

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第471號

原告 吳榮水

訴訟代理人 蔡佳蓉

鄭崇煌律師

被告 蔡忠勇

上列當事人間確認所有權存在事件，經本院於中華民國113年1月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認原告就坐落臺南市永康區五王段150、150-1、151、152-13、152-14地號土地上如附圖之複丈成果圖編號A、B、C、D、E部分（面積合計為29.91平方公尺）之未辦保存登記建物為原告所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。本件原告主張業已受讓坐落臺南市永康區五王段150、150-1、151、152-13、152-14地號土地上之建物全部，該未辦保存登記之建物已為其所有，被告則抗辯自天后宮受讓該建物如複丈成果圖編號A、B、C、D、E部分（面積合計29.91平方公尺，下稱系爭建物）。是兩造顯就被告占有使用系爭建物之合法權源有所爭執，致系爭建物之法律關係存否不明確，原告提起本件確認之訴，可認具有即受確認判決之法律上利益。

二、原告起訴主張：

(一)原告前因判決分割共有物單獨取得坐落臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)、權利範圍全部，有土地登記

第一類謄本為憑。系爭土地判決分割前之所有人即訴外人吳喜久與訴外人華夏建設開發公司(後改為華屋建設有限公司，下稱華夏公司)就未分割前之臺南市○○區○○段000地號土地，簽訂土地租用契約書(下稱系爭租約)，將部分土地出租予華夏公司，華夏公司則搭建分別坐落於分割後之臺南市永康區五王段150、150-1、151、151-13、151-14地號土地上，面積29.91平方公尺之未辦保存登記建物(即臺南市永康地政事務所測量民國112年10月4日法囑土地字第24200號土地複丈成果圖所示，下稱系爭建物)。依系爭租約第三條租賃期間約定：「甲乙雙方同意租期自101年元月1日起至101年12月31日止，…期滿經雙方同意得重新訂定租約續租，如甲方不同意續租或乙方未續承租，乙方自願無條件放棄地上物所有權，任憑甲方處置」，華夏公司於107年3月遷離系爭建物後，曾出具聲明書表示：「華夏企業社(同華夏建設開發公司)，已於102年10月08日歇業後改為華屋建設有限公司負責人陳清華(以下簡稱甲方)，與土地出租人吳喜久(以下簡稱乙方)於101年元月01日簽訂土地租賃契約，承租乙方座落台南市○○區○○段000地號內空地約10坪。今甲方因業務擴展之需，在107年3月底遷離該址並無遺留任何屬於甲方的地上物，建物及屋內任何物品也皆非甲方所有，且甲方在107年4月1日起即停付租金給任何人。為避免此後衍生糾紛，對於土地新所有權人吳榮水先生產生困擾，特此聲明棄租廢約，以下空白」，有華屋公司出具聲明書(下稱系爭聲明書)可參照，而系爭土地於107年2月21日經法院判決分割確定後，由原告單獨取得系爭土地所有權，而華夏公司與系爭土地前手共有人吳喜久間租賃關係至107年3月底終止而消滅，系爭建物依上開「土地租用契約書」第三條規定於107年3月租賃關係消滅後即任由出租人即土地所有權人處分，於此當時之系爭土地所有權人即為原告，參酌華屋公司出具之「聲明書」表示聲明棄租廢約，避免衍生糾紛，即意思表示願將系爭建物之所有權或事實上處分權任由

原告取得及處置甚明，合先敘明。

(二)詎料，原告為開發系爭土地向財政部國有財產署(下稱國產署)申請系爭建物坐落臺南市○○區○○段000000○000000地號土地(下稱系爭152-13、152-14地號土地)2筆之畸零地購買事宜，發見被告製作不實「讓渡同意書」向國產署臺南分署臺南辦事處提出擁有系爭建物事實上處分權之虛偽情事，以致該機關誤認登記被告為系爭152-13、152-14地號土地上之系爭建物占用人，經原告異議後，國產署改以原告及被告2人為土地使用補償金繳款人，但事實上被告未繳款，土地使用補償金係原告繳納。被告交付不實之「讓渡同意書」，經出租人吳喜久(已歿)之姪女即訴外人吳佳欣(即吳喜久死亡後之天后宮媽祖廟管理人)於國有財產署函送臺灣臺南地方檢察署偵查是否竊佔國有土地案證述，系爭「讓渡同意書」乃被告所假造印章非天后宮的(即偽造印文)，亦即，被告所執「讓渡同意書」向國產署聲明取得系爭建物讓渡顯非事實。原告係臺南市政府所有座落臺南市○○區○○段000○00000地號土地之事實上占有使用人，有臺南市市有土地使用補償金收入繳款書影本、臺南市政府財稅局公產管理科底冊報告查詢單影本可稽，顯見被告並非系爭建物之事實上處分權人，自有侵害原告對系爭建物所有權或事實上處分權之虞。

(三)綜認原告非因取得系爭土地所有權而成為系爭建物事實上處分權人，惟承租人華夏公司(現華屋公司)與出租人吳喜久間之租賃關係消滅後，依系爭租約約定，承租人華夏公司自願無條件放棄地上物所有權，而移轉予出租人吳喜久，吳喜久既已於111年9月10死亡，應由繼承人即訴外人吳喜久子女邱怡萍、邱巧伶、邱宗譚、邱宗慶等四人共同繼承(配偶邱文田已離婚登記)，而邱怡萍等四人已將系爭建物之所有權或事實上處分權讓渡與原告，有「讓渡書」可證，從而，原告依法提起本件確認系爭建物所有權訴訟。

(四)聲明：求為判決如主文所示。

01 三、被告答辯略以：

02 (一)系爭建物坐落於臺南市○○區○○段000○○000000○○000000
03 地號之國有土地上，後面是大排，系爭建物分前後，被告占
04 有使用後面部分，基地是150、152-13、152-14地號土地。
05 沒有使用到原告基地所在之建物，中間有隔起來。被告有繳
06 納土地使用補償金，國產署也把占有權寫給被告，檢察官也
07 不起訴了。

08 (二)系爭建物は天后宮的，天后宮已經把權利讓給被告，被告在
09 偵查中也有把天后宮的讓渡同意書提出來。吳喜久把讓渡同
10 意書等資料給我的時候，有其他人看到，印章是吳喜久拿出
11 來的，雖然不是天后宮正式印文，但是也是天后宮在使用的
12 的，可以請天后宮把印章拿出來核對，印文是吳喜久拿出來
13 蓋用，當時說是天后宮拿來辦文件使用的印章。

14 四、本院之判斷：

15 (一)本件原告主張臺南市○○區○○段000地號、151地號均為其
16 所有，同段150-1地號為臺南市所有，同段152-13、152-14
17 地號則為國有土地，上開五筆土地上現有無門牌之鐵皮磚造
18 平房，係未辦保存登記建物，被告則占有使用該建物一部
19 分，經地政機關測量，占用位置及面積如附圖所示乙節，雖
20 僅提出151地號土地登記謄本、地籍圖謄本及現場照片供
21 參。然上情為被告所不爭執，並有5筆地號之土地建物查詢
22 資料附卷可佐(本案卷第77至82頁)，復經本院會同兩造及地
23 政人員至現場履勘無誤，及由臺南市永康地政事務所派員測
24 量後，發函檢送複丈成果圖到院，可信，上開五筆土地上確
25 有未保存登記之建物一棟，被告則占有使用該建物如附圖所
26 示部分。

27 (二)又原告主張上開無門牌之鐵皮磚造平房，乃訴外人華夏公司
28 向吳久喜承租分割前之五王段151地號土地後，由華夏公司
29 搭建之未辦保存登記建物，雙方特於簽訂之租約第三條約定
30 「甲乙雙方同意租期自101年元月1日起至101年12月31日
31 止，…期滿經雙方同意得重新訂定租約續租，如甲方不同意

續租或乙方未續承租，乙方自願無條件放棄地上物所有權，任憑甲方處置」，華夏公司歇業及遷離後，曾出具聲明書記載「華夏企業社（同華夏建設開發公司），已於102年10月08日歇業後改為華屋建設有限公司負責人陳清華（以下簡稱甲方），與土地出租人吳喜久（以下簡稱乙方）於101年元月01日簽訂土地租賃契約，承租乙方座落台南市○○區○○段000地號內空地約10坪。今甲方因業務擴展之需，在107年3月底遷離該址並無遺留任何屬於甲方的地上物，建物及屋內任何物品也皆非甲方所有，且甲方在107年4月1日起即停付租金給任何人。為避免此後衍生糾紛，對於土地新所有權人吳榮水先生產生困擾，特此聲明棄租廢約，以下空白」等情，除提出所述相符之聲明書為憑外。被告對上開事實亦未爭執，僅陳稱：當初是天后宮出具同意書，將系爭建物讓渡予伊，天后宮的印章是吳喜久拿出來的云云。足見，上開未辦保存登記建物雖為華夏公司原始起造，但華夏公司因歇業，業已拋棄對於未辦保存登記建物之所有權，同意由出租人吳喜久任意處分。該未辦保存登記建物經起造人拋棄權利後，已為無主物，並因吳喜久之占有而取得所有權，應足認定。

(三)茲據原告表示，吳喜久已於111年9月10死亡，繼承人為子女邱怡萍、邱巧伶、邱宗譚、邱宗慶等四人，邱怡萍等四人已將系爭建物之所有權或事實上處分權讓渡與原告，並提出「讓渡書」為證。經審閱讓渡書之內容，核與原告主張上情相符外，可認吳喜久之全體繼承人業將坐落於5筆地號之未辦保存登記建物讓渡予原告無誤。是原告主張吳喜久之全體繼承人已將該未辦存登記建物讓渡予原告，其為該未辦存登記建物所有權人，可信為真實。至於被告辯稱：天后宮有出具同意書，印章則是吳喜久拿出來的。伊也有繳納土地使用補償金，國產署也把占有權寫給被告，檢察官也不起訴了等語。但依上開之認定，該未辦保存登記建物為吳喜久所有，天后宮自始並未取得該未辦保存登記建物之合法權源，縱天

01 后宮確有出具同意書放棄系爭建物及轉讓予被告，亦不生放
02 棄及讓與之效力。另國有財產署雖寄送土地使用補償金繳款
03 通知書予被告之事實，但兩造因本件建物之產權爭議，均向
04 財政部國有財產署主張權利，該機關乃於寄發之繳款通知書
05 更正繳納人姓名為兩造，及向臺灣臺南地方檢察署提出竊占
06 告訴，經本院向該署調閱111年度偵字第26199號案卷，國有
07 財產署於111年9月26日提出之刑事告訴狀，記載「…原列管
08 天后宮占用，因被告蔡忠勇於民國000年0月間檢附天后宮之
09 同意書，向告訴人所轄臺南辦事處申請更正占用人，…爰同
10 意更正占用人為被告蔡忠勇，並依法通知被告蔡忠勇拆、清
11 除地上物或取得合法使用權源並繳納使用補償金…」(參見
12 該署111年度他字第4032號卷第71頁)，足見，國有財產署係
13 因被告提出同意書，形式審查而更正繳款人為被告，並未實
14 質認定系爭建物為被告所有。是被告以上開事實抗辯對於系
15 爭建物具有合法占有權源，並非可採。

16 (四)綜上所陳，坐落臺南市永康區五王段150、150-1、151、152
17 -13及152-14地號之未辦保存登記建物為吳喜久所有，並由
18 其全體繼承人讓渡予原告，而由原告取得該未辦保存登記建
19 物之合法權源，被告則非自系爭建物之權利人受讓建物之權
20 利，難認對於系爭建物具有合法占有權源。原告因系爭建物
21 之合法權源歸屬不明，訴請確認系爭建物為其所有，為有理
22 由，應予准許。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，認與判決
24 結果無足影響，而無贅述或調查必要，併此敘明。

25 六、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事
26 訴訟法第87條第1項定有明文。本件訴訟係由原告支出第一
27 審裁判費及測量費用，被告則無費用支出，但因原告並未提
28 出測量之相關收據，無法計算訴訟費用額，故諭知本件訴訟
29 費用由敗訴之被告負擔。

30 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
31 第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如

主文。

中華民國 113 年 5 月 31 日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法官 許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 113 年 5 月 31 日

書記官 柯于婷