

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴更一字第4號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

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）

郭樹蘭（即郭生城之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人

許隨譯律師

被 告

即反訴原告

郭連昇

郭寅

共 同

訴訟代理人

陳智義律師

被 告

即反訴被告

郭清淵（即郭照明之承受訴訟人）

郭啓信

郭雅惠

陳春嬌

郭啓南

郭啓偉

郭松雄

吳啟文（即吳郭如華之承受訴訟人）

吳芳蘭（即吳郭如華之承受訴訟人）

吳芳玲（即吳郭如華之承受訴訟人）

郭拱泉

上 1 人

訴訟代理人

王東山律師

複 代理人

李美寬律師

被 告

01 即反訴被告 陳郭如玉
02 郭如月
03 呂郭如珠
04 郭拱辰
05 潘俊男
06 潘富美
07 潘俊宏
08 隆雲股份有限公司

09 上 1 人

10 法定代理人 莊子華

11 被 告

12 即反訴被告 郭其會

13 賴坤珍

14 賴意如

15 賴金美

16 賴俊弘

17 賴宗欣

18 郭楨文

19 何貞松

20 何晴梅

21 何清如

22 何貞國

23 何清秀

24 郭英俊

25 張慶松 (即張郭如鳳之承受訴訟人)

26 張逸雲 (即張郭如鳳之承受訴訟人)

27 張怡屏 (即張郭如鳳之承受訴訟人)

28 陳重佑 (即陳郭如錦之承受訴訟人)

29 陳重銘 (即陳郭如錦之承受訴訟人)

30 陳昭文 (即陳郭如錦之承受訴訟人)

31 陳重豪 (即陳郭如錦之承受訴訟人)

01 林美華（即郭旺藤之承受訴訟人）
02 郭哲豪（即郭旺藤之承受訴訟人）
03 郭虹伶（即郭旺藤之承受訴訟人）
04 郭秀英（即郭其章之承受訴訟人）
05 郭寶鳳（即郭其章之承受訴訟人）
06 郭劉雲卿（即郭火生之承受訴訟人）
07 郭誌忠（即郭火生之承受訴訟人）
08 郭憶紫（即郭火生之承受訴訟人）
09 郭憶婷（即郭火生之承受訴訟人）
10 郭誌良（即郭火生之承受訴訟人）

11 上列當事人間確認事實上處分權事件，被告即反訴被告郭拱泉對
12 於中華民國111年1月20日本院105年度重訴字第311號第一審判決
13 提起上訴，經臺灣高等法院發回更審，本院於民國114年8月18日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 一、確認原告郭文龍、郭文慶、郭寶連、郭麗盆、郭樹蘭就坐落
17 臺北市○○區○○段0○段000○000○0○000○000○0○000
18 地號土地上，拆除前原門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00
19 號建物，共同共有事實上處分權六分之一存在。

20 二、確認反訴原告郭寅、郭連昇就坐落臺北市○○區○○段0○
21 段000○000○0○000○000○0○000地號土地上，拆除前原
22 門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號建物，各有事實上處
23 分權六分之一存在。

24 三、第一審（確定部分除外）及發回前第二審本訴訴訟費用由本
25 訴被告負擔。

26 四、第一審（確定部分除外）及發回前第二審反訴訴訟費用由反
27 訴被告負擔。

28 事實及理由

29 甲、程序方面

30 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
31 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

01 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
02 者，不得提起；民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
03 有明文。又前揭條文所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的
04 與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律
05 上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。
06 舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，
07 與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，
08 由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，
09 與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可
10 認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號民
11 事裁定意旨參照）。經查：本件原告郭生城之承受訴訟人請
12 求確認其等就門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號建物
13 （下稱系爭建物）共同共有事實上處分權1/6存在，被告郭
14 連昇、郭寅則提起反訴主張其等就系爭建物亦各有事實上處
15 分權1/6存在，其等與原告郭生城之承受訴訟人均係就同一
16 建物事實上處分權權利有所爭執，二者標的之法律關係發生
17 之原因，其主要部分相同，核與前開法律規定相符，應予准
18 許。

19 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
20 基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2
21 款定有明文。本件反訴原告郭連昇、郭寅提起反訴時訴之聲
22 明為：確認郭連昇、郭寅就系爭建物各有事實上處分權1/
23 6；嗣於民國112年12月18日具狀追加備位之訴，其聲明為：
24 (一)先位之訴：確認郭連昇、郭寅就系爭建物各有事實上處分
25 權1/6；(二)備位之訴：確認郭連昇、郭寅就系爭建物共同共
26 有事實上處分權存在（見本院卷一第182至183頁）。經核，
27 反訴原告追加備位聲明，係就系爭建物之事實上處分權歸屬
28 為確認，係屬基礎事實同一，應予准許。

29 參、再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
30 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；民事訴
31 訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承

01 受時，應即為承受之聲明；同法第168條、第175條第1項分
02 別定有明文。經查：被告陳郭如錦於訴訟繫屬中之113年3月
03 28日死亡，其繼承人為長子陳重佑、次子陳重銘、長女陳昭
04 文、三子陳重豪等4人等情，此有陳郭如錦之除戶謄本、繼
05 承系統表、全體繼承人之戶籍謄本可憑（見本院卷一第454
06 至466頁），且經原告郭生城之承受訴訟人具狀為其等聲明
07 承受訴訟（見本院卷一第452頁），於法相符，應予准許。

08 肆、被告即反訴被告郭清淵、郭啓信、郭雅惠、陳春嬌、郭啓
09 南、郭啓偉、吳啟文、吳芳蘭、吳芳玲、陳郭如玉、郭如
10 月、呂郭如珠、郭拱辰、潘俊男、潘富美、潘俊宏、隆雲股
11 份有限公司、郭其會、賴坤珍、賴意如、賴金美、賴俊弘、
12 賴宗欣、郭楨文、何貞松、何晴梅、何清如、何貞國、何清
13 秀、郭英俊、張慶松、張逸雲、張怡屏、陳重佑、陳重銘、
14 陳昭文、陳重豪、林美華、郭哲豪、郭虹伶、郭秀英、郭寶
15 鳳、郭劉雲卿、郭誌忠、郭憶紫、郭憶婷、郭誌良經合法通
16 知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
17 第386條各款所列情形，爰依原告及反訴原告之聲請，由其
18 一造辯論而為判決。

19 乙、實體方面

20 壹、本訴部分：

21 一、原告主張：坐落在臺北市○○區○○段○○段000○○000○○0
22 0地號土地（下合稱系爭土地）於臺北市政府辦理北投士林
23 科技園區區段徵收前，原為郭氏宗親大房郭阿丁、二房郭水
24 香、三房郭阿呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房郭老來、
25 郭阿臨、郭阿富等六大房所共有。因二房郭水香絕嗣，而郭
26 朝臨之子郭拱泉向其他共有人表示郭朝臨係郭水香之繼承
27 人，故應由大房之郭松雄、三房之郭寅、四房之郭拱泉、五
28 房之郭連昇、六房之郭生城共同管理，而與訴外人建成鹽號
29 即張盛和（下稱張盛和）於79年10月1日簽訂土地租用合約
30 書（下稱系爭租約），雙方約定將系爭土地出租予張盛和，
31 每月租金為新臺幣（下同）5萬元，租賃期限為3年，依系爭

01 租約第2條、第5條約定，系爭租約於82年9月30日租賃期滿
02 後，乙方（即承租人張盛和）於系爭土地上所興建之系爭建
03 物暨水電設備均歸甲方（即出租人）所有；嗣系爭租約期滿
04 後，張盛和業已將系爭建物點交予出租人。另二房郭水香絕
05 嗣，多年後再由其養女郭敏所收養之子潘文字之繼承人即潘
06 俊男等3人再轉繼承，故當時係由郭拱泉多拿1份而分得2/6
07 之租金，是原告對系爭建物應有權利範圍1/6之事實上處分
08 權存在。嗣系爭土地分割出283-1、284-1地號土地，又系爭
09 建物因臺北市政府徵收系爭土地而拆除，並已核算系爭建物
10 拆遷補償費865萬6,314元、自動拆遷獎勵金519萬3,788元，
11 合計為1,385萬102元（下合稱系爭拆遷補償費）。為向臺北
12 市政府領取系爭拆遷補償費1/6，爰請求確認就系爭建物有
13 事實上處分權存在等語。並聲明：確認原告就拆除前之系爭
14 建物公同共有事實上處分權1/6存在。

15 二、被告答辯：

16 (一)郭連昇、郭寅：系爭建物之事實上處分權係於82年10月1日
17 交付予六大房共有人或代表人，故於系爭租約屆滿後，由六
18 大房分別代表各房與張盛和就系爭建物另簽立房屋租賃契約
19 書（下稱系爭建物租約），可認當下全體共有人已達成按每
20 房1/6持分建物分割完成之合意或默示之意思表示，而消滅
21 不可分之共有關係為可分等語。並聲明：原告之訴駁回。

22 (二)郭拱泉：系爭租約未經張盛和與全部共有人簽訂，應屬無
23 效，且張盛和於系爭租約屆滿後，係將系爭建物讓與及點交
24 予其一人，由其單獨取得系爭建物事實上處分權。至系爭建
25 物租約其上僅有郭讚旺、郭朝臨、郭其財、郭連昇、郭松雄
26 之印文，並無簽名，且郭朝臨之印文並非真正，足見系爭建
27 物租約為不實；而與訴外人蘇豐富所簽鐵屋租賃契約書，亦
28 非真正，此由該租約所載出租人郭讚旺、郭朝臨、郭其財、
29 郭連昇、郭松雄5人之字跡均出自同一人筆跡，郭朝臨之姓
30 名並非其筆跡等情可證。又郭拱泉原係委託郭讚旺代為管理
31 系爭土地及系爭建物，嗣改由訴外人洪玉玲管理，而洪玉玲

01 係將其收取之系爭土地及建物之租金扣除管理費用後，匯至
02 郭拱泉指定之郭文正帳戶；至郭寅、郭連昇所提出之租金分
03 配流水帳究由何人根據何物製作，均屬不明，且郭拱泉亦從
04 未見聞，故否認其真正；郭拱泉之父郭朝臨與其他各房之間
05 並無合夥事業存在等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 (三)郭松雄：郭氏宗親有六大房，其為大房郭阿丁這一房，當時
07 簽租約是1式7份，建成鹽號拿1份，其他郭氏宗親六大房各
08 拿1份，租金所得均按各房土地持分比例分配，一開始租金
09 都是分成6份，各房再自行分配6分之1的租金，從以前到現
10 在都是這樣，當時租金都是洪玉玲去收後分給六大房，其自
11 80幾年開始就有收到租金，每個月大概分到1萬多元，因為
12 有一些承租人搬走或需要修理房屋設備時，分到的租金就比
13 較少，其所保管的大房這1份租約已經丟掉了，其主張要分
14 成6份等語。

15 (四)前審到庭之被告：

- 16 1.潘俊男、潘富美、潘俊宏：其對原告所提本訴有爭執，系爭
17 建物之事實上處分權，係於82年10月1日交付予六大房共有
18 人等語。並聲明：原告之訴駁回。
- 19 2.郭拱辰：其意見如郭寅、郭松雄等人所述，伊這一房（即郭
20 朝臨之繼承人）對系爭建物也有1/6的權利，對原告及反訴
21 原告之主張均不爭執等語。
- 22 3.陳郭如玉、已歿之陳郭如錦、郭如月、呂郭如珠、郭英俊、
23 張慶松、張逸雲：四房郭朝臨於94年往生，並未立任何遺
24 囑，且未就系爭建物協議分割，而郭朝臨係郭水香的合法繼
25 承人，郭水香這房應由郭朝臨繼承，郭朝臨就系爭建物之權
26 利為其遺產，應由全體繼承人即陳郭如玉、吳郭如華、郭拱
27 泉、陳郭如錦、張郭如鳳、郭如月、呂郭如珠、郭拱辰、郭
28 英俊繼承，不應由郭拱泉單獨取得，張郭如鳳去世後，其繼
29 承人為張慶松、張逸雲、張怡屏，惟張逸雲、張怡屏已拋棄
30 繼承，是張郭如鳳之權利與義務均由張慶松所繼承等語。

01 4.已歿之郭照明、陳春嬌、郭啓信、郭啓南、郭啓偉、郭雅
02 惠：承租人係於租約期滿後將系爭建物歸六大房共有，系爭
03 建物由六大房共同取得事實上處分權後，嗣經出租予第三人
04 使用，而由郭讚旺之媳婦洪玉玲代為管理收益，每月租金於
05 扣除管理費用及修繕費用後，依六大房之土地持分比例，平
06 均分配給六大房之繼承人，其中洪玉玲計算租金比例後，係
07 以現金交付郭松雄，及以匯款方式交付郭照明、陳春嬌等
08 人，此有匯款帳戶明細等語。

09 5.何清秀、何貞國：其等之母親郭愛玉過世時並未交代這些事
10 情，所以對於本件紛爭不清楚。

11 6.隆雲股份有限公司：其僅購買系爭土地一部分之權利，對於
12 系爭建物權利歸屬並不清楚等語。

13 (五)其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何
14 聲明或陳述。

15 貳、反訴部分：

16 一、反訴原告郭連昇、郭寅主張：承前所述，系爭租約於82年9
17 月30日屆滿時，共同共有關係亦於當時消滅。依系爭租約第
18 1、5、7條之約定，張盛和於79年10月1日係向當時郭氏宗親
19 六大房承租系爭土地，並興建系爭建物，而依約定張盛和於
20 租賃期間屆滿時，即應將系爭建物交付予甲方即出租人，且
21 張盛和於82年9月30日系爭租約屆滿時，確有將系爭建物之
22 權利讓與代表訂約之出租人郭松雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連
23 昇、郭生城等5人，再由上開各房將系爭建物出租予張盛和
24 及其他承租人，足證該等5人確已取得系爭建物之事實上處
25 分權無訛。又各房以其所有或其代表之土地持分作為出資，
26 與張盛和簽訂系爭租約，受讓系爭建物之事實上處分權後再
27 將之出租，可謂係以系爭建物之出租收益為合夥事業之經
28 營；現系爭建物因徵收而拆除，合夥目的事業已不能完成而
29 具備解散法定事由，並選任清算人郭連昇完成清算，並按郭
30 朝臨事實上處分權應有部分2/6、郭連昇1/6、郭讚旺1/6、
31 郭松雄1/6之比例分配完畢，是不可分之共有關係亦歸消

01 滅。另郭讚旺於103年3月11日死亡，其繼承人為郭寅及郭金
02 環，2人就郭讚旺之遺產已為協議分割，是郭寅就系爭建物
03 事實上處分權確有1/6權利存在。如鈞院認系爭建物之事實
04 上處分權仍為共同共有狀態，則以備位之訴確認之等語，並
05 聲明：(一)先位之訴：確認郭連昇、郭寅就系爭建物各有事實
06 上處分權1/6存在；(二)備位之訴：確認郭連昇、郭寅就系爭
07 建物共同共有事實上處分權存在（見本院卷一第183頁）。

08 二、反訴被告答辯：

09 (一)反訴被告郭生城之承受訴訟人等5人、郭拱泉、郭松雄就反
10 訴之答辯內容同上本訴陳述部分外，並均聲明：反訴原告之
11 訴駁回。

12 (二)前審到庭之反訴被告潘俊男、潘富美、潘俊宏、郭拱辰、陳
13 郭如玉、已歿之陳郭如錦、郭如月、呂郭如珠、郭英俊、張
14 慶松、張逸雲、已歿之郭照明、郭松雄、陳春嬌、郭啓信、
15 郭啓南、郭啓偉、郭雅惠、何清秀、何貞國、隆雲股份有限
16 公司於前審之陳述同前本訴答辯所述。

17 (三)其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何
18 聲明或陳述。

19 參、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
20 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
21 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
22 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
23 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
24 52年台上字第1240號裁判意旨參照）。查原告郭生城之承受
25 訴訟人主張其等就系爭建物共同共有事實上處分權1/6存在
26 而提起本訴，反訴原告郭連昇、郭寅主張其等就系爭建物事
27 實上處分權1/6存在而提起反訴，渠等各該權利存否與系爭
28 拆遷補償費受領攸關，惟為他造所否認，致本、反訴原告法
29 律上地位有不妥之狀態存在，且此種不妥狀態能以確認判決
30 將之除去，故本、反訴原告提起本件確認之訴，自有確認利
31 益。

01 肆、得心證理由：

02 一、原告主張系爭土地原為郭氏宗親大房郭阿丁、二房郭水香、
03 三房郭阿呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房郭老來、郭阿
04 臨、郭阿富等六大房所有。惟當時係由大房之郭松雄、三房
05 之郭寅、四房之郭拱泉、五房之郭連昇、六房之郭生城等5
06 人為土地所有權人之共同管理人，分別與張盛和於79年10月
07 1日簽訂系爭租約，約定將系爭土地出租予張盛和，每月租
08 金為5萬元，租賃期限為3年，依系爭租約第2條、第5條約
09 定，該租約於82年9月30日租賃期間屆滿後，張盛和於系爭
10 土地上興建之系爭建物暨水電設備均歸「甲方」（即簽約出
11 租之人）所有，而系爭土地中之283地號、284地號土地，分
12 別於93年12月28日、82年10月4日分割出283-1地號及284-1
13 地號土地；嗣因系爭建物位於臺北市政府北投區士林科技園
14 區區段徵收第2期拆遷範圍內，勘估後核算拆遷補償費，並
15 於訴訟繫屬中拆除完畢，於107年9月17日將系爭土地點交予
16 臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱開發總隊），再經開
17 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
18 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,
19 385萬102元，惟因臺北市政府以系爭建物尚未能釐清權屬，
20 致無從發放系爭拆遷補償費等情，有系爭租約、系爭土地共
21 有人名簿、開發總隊104年9月23日北市地○區○○00000000
22 000號函、臺北市政府103年12月1日府地發字第10330657900
23 號函附系爭建物權屬會勘紀錄、臺北市士林地政事務所105
24 年7月22日北市土地籍字第10531372900號函附之系爭土地人
25 工登記謄本及地籍異動索引表、臺北市土地登記簿、臺北市
26 建築管理工程處104年11月10日北市都建違字第10469819100
27 號函、107年7月27日北市都建違字第1076033296號函附系爭
28 建物違章建築查估資料、開發總隊107年11月22日北市地○
29 區○○0000000000號函為證（見104年度士簡字第1152號卷
30 【下稱士簡卷】第7至10頁、重訴字卷五第191至194頁、士
31 簡卷第29、30至32、77、78、156、157頁；105年度重訴字

01 第311號卷【下稱重訴字卷】第200至268頁；卷三第248至26
02 6頁；卷四第164至165、174至175頁），而上開事實，除張
03 盛和是否與上開系爭土地共同管理之人簽訂系爭租約，及其
04 效力為何另論述如下外，其餘事實與上開事證相符，堪信為
05 真實。

06 二、本訴原告、反訴原告郭寅等2人均主張渠等應按六大房之比
07 例取得系爭建物之事實上處分權等語。惟郭拱泉則辯稱其父
08 親郭朝臨身兼二房郭水香養子，除本身房份之權利外，另繼
09 承郭水香之權利，共計2/6權利，系爭租約未經張盛和與全
10 部共有人簽訂，應屬無效，且張盛和於系爭租約屆滿後，係
11 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
12 事實上處分權等情。是以本件之爭點為：(一)張盛和係與何人
13 簽訂系爭租約及系爭租約是否有效？(二)系爭租約期滿後，張
14 盛和將系爭建物之事實上處分權讓與何人？茲說明所下：

15 (一)張盛和係與郭氏宗親六大房代表人簽訂系爭租約，且系爭租
16 約應屬合法有效：

17 系爭土地為郭氏宗親即大房郭阿丁、二房郭水香、三房郭阿
18 呆、四房郭朝臨、五房郭自生及六房郭老來、郭阿臨、郭阿
19 富等人所有，原告主張當時因二房郭水香絕嗣，而郭朝臨之
20 子郭拱泉向其他共有人表示郭朝臨是郭水香的繼承人，因此
21 張盛和於79年10月1日與系爭土地之所有人（郭朝臨除本身
22 之房份外，並以二房郭水香之之代表人自居）簽訂系爭租
23 約，張盛和並於承租之土地上出資興建系爭建物等情，雖為
24 郭拱泉所否認。惟據證人即張盛和之子張世勇證稱：原告及
25 郭拱泉所提出之系爭租約均為其父親所簽名，且其聽聞父親
26 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
27 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
28 承租系爭建物繼續使用至98年左右等語（見重訴字卷八第13
29 至15頁）。又原告主張郭氏宗親原本有六房，但是二房郭水
30 香絕嗣，所以實質上是五房，是郭拱泉多拿一份等語，亦與
31 郭拱泉具狀陳稱其就系爭土地除代表郭朝臨之1/6外，另代

01 表郭水香之1/6，共2/6之權利等語相符，有民事陳報暨聲請
02 調查(二)狀可佐（見重訴字卷四第95頁）。況衡諸常情，張盛
03 和若未與其他土地共有人均簽訂系爭租約，而系爭土地之共
04 有人甚多，其豈有可能在系爭土地上經營建成鹽號達3年之
05 久，且均正常給付租金而無爭議，足認有關郭朝臨之租約，
06 其當時確係以2房份之繼承人之代表自居而與張盛和締約，
07 且張盛和係於79年10月1日與系爭土地之全部代表人簽訂系
08 爭租約，張盛和於簽約後，亦持續於系爭土地上經營建成鹽
09 號並繳納土地租金予出租人，直至82年9月30日租期屆滿
10 後，依約將系爭建物讓與系爭租約之出租人（系爭建物之讓
11 與部分詳下述）。雖系爭租約第7條約定「甲方本宗土地出
12 租予乙方使用，其甲方均各持分陸分之壹所有權，乙方與應
13 其他各共有之本宗土地同時訂立同樣條件，租用關係始生
14 效力。」，惟因系爭租約訂立時，契約當事人均認系爭土地
15 共有人郭水香之房份係由郭朝臨繼承，此亦為兩造所不爭，
16 是以郭朝臨既係以2房份之代表自居，而張盛和亦以此認知
17 而與六大房代表簽約，應認系爭租約已生合法效力。至於出
18 面簽約之人係各代表何房份，為共有人間內部問題，不影響
19 系爭租約之效力。另郭寅亦主張其係繼承郭讚旺就系爭土地
20 1/6權利，而於系爭租約屆滿後，系爭建物之出租人於郭氏
21 宗親三房之代表人仍為於系爭租約出名為出租人之郭讚旺，
22 此有房屋租賃契約書數本可參（見重訴字卷五第125 至136
23 頁），足認就三房部分係由郭讚旺與張盛和簽訂系爭租約無
24 訛。綜上所述，張盛和於79年10月1日時，係與系爭土地之
25 六大房之代表人郭松雄、郭讚旺、郭朝臨（郭朝臨係以2房
26 份自居而簽約，契約上簽章者，及後述系爭建物之出租者均
27 為郭朝臨本人，非郭拱泉）、郭連昇、郭生城等人簽訂系爭
28 租約等情，應堪認定。

29 (二)系爭租約期滿後，張盛和係將系爭建物之事實上處分權讓
30 與系爭土地之出租人：

31 1.系爭租約第1條約定：「甲方所有坐落台北市○○區○○段

01 ○○段○○○○○○○○○○地號土地參筆均各持分陸
02 分之壹出租與乙方使用，現已乙方在該地上建有倉庫及工
03 廠。」；第5條約定：「本租賃契約屆滿時，乙方所有於甲
04 方地上之建物及水電設備，均歸甲方所有，且乙方願以現狀
05 點交甲方營業，不得藉故破壞。」；第7條約定：「甲方本
06 宗土地出租予乙方使用，其甲方均各持分陸分之壹所有權，
07 乙方應與其他各共有人之本宗土地同時訂立同樣條件租用關
08 係，始生效力。」，此有張盛和分別與郭生城、郭朝臨所簽
09 訂之系爭租約影本各1份可參（見士簡卷第7至10頁、重訴字
10 卷五第191至194頁）。再查，系爭租約係約定由郭氏宗親六
11 大房共同將系爭土地出租予張盛和，且張盛和於82年9月30
12 日租賃期間屆滿時，即應將系爭建物點交讓與甲方（即出租
13 人），惟因系爭建物屬未辦保存登記之建物，而不能為移轉
14 登記，故應視讓與人（即張盛和）係將系爭建物讓與何人
15 （即受讓人），始得認定該實際之受讓人取得系爭建物之事
16 實上處分權。

17 2.而證人張世勇證稱：系爭租約期滿後，系爭建物は交給我們
18 訂契約之人等語（見重訴字卷八第15頁），足認張盛和於82
19 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
20 訂約之出租人郭松雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連昇、郭生城等
21 5人。再參以系爭租約期滿後，系爭建物係由上開各房出租
22 予張盛和及其他承租人，此有房屋租賃契約書可參（見重訴
23 字卷五第125至136頁）。觀諸82年10月15日所簽訂之房屋租
24 賃契約書，記載承租人為張盛和，租期係自82年10月15日起
25 至84年10月15日止，租金每月7,500元，出租人為郭松雄、
26 郭讚旺、郭朝臨、郭連昇、郭其財（郭朝臨係同時代表二房
27 及四房，其餘人則代表大房、三房、五房、六房，而六房部
28 分前由郭生城代表，惟出租系爭建物時改由郭其財代表），
29 均蓋章於出租人欄部分，且於收款明細欄亦載明每二月均由
30 郭讚旺（自84年7月14日起即由郭讚旺之媳婦洪玉玲）代收
31 租金，而依上開房屋租賃契約書亦明載「甲方房屋所在地及

01 使用範圍：倉庫參拾坪北投區洲美街47巷16號」，已明示租
02 賃之標的即為系爭建物，而非系爭土地；再依84年10月15日
03 所簽訂之房屋租賃契約書，亦記載承租人為張盛和，租期係
04 自84年10月15日起至88年10月15日止（續約一年至86年10月
05 14日止），每月租金為9,000元，承租人為張盛和，出租標
06 的即為系爭建物，而出租人郭松雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連
07 昇、郭其財亦親自簽名或蓋章；依86年11月15日所簽訂之房
08 屋租賃契約書，租賃期間自86年11月15日起至87年11月14日
09 止，其餘條件及承租人均同上開房屋租賃契約書。依上開房
10 屋租賃契約書所載，足認於82年10月15日起至87年11月14日
11 間，張盛和所簽之3件房屋租賃契約，系爭建物均係由郭氏
12 宗親共五人出名而出租予承租人（惟當時郭朝臨仍係以2房
13 份之代表自居，而與系爭建物之承租人張盛和簽約，詳下
14 述），此亦可證張盛和於系爭租約屆滿後，確將系爭建物點
15 交讓與系爭租約之出租人，故其於82年起10月15日起始另向
16 系爭租約之出租人承租系爭建物，以供經營建成鹽號使用。
17 另依郭寅及郭松雄所提出之承租人蘇豐富所簽訂之房屋租賃
18 契約書各1份（見重訴字卷二第121至128頁；卷四第77至84
19 頁），出租人亦同列郭松雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連昇、郭
20 其財5人，租期係自91年11月1日起至92年10月30日止，每月
21 租金為2萬8,000元，另記「水費5戶均分如水費大增要自行
22 安水表計算」，其餘條件亦同上開張盛和所簽訂之房屋租賃
23 契約書。綜合上情，均足認系爭建物確於系爭租約屆滿後，
24 由張盛和點交並將事實上處分權與系爭土地之出租人郭松
25 雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連昇、郭生城等5人，應屬無疑。

26 3. 至郭拱泉雖辯稱當時係由伊代理父親與張盛和簽系爭租約，
27 張盛和於系爭租約之租期屆滿後，已單獨將系爭建物點交讓
28 與伊，嗣後再由郭朝臨與張盛和簽訂房屋租賃契約，郭讚旺
29 及洪玉玲所收之租金為系爭土地之租金，故應由伊單獨取得
30 系爭建物之事實上處分權云云。然查：郭拱泉曾具狀陳稱其
31 就系爭土地除代表郭朝臨之1/6外，另代表郭水香之1/6，共

01 2/6之權利等情，有民事陳報暨聲請調查(二)狀可佐（見重訴
02 字卷四第95頁）；再依郭寅所提出之88年11月至90年12月、
03 91年11月之租金使用分配細目（見重訴字卷二第129至140
04 頁、卷五第137至170頁）之內容記載，雖因時日甚遠而無從
05 為細部之核對，惟其內容所載之人名、金額確涉及系爭土地
06 出租人郭氏宗親各房之分配金額，不但受分配人均為代表簽
07 訂上開房屋租賃契約書之人，且租金使用之項目均與系爭建
08 物相關設備修繕有關，細究其內容亦可知，於90年間系爭建
09 物共隔成5間出間，而建成鹽號為其中1間，租金則為9,000
10 元，系爭建物分成5間出租後所收取之租金，扣除必要修繕
11 或其他相關支出費用後，共分成6份，按月結算，其中郭朝
12 臨收取2份，其餘四房各收取1份，此部分與郭拱泉上開所陳
13 暨郭寅、郭松雄另分別提出之93年3月1日之租金明細（見重
14 訴字卷二第129頁；卷五第84頁）亦屬相符。又證人即郭文
15 龍之配偶黃瑞月亦證稱：這們這房（六房）最早是由三房郭
16 讚旺交給我婆婆收，後來婆婆過世，洪玉玲就將租金給我公
17 公郭生城，再由我轉交我們這房的其他人如郭其財、郭火
18 生、郭愛玉，持續大約有20年的期間，我拿到的錢是佔建成
19 鹽行租金的6分之1，建成鹽行退租後，是將系爭建物移轉
20 給郭氏宗親六房，先由郭讚旺管理，再由洪玉玲管理等語
21 （見重訴字卷五第205、206頁）。經核上開證人之證言可
22 知，系爭租約期滿後，張盛和確將系爭建物點交讓與簽訂系
23 爭租約之出租人郭松雄、郭讚旺、郭朝臨（四房郭朝臨係以
24 其兼有二房之權利自居）、郭連昇、郭生城等5人，而改以
25 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
26 出租人承租系爭建物，之後系爭建物再經隔成5間，張盛和
27 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
28 代表人再另行出租予他人，且均由郭寅之妻洪玉玲代表與承
29 租人簽訂房屋租賃契約書，並負責收取租金，再於收取租金
30 後，先扣除相關水電、修繕等費用，剩餘租金再依各房就系
31 爭土地所佔之比例，分配予各房之代表人，而就租金之分配

01 上，除郭朝臨以郭水香之權利人自居而取得2/6之租金額
02 外，其餘四房則各取得1/6之租金等情，應堪認定。

03 4.綜上，張盛和於系爭租約期滿時，係將系爭建物點交並讓與
04 事實上處分權予出租人即郭松雄、郭讚旺、郭朝臨、郭連
05 昇、郭生城等5人（郭朝臨部分係以其兼有土地所有權人郭
06 水香部分之權利自居而受讓系爭建物），且郭松雄、郭讚
07 旺、郭連昇、郭生城等人均享有系爭建物1/6之權利，已堪
08 認定。

09 (三)從而，原告既為郭生城之全部繼承人，其本於系爭租約及繼
10 承之法律關係，對本訴被告，請求確認就系爭建物共同共有
11 事實上處分權1/6存在，為有理由；郭寅為郭讚旺之子，郭
12 連昇為系爭租約之出租人，是其2人分別基於系爭租約及繼
13 承之法律關係，對反訴被告，先位請求確認就系爭建物各有
14 事實上處分權1/6存在，亦屬有據。

15 (四)又按訴之預備合併，必先位之訴全部敗訴，法院始應就備位
16 之訴為裁判；則本件反訴先位之訴部分為有理由，自無庸就
17 備位之訴再為裁判，附此敘明。

18 三、綜上所述，本訴原告對本訴被告請求確認對系爭建物共同共
19 有事實上處分權1/6存在，為有理由，應予准許。反訴原告
20 郭寅、郭連昇對反訴被告請求確認對系爭建物各有事實上處
21 分權1/6存在，為有理由，亦應准許。

22 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
23 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
24 附此敘明。

25 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

27 民事第三庭 法 官 陳菊珍

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日
02 書記官 鍾堯任