實質所有權歸屬之證明。

29 3.被告於本院113年11月18日具結後進行當事人訊問時稱：

30 「（門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號房屋是何  
31 人出資興建？何時興建？）因為都是我先生負責，所以我都

不知道。」、「（你住的地方是不是在1-22號的後面？）是住○00巷0號之1，我們有一、二樓。我們出入要經過1-22號，因為都在46巷裡面。」等語，顯見被告就關於系爭建物是否為其配偶黃木土出資興建之事實，均表明均由其配偶負責，伊均不知曉云云，但關於出租土地、興建廠房等事宜，誠屬夫妻共同財產之重大決定與處分，且系爭建物在被告夫妻居住處所出入必經之地，且該廠房亦歷經數次擴建，實難想像被告就系爭建物是否為其配偶所建、委由何人興建物？興建過程及資金支出等情，均未聞問，顯見被告所陳各情，顯多所保留，無堪憑採。又被告既抗辯關於系爭建物究係何人出資興建之事均無所悉，足證其委由代書擬具之「房屋」租賃契約條款文字，並約定終止租約後，歸還房屋回復原狀使用（第7條第9項）之約定，均係基於其為土地所有權人片面主張而為擬定後，要求承租30餘年之原告逕為簽名，更難遽為系爭建物實質所有權歸屬之證明甚明。

(四)原告主張系爭建物為其出資興建之事實，並提出下列證據證明之，本院斟酌認定如下：

- 1.原告主張前於81年8月間因其所立葦峻公司有搬遷廠房之需求，遂經第三人郭晉嘉之引介下，向被告之配偶黃木土及另一地主黃垚鑫承租系爭建物所在之土地，原告於承租土地後，再委由第三人謝文錦承攬建廠並支付相關費用，且系爭建物歷經6次擴廠，亦由謝文錦負責，系爭建物確為原告出資興建之事實，業據原告提出下列證據證明之。
- 2.原告提出前於81年8月1日與被告之配偶黃木土及另地主黃垚鑫為承租土地而交付租賃土地保證金10萬元及4個月土地租金16萬元之簽收證明影本乙紙（下稱簽收證明，見本院卷第437頁）為證，被告雖於本院113年11月18日言詞辯論時就此簽收證明陳稱：「這上面是黃木土的簽的，因為土地是共有的，所以是他們二個兄弟簽約的。時間很久了，上面的簽名，我也不確定是不是他簽的，80年到現在已經很久了」等語（見本院卷第400頁筆錄參照），被告先是承認為其配偶



所簽，隨即再予否認不確定是否為其親簽云云，已見子虛，又原告所提簽收證明，核與當時引介原告承租土地之證人郭晉嘉於本院113年11月18日具結所證：「（證人是否知道原告使用門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號房屋之事情？）我知道，他們的爭議是房屋，這個房子是林朝福蓋的，因為他在我的旁邊，所以他在蓋，我都有在看，我一坪是租70元，但是他一坪是租100元，是租空地，這大概是三十年前的事」、「（如何得知林朝福出資興建？）他在蓋時我有去看，而且他和我的地主都不管我們蓋，所以租金才會是70元、100元，如果有屋子的話，租金是要400多元的」、「（房子蓋的過程？）原告一來就蓋了，蓋了200坪，因為不夠用，前後蓋了五、六次，一直蓋到相當的面積」、「（如何確定是他自己出資？僱工？）施工時我會去看，也和工人聊天」、「（在蓋房子的這段時間有沒有看過黃木土？）沒有，還有阿鑫，他們都不管」、「（所以原告是租地，房子由原告蓋，不是由地主蓋好租給原告？）是的，是原告租地，由他自己蓋的。不是地主蓋的出租」等語（見本院卷第390頁、第392頁）情節相符，足認原告所提簽收證明為真正，益徵原告向被告之配偶黃木土承租時，確實僅承租土地而已，顯與被告所提系爭租約內容出租土地與系爭建物予原告使用之內容，誠屬不符。再依簽收證明內容所載，原告承租當時交付黃木土及另地主黃垚鑫土地租賃保證金10萬元及4個月租金16萬元等情，若系爭建物確為黃木土所建，當時簽收證明應註記土地上之建物併同出租予原告之意旨，始為合理；若黃木土於出租土地後，再興建系爭建物併同出租予原告，因興建廠房需要相當之時間始得完成並交付占有使用，原告顯然不可能在黃木土等地主未交付系爭建物供其使用之情形下，即先行交付地主保證金及4個月租金共計26萬元高額金錢對價，與常情有悖，故原告主張承租當時係僅向黃木土、黃垚鑫承租土地之事實，堪認為真實。

3.再證人謝文錦於本院113年11月18日言詞辯論時具結證稱：

「（你是否曾為原告搭建門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號房屋？何時興建？詳細情形為何？）蓋了很多次，因為他一直擴建，C型鋼和鐵皮，材料是他負責，我是出工的，我當時就是在現場作工，我是帶一些師父去作」、「工錢當時我拿了他四、五十萬元，整地他自己處理，我也沒有處理，材料我也沒有處理，他自己買舊的材料來給我蓋」、「（工廠蓋的過程除林朝福外，有沒有看過地主？或是和其也人接觸？）只有林朝福的工人」、「（工廠蓋的費用是由何人支付？）工資是林朝福付的，後來擴廠也是找林朝福，蓋了很多次，都是直接找林朝福，很久了，當時沒有收據，錢確實是林朝福拿出的，工錢是現金，沒有人開支票的」等語（見本院卷第394頁、第395頁），顯見原告主張向黃木土及黃垚鑫承租土地後，再由其出資委由證人謝文錦興建並歷次擴建之事實，應堪採信。

(五)原告主張系爭建物由其出資興建後，提供其所設立之葦峻公司作為工廠使用，訴外人黃木土、另地主黃垚鑫及被告均從未占有使用過系爭建物，並系爭建物所生之稅費、管理維護費用均由原告負責繳納等事實，業據證人郭晉嘉證證稱：

「（系爭1-22號工廠蓋好後，你有無看過黃木土、黃垚鑫、或是被告使用該工廠？）沒有。從蓋好之後，都是原告一直使用，用到拆除為止，地主完全沒有用過這房子」等語（見本院卷第391頁），並提出原告將系爭建物供作葦峻公司作為廠房使用之照片數紙為證（見本院卷第29頁至第41頁），亦有原告繳納系爭建物之房屋稅繳款單據為證（見本院卷第54頁至第60頁），且原告就系爭建物亦自主申報檢修廠房消防安全設備等情，有原告提出系爭建物消防安全設備檢修申報書影本為證（見本院卷第61頁至第67頁），亦有第三人瀚能公寓大廈管理維護股份有限公司113年5月10日函覆本院上開申報書為真正等情（見本院卷第77頁至第85頁），堪信原告此部分之主張為真實。

(六)原告主張系爭建物於110年間經新北市政府公告為土城司法

01 園區區段徵收之範圍，原告認系爭建物為其出資興建為所有  
02 人有事實上處分權，並願意自行拆除及領取建築物救濟金及  
03 自動搬遷獎勵金，而配合新北市政府相關程序之事實，本院  
04 斟酌認定如下：

05 1.新北市政府前於113年7月1日以新北府地區字第1131248403  
06 號函覆本院稱：「次查該建物經林朝福（即原告）斷水、斷  
07 電且物品騰空後，於112年7月10日申請自動搬遷獎勵金，本  
08 府並於112年7月20日點交完成（以上函文均誤載為111  
09 年）」等語，及所檢附自動搬遷認定申請書（見本院卷第16  
10 5頁、第167頁），並有原告提出委由謝文錦開設「錦霖企業  
11 社」開具拆除費用單據、唐榮運輸有限公司與崧富物流股份  
12 有限公司開具單據等影本為證（見本院卷第439頁、第441  
13 頁）、宥益建材有限公司開具清運費用單據影本為證（見本  
14 院卷第69頁）。另證人郭晉嘉亦具結證稱：「我的先拆，過  
15 沒幾天，原告的就拆了，是原告自己拆的。因為市政府有  
16 限期拆完，才有補償金。要拆房子，地主都知道，因為有公  
17 文通知地主」（見本院卷第393頁）、證人謝文錦亦具結證  
18 稱：「（工廠去年是否拆除？）是的，也是委託我，是林朝  
19 福找我拆的，我估三十幾萬，他殺價後來是二十幾萬元。比  
20 較沒有危險的我自己拆，有一些我叫怪手來拆」、「（拆  
21 的過程地主有沒有連繫？）沒有，都是林朝福和我接觸，我  
22 拆完後，是原告找大車來處理，我是負責現場拆，運上車，  
23 但是廢料不是我處理」（見本院卷第395頁）。顯見系爭建  
24 物確係由原告依新北市政府相關規定及時程自主進行拆除作  
25 業、支付拆除費用後，於112年7月20日完成點交甚明。

26 2.依上開新北市政府回覆本院函亦載明：「本案於110年11月1  
27 7日第一次現場查估，因建物為非合法建物且無合法登記文  
28 件，由林朝福現場指認為其所有…。後於110年12月15日由  
29 本府建物權管單位工務局辦理建物興建年份認定時，係由林  
30 朝福到場領勘，惟黃方珍治（即被告）主張建物應為其所  
31 有，考量2人均無相關證明文件足資證明建物為其所有，為

01 避免雙方其一擅自領款，爰將建築物所有權人繕為林朝福及  
02 黃方珍治二人…」等語，而被告經本院詢問時陳稱：「（  
03 系爭1-22號廠房拆除，你有沒有處理？）他都沒有跟我講  
04 ，是拆了之後我才知道。拆之前都沒有告訴我」、「（有  
05 沒有向新北市政府提出自動拆除廠房的申請文件？）依照契  
06 約，他不能請求房屋補償，並且要搬遷乾淨。我沒有去申  
07 請過，我完全不知道，他拆也沒有告訴我」等語（見本院卷  
08 第401頁），依被告前於110年12月15日於新北市政府工務局  
09 辦理系爭建物興建年份認定時，顯已知兩造當事人對於系爭  
10 建物所有權歸屬有爭執之情形下，不僅未主動申請關於系爭  
11 建物之救濟金，亦未僱工進行拆除並向主管機關申請自動搬  
12 遷獎勵金等事宜，被告抗辯伊為系爭建物之所有人顯屬有  
13 疑，又在原告積極僱工拆除系爭建物時，亦未前往制止及提  
14 出異議，雖辯稱不知拆除之事，惟被告出入自己之住居所，  
15 均需通過系爭建物之處所，以拆除及清運作業發出之聲響、  
16 車輛進出入、怪手及堆高機等重型機具頻繁運作，被告抗辯  
17 對於原告拆除系爭建物及申請系爭建物相關救濟金及獎勵金  
18 全然不知情云云，陳述顯屬多所保留，已見子虛，難認可  
19 採；更顯被告前與原告所簽立系爭租約之約定：「本租賃房  
20 屋因係暫緩發展區…如…實施重劃、區段徵收時，承租人願  
21 無條件於一個月內終止租約，歸還房屋回復原狀使用（第7  
22 條第9項）」等情，被告先自承系爭租約已於111年8月20日  
23 終止（見本院卷第423頁），而原告在租約終止後，進行系  
24 爭建物之拆除、清運及申請相關救濟金及獎勵金，並與主管  
25 機關完成點交時，被告不僅未為制止及提出異議，亦未依上  
26 開租約約定請求原告返還系爭建物，益徵系爭租約顯有不合  
27 之處，更與常情有悖。

28 (七)末按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與  
29 之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受  
30 領交付而取得事實上處分權。最高法院102年度台上字第147  
31 2號判決意旨參照。系爭建物既為原告向被告之配偶黃木土

01 及另一地主黃堯鑫承租土地後，在土地上出資興建系爭建  
02 物，已如前述，被告則抗辯伊為系爭建物之所有人，惟未提  
03 出出資興建物之相關事證以實其說，難認可採，亦如前述，  
04 被告雖提出前與原告簽立系爭租約據以資證明其為系爭建物  
05 之所有人，並非可採，被告因未抗辯伊向原告受讓系爭建物  
06 之事實上處分權之事實，故原告主張伊自系爭建物建造完成  
07 起，均為原告單獨占有使用，兩造未曾移轉系爭建物事實上  
08 處分權之合意等情，本院就原告此部分之主張自毋庸再為審  
09 認，併此敘明。

10 (八)依上，原告自始出資興建系爭建物，並於主管機關規定時程  
11 拆除系爭建物（非合法建物）完成點交自動搬遷，就新北市  
12 政府於111年11月15日公告「土城司法園區區段徵收案」關  
13 於系爭建物之建築物救濟金2,185,533元、建築物自動搬遷  
14 獎勵金213,019元自有請領權存在，被告抗辯伊有請領權云  
15 云，洵非有據。

16 六、綜上所述，原告請求確認被告對於「土城司法園區區段徵收  
17 案」關於門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷0000號建物  
18 之建築物救濟金2,185,533元、建築物自動搬遷獎勵金213,0  
19 19元之請領權均不存在，為有理由，應予准許。

20 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日  
23 民事第一庭 法 官 張紫能

24 以上正本係照原本作成

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日  
28 書記官 廖美紅