

臺灣士林地方法院民事判決

105年度重訴字第311號

原告

即反訴被告 郭文龍（即郭生城之承受訴訟人）

郭文慶（即郭生城之承受訴訟人）

郭寶連（即郭生城之承受訴訟人）

郭麗盆（即郭生城之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 許隨譯律師

原告

即反訴被告 郭樹蘭（即郭生城之承受訴訟人）

被告

即反訴被告 周美雲

被告

即反訴原告 郭連昇

訴訟代理人 郭楊月英

被告 郭寅

上二被告

共同

訴訟代理人 陳智義律師

複代理人 楊明廣律師

被告

01	即反訴被告	郭照明	
02		郭啓信	
03		郭雅惠	
04		陳春嬌	
05		郭啓南	
06		郭啓偉	
07		郭松雄	
08		吳啟文（即吳郭如華之承受訴訟人）	
09	0000000000000000		
10		吳芳蘭（即吳郭如華之承受訴訟人）	
11	0000000000000000		
12		吳芳玲（即吳郭如華之承受訴訟人）	
13	0000000000000000		
14		郭拱泉	
15	上一人		
16	訴訟代理人	蔡文玉律師	
17	複代理人	王莊偉	住○○市○○區○○○路○段00號00
18			樓之0
19		蕭俊富	
20	被 告		
21	即反訴被告	陳郭如玉	
22		郭如月	
23	0000000000000000		
24	0000000000000000		
25		呂郭如珠	
26	0000000000000000		
27	上一人		
28	訴訟代理人	黃慧美	
29	被 告		
30	即反訴被告	郭拱辰	
31	0000000000000000		

01	訴訟代理人	張美惠
02	被 告	
03	即反訴原告	潘俊男
04		潘富美
05		潘俊宏
06	共 同	
07	訴訟代理人	洪文浚律師
08	被 告	
09	即反訴被告	隆雲股份有限公司
10	0000000000000000	
11	法定代理人	莊子華
12	訴訟代理人	楊意平
13	被 告	
14	即反訴被告	白玉王企業股份有限公司
15	0000000000000000	
16	法定代理人	王正義
17	被 告	
18	即反訴被告	健傢有限公司
19	0000000000000000	
20	法定代理人	洪健豪
21	被 告	
22	即反訴被告	許明裕
23	0000000000000000	
24	0000000000000000	
25		郭其會
26	0000000000000000	
27		賴坤珍
28	0000000000000000	
29		賴意如
30		賴金美
31		賴俊弘

01 賴宗欣
02 0000000000000000
03 郭楨文
04 0000000000000000
05 何貞松
06 0000000000000000
07 何晴梅
08 何清如
09 何貞國
10 兼上一人
11 訴訟代理人 何清秀
12 被 告
13 即反訴被告 郭英俊
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 張慶松（即張郭如鳳之承受訴訟人）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 兼上二人
20 共 同
21 訴訟代理人 陳郭如錦
22 0000000000000000
23 被 告
24 即反訴被告 張逸雲（即張郭如鳳之承受訴訟人）
25 0000000000000000
26 訴訟代理人 廖珮華
27 被 告
28 即反訴被告 張怡屏（即張郭如鳳之承受訴訟人）
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 林美華（即郭旺藤之承受訴訟人）

郭哲豪（即郭旺藤之承受訴訟人）

郭虹伶（即郭旺藤之承受訴訟人）

郭秀英（即郭其章之承受訴訟人）

郭寶鳳（即郭其章之承受訴訟人）

郭劉雲卿（即郭火生之承受訴訟人）

郭誌忠（即郭火生之承受訴訟人）

郭憶紫（即郭火生之承受訴訟人）

郭憶婷（即郭火生之承受訴訟人）

郭誌良（即郭火生之承受訴訟人）

上列當事人間請求確認事實上處分權事件，本院於民國110 年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告亥○○、戌○○、郭寶蓮、Y○○、X○○就坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 ○000 ○0 ○000 ○000 ○0 ○000地號土地上，拆除前原門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號建物，公同共有事實上處分權六分之一存在。

確認反訴原告L○、M○○就坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 ○000 ○0 ○000 ○000 ○0 ○000地號土地上，拆除前原門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號建物，各有事實上處分權六

分之一存在。

原告對如附表編號1、23至25所示被告之訴均駁回。

反訴原告L○、M○○對如附表編號1、23至25所示被告之反訴均駁回。

反訴原告g○○、h○○、f○○之反訴駁回。

本訴訴訟費用由被告E○○、L○、M○○、g○○、h○○、f○○負擔二分之一，餘由原告亥○○、戌○○、郭寶蓮、Y○○、X○○連帶負擔。

反訴原告L○、M○○之反訴訴訟費用由反訴被告E○○負擔二分之一，餘由反訴原告L○、M○○各自負擔。

反訴原告g○○、h○○、f○○之反訴訴訟費用由反訴原告g○○、h○○、f○○連帶負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本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168條、第170條、第175條第1項、第2項分別定有明文。本件被告已○○○於民國104年8月15日死亡，經原告郭生城聲明由其繼承人未○○、午○○、卯○○承受訴訟，有戶籍謄本、民事陳報狀、繼承系統表、本院106年9月1日準備程序筆錄、民事陳報暨聲請追加被告狀為證（見本院卷一第283、294、316、325至329頁；卷二第92、265頁；卷六第215至217頁）；嗣原告郭生城於107年7月10日死亡，其繼承人除X○○外，其餘繼承人亥○○、戌○○、Z○○、Y○○（下

01 稱亥○○4 人，與X○○則合稱原告）均具狀聲明承受訴
02 訟，有民事準備暨聲明承受訴訟狀、戶籍謄本為證（見本院
03 卷四第84、85、87至93頁），被告即反訴原告L○、M○○
04 2 人（下稱L○2 人）則聲明由郭生城之繼承人X○○承受
05 訴訟，有民事陳報狀可證（見本院卷四第190頁）；被告B
06 ○○於108 年3 月25日死亡，經L○2 人聲明由其繼承人丑
07 ○○、H○○、G○○承受訴訟，有戶籍謄本、民事陳報狀
08 為證（見本院卷四第190 、193 、198 至200 頁）。被告壬
09 ○○○於108 年12月27日死亡，經亥○○4人、L○2 人及
10 反訴原告即被告g○○、h○○、f○○3人（下稱g○○3
11 人）均聲明由其繼承人庚○○、辛○○、己○○承受訴訟，
12 有民事陳報狀、繼承系統表、戶籍謄本、民事聲明承受訴訟
13 狀、民事陳報狀為證（見本院卷五第14、16至20、29、40
14 頁）。又被告U○○○於107 年10月29死亡，經亥○○4人
15 聲明由其繼承人B○○（108 年3 月25日死亡，另經原告聲
16 請由其繼承人承受訴訟）、P○○、m○○、k○○、j○
17 ○、賴俊宏承受訴訟，有繼承系統表、民事陳報暨聲請追加
18 被告狀可佐（見本院卷一第281頁；卷六第215 至217
19 頁）。被告黃○○於109 年9 月20日死亡，經L○2 人、g
20 ○○3 人均聲明由其繼承人宙○○、a○○承受訴訟，有民
21 事陳報暨聲請狀、戶籍謄本、繼承系統表、民事聲明承受訴
22 訟狀可據（見本院卷七第19、21、22、23、38）。被告隆雲
23 股份有限公司之法定代理人莊吳璇珠於訴訟繫屬中變更為申
24 ○○，且經申○○聲明承受訴訟，有民事陳報狀可參（見本
25 院卷七第40頁）。依前揭規定，均核無不合，應予准許。

26 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如被告
27 同意、請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終
28 結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
29 之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255 條
30 第1 項第1款、第2 款、第7 款、第2項定有明文。再按原告
31 於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之

言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。同法第262 條亦定有明文。經查：

- 一、原告起訴時僅以子○○為被告，嗣另以Q○○等27人亦經臺北市政府地政局土地開發總隊(下稱開發總隊)列為坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 ○000 ○0 ○000 ○000○0 ○000 地號土地(下逕稱系爭283 、283 之1 、284 、284 之1 、286 地號土地，合稱系爭土地)上，門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號未辦保存登記之鐵皮屋(下稱系爭建物)之權利人，而追加Q○○等27人為被告，有民事陳報狀、戶籍謄本、隆雲股份有限公司、健傢有限公司、白玉王企業股份有限公司之變更登記表為憑(見本院士林簡易庭104 年度士簡字第1152號卷〈下稱士簡卷〉第46、47、48至53、65至67、69至71、88至90頁)；又查得追加之被告宇○○於起訴前之39年10月27日死亡，而追加其繼承人玄○○、黃○○(於訴訟繫屬中死亡，由其繼承人承受訴訟)、A○○3人為被告，嗣再查得玄○○亦已於起訴前之101 年10月19日死亡，而追加其繼承人U○○○(訴訟繫屬中死亡，經繼承人承受訴訟)、i○○、B○○(訴訟繫屬中死亡，經繼承人承受訴訟)、P○○、m○○、k○○、j○○、l○○等人為被告，並當庭以言詞撤回對宇○○、玄○○之起訴，有繼承系統表、民事追加被告暨調查證據聲請狀、戶籍謄本、民事陳報狀、本院106 年9 月1 日準備程序筆錄為憑(見士簡卷第147 頁；本院卷一第13至18、281 、282 、296 至314 、325 至329 頁；卷二第92頁)；再查得追加之被告○○○於起訴前之104 年5 月11日死亡，而追加其繼承人丁○○、甲○○、戊○○、丙○○、乙○○為被告，並當庭以言

01 詞撤回對○○○之起訴，有戶籍謄本、繼承系統表、本院10
02 6年9月1日準備程序筆錄為憑（見本院卷一第282、284
03 至292頁；卷二第92頁）。再查得系爭土地原共有人之一郭
04 阿丁之再轉繼承人郭照陽於起訴前之93年2月21日死亡，其
05 繼承人為I○○、K○○、J○○、N○○，惟原告之前未
06 追加N○○為被告，嗣經亥○○4人具狀追加N○○為被
07 告，L○2人及g○○3人亦具狀追加N○○為反訴被告，
08 此有民事陳報暨聲請追加被告狀、民事陳報狀及民事陳報續
09 (一)狀可參（見本院卷六第215至217、231、246至251
10 頁）。又L○2人及g○○3人前均漏未追加被告丙○○為
11 反訴被告，亦均經具狀追加，有民事陳報暨聲請狀可參（見
12 本院卷八第33、72頁）。核原告及L○2人、g○○3人就
13 上開被告即反訴被告所為之追加，係因請求之基礎事實同
14 一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並就死亡之被告撤
15 回起訴，均與上開規定相符，應予准許。

16 二、原告郭生城於104年8月10日起訴時，原聲明請求確認系爭
17 建物之事實上處分權存在，及被告子○○應協同原告將系爭
18 建物之房屋稅納稅義務人變更為原告名義，嗣經歷次變更及
19 減縮聲明後，乃聲明求為確認公同共有系爭建物應有部分6
20 分之1事實上處分權存在（見本院卷四第80至86頁）；而L
21 ○2人提起反訴，原請求確認系爭建物之事實上處分權各6
22 分之1存在（見本院卷三第7至13頁）。嗣系爭建物於本案
23 訴訟繫屬中因臺北市政府徵收系爭土地而拆除，並核算拆遷
24 處理費新臺幣（下同）865萬6,314元、自動拆遷獎勵金51
25 9萬3,788元，共計1,385萬102元（下稱系爭拆遷補償
26 費），有開發總隊107年11月22日北市○○區○○00000000
27 00號函、臺北市建築管理工程處104年11月10日北市都建違
28 字第10469819100號函可參（見本院卷四第164、165、17
29 4、175頁），經亥○○4人、L○2人及g○○3人，均
30 以民事訴訟法第255條第1項第4款之情事變更為由，分別變
31 更聲明為請求確認其等就系爭建物，由臺北市政府發給之系

01 爭拆遷補償費之請求權存在（原告請求公同共有6 分之1 之
02 金額，L○2 人則各請求6 分之1 之金額、g○○3 人請求
03 公同共有6 分之1 之金額），此有民事答辯二狀、民事訴之
04 聲明變更狀、民事反訴起訴狀為憑（見本院卷四第171 至17
05 3 、227 至233 、237至242頁），復經亥○○4人、L○2
06 人及g○○3 人具狀變更為原訴請確認系爭建物之事實上處
07 分權存在之聲明，且到庭之兩造均就訴之變更表示無意見
08 （見本院卷七第124頁），其餘未到庭被告經送達書狀後，亦
09 未提出異議，揆諸前開規定，渠等上開聲明之減縮及訴之變
10 更，亦核無不合。

11 參、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
12 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
13 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
14 者，不得提起，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項分別
15 定有明文。又所謂訴訟標的對於數人必須合一確定，係指依
16 法律之規定必須數人一同起訴或被訴，當事人之適格始無欠
17 缺；或數人在法律上各有獨立實施訴訟之權能，而其中一人
18 起訴或一人被訴時，所受之本案判決依法律之規定對於他人
19 亦有效力者而言（最高法院106年度台抗字第1034號裁定意
20 旨參照）。經查：

21 一、原告對如附表所示之人起訴，請求確認其就系爭建物公同共
22 有事實上處分權6分之1存在，L○2 人、g○○3 人雖分別
23 對原告及如附表所示之被告提起反訴。惟如附表編號2至2
24 2、26至52之被告均係原告、反訴原告主張為出租人所代表
25 房份之土地共有人，於各房內部關係為權利義務關係之共同
26 權利人，而其中一人起訴或一人被訴時，所受之本案判決依
27 法律規定對於他人亦有效力，而屬就本訴或反訴標的必須合
28 一確定之人。惟如附表編號1、23至25所示之被告，依反訴
29 原告主張僅為經臺北市政府列冊記載為系爭建物之承租人或
30 納稅義務人，有臺北市政府103年12月1日府地發字第103306
31 57900號函附系爭建物相關權利人清冊可參（見士簡卷第30

至32頁），即非事實上處分權之共有人，他人所受之本案判決對於該人亦不生效力，無須與其餘被告一同被訴，而無合一確定之必要，即非屬就訴訟標的必須合一確定之人，揆諸前開規定及說明，L○2 人、g○○3 人分別對其等所提之反訴，自難認為合法，均應予駁回。

二、如附表編號2至22、26至52所示之被告既屬就本訴或反訴標的必須合一確定之人，L○2 人、g○○3 人對其等所提之反訴亦非專屬他法院管轄，且非與本訴之標的及攻擊防禦方法不相牽連，是以L○2 人、g○○3 人對其等所提之反訴，均核無不合，應予准許。

肆、另按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，而於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385 條第1 項前段、第2 項分別定有明文。經查，被告即反訴被告子○○、Q○○、I○○、b○○、K○○、J○○、N○○、C○○、辛○○、庚○○、己○○、地○○、癸○○○、D○○、隆雲股份有限公司、白玉王企業股份有限公司、健傢有限公司、酉○○、A○○、i○○、m○○、k○○、l○○、j○○、P○○、甲○○、戊○○、丙○○、乙○○、丁○○、午○○、卯○○、丑○○、H○○、G○○、宙○○、a○○、T○○○、S○○、W○○、V○○、R○○，及原告即反訴被告X○○等經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦無民事訴訟法第386 條所列各款之情形，爰依亥○○4 人、L○2 人、g○○3 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、原告主張：臺北市政府辦理北投士林科技園區區段徵收前，系爭土地原為郭氏宗親大房郭阿丁、二房郭水香、三房郭阿呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房宇○○、郭阿臨、郭阿

01 富等六大房所有。因二房郭水香絕嗣，而郭朝臨之子E○○
02 向其他共有人表示郭朝臨是郭水香的繼承人，故由C○○
03 (大房)、L○(三房)、E○○(四房)、M○○(五
04 房)、郭生城(六房)共同管理，而與訴外人建成鹽號即辰
05 ○○(下稱辰○○)於79年10月1日簽訂土地租用合約書
06 (下稱系爭租約)，雙方約定將系爭283、284、286地號
07 土地出租予辰○○，每月租金為5萬元，租賃期限為3年，
08 依系爭租約第2、5條約定，該租約於82年9月30日租賃期
09 間屆滿後，乙方(即承租人辰○○)於系爭283、284、286
10 地號土地上所興建之系爭建物暨水電設備均歸甲方(即出租
11 人)所有，系爭租約係合法有效。另因二房郭水香絕嗣，係
12 於多年後再由其養女郭敏所收養之子潘文字之繼承人g○○
13 3人再轉繼承，故當時係由E○○多拿一份而分得6分之2
14 之租金，是原告對系爭建物應有權利範圍6分之1之事實上
15 處分權存在。嗣系爭建物於訴訟繫屬中，因臺北市政府徵收
16 系爭土地而拆除，並已核算系爭拆遷補償費。原告就系爭建
17 物有6分之1之事實上處分權，為向臺北市政府領取系爭拆遷
18 補償費6分之1，再予分配予六房內之其他子孫，爰依法請求
19 確認就系爭建物有事實上處分權存在等語。並聲明：請求確
20 認原告就坐落系爭土地上之系爭建物，公同共有事實上處分
21 權6分之1存在。

22 二、被告(下均逕稱其名)答辯：

23 (一)L○2人辯稱：伊對原告所提本訴有爭執，系爭建物之事實
24 上處分權，係於82年10月1日交付予六大房共有人等語。並
25 聲明：原告之訴駁回。

26 (二)g○○3人辯稱：

27 伊對原告所提本訴有爭執，系爭建物之事實上處分權，係於
28 82年10月1日交付予六大房共有人等語。並聲明：原告之訴
29 駁回。

30 (三)E○○辯稱：

31 1.伊於79年10月1日代表父親郭朝臨與辰○○簽訂系爭租

約，系爭租約有約定須獲得全體共有人同意簽訂始有效，因辰○○自租期屆滿仍無法與六大房完成合約之簽訂，故系爭租約應屬無效。而於82年9月30日租賃期間屆滿後，辰○○乃與伊另行議定租賃條件及租約，並將其出資興建之系爭建物暨水電設備點交讓與伊，嗣由辰○○、寅○○父子向伊續租系爭建物至99年12月始遷離，當時土地所有人開會說要將系爭建物交給伊全權維修，且郭讚旺加上伊父親郭朝臨共計一半持分，因伊移民美國，故自85年起，以月薪6,000元僱用郭讚旺之媳婦洪玉玲為管理員代為管理收益，並代表伊與辰○○簽訂系爭建物之租賃契約及代收租金，洪玉玲並按月將收取之租金於扣除管理費用及房屋修繕費用後，匯款至伊指定之郭文正帳戶內，伊自79年至87年均委託郭讚旺對系爭建物維修管理及收取租金，每年北投風災很多，因此維修費也很多，再加上雜費及管理費，年度結帳後，如有剩餘租金再分給各房抵地租，故僅伊就系爭建物有事實上處分權。且原告所提出之契約書上的「郭生城」之印文是事後才蓋的，郭生城於30年前並非共有人，30年前的印文應該比較模糊，沒有那麼漂亮，而伊所有之契約書正本於之前水災中淹掉了，只有剩影本。

2. 伊之父親郭朝臨原係大房郭阿丁之次子，因二房郭水香無子嗣，於明治43年6月20日收養郭朝臨為養子，郭朝臨兼統二房及四房，得繼承二房及四房之房份。又四房郭阿祥於大正12年10月19日死亡，死時無子，配偶郭楊氏為不使之絕房而無人祭祀，乃依臺灣習慣代立郭朝臨為其「螟蛉子」，唯郭朝臨並未終止與郭水香之收養關係，而成為「一子雙統」，自得繼承共二房之應分額，因郭水香於23年（昭和9年）死亡，依臺灣習慣，應由養子郭朝臨繼承遺產，養女郭敏並無繼承權，故郭水香的權利應為伊繼承，而非g○○3人，g○○3人於96年9月7日製作繼承系統表時列為郭敏、郭水香之繼承人，實有錯誤等語，資為抗辯。

01 3.並聲明：原告之訴駁回。

02 (四)D○○辯稱：伊之意見如L○○、C○○等人所述，伊這一房
03 （即郭朝臨之繼承人）對系爭建物也有6分之1的權利，伊對
04 原告及反訴原告之主張均不爭執等語。

05 (五)c○○○、d○○○、地○○、癸○○○、F○○、未○
06 ○、午○○辯稱：四房郭朝臨於94年往生，並未立任何遺
07 囑，且未就系爭建物協議分割，而郭朝臨係郭水香的合法繼
08 承人，郭水香這房應由郭朝臨繼承，郭朝臨就系爭建物之權
09 利為其遺產，應由全體繼承人即c○○○、壬○○○、E○
10 ○、d○○○、巳○○○、地○○、癸○○○、D○○、F
11 ○○繼承，不應由E○○單獨取得，巳○○○去世後，其繼
12 承人為未○○、午○○、卯○○，惟午○○、卯○○已拋棄
13 繼承，是巳○○○之權利與義務均由未○○所繼承等語。

14 (六)Q○○、C○○、b○○、I○○、J○○、K○○、N○
15 ○辯稱：承租人係於租約期滿後將系爭建物歸六大房共有，
16 系爭建物由六大房共同取得事實上處分權後，嗣經出租予第
17 三人使用，而由郭讚旺之媳婦洪玉玲代為管理收益，每月租
18 金於扣除管理費用及修繕費用後，依六大房之土地持分比
19 例，平均分配給六大房之繼承人，其中洪玉玲計算租金比例
20 後，係以現金交付C○○，及以匯款方式交付Q○○、b○
21 ○等人，此有匯款帳戶明細為證等語。C○○另辯稱：郭氏
22 宗親有六大房，伊是大房郭阿丁這一房，當時簽租約是1 式
23 7 份，建成鹽號拿1 份，其他郭氏宗親六大房各拿1 份，租
24 金所得均按各房土地持分比例分配，一開始租金都是分成6
25 份，各房再自行分配6 分之1 的租金，從以前到現在都是這
26 樣，當時租金都是洪玉玲去收後分給六大房，伊自80幾年開
27 始就有收到租金，伊每個月大概分到1 萬多元，因為有一些
28 承租人搬走或需要修理房屋設備時，分到的租金就比較少，
29 伊所保管的大房這1份租約已經丟掉了，伊之主張同原告，
30 也是主張要分成6份等語。

31 (七)丁○○、乙○○答辯：

其等於本院106年9月1日準備程序時到庭稱：伊等之母親○○○過世時並未交代這些事情，所以對於本件紛爭不清楚，希望原告不要對伊等提告，以免造成伊等之生活上困擾等語。

(八)子○○答辯：

伊對原告及反訴原告之主張均無意見。伊僅係單純承租系爭建物，伊當時是與一位女房東接洽而承租系爭建物，當時簽約的房東有10幾個，印象中土地及房屋都是共有的，當時因孩子就學需要戶籍而申請系爭建物之門牌號碼及繳納房屋稅，並無佔領系爭建物之意思，亦未對系爭建物主張任何權利，僅單純為孩子就學方便，伊於98年間已遷出系爭建物，伊不知是哪一位房東來收回系爭建物等語。

(九)隆雲股份有限公司答辯：

其於本院106年9月1日準備程序時辯稱：伊僅購買系爭土地一部分之權利，對於系爭建物權利歸屬並不清楚等語。

(十)西○○：

伊不是土地所有權人，不知為何被告等語。

(十一)如附表編號11至13、23、24、26至35、41至52之被告，未於準備程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

貳、反訴部分：

一、L○2人所提反訴部分：

(一)L○2人主張：依系爭租約第1、5、7條約定，辰○○於79年10月1日係向當時郭氏宗親六大房承租系爭283、284、286地號土地，並興建系爭建物，且其他土地共有人（含L○、M○○各所屬三房、五房）也持有相同之系爭租約，因時間日久而遺失，或遭遇水災而損壞致無法提出，且依約定系爭建物於租賃期間屆滿後，應由六大房各按6分之1比例取得事實上處分權，三房郭讚旺持分為6分之1，由L○繼承，而五房則由M○○繼承取得6分之1，辰○○租用系爭土地興建系爭建物3年期滿後，因系爭建物依約即為六大

房所有，辰○○則改向六大房租用系爭建物，惟實際由五大房簽租約，並自82年10月起每二年簽訂一次租約，至87年11月14日止，總共簽了3份房屋租賃契約，當時五大房都有蓋章，82年的第一份租約，收款明細一開始就由共有人之一的郭讚旺代收，後面才由他的媳婦洪玉玲代收，並按共有人五大房均分租金，有匯款單及租金簽收資料為證，一直到106年的租金分配都是如此，之後於91年至92年之租賃契約書及租金分配，亦經M○○、C○○、郭朝臨、玄○○等人簽名，系爭建物は鐵皮屋，共隔成5間出租，是由郭讚旺及其他房親戚將系爭建物租給子○○、辰○○及其他承租人，每一房應都有6分之1的權利。另辰○○係於82年10月與五大房簽署房屋租約，且辰○○於105年5月11日檢察官偵查中亦稱「私下與E○○沒有訂合約」，足認辰○○並未將系爭建物私下讓與E○○，而辰○○之子寅○○於偵查中亦證稱：「合約到了後倉庫就是他們的，我們只剩第一間是洪玉玲負責的，87年4月是我跟洪玉玲簽的」，足認系爭建物は點交予全部共有人。又因L○之妻洪玉玲係代土地共有人和建成鹽號負責人辰○○簽房屋租賃契約書，且收取的租金每一房都可以分一份，因E○○沒有收到所以才告洪玉玲，而洪玉玲於偵查中陳稱「土地是郭姓家族10人左右共有，租金共11萬7,000元，我收取租金後就按土地持分比例分發給各共有人，後來都是我代表土地共有人和建成商號鹽行負責人簽立房屋租賃契約書」。嗣系爭建物於訴訟繫屬中，因臺北市政府徵收系爭土地而拆除，並核算系爭拆遷補償費，為求領取系爭拆遷補償費6分之1，爰依法提起反訴等語。並聲明：確認L○2人就系爭建物，各有事實上處分權6分之1存在。

(二)反訴被告之答辯：

- 1.原告對L○2人之反訴主張雖不爭執，惟聲明：反訴駁回。
- 2.E○○除為同本訴答辯之陳述外，並聲明：反訴駁回。
- 3.D○○、g○○3人表示對L○2人所提之反訴不爭執。

01 4.其餘反訴被告之答辯均同其等於上開關於本訴之答辯意
02 見。

03 二、g○○3人所提反訴部分：

04 (一)g○○3人主張：系爭建物之事實上處分權為郭氏宗親六大
05 房，即大房郭阿丁、二房郭水香、三房郭阿呆、四房郭朝
06 臨、五房郭自生及六房宇○○、郭阿臨、郭阿富等六大房，
07 基於系爭租約而各取得6分之1的權利。惟E○○與伊等於
08 另一筆土地徵收補償款訴訟中，另提訴訟主張伊等非郭水香
09 之繼承人，經本院107年度訴字第1175判決E○○敗訴，是
10 伊等始為郭水香之繼承人，且依系爭租約第5條約定：「本
11 租賃契約屆滿時，乙方（即承租人）所有於甲方（即出租
12 人）地上之建物及水電設備均歸甲方所有」；第7條則約
13 定：「甲方本宗土地出租予乙方使用，其甲方均各持分陸分
14 之壹所有權，乙方應與其他共有人之本宗土地同時訂立同樣
15 條件租用關係，始生效力」。E○○既以系爭租約作為認定
16 其有系爭建物6分之1的權利，顯見系爭租約應已生效。據
17 此可認系爭租約之承租人即系爭建物之建造者，確實有將系
18 爭建物之事實上處分權約定由當時之土地所有權人即郭氏六
19 大房共同取得，郭水香之再轉繼承人為潘王桂菊、潘俊仁及
20 伊等3人，潘王桂菊、潘俊仁與伊等3人就系爭土地及系爭
21 建物已為分割協議由伊等3人繼承，伊等既為郭氏宗親六大
22 房中郭水香之繼承人，自共同共有系爭建物6分之1之事實
23 上處分權，縱認郭朝臨簽訂系爭租約時，就郭水香之部分係
24 屬無權代理，伊等既為郭水香之繼承人，亦承認此部分之代
25 理行為，是系爭租約應屬有效等語。並聲明：確認g○○3
26 人就系爭建物，共同共有事實上處分權6分之1存在。

27 (二)反訴被告之答辯：

28 1.反訴被告即原告對g○○3人之主張雖不爭執，惟答辯聲
29 明：反訴駁回。

30 2.E○○除為同上本訴答辯之陳述外，並聲明：反訴駁回。

31 3.c○○○、d○○○、地○○、癸○○○、F○○、未○

○、午○○主張郭朝臨係郭水香的合法繼承人，郭水香這房應由郭朝臨繼承，郭朝臨就系爭建物之權利為其遺產，應由全體繼承人即 c○○○、壬○○○、E○○、d○○○、巳○○○、地○○、癸○○○、D○○、F○○繼承等語。

4. L○○2人、D○○對 g○○3人所提之反訴不爭執。

5. 其餘反訴被告之答辯均同其等於上開關於本訴之答辯意見。

參、本院之判斷：

一、查原告主張系爭土地原為郭氏宗親大房郭阿丁、二房郭水香、三房郭阿呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房宇○○、郭阿臨、郭阿富等六大房所有。惟當時係由 C○○（大房）、L○○（三房）、E○○（四房）、M○○（五房）、郭生城（六房）等5 人為土地所有權人之共同管理人，分別與辰○○於79年10月1 日簽訂系爭租約，雙方約定將系爭土地出租予辰○○，每月租金為5 萬元，租賃期限為3 年，依系爭租約第2 、5 條約定，該租約於82年9 月30日租賃期間屆滿後，辰○○於系爭土地上興建之系爭建物暨水電設備均歸「甲方」（即簽約出租之人）所有，而系爭土地中之283 地號、284 地號土地，分別於93年12月28日、82年10月4 日分割出283-1 地號及284-1 地號土地；嗣因系爭建物位於臺北市政府就北投區士林科技園區區段徵收第2 期拆遷範圍內，經開發總隊委託縱橫測量有限公司於99年7 月23日為現場勘估而計算系爭拆遷補償費，嗣於訴訟繫屬中經拆除完畢，於107 年9 月17日將系爭土地點交予開發總隊，再經開發總隊於同年月21日將系爭土地交予臺北市政府工務局水利工程處進行填土整地工程，並經核算系爭拆遷補償費共計1,385 萬102 元，惟因臺北市政府以系爭建物仍有眾多相關之權利人，而尚未能釐清系爭建物之權屬，致無從發放系爭拆遷補償費等情，有系爭租約、系爭土地共有人名簿、開發總隊104年9月23日北市○○區○○000000000000號函、臺北市政府1

03年12月1日府地發字第10330657900號函附系爭建物權屬會勘紀錄、臺北市士林地政事務所105 年7 月22日北市土地籍字第10531372900 號函附之系爭土地人工登記謄本及地籍異動索引表、臺北市土地登記簿、臺北市建築管理工程處104年11月10日北市都建違字第10469819100 號函、107 年7 月27日北市都建違字第1076033296號函附系爭建物違章建築查估資料、開發總隊107 年11月22日北市○○區○○0000000000號函為證（見士簡卷第7 至10、29、30至32、77、78、156、157 頁；本院卷一第19至22、200至268 頁；卷三第248至266 頁；卷四第164、165、174、175 頁；卷五第191至194 頁），而上開事實，除辰○○是否與上開系爭土地共同管理之人簽訂系爭租約，及其效力為何另析述於下外，其餘事實與上開事證相符，堪信屬實。

二、本件原告、L○○2 人、g○○3 人均主張渠等應按六大房之比例取得系爭建物之事實上處分權等語。惟E○○則辯稱伊父親郭朝臨為二房郭水香之養子，除其本身房份之權利外，另得繼承郭水香之權利，共計6分之2之權利，系爭租約未經辰○○與全部共有人簽訂，應屬無效，且辰○○於系爭租約屆滿後，係將系爭建物讓與及點交予伊一人，伊得單獨取得系爭建物之事實上處分權等情。是以本件之爭點為：1.原告對如附表編號1、23至25之被告所提之確認之訴，是否有即受確認判決之法律上利益？2.辰○○係與何人簽訂系爭租約及系爭租約是否有效？3.系爭租約期滿後，辰○○將系爭建物之事實上處分權讓與何人？茲分述所下：

(一)原告對如附表編號1、23至25之被告所提確認之訴，無即受確認判決之法律上利益：

1.按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。次按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之

01 地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決
02 除去之者，即得依民事訴訟法第247 條之規定提起確認之
03 訴；過去之法律關係，固不得為確認之訴之標的，惟所謂
04 過去之法律關係，係指過去曾經成立或不成立之法律關
05 係，因情事變更，現已不復存在之情形而言；倘過去成立
06 或不成立之法律關係延續至現在尚存爭議者，仍不失為現
07 在之法律關係（最高法院52年台上字第1240號、95年度台
08 上字第2891號判決意旨參照）。查原告及反訴原告均主張
09 其就系爭建物有事實上處分權存在，既為被告即反訴被告
10 E○○所否認，致就系爭建物之法律上地位有不安之狀態
11 存在，惟此種不安狀態能以確認判決將之除去，故原告及
12 反訴原告之訴自有即受確認判決之法律上利益。

13 2.再按若被告對原告主張之法律關係，自始無爭執，即法律
14 關係之存否並無不明確之情形，尚不能謂原告有即受確認
15 判決之法律上利益（最高法院70年度台上字第2792號民事
16 判決意旨參照）。查原告係依系爭租約第5 條約定，以其
17 於租約期滿後為系爭建物之事實上處分權人，得向臺北市
18 政府領取系爭拆遷補償費之部分權利，而提起本件確認事
19 實上處分權之訴訟。惟就原告所提本訴部分，如附表編號
20 1、23至25之被告均為系爭建物之承租人，且就原告所主
21 張對於系爭建物之權利，並無證據顯示有所爭執，即原告
22 主張之法律關係存否，對上開被告並無不明確之情形，揆
23 諸前揭說明，尚不能謂原告對其等有即受確認判決之法律
24 上利益，自應認原告對此部分被告所提確認之訴為無理
25 由，應予以駁回。

26 (二)辰○○係與郭氏宗親六大房代表人簽訂系爭租約，且系爭租
27 約應屬合法有效：

28 系爭土地為郭氏宗親即大房郭阿丁、二房郭水香、三房郭阿
29 呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房宇○○、郭阿臨、郭阿
30 富等人所有，原告主張當時因二房郭水香絕嗣，而郭朝臨之
31 子E○○向其他共有人表示郭朝臨是郭水香的繼承人，因此

01 辰○○於79年10月1 日與系爭土地之所有人（郭朝臨除本身
02 之房份外，並以二房郭水香之之代表人自居）簽訂系爭租
03 約，辰○○並於承租之土地上出資興建系爭建物等情，雖為
04 E○○所否認。惟據證人即辰○○之子寅○○證稱：原告及
05 E○○所提出之系爭租約均為其父親所簽名，且其聽聞父親
06 稱租約期滿後系爭建物即歸出租人所有，而於租約期滿後系
07 爭建物亦交予訂約之出租人，之後其父親亦係向土地出租人
08 承租系爭建物繼續使用至98年左右等語（見本院卷五第13至
09 15頁）；辰○○於另案臺灣士林地方檢察署104年度他字第4
10 074號案件（下稱士林地檢署他字案）偵查中則證稱：伊不
11 是很認識E○○，但伊有承租系爭土地，系爭租約為伊所簽
12 署，是做鹽的倉庫，沒幾年他們就收回去了，且伊私下沒有
13 與E○○訂定合約等語（見臺灣士林地方檢察署104年度他
14 字第4074號卷〈下簡稱他字卷〉第128 頁）。又原告主張郭
15 氏宗親原本有六房，但是二房郭水香絕嗣，所以實質上是五
16 房，是E○○多拿一份等語，亦與E○○具狀陳稱其就系爭
17 土地除代表郭朝臨之6 分之1 外，另代表郭水香之6 分之1
18 ，共6 分之2 之權利等語相符，有民事陳報暨聲請調查(二)狀
19 可佐（見本院卷四第95頁）。況衡諸常情，辰○○若未與其
20 他土地共有人均簽訂系爭租約，而系爭土地之共有人甚多，
21 其豈有可能在系爭土地上經營建成鹽號達3年之久，且均正
22 常給付租金而無爭議，足認郭朝臨當時確係以2房份之繼承
23 人之代表自居而與辰○○締約，且辰○○係於79年10月1日
24 與系爭土地之全部代表人簽訂系爭租約，辰○○於簽約後，
25 亦持續於系爭土地上經營建成鹽號並繳納土地租金予出租
26 人，直至82年9月30日租期屆滿後，依約將系爭建物讓與系
27 爭租約之出租人(系爭建物之讓與部分詳下述)。雖系爭租約
28 第7條約定「甲方本宗土地出租予乙方使用，其甲方均各持
29 分陸分之壹所有權，乙方與應其他各共有人之本宗土地同時
30 訂立同樣條件，租用關係始生效力。」，惟因系爭租約訂立
31 時，契約當事人均認系爭土地共有人郭水香之房份係由郭朝

01 臨繼承，此亦為兩造所不爭，是以郭朝臨既係以2房份之代
02 表自居，而辰○○亦以此認知而與六大房代表簽約，應認系
03 爭租約已生合法效力。至於出面簽約之人係各代表何房份，
04 為共有人間內部問題，不影響系爭租約之效力。另L○亦主
05 張其係繼承郭讚旺就系爭土地6分之1之權利，而於系爭租約
06 屆滿後，系爭建物之出租人於郭氏宗親三房之代表人仍為於
07 系爭租約出名為出租人之郭讚旺，此有房屋租賃契約書數本
08 可參（見本院卷五第125 至136 頁），足認就三房部分係由
09 郭讚旺與辰○○簽訂系爭租約無訛。綜上所查，辰○○於79
10 年10月1日時，係與系爭土地之六大房之代表人C○○、郭
11 讚旺、郭朝臨（郭朝臨係以2房份自居而簽約，契約上簽章
12 者，及後述系爭建物之出租者均為郭朝臨本人，非E○
13 ○）、M○○、郭生城等人簽訂系爭租約等情，應堪認定。

14 (三)系爭租約期滿後，辰○○係將系爭建物之事實上處分權讓
15 與系爭土地之出租人：

16 1.按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產
17 所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應
18 認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人
19 （最高法院86年度台上字第2272號判決意旨參照）。復關
20 於民法物權編第2 章所有權之第4 節第817 條至第830 條
21 共有之規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公同
22 共有者準用之，民法第831 條定有明文，則事實上處分權
23 應屬民法第831條所稱所有權以外之財產權，依該條規
24 定，若由數人共有或公同共有，自得準用民法關於共有之
25 規定，而繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於
26 遺產全部為公同共有，民法第1151條亦有明文。

27 2.系爭租約第1 條約定：「甲方所有坐落台北市○○區○○
28 段○○段○○○○○○○○○○○○○○地號土地參筆均各持
29 分陸分之壹出租與乙方使用，現已乙方在該地上建有倉庫
30 及工廠。」；第5 條約定：「本租賃契約屆滿時，乙方所
31 有於甲方地上之建物及水電設備，均歸甲方所有，且乙方

願以現狀點交甲方營業，不得藉故破壞。」；第7條約定：「甲方本宗土地出租予乙方使用，其甲方均各持分陸分之壹所有權，乙方應予其他各共有之本宗土地同時訂立同樣條件租用關係，始生效力。」，此有辰○○分別與郭生城、郭朝臨所簽訂之系爭租約影本各一份可參（見本院卷一第7至10、191至194頁；他字卷第74、75、93、94頁），至上開文書雖已無正本留存，然依證人辰○○、寅○○等人如下之證述可認確曾有該文書存在，且有如其上記載之約定甚明。經查，系爭租約係約定由郭氏宗親六大房共同將系爭土地出租予辰○○，且辰○○於82年9月30日租賃期間屆滿時，即應將系爭建物點交讓與甲方（即出租人），惟依上開說明，系爭建物既為未辦保存登記之建物，而不能為移轉登記，故仍應視讓與人（即辰○○）係將系爭建物讓與何人（即受讓人），始得認定該實際之受讓人取得系爭建物之事實上處分權。

3. 查證人寅○○證稱：系爭租約期滿後，系爭建物は交給我們訂契約之人等語（見本院卷八第15頁）；而辰○○於檢察官偵查時亦證稱：「我有跟他租土地蓋鹽的倉庫，沒幾年他們就收回去了。私下沒有（與E○○訂定）合約」等語（見他字卷第128頁）。足認辰○○於82年9月30日系爭租約屆滿時，係將系爭建物之權利讓與代表訂約之出租人C○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、郭生城等5人。再參以系爭租約期滿後，系爭建物係由上開各房出租予辰○○及其他承租人，此有房屋租賃契約書可參（見本院卷五第125至136頁）。觀諸82年10月15日所簽訂之房屋租賃契約書，記載承租人為辰○○，租期係自82年10月15日起至84年10月15日止，租金每月7,500元，出租人為C○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、玄○○（郭朝臨係同時代表二房及四房，其餘人則代表大房、三房、五房、六房，而六房部分前由郭生城代表，惟出租系爭建物時改由玄○○代表），均蓋章於出租人欄部分，且於收款明細欄亦載明每

01 二月均由郭讚旺（自84年7月14日起即由郭讚旺之媳婦洪
02 玉玲）代收租金，而依上開房屋租賃契約書亦明載「甲方
03 房屋所在地及使用範圍：倉庫參拾坪北投區洲美街47巷16
04 號」，已明示租賃之標的即為系爭建物，而非系爭土地；
05 再依84年10月15日所簽訂之房屋租賃契約書，亦記載承租
06 人為辰○○，租期係自84年10月15日起至88年10月15日止
07 （續約一年至86年10月14日止），每月租金為9,000元，
08 承租人為辰○○，出租標的即為系爭建物，而出租人C○○
09 ○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、玄○○亦親自簽名或蓋
10 章；依86年11月15日所簽訂之房屋租賃契約書，租賃期間
11 自86年11月15日起至87年11月14日止，其餘條件及承租
12 人均同上開房屋租賃契約書。依上開房屋租賃契約書所載，
13 足認於82年10月15日起至87年11月14日間，辰○○所簽之
14 三件房屋租賃契約，系爭建物均係由郭氏宗親共五人出名
15 而出租予承租人（惟當時郭朝臨仍係以2房份之代表自居，
16 而與系爭建物之承租人辰○○簽約，詳下述），此亦可證
17 辰○○於系爭租約屆滿後，確將系爭建物點交讓與系爭租
18 約之出租人，故其於82年起10月15日起始另向系爭租約之
19 出租人承租系爭建物，以供經營建成鹽號使用。另依L○○
20 及C○○所提出之承租人蘇豐富所簽訂之房屋租賃契約書
21 各一份（見本院卷二第121至128頁；卷四第77至84
22 頁），出租人亦同列C○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、
23 玄○○5人，租期係自91年11月1日起至92年10月30日
24 止，每月租金為2萬8,000元，另記「水費5戶均分如水
25 費大增要自行安水表計算」，其餘條件亦同上開辰○○所
26 簽訂之房屋租賃契約書。綜參上情，足認系爭建物確於系
27 爭租約屆滿後，由辰○○點交並讓與系爭土地之出租人C
28 ○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、郭生城等5人，應屬無
29 疑。至於E○○辯稱郭生城於訂約時並非系爭土地共有人，
30 其提出之系爭租約係偽造云云，並未提出其他證據證
31 明，且系爭租約之出租人係代表其房份，出名為出租人，

01 本不以當時已登記為共有人為必要，亦無礙於契約之效力，
02 是E○○上開所辯，顯無可採。

03 4. E○○雖辯稱當時係由伊代理父親與辰○○簽系爭租約，
04 辰○○於系爭租約之租期屆滿後，已單獨將系爭建物點交
05 讓與伊，嗣後再由郭朝臨與辰○○簽訂房屋租賃契約，郭
06 讚旺及洪玉玲所收之租金為系爭土地之租金，故應由伊單
07 獨取得系爭建物之事實上處分權云云。然查：

08 (1) E○○曾具狀陳稱其就系爭土地除代表郭朝臨之6分之
09 1外，另代表郭水香之6分之1，共6分之2之權利等
10 情，有民事陳報暨聲請調查(二)狀可佐（見本院卷四第95
11 頁）；再依L○所提出之88年11月至90年12月、91年11
12 月之租金使用分配細目（見本院卷二第129至140頁、
13 卷五第137至170頁）之內容記載，雖因時日甚遠而無
14 從為細部之核對，惟其內容所載之人名、金額確涉及系
15 爭土地出租人郭氏宗親各房之分配金額，不但受分配人
16 均為代表簽訂上開房屋租賃契約書之人，且租金使用之
17 項目均與系爭建物相關設備修繕有關，細究其內容亦可
18 知，於90年間系爭建物共隔成5間出間，而建成鹽號為
19 其中1間，租金則為9,000元，系爭建物分成5間出租
20 後所收取之租金，扣除必要修繕或其他相關支出費用
21 後，共分成6分，按月結算，其中郭朝臨收取2份，其
22 餘四房各收取1份，此部分與E○○上開所陳暨L○、
23 C○○另分別提出之93年3月1日之租金明細（見本院
24 卷二第129頁；卷四第84頁）亦屬相符。

25 (2) E○○亦自陳其係代父親郭朝臨與辰○○簽立系爭租
26 約，且於偵查中所提的契約書後面就有六房的資料等語
27 （見本院卷三第234頁民事陳報暨聲請調查證據(二)狀；
28 偵查卷第81、82、93至96頁），則E○○既係代理其父
29 親郭朝臨與辰○○簽約，其就系爭租約第5條約定於租
30 賃期限屆滿時，系爭建物及水電設備均歸出租人之相關
31 規定，自應知悉；另參以辰○○之子寅○○於該案中亦

證稱：合約到了倉庫就是他們的，我們只剩第1間是洪玉玲負責的，87年4月29日已經是我接手，都是我跟洪玉玲簽的等語；再參以洪玉玲於同案中警詢時係陳稱：土地是郭姓家族10人左右共有，租金共11萬7,000元，我收取租金後就按土地持分比例分發給各共有人，後來都是我代表土地共有人和建成商號鹽行負責人簽立房屋租賃契約書等語（見他字案卷第105年1月7日筆錄）；又證人即亥○○之配偶e○○亦證稱：這們這房（六房）最早是由三房郭讚旺交給我婆婆收，後來婆婆過世，洪玉玲就將租金給我公公郭生城，再由我轉交我們這房的其他人如玄○○、天○○、○○○，持續大約有20年的期間，我拿到的錢是佔建成鹽行租金的6分之1，建成鹽行退租後，是將系爭建物移轉給郭氏宗親六房，先由郭讚旺管理，再由洪玉玲管理等語（見本院卷五第205、206頁）。經核上開證人之證言與所查事證可知，系爭租約期滿後，辰○○確將系爭建物點交讓與簽訂系爭租約之出租人C○○、郭讚旺、郭朝臨（四房郭朝臨係以其兼有二房之權利自居）、M○○、郭生城等5人，而改以承租人之身分，向取得系爭建物事實上處分權之系爭土地原出租人承租系爭建物，之後系爭建物再經隔成5間，辰○○所經營之建成鹽號僅承租其中1間，另外4間係由六大房之代表人再另行出租予他人，且均由L○之妻洪玉玲代表與承租人簽訂房屋租賃契約書，並負責收取租金，再於收取租金後，先扣除相關水電、修繕等費用，剩餘租金再依各房就系爭土地所佔之比例，分配予各房之代表人，而就租金之分配上，除郭朝臨以郭水香之權利人自居而取得6分之2之租金額外，其餘四房則各取得6分之1之租金等情，應堪認定。再者，縱如E○○所辯其係代理父親郭朝臨而受讓系爭建物，其既為其父親之代理人，則系爭建物之事實上處分權人仍應歸屬其父親郭朝臨而非E○○。因此，其所

01 稱辰○○於租賃期間屆滿時，係與其另行訂約而將系爭
02 建物讓與其一人云云，不但未提出相關證據證明，亦與
03 上開所查事證不符，無足採信。

04 5.綜上，辰○○於系爭租約期滿時，係將系爭建物點交讓與
05 出租人即C○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、郭生城等5
06 人(郭朝臨部分係以其兼有土地所有權人郭水香部分之權
07 利自居而受讓系爭建物)，且C○○、郭讚旺、M○○、
08 郭生城等人均享有系爭建物6分之1之權利，而原告既為郭
09 生城之全部繼承人，其本於系爭租約及繼承之法律關係，
10 對如附表編號2至22、26至52之被告，請求確認就系爭建
11 物公司共有事實上處分權6分之1存在，為有理由；L○為
12 郭讚旺之子，M○○為系爭租約之出租人，是其二人分別
13 基於系爭租約及繼承之法律關係，對如附表編號2至22、2
14 6至52之被告，請求確認就系爭建物各有事實上處分權6分
15 之1存在，亦為有理由。

16 (四) g○○3人對如附表編號2至22、26至52之被告，主張就系爭
17 建物公司共有事實上處分權6分之1存在，為無理由：

18 1.依卷附日治時期郭水香之除戶戶籍名簿之記載，郭水香為
19 戶主，於下列親屬之（續柄〈即親屬關係〉欄位、續柄細
20 別榮稱職業欄）分別記載：（母）郭徐氏甜、（妻）郭何
21 氏隱、（養女）郭氏敏、（孫）郭火城、（弟）郭阿祥、
22 （妹）郭阿祥之妻郭楊氏畏、（甥）甥郭朝臨（弟郭阿祥
23 螟蛉子）、（姪）甥郭朝臨之妻郭邱氏煥、（姪）張氏利
24 治（弟郭阿祥養女）、（姪）郭氏完（弟郭阿祥養女）、
25 （姪）陳氏桃（弟郭阿祥媳婦仔）、（又姪）郭氏如玉（甥郭
26 朝臨長女）、（養姪女）郭氏阿喜（妹郭楊氏畏養女），均同
27 一戶籍，此有郭水香之除戶戶籍名簿可稽（見本院卷二第
28 197 至201 頁），上開關於「續柄細別榮稱職業欄」即記
29 載個人與戶長間親屬關係，而於郭朝臨部分係記載「甥」
30 及「郭水香之弟郭阿祥之螟蛉子」，且非如郭水香之養女
31 郭氏敏於續柄欄位明確記載「養女」，是以郭朝臨應非屬

郭水香之螟蛉子即養子，僅係當時為郭水香弟郭阿祥之螟蛉子而以養子緣組入戶為同一戶籍之親屬，此亦有日據時期戶口調查簿各欄位簡介供參（見本院卷四第153 至157 頁）。復郭氏敏即郭敏於43年12月29日與潘老掌結婚，並收養潘文字，潘文字則與配偶潘王桂菊育有子女h○○、g○○、f○○、潘俊仁，而潘王桂菊、g○○、h○○、f○○、潘俊仁等人則於96年9 月21日就其等繼承之郭水香之遺產（含郭水香於72年10月3日登記取得之系爭土地共有權利）辦理繼承登記，並為分割協議登記予g○○3 人，此有臺北市士林地政事務所106 年11月20日北市士地籍字第10632408600 號函附土地登記相關資料、遺產分割協議書可憑（見本院卷二第191 至247 頁），足認郭朝臨非郭水香之養子，是以郭水香之遺產（含系爭土地共有權利）自應由其再轉繼承人潘王桂菊、h○○、g○○、f○○、潘俊仁等5 人繼承。

2. 潘王桂菊、h○○、g○○、f○○、潘俊仁等5 人雖已為分割協議而將系爭建物之事實上處分權讓與g○○3 人，此有分割協議書可稽（見本院卷六第253 頁），惟依上開所查事證，辰○○於82年9月30日系爭租約租期屆滿時，係將系爭建物點交讓與系爭租約之出租人C○○、郭讚旺、郭朝臨、M○○、郭生城5人，亦即辰○○係與上開5人就系爭建物為讓與之合意及行為，而將系爭建物之事實上處分權讓與上開5位出租人，因郭朝臨係以2房份繼承人自居而締結系爭租約，而辰○○初始亦以此認知而與六大房訂立系爭租約，並對具名出租之人讓與事實上處分權，則無論郭朝臨是否有權代表2大房，租約均屬有效，縱認租約無效，事實上處分權之讓與為契約行為，於債之相對人間發生效力，既經辰○○於租約期滿後讓與出租人，出租人即取得權利，不受租約是否有效、土地共有或繼承關係如何之影響。是g○○3 人雖為郭水香之繼承人，惟其等於系爭租約屆滿時，既未自辰○○受讓系爭建

01 物之事實上處分權，尚無從因其等為郭水香之繼承人而當
02 然取得系爭建物之事實上處分權，是 g○○3 人對如附表
03 編號 2 至 22、26 至 52 之被告，訴請確認就系爭建物有事實
04 上處分權 6 分之 1 存在，即非有據。至其等與郭朝臨及郭朝
05 臨之繼承人間，因系爭土地出租及受讓事實上處分權所生
06 權利義務為何，則為別一問題，不影響上開判斷。

07 三、綜上所述，原告對如附表編號 2 至 22、26 至 52 所示被告訴請
08 確認對系爭建物共同共有事實上處分權 6 分之 1 存在，為有理由，
09 應予准許；至於原告對如附表編號 1、23 至 25 之被告提起
10 確認之訴，為無理由，應予駁回。L○2 人對原告及如附表
11 編號 2 至 22、26 至 52 所示被告訴請確認對系爭建物各有事
12 實上處分權 6 分之 1 存在，為有理由，應予准許；L○2 人對
13 如附表編號 1、23 至 25 所示之被告所提之反訴為不合法，應
14 予駁回。g○○3 人依系爭租約及繼承之法律關係，對原告
15 及如附表編號 2 至 22、26 至 52 之被告請求確認對系爭建物公
16 同共有事實上處分權 6 分之 1 存在，為無理由，應予駁回；g
17 ○○3 人對如附表編號 1、23 至 25 所示之被告所提之反訴為不
18 合法，亦應予駁回。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
20 院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
21 駁之必要，併此敘明。

22 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由；L○
23 2 人所提反訴為一部不合法，一部有理由；g○○3 人所提反
24 訴為一部不合法，一部無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 1 月 20 日
26 民事第一庭 審判長法官 蕭錫証
27 法官 林宜靜
28 法官 徐文瑞

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，應於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀，若
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

01 命補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 111 年 1 月 20 日

03 書記官 朱亮彰

04 附表：

05

編號	本案被告	對原告之主張是否有爭執		對反訴原告 L ○ 2 人之主張是否有爭執		對反訴原告 g ○ ○ 3 人之主張是否有爭執		備註
1	子○○	無		無		無		
2	M○○		有			無		(反訴原告)
3	L○		有			無		(反訴原告)
4	Q○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
5	I○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
6	b○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
7	K○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
8	J○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
9	N○○	未就原告、反訴原告主張為爭執						
10	C○○	無		無		無		
11	辛○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即壬○○○之承受訴訟人)
12	庚○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即壬○○○之承受訴訟人)
13	己○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即壬○○○之承受訴訟人)
14	E○○		有		有		有	
15	c○○○	無		無			有	
16	地○○	無		無			有	
17	癸○○○	無		無			有	
18	D○○	無		無		無		
19	g○○		有	無				(反訴原告)
20	h○○		有	無				(反訴原告)
21	f○○		有	無				(反訴原告)
22	隆雲股份有限公司	無		未就反訴原告主張為聲明、陳述				
23	白玉王企業股份有限公司	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
24	健傢有限公司	未以言詞或書狀為聲明、陳述						

25	酉○○	無		未就反訴原告主張為 聲明、陳述				
26	A○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
27	i○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
28	m○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
29	k○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
30	l○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
31	j○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
32	P○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
33	甲○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
34	戊○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
35	丙○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						
36	乙○○	無		未就反訴原告主張為 聲明、陳述				
37	丁○○	無		未就反訴原告主張為 聲明、陳述				
38	F○○	無		無			有	
39	未○○	無		無			有	(即已○○○之承受訴訟人)
40	d○○○	無		無			有	(即已○○○之承受訴訟人)
41	午○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即已○○○之承受訴訟人)
42	卯○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即已○○○之承受訴訟人)
43	丑○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即B○○之承受訴訟人)
44	H○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即B○○之承受訴訟人)
45	G○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即B○○之承受訴訟人)
46	宙○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即黃○○之承受訴訟人)
47	a○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即黃○○之承受訴訟人)
48	T○○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即天○○之承受訴訟人)
49	S○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即天○○之承受訴訟人)
50	W○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即天○○之承受訴訟人)
51	V○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即天○○之承受訴訟人)
52	R○○	未以言詞或書狀為聲明、陳述						(即天○○之承受訴訟人)