

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第46號

原告 祁士奇
訴訟代理人 劉宏邈律師
被告 新竹市政府

法定代理人 邱臣遠
訴訟代理人 彭建寧律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。查被告新竹市政府之法定代理人原為高虹安，嗣變更為甲○○，並據被告新竹市政府於民國113年8月13日具狀聲明承受訴訟（見卷第283頁），經核尚無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、新竹縣政府於65年2月9日在坐落新竹縣新竹市○○段○○○7、○○○、○○-3、○○-2、○○、○○、○○、○○地號土地（經重測及分割、合併後地號分別為新竹市○○段○○○○-1、○○○○-2、○○○○-3、○○○○-4、○○○○-5、○○○○-6、○○○○-7、○○○○-8、○○○○-9、○○○○、○○○○-1、○○○○-2、○○○○-3地號，下稱系爭土地）上，

01 興建39戶二層透天國民住宅，以安置興建高速公路新竹交流
02 道○○路拓寬工程之拆遷戶（下稱系爭39拆遷戶），並於66
03 年4月4日完成建物及其基地之移轉登記手續，原告之前手即
04 訴外人林觀樹取得坐落在新竹市○○路000地號（重測前為
05 ○○段○○-24地號）土地上、同段○○○○建號（即門牌
06 號碼新竹市○○○路00巷00號房屋，下稱系爭建物）所有
07 權。而系爭39拆遷戶除有支付房屋及建築基地之費用外，尚
08 於68年3月7日付款購買巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地
09 外之空地及其他設施之公共設施土地（下稱公設土地），惟
10 因受限斯時法律規定，新竹縣政府無法將公設土地所有權移
11 轉登記予拆遷戶，乃以新竹縣政府六八府社宅字第54322號
12 函表示：「台端申請本府在所附國民住宅之用地所有權移轉
13 登記聲請書件上加蓋本府印信乙節業經蓋妥請即攜帶台端私
14 章前來本府社會科領回該登記書件以便向管轄地政管轄地政
15 機關辦理產權取得登記。」等語、68年6月29日核發起造人
16 為孫節武之68建都字第1091號建造執照，作為拆遷戶有出資
17 購買公設土地（含地下室）之證明，雙方合意待法規允許移
18 轉時，系爭39拆遷戶即可憑以辦理產權移轉。新竹縣新竹市
19 嗣經合併升格為省轄市，則被告依法繼受此部分移轉義務。

20 二、106年1月11日修正公布之住宅法第61條，已明定：「原由政府
21 興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲
22 場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅
23 售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列
24 冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所
25 有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共
26 設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。
27 前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該
28 住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國
29 民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之
30 樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比
31 率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特

01 殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記
02 方式。地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其
03 權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。」。詎被告
04 竟未按此規定，將公設土地即系爭土地所有權移轉登記予系
05 爭39拆遷戶，反欲將之更名移轉登記予未出資購買之仁風國
06 宅208戶所有，顯非合法。

07 三、綜上，系爭39拆遷戶為國民住宅，並有實際支出房屋、基
08 地、公設土地價格，並將公設土地價格納入售價之內，自得
09 請求被告移轉系爭土地所有權。爰依住宅法第61條之規定，
10 提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將系爭土地、權利範
11 圍均1/39移轉登記予原告。（二）訴訟費用由被告負擔。

12 貳、被告則以：

13 一、系爭39拆遷戶並非政府所興建之國民住宅社區，蓋原告自承
14 當初係為安置拆遷戶始興建透天住宅，則其取得並非以申請
15 者之收入為判斷標準，亦即並非針對不特定收入較低家庭而
16 出售，與斯時之國民住宅條例第3條第1項規定及司法院大法
17 官釋字第540號解釋不符。再者，國民住宅條例係於64年7月
18 12日公布，系爭39拆遷戶則係於65年2月9日取得使用執照，
19 是依興建期間判斷，系爭39拆遷戶應非根據國民住宅條例所
20 辦理興建，蓋應無於短短7個月內完成經費、設計、取得建
21 造執照、發包承攬、驗收、取得使用執照等程序之可能。又
22 系爭39拆遷戶於66年2月申請辦理保存登記時，其權利人並
23 非新竹縣政府或其他行政機關；且政府並無興建透天厝型式
24 之國民住宅，足證系爭39拆遷戶並非國宅法第61條所稱之國
25 民住宅。

26 二、承上，訴外人林觀樹雖於64年間經核貸國民住宅貸款，惟國
27 民住宅優惠貸款所定之客體「國民住宅」，至少包括貸款人
28 民自建之住宅等；國民住宅條例所稱之「國民住宅」，則係
29 指由政府機關興建，用以出售或出租與收入較低家庭及軍、
30 公、教人員家庭之住宅，兩者顯非同一概念。而由訴外人林
31 觀樹係於64年間取得建照執照及經核貸國民住宅貸款、於65

01 年間取得系爭建物之使用執照、於66年間以自身名義辦理第
02 一次總登記等情，可認系爭建物為訴外人林觀樹所出資興
03 建，而屬自建住宅。

04 三、依據原告提出之新竹縣政府68年函暨產權移轉證明書，可知
05 訴外人林觀樹僅負擔系爭建物坐落基地、面積91平方公尺之
06 價額新臺幣（下同）38,631元，而未負擔公設土地之費用；
07 且訴外人林觀樹為第一次總登記之建物所有權人，自始取得
08 建物所有權，並非向新竹縣府承購。反之，新竹縣政府於67
09 年核算仁風國宅售價成本時，有將社區開發設施及其他費用
10 納入計算，則原告之主張，亦與國宅法第61條所定「公共設
11 施納入國民住宅售價」要件不合。

12 四、綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：（一）
13 原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

14 參、得心證之理由：

15 一、按106年1月11日修正公布之住宅法第61條規定：「原由政府
16 興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、
17 綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價
18 並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑
19 託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，
20 其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施
21 用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。前項
22 個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅
23 社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住
24 宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地
25 板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計
26 算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性
27 或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方
28 式。地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權
29 利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。」。該條立法
30 理由揭示：「原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下
31 室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設

01 施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，應由社區全體所
02 有權人依法使用，並由社區管理委員會管理。如該設施仍登
03 記為政府所有，將可能產用所有權與使用權不合一之管理困
04 擾，甚至衍生法定管理責任問題。為使權責合一，落實社區
05 自治及符合社區總體營造之精神，爰於第一項明定之。」。
06 是以，欲以上開規定將社區管理站、地下室、巷道、兒童遊
07 戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施更名登記為社區
08 區分所有權人所有者，以該等設施為「原由政府興建國民住
09 宅社區」、「已納入國民住宅售價」之要件為限。

10 二、經查，原告主張系爭39拆遷戶為國民住宅，系爭公設土地則
11 為原由政府興建國民住宅社區之公共設施，符合住宅法第61
12 條所稱之「國民住宅」等語，業據其提出使用執照、新竹縣
13 政府函、產權移轉證明書、建造執照、土地建築改良物所有
14 權、他項權利登記聲請書、土地登記委託書、新竹市高速公
15 路交流道拆遷戶集中興建國宅抽籤分配貸款名冊等件為證，
16 然為被告所否認。而查：

17 (一)細觀新竹縣政府建設局(65)建都字第95號使用執照（見卷第
18 193頁）所示，固可證明原告所有系爭建物之起造人為新竹
19 縣政府，惟其建築物概要之「各層用途」欄位，係記載「住
20 房」，與仁風國宅之使用執照上係直接載明「各層用途：國
21 民住宅」（見卷第195頁），兩者已有不同。加以系爭建物
22 於辦理建物總登記時，即係直接以原告之前手林觀樹為權利
23 人而為登記（見卷第197頁）；且建築改良物登記簿上亦僅
24 有關於國民住宅貸款之註記（見卷第203頁），而未如仁風
25 國宅之建物一般，依據斯時之國民住宅條例第12條限制規
26 定：「國民住宅承購人所承購之國民住宅及其基地，非經國
27 民住宅出售機關之同意，不得出售、出典、贈與或交換；其
28 經同意出售者，國民住宅出售機關有優先承購權。國民住宅
29 出售、出典、贈與或交換之承受人，應以具有購買國民住宅
30 之資格者為限。」，於建築改良物登記簿備考欄位作有「本
31 號土地建物非經國民住宅出售機關之同意，不得出售、出

01 典、贈與或交換」之註記（見卷第218-220頁），則系爭建
02 物是否即為住宅法第61條所稱之「原由政府興建之國民住宅
03 社區」，即非無疑。

04 (二)依據系爭建物土地建築改良物所有權、他項權利登記聲請書
05 之備註欄位記載「本案係國民住宅案件本省府…號令『國民
06 住宅貸款有抵押權優先受償』」等語（見卷第197頁）、新
07 竹市高速公路交流道拆遷戶集中興建國宅抽籤分配貸款名冊
08 載有林觀樹之資料（見卷第237-240頁）等件，雖可證明訴
09 外人林觀樹有於斯時申辦國民住宅貸款。惟臺灣省興建國民
10 住宅貸款規則第5條第1款明定「在當地設有戶籍六個月以
11 上，因故經政府指定必須拆除重建或遷建」者，為符合申請
12 貸款之條件之一，與64年7月12日公布之國民住宅條例第2條
13 規定：「本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，依政府
14 直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建、輔助人民自購方
15 式，用以出售、出租、貸款自建或提供貸款利息補貼，供收
16 入較低家庭居住之住宅。前項收入較低家庭之標準，由行政
17 院定之。」，即政府為照顧低收入戶、解決其居住問題、提
18 高生活品質而提供居住之住宅迥異，要難因此即可推認本件
19 有住宅法第61條規定之適用。

20 三、次查，原告另主張其前手林觀樹有出資購買公設土地云云，
21 亦據其提出新竹縣政府函、建造執照等件為憑。然查：

22 (一)檢閱新竹縣政府68年六八府社宅字第54322號函主旨內容：

23 「台端申請本府在所附國民住宅用地所有權移轉登記聲請書
24 件上加蓋本府印信乙節業經蓋妥請即攜帶台端私章前來本府
25 社會科領回該登記書件以便向管轄地政管轄地政機關辦理產
26 權取得登記。」（見卷第207頁），係新竹縣政府對於聲請
27 人聲請在國民住宅用地所有權移轉登記聲請書件上加蓋印信
28 之請求，而為准駁之通知，其中函文受文者資料及產權移轉
29 證明書之當事人資料均遭隱匿，而無法看出聲請人為何人；
30 且證明書所載之基地所在地「○○段○○-○○地號」，亦
31 非系爭建物坐落基地或系爭土地，除難認與本件公設土地有

01 何關連性外，更無法看出新竹縣政府有與系爭39拆遷戶達成
02 「待法規允許時，可憑以辦理產權移轉」之合意，本院無從
03 依此作為有利原告之認定。

04 (二)再觀新竹縣政府建設局於68年6月29日核發之(68)建都字第1
05 091號建造執照(見卷第210頁)，乃主管機關依據起造人孫
06 節武之申請，就其關於增建○○段○○-○○建號第2層建物
07 工程，而核發准許建築之文件。由上開文件之記載，不論起
08 造人及增建地點，均核與系爭建物或系爭土地無涉，則原告
09 執此作為系爭39拆遷戶有出資購買公設土地(含地下室)之
10 證明，亦非有理。此外，原告並未提出其他證據，以資佐證
11 訴外人林觀樹斯時所支付之價金，包含取得公設土地應有部分
12 分之對價，亦即原告並未舉證證明本件符合住宅法第61條所
13 定「公設土地已納入國民住宅售價」之要件，徒空言主張，
14 自無從信實。

15 四、綜上所述，原告並未舉證證明系爭建物為國民住宅、系爭公
16 設土地為原由政府興建國民住宅社區之公共設施，且已納入
17 國民住宅售價，是其依據住宅法第61條之規定，請求被告應
18 將系爭土地、權利範圍均1/39移轉登記予原告，為無理由，
19 應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
21 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

22 肆、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判
23 決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
25 民事第一庭法 官 林南薰

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
30 書記官 陳麗麗