臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1383號

原　　告　汪福星
　　陳宥瑅
　　柯銘峰
　　汪勢栓
　　汪玉葉
上五人共同
訴訟代理人　滕孟豪律師
　　江晉杰律師
被　　告　周龍城
000000000000000000
　　李玉鳳
　　周龍泉
000000000000000000
　　周龍德
　　周雨彤（原名周佳宜）
000000000000000000
000000000000000000
　　周佳美
　兼
上六人共同
訴訟代理人　周杰駿
被　　告　柯如玟
　　周映辰
　兼
上二人共同
訴訟代理人　周佳芬

上列當事人間請求確認事實上處分權存在等事件，本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

　主　文

一、確認原告汪福星就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。

二、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之稅籍登記之納稅義務人名義予以塗銷，並回復登記為原告汪福星之名義。

三、確認原告陳宥瑊就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號建物之事實上處分權存在。

四、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號未辦保存登記建物之稅籍登記之納稅義務人名義予以塗銷，並回復登記為原告陳宥瑊之名義。

五、確認原告柯銘峰就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。

六、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之稅籍登記之納稅義務人名義予以塗銷，並回復登記為原告柯銘峰之名義。

七、確認原告汪勢栓就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。

八、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之稅籍登記之納稅義務人名義予以塗銷，並回復登記為原告汪勢栓之名義。

九、確認原告汪玉葉就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。

十、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之稅籍登記之納稅義務人名義予以塗銷，並回復登記為原告汪玉葉之名義。

十一、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。本件原告主張①原告汪福星就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在、②原告陳宥瑊就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號建物之事實上處分權存在、③原告柯銘峰就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在、④原告汪勢栓就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在、⑤原告汪玉葉就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在，是前揭事實上處分權存否不明，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，而得以確認判決除去，是原告訴請確認就上開房屋之事實上處分權存在，合於上開規定。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠民國50數年間，因當時臺北縣政府（現為新北市政府）將於57年5月9日發布實施都市計畫，實施都市計畫後將有一陣子的禁建期間，故斯時有許多建商為求取獲利，便迅速地與地主洽談合建。而訴外人即建商周清標，當時即與許多臺北縣三重市溪尾街227巷一帶的地主訂有合建契約，契約內容略為：地主方提供其所有之土地（時劃分為1601地號，嗣於73年5月8日因分割而成為現原告等人所有之地號土地）供建商建屋，建成後將一部份建物分回予地主自用居住，另一部分即供建商出售以牟其利，然囿於當時之歷史因素，周清標將

上開建物興建落成後，無從向主管機關申請使用執照，使該批建物因此成為未辦保存登記之建物，且周清標所出售者僅其興建之房屋，而未包含渠等房屋座落之土地。

㈡又①原告汪福星係門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物（下稱系爭6號房屋）座落土地之所有權人；②原告陳宥瑊係門牌號碼新北市三重區溪尾街227巷1弄14號未辦保存登記建物（下稱系爭14號房屋）座落土地之所有權人；③原告柯銘峰及訴外人柯美寧係門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物（下稱系爭2號房屋）座落土地之所有權人；④原告汪勢栓係門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物（下稱系爭4號房屋）座落土地之所有權人；⑤原告汪玉葉係門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物（下稱系爭9號房屋）座落土地之所有權人。而當年周清標分別建成新北市○○區○○街000巷0弄00號及3弄2、4、6、9號等未辦保存登記建物後，未經法定程序申請使用執照令上開建物成為合法房屋，便與簽訂合建契約之地主們商議，由居住於新北市○○區○○街000巷0弄0號之地主郭聰泉為代表，以其身分證字號出名登記在房屋稅籍證明上，故房屋稅籍證明之登記名義人均為周清標，而登載之身分證字號則均為郭聰泉所有之A00000000號。

㈢後周清標於89年12月21日過世，周清標與配偶即被告李玉鳳育有子女即被告周龍泉、周杰駿、周龍城、周龍德及周佳美，周清標另與訴外人林玉惠育有1女即被告周雨彤（原名周佳宜）；周清標又與訴外人蕭美惠育有2名子女即周龍坤（於108年11月30日過世）、被告周佳芬。被繼承人周清標之繼承人為周龍坤、被告李玉鳳、周龍泉、周杰駿、周龍城、周龍德、周佳美、周雨彤、周佳芬。又被繼承人周龍坤之繼承人則為其配偶被告柯如玟、其子被告周映辰。

㈣系爭6號房屋部分：原告汪福星之父親係當年與周清標簽訂合建契約之地主之一，自系爭6號房屋興建落成後，原告汪

福星一家即入住於內並居住迄今，迄今已50餘年，多年來亦均有繳納系爭6號房屋之房屋稅及水費，自應認周清標主觀上應具有讓與系爭6號房屋之事實上處分權予原告汪福星父親之合意，而使原告汪福星之父親依合建契約及周清標之讓與合意，而取得系爭6號房屋之事實上處分權，嗣原告汪福星之父親過世後，原告汪福星本應因繼承而取得新北市○○區○○段0000000地號之土地（下稱1601-23土地）及系爭6號房屋之事實上處分權，惟因上開因素，致原告汪福星迄今仍無法取得系爭6號房屋之事實上處分權。

㈤系爭14號房屋部分：原告陳宥瑊之父母係於80年6月28日從系爭14號房屋座落土地之前地主所購入，並直接過戶至原告陳宥瑊名下，而前地主與周清標間亦應有合建契約存在，而前地主自系爭14號房屋興建落成後，遂居住於內至將系爭14號房地出賣予原告陳宥瑊之父母止，自應認周清標主觀上應具有讓與系爭14號房屋之事實上處分權予前地主之合意，而使前地主取得系爭14號房屋之事實上處分權，嗣前地主出賣系爭14號房屋及座落土地予原告陳宥瑊之父母，並過戶予原告陳宥瑊時系爭14號房屋之事實上處分權自應同土地一併移轉予原告陳宥瑊，且原告陳宥瑊多年來均有繳納系爭14號房屋之房屋稅、水電費，足見系爭14號房屋應為原告陳宥瑊所有。退步言之，倘認系爭14號房屋之事實上處分權係屬被告所有（假設語氣，原告陳宥瑊否認），原告陳宥瑊既屬新北市○○區○○段0000000地號土地（下稱1601-13土地）之所有權人，而系爭14號房屋無權占用1601-13土地，原告陳宥瑊自得依法請求被告拆除系爭14號房屋，並將1601-13土地返還予原告陳宥瑊，並請求被告返還新臺幣（下同）909,190元之不當得利，及按月給付相當於租金之不當得利17,085元。

㈥系爭2號房屋部分：原告柯銘峰先於71年3月5日以總價100萬元之價金，向訴外人黃請合購買系爭2號房屋，契約載明系爭2號房屋前手為訴外人汪萬慶，其應為與周清標簽訂合建

契約之原地主，而因上開因素而未將系爭2號房屋辦理登記並將所有權移轉予訴外人汪萬慶所有，復原告柯銘峰及訴外人柯美蘭於80年6月30日向訴外人汪義男購買系爭2號房屋坐落之土地即新北市○○區○○段0000000地號之土地（下稱1601-21土地）。是汪萬慶應因合建契約及後將系爭2號房屋出售予黃請合乙情，認周清標主觀上應具有讓與系爭2號房屋予汪萬慶之合意，而使汪萬慶依合建契約及其讓與合意而取得系爭2號房屋之事實上處分權。復汪萬慶將系爭2號房屋出售予黃請合，黃請合再出售予原告柯銘峰，且原告柯銘峰自買受系爭2號房屋後，即使其弟柯德峰居住於內，迄今已40餘年，多年來均有繳納系爭2號房屋之房屋稅及水電費，故原告柯銘峰自具有系爭2號房屋之事實上處分權。

㈦系爭4號房屋及系爭9號房屋部分：原告汪勢栓、汪玉葉為母子關係。原告汪玉葉於70幾年間為其母親辦理後事時，其大哥（即原告汪勢栓之大伯，下稱汪大伯）出於補貼或彌補心態，以相對便宜之價格將系爭9號房屋及其座落土地出賣予原告汪玉葉。另因原告汪玉葉本所有該條巷弄內底部之另一房地，嗣某位汪姓親戚希望原告汪玉葉略補兩者房地價值之差額並與其互易之，原告汪玉葉遂同意而與汪姓親戚以互相買賣之方式互易二者之房地，並使原告汪勢栓直接成為系爭4號房地之買受人，是原告汪勢栓因此於76年12月28日取得新北市○○區○○段0000000地號土地（下稱1601-22土地）及系爭4號房屋。然汪大伯與汪姓親戚當年應如同其他汪氏宗親般，曾與周清標一同訂有合建契約，是汪大伯及汪姓親戚與周清標間亦應有合建契約存在，且汪大伯及汪姓親戚自系爭4、9號房屋興建落成後，其家族成員均居住於內至移轉予原告汪勢栓、汪玉葉所有為止，自應認周清標主觀上具有讓與系爭4、9號房屋之事實上處分權予汪大伯及汪姓親戚之合意，而使汪大伯及汪姓親戚取得系爭4、9號房屋之事實上處分權，嗣汪大伯及汪姓親戚分別出售系爭4、9號之房地予原告汪勢栓、汪玉葉並過戶時，系爭4、9號房屋之事實上處

分權自應同土地一併移轉予原告汪勢栓、汪玉葉。

㈧原告等人所有之土地於73年5月8日前均原為新北市○○區○○段0000地號，且原告等人出具之房屋稅單均顯現納稅義務人為周清標，身份證字號卻為另一位地主郭聰泉之Z000000000號，兩者有相互矛盾之情形，且自上開房屋興建落成後，除轉手取得之原告外，其餘原告與其家族成員均在各自之房屋內居住並生活迄今，而轉手取得之原告亦有使家族成員居住於內迄今之情，且原告自取得上開房屋後，多年來均有繳納房屋稅及水電費，其餘周清標將興建落成之未辦保存登記建物亦由即出售與他人，益徵周清標確曾與台北縣三重市溪尾街227巷一帶之地主簽訂合建契約，否則周清標當時應無任何正當、合法之權利於他人土地上興建房屋，並將該批房屋之一部出售予第三人以牟其利。

㈨爰依民事訴訟法第247條第1項（確認部分）、民法第767條第1項中段之規定（辦理稅籍登記塗銷及回復登記部分）為先位請求；又就訴之聲明第2項部分另依民法第767條第1項前段、第179條之規定為備位請求，而提起本件訴訟等情。並聲明如附表所示。

二、被告均聲明：對原告主張為認諾。

三、本院之判斷：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。次按被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號裁判意旨參照）。

㈡原告主張上開事實，業據提出死亡證明書、土地登記第一類謄本、臺北縣政府房屋稅繳納通知書、臺北自來水事業處水

費繳納明細表、臺北自來水事業處自來水裝置紀錄表、不動產買賣契約書、收據、土地建築改良物買賣所有權轉契約書、水電費通知書（見本院卷第39至109頁、第113至135頁）等件在卷為證，並有新北市政府稅捐稽徵處三重分處114年7月15日函所附上開之房屋課稅明細表在卷可參（見本院卷第143頁、限閱卷）。又經被告於本院115年9月9日言詞辯論期日陳稱對原告請求認諾，核為訴訟標的之認諾，依前揭規定及說明，法院毋庸再為調查證據，即應本於認諾而為被告敗訴之判決。

四、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項中段規定，請求如主文第1至10項所示，為有理由，應予准許。

五、至被告雖對原告關於訴訟標的之主張逕行認諾，惟被告並未舉證證明原告無庸起訴，即無從適用民事訴訟法第80條由原告負擔訴訟費用之規定，故依民事訴訟法第78條規定，仍應由敗訴之被告負擔訴訟費用，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　胡修辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　林品秀

附表：

項次	聲明
一	確認原告汪福星就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。
二	先位部分
	一、確認原告陳宥瑊就座落新北市○○區○○段0000000地

	號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號建物之事實上處分權存在。 二、被告應協同原告陳宥瑊向新北市地方稅務局變更門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號未辦保存登記建物之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並回復登記為原所有人陳宥瑊之名義。
	備位部分
	一、被告應將座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號建物拆除，並將占用之土地返還予原告陳宥瑊。 二、被告應給付原告陳宥瑊909,190元及自起訴補正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 三、被告應自判決確定之日起至返還新北市○○區○○段0000000地號土地之日止，按月給付原告陳宥瑊17,085元。 四、如獲有利判決，原告陳宥瑊願供擔保，請准宣告假執行。
三	確認原告柯銘峰就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。
四	確認原告汪勢栓就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。
五	確認原告汪玉葉就座落新北市○○區○○段0000000地號土地其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號建物之事實上處分權存在。
六	被告應協同原告汪福星向新北市地方稅務局變更門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並回復登記為原告汪福星之名義。

七	被告應協同原告柯銘峰向新北市地方稅務局變更門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並回復登記為原告柯銘峰之名義。
八	被告應協同原告汪勢栓向新北市地方稅務局變更門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並回復登記為原告汪勢栓之名義。
九	被告應協同原告汪玉葉向新北市地方稅務局變更門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號未辦保存登記建物之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並回復登記為原告汪玉葉之名義。