

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第892號

原告 鑫勝昌科技股份有限公司
(原名：勝昌電鍍廠股份有限公司)

法定代理人 劉汶勤 (劉中倫女兒)

訴訟代理人 黃璿瑩律師

被告 劉陳瓊瑛

吳宛真

吳富女

劉張麗貞

劉人豪

劉鈞嘉

劉人輔

共同

訴訟代理人 莊信泰律師

上列當事人間確認地上權登記請求權存在等事件，於中華民國112年7月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件訴訟要件之法律適用

(一)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（最高法院52年台上字第1240號判例要旨參照）。

(二)確認時效取得地上權登記請求權訴訟要件

01 1.因時效而取得地上權登記請求權者，僅有登記請求權，未登
02 記為地上權人前，不得以登記請求權對土地所有人主張其非
03 無權占有。是如占有人於所有權人起訴請求其還地後，始向
04 地政機關為時效取得地上權登記之申請（土地法第37條、土
05 地登記規則第118 條、時效取得地上權登記審查要點），將
06 造成占有人於訴訟中以已向地政機關為地上權登記申請為由
07 拖延訴訟之進行，而影響土地所有人權益，故法院無須於該
08 訴訟中就占有人是否具備時效取得地上權要件為裁判（最高
09 法院85年度台上字第829 號判決要旨）。

10 2.惟占有人於土地所有人起訴拆屋還地前，主張其已因時效取
11 得地上權登記請求權，而向該管地政機關申請為地上權登記
12 並經受理，或經占有人於該訴訟繫屬中依法提起反訴，請求
13 確認其地上權登記請求權存在及命所有人容忍為地上權登記
14 者，受訴法院既均應就該占有人是否具備時效取得地上權之
15 要件，為實體上裁判（最高法院88年度台上字第404 號、96
16 年度台上字第2303號判決要旨參照）。亦即：①於占有人於
17 被訴拆屋還地前已向地政機關申請時效取得地上權登記在案
18 者，因屬占有人已行使民法第772 條時效取得權利（被訴前
19 已向地政提出登記申請）、②或於該被訴案件繫屬中依法提
20 起反訴或另案提起訴訟請求確認其地上權登記請求權存在，
21 因屬占有人請求確認其於被訴前已具備時效取得之權利要件
22 （被訴案件審結前以反訴或另起訴確認登記請求權存在），
23 該被訴案件或另案審理法院均應就占有人是否具備時效取得
24 地上權要件，為實體審理與裁判。

25 二、本件起訴緣由

26 (一)本院109年度南簡字第110號拆屋還地事件（下稱【另案拆屋
27 還地事件】）

28 1.被告於民國109 年1 月21日（日期下以「00.00.00」格式）
29 起訴主張：

30 (1)原告位於臺南市○○區○○路00號之未保存登記建物（下稱
31 【原告廠房】），該建物係無權占用被告所有之同區新工段

01 440-1 地號（於110.03.26 分割自被告所有之同段440 地號
02 〈重測前新田段310-1 地號〉，下稱【系爭土地】。建物與
03 土地位置參見【附圖】），原告、劉中倫（原告廠房另坐落
04 之同段441 地號〈重測前新田段310-4 地號〉所有人）應將
05 原告廠房占用系爭土地部分之建物拆除並將系爭土地返還被
06 告。

07 (2)原告雖以原告廠房就系爭土地有陳偉先（已歿）轉讓之法定
08 抵押權為答辯，惟以：

09 ①依林務局農林航空測量所70.04.13、71.05.10航測照片
10 （就航測照片，下以「00.00.00航測照片」格式表示），
11 均無原告廠房建物，是被告於68年拍定取得原告廠房坐落
12 之系爭土地時，原告廠房並不存在，自無法定地上權。

13 ②依陳偉先89.01.14寄發劉中倫存證信函，指訴劉中倫於85
14 年間將75年間購買之原原告廠房拆除改建時侵入陳偉先有
15 法定地上權之重測前新田段310-1 地號土地，要求劉中倫
16 拆除（下稱【陳偉先89年存證信函】），是原告廠房係經
17 拆除後重建，則原原告廠房縱使有法定地上權，惟該法定
18 地上權亦因原原告廠房建物拆除而消滅。

19 2.原告、劉中倫答辯

20 (1)附圖之：①原告廠房、②通道雨遮（雨遮西側與原告廠房東
21 側牆面緊鄰）、③陳偉先東側廠房（坐落重測前新田段310
22 地號，位於通道雨遮東側）、④陳偉先南側廠房（坐落重測
23 前新田段310-1地號，位於原告廠房南側）等建物（下合稱
24 【陳偉先原有廠房建物】）、⑤重測前新田段310-4地號
25 （原告廠房主要坐落地號）、⑥重測前新田段310、310-1
26 地號（下合稱【陳偉先抵押拍賣土地】），原為陳偉先（已
27 歿）所有不動產，並僅以⑥陳偉先抵押拍賣土地設定抵押
28 權。

29 (2)嗣被告於68年經抵押權拍賣取得⑥陳偉先抵押拍賣土地後，
30 與陳偉先就坐落上開土地之陳偉先原有廠房建物法定地上權
31 租金數額發生爭議（下稱【陳偉先法定地上權租金案】），

01 經臺灣高等法院臺南分院於75.10.27 以該院75年度上易字
02 第960 號判決（原審本院75年訴字第2658號，75.07.29宣
03 判）認定原告廠房坐落之系爭土地屬法定地上權範圍內土地
04 （即另案拆屋還地事件歸仁地政75.02.15複丈成果圖之B範
05 圍內之土地，下稱【系爭B部分法定地上權】）並定地上權
06 租金（下稱【75年法定地上權租金判決】、系爭土地上之法
07 定地上權，下稱【系爭土地法定地上權】）。

08 (3)陳偉先於75.02.20與劉中倫簽訂〈臨時土地廠房等買賣契
09 約〉（下稱【系爭臨時土地廠房買賣契約】）後，因75年法
10 定地上權租金判決，陳偉先於77.03.07與劉中倫簽訂〈廠房
11 地上權買賣契約〉（下稱【系爭土地地上權買賣契約】），
12 將系爭土地法定地上權售予劉中倫，由原告取得系爭土地上
13 法定地上權，故原告廠房就系爭土地有系爭土地法定地上
14 權，被告不得訴請拆除。

15 (4)被告雖提出陳偉先89年存證信函指稱原告有將原告廠房拆除
16 後重建之情形，惟以，依歸仁地政75.02.15複丈成果圖，參
17 照林務局農林航空測量所75.04.26航測照片，就75年法定地
18 上權租金判決認定之系爭B部分法定地上權之建物，係包
19 含：①系爭土地部分、②通道雨遮（雨遮西側與原告廠房東
20 側牆面緊鄰）、③陳偉先東側廠房、④陳偉先南側廠房（位
21 於原告廠房南側）。陳偉先係知悉原告廠房坐落系爭土地為
22 法定地上權範圍而讓與該法定地上權，而原告購得廠房後，
23 僅整修部分外牆鐵皮及裝修內部，未有將原告廠房建物拆除
24 後重建行為，可比對75.04.26航測照片以後之航測照片，通
25 道雨遮均仍存在，是可證明原告並未有將原告廠房拆除後重
26 建之情形。

27 3.經本院審理後，以系爭土地與其分割前之系爭B部分法定地
28 上權之土地（即重測前新田段310-1 地號，現新工段440 地
29 號），並未有法定地上權登記，依民法第759 條規定，應經
30 登記始得處分，是陳偉先既未就其法定地上權為登記，原告
31 自無從因系爭土地地上權買賣契約而取得系爭土地上之法定

01 地上權，是原告主張原告廠房就系爭土地有法定地上權自屬
02 無理由，而於110.05.27 判決命原告、劉中倫應將系爭土地
03 上建物拆除並將系爭土地返還被告（下稱【另案拆屋還地事
04 件一審判決】）。

05 (二)原告於另案拆屋還地事件一審判決後，於110.06.22 提起上
06 訴（下稱【另案拆屋還地事件二審上訴】）並對被告提起反
07 訴請求確認原告就系爭土地有時效取得地上權登記請求權存
08 在及被告應容忍原告辦理時效取得地上權登記（下稱【另案
09 拆屋還地事件二審反訴】），因被告於111.03.01 準備程序
10 不同意原告提起反訴並表示如原告就反訴另行起訴則被告同
11 意合意停止訴訟，即由原告撤回反訴並於111.03.23提起本
12 件訴訟，經調解不成立後，於111.07.04 改分為本件（另案
13 拆屋還地事件一、二審兩造訴訟代理人與本件兩造訴訟代理
14 人均相同）。

15 (三)另案拆屋還地事件二審上訴現尚未審結，而原告於本件審理
16 中，另依本件審理中所示之爭點，對訴外人陳偉先繼承人起
17 訴請求應辦理系爭土地法定地上權登記後將該法定地上權移
18 轉登記予原告之訴訟（本院112南簡526號，112.04.19分
19 案，下稱【另案請求法定地上權登記移轉事件】）。

20 三、本件起訴（先位聲明）合法之理由

21 (一)依前述本件起訴緣由，原告就系爭土地提起本件訴訟請求確
22 認其時效取得地上權登記請求權存在，雖係在被告提起另案
23 拆屋還地訴訟後，惟已在該案提起上訴時併提起另案拆屋還
24 地事件二審反訴，兩造於審理中合意就該反訴請求以另案起
25 訴方式處理爭議，而由原告撤回反訴提起本件訴訟。依前述
26 說明，原告就系爭土地起訴請求確認其於被訴前已具備時效
27 取得地上權要件，係在另案拆屋還地訴訟確定前，就被告得
28 否請求拆屋還地之權利障礙事實（原告就系爭土地之時效取
29 得地上權登記請求權存在）要件係有爭議，而有提起確認訴
30 訟之確認利益，並應由法院予以審理判斷，其本件訴訟自屬
31 合法。

01 (二)被告雖援引最高法院85年度台上字第829 號判決要旨（前述
02 壹、一、(二)、1.) 主張原告係於另案拆屋還地事件起訴後始
03 提起本件訴訟，法院應不就原告是否具備時效取得地上權要
04 件為裁判，惟被告就此主張，容有忽略最高法院88年度台上
05 字第404 號、96年度台上字第2303號判決要旨（前述壹、
06 一、(二)、2.），依前述說明，本件仍應由本院就原告對系爭
07 土地是否已具備時效取得地上權登記請求權之要件為實體審
08 理。

09 四、就備位聲明不合法（違反重複起訴禁止）之說明

10 (一)按「當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起
11 訴。」，民事訴訟法第253 條定有明文，其立法目的係為避
12 免裁判矛盾與重複審理，是如已起訴事件與更行起訴事件，
13 兩者「當事人同一」、「訴訟標的同一」、「訴之聲明相
14 同、相反或可以代用」者，自屬本條之適用範圍；另基於本
15 條制度目的，如縱認前後兩訴間未符合上開要件，即形式上
16 非相同事件，惟實質審理結果上會發生矛盾裁判、重複審理
17 者，仍應認屬本條之更行起訴。

18 (二)本件原告另以：依系爭土地面積（60.46 平方公尺）按土地
19 公告現值計算之總價為107 萬0296元。而原告廠房坐落系爭
20 土地上建物，除外部牆面外，另有內部支撐建物鋼柱與高壓
21 變電箱，拆除該部分廠房經費遠逾系爭土地價額，而原告係
22 依系爭土地地上權買賣契約占有系爭土地而認就系爭土地有
23 法定地上權，且原告購得廠房後，並未有將廠房拆除重建之
24 情形。是依系爭土地價值、拆除系爭土地上原告廠房所需費
25 用、原告自始認有法定地上權並無故意逾越地界之情形，原
26 告應符合民法第796 條之1 之斟酌公共利益及當事人利益免
27 為移去之情形為理由，而聲明：坐落在系爭土地上之原告廠
28 房建物免為拆除。

29 (三)本件原告備位聲明（系爭土地上之原告廠房免予拆除）與另
30 案拆屋還地事件被告聲明（系爭土地上之原告廠房應予拆除
31 並將系爭土地返還被告），顯屬就是否應拆屋還地所為之兩

01 造聲明與主張，是就原告備位聲明所據理由（含原追加備位
02 聲明時之依民法第796 條之1 規定、或其後審理中經闡明但
03 未具狀確定之因法定地上權存在被告不得訴請拆除原告廠
04 房），顯應由原告於另案拆屋還地事件為主張，而非另訴之
05 本案為備位聲明。

06 (四)依上開說明，原告備位聲明，雖依現有事證，其聲明有應予
07 准許可能（參見後述），惟因違反重複起訴禁止原則，自難
08 認該聲明合法，應由原告於另案拆屋還地事件以防禦方法或
09 反訴方式提出為請求（民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第
10 446 條第2 項第1 、2 款），而非於本件主文為實體准駁之
11 範圍。因本件其先位聲明為無理由（參見後述），爰不另為
12 裁定駁回之諭知（民事訴訟法第253 條、第249條第1 項第7
13 款）。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張

16 (一)陳偉先與劉中倫於75.02.20簽訂系爭臨時土地廠房買賣契
17 約，陳偉先將：①新田段310-4 地號、②原告廠房出售予劉
18 中倫。嗣於75年法定地上權租金判決後，因原告廠房占用系
19 爭土地並經該判決認定法定地上權範圍，故陳偉先再與劉中
20 倫於77.03.07簽訂系爭土地地上權買賣契約。

21 (二)原告廠房為未保存建物，雖無法辦理所有權移轉登記，惟就
22 建物之事實上處分權，可由建物起造人以讓與合意與交付建
23 物方式，使受讓人取得事實上處分權（最高法院69年度台上
24 字第851 號、102 年度台上字第1472號判決要旨），事實上
25 處分權人，係對該建物有拆除權之人，而可為拆屋還地訴訟
26 之當事人（最高法院92年度台上字第739 號判決要旨）。是
27 原告就原告廠房可為另案拆屋還地事件之當事人。本院另案
28 拆屋還地事件一審判決以系爭土地法定地上權未經登記，故
29 認原告未因系爭土地地上權買賣契約而取得系爭土地上之法
30 定地上權，惟原告自77.03.07就系爭土地即以行使地上權意
31 思占有系爭土地，依民法第772條準用第769、770條規定，

01 原告得請求就系爭土地登記為地上權人。

02 (三)被告雖以陳偉先89年存證信函指訴之原告將原告廠房拆除後
03 重建，惟以：

04 1.陳偉先於該存證信函後，未有對原告起訴之紀錄，而原告取
05 得廠房後，僅有因屋頂漏水而整修廠房屋頂及部分外觀，此
06 由75.04.26航測照片後各次航測照片、google地圖街景照片
07 之原告廠房與通道雨遮均未變動街景照片，可證明原告並未
08 有將廠房拆除重建之情形。

09 2.依本院函請歸仁地政就：①75.02.15複丈成果圖（75年法定
10 地上權租金判決複丈之法定抵押權A B C D範圍）、②109.
11 03.31複丈成果圖（另案拆屋還地事件複丈之原告廠房與系
12 爭土地範圍）、③本院函請就系爭土地鄰近地號已經保存登
13 記或曾經測量建物（結果僅有：原告廠房、永裕塑膠工業公
14 司廠房）複丈成果圖套繪資料（下稱【歸仁地政112.07.06
15 套繪成果】，本院卷(一)第263-293 頁），除可確認系爭土地
16 係屬75年法定地上權租金判決之系爭B部分法定地上權範圍
17 （即系爭土地法定地上權）外，系爭B部分法定地上權範圍
18 係系爭土地、雨遮通道、陳偉先東側廠房與南側廠房東半
19 部，而原告廠房位置自75.02.15複丈迄109.03.31複丈均未
20 變動。

21 3.依上開事證，無法僅以該存證信函即認原告有該存證信函指
22 訴之拆除廠房事實。

23 (四)爰聲明：確認原告就系爭土地之時效取得地上權登記請求權
24 存在，被告應容忍原告向地政機關辦理時效取得地上權登
25 記。

26 二、被告答辯

27 被告以下列理由，就原告先位與備位聲明均聲明：駁回原告
28 之訴。

29 (一)系爭土地法定地上權並不存在

30 1.被告68年拍定系爭土地時並無原告廠房建物

31 原告雖以75年法定地上權租金判決（75.10.27判決）主張就

01 系爭土地有法定地上權存在，惟依70.04.13、71.05.10航測
02 照片，原告廠房於70.04.13並未存在，係至71.05.10始有該
03 廠房，則於被告68年取得陳偉先抵押拍賣土地（即重測前新
04 田段310、310-1地號）時，重測前新田段310-1地號上並
05 無原告廠房存在（即系爭土地上並無原告廠房建物），是系
06 爭土地法定地上權並不存在。

07 2.現原告廠房係85年間拆除後重建

08 原告雖提出74.09.14-108.11.29航測照片、google街景圖
09 （均參見附表）主張劉中倫於75.02.20購入原告廠房後迄今
10 均未有拆除廠房重建之情形，惟以：

11 (1)依74.09.14 航測照片，該照片內原告廠房僅約1層樓高，惟
12 原告廠房現外觀高達2、3層，是原告廠房現樓高顯與74.09.
13 14航測照片不符，而與陳偉先89年存證信函指訴原告拆除舊
14 鐵柵改建為2 樓建物相符，是原告廠房並非74.09.14航測照
15 片之該原建物。

16 (2)另依歸仁地政112.07.06套繪成果，原告廠房東北角處（北
17 側牆面勝利路、東側臨通道雨遮）係超出75年法定地上權租
18 金判決複丈之系爭B部分法定地上權之北側界線（本院卷(一)
19 第287頁），依該超出部分，足可證明原告廠房係拆除後重
20 建，而與陳偉先89年存證信函指訴情節相符。

21 (3)依上開證據，縱認原告廠房坐落之系爭土地為75年法定地上
22 權租金判決之B部分法定地上權範圍內土地，惟因原告廠房
23 亦因原告於85年間拆除而消滅。

24 (二)原告無法證明基於行使地上權意思占有系爭土地

25 1.法定地上權係基於法律規定發生之權利，因法定地上權不得
26 與其建物分離而為讓與，有民法第838 條第3 項之「地上權
27 與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權
28 利」規定適用。原告廠房為未保存登記建物，原告主張已自
29 陳偉先取得事實上處分權，惟未保存登記建物所有權屬出資
30 興建者所有，是原告應先提出陳偉先確實係原告廠房之出資
31 興建者資料與陳偉先並未與他人共有原告廠房之證據。

01 2.原告雖提出系爭臨時土地廠房買賣契約、系爭土地地上權買
02 賣契約主張取得原告廠房與系爭土地法定地上權，惟原告為
03 公司法人，而上開契約之簽約人均為劉中倫，是其連續性占
04 有關係為何，係有疑義，無法證明原告占有系爭土地係基於
05 行使地上權意思而占有。

06 3.另縱認陳偉先就系爭土地有法定地上權，惟另案拆屋還地事
07 件一審判決已明示法定地上權未經登記無法轉讓，則劉中
08 倫、原告均無法僅因系爭土地地上權買賣契約即可取得陳偉
09 先就系爭土地之法定地上權，亦無法以基於地上權人意思占
10 有系爭土地。

11 (三)原告就原告廠房不適用民法第796條之1第1項規定

12 原告廠房除有越界使用系爭土地外，其南側與西側亦有占用
13 國有土地情形，依陳偉先89年存證信函，原告係拆除原廠房
14 後重建時故意越界建築，自無民法第796條之1條第1項規定
15 適用，此外，如原告廠房係未辦理保存登記之違章建物，且
16 建築時間距今已久，該建物是否有保護必要而有本條規定之
17 適用，亦有疑義。

18 三、本院認定

19 (一)75年法定地上權租金判決之系爭B部分法定地上權範圍與坐
20 落建物之認定

21 1.依歸仁地政112.07.06 套繪成果（本院卷(一)第277、287
22 頁），比對70.04.13-108.11.29 航測照片、98.11 -111.07
23 google街景圖，於系爭B部分法定地上權範圍坐落之土地，
24 應為：①陳偉先東側廠房、②通道雨遮、③原告廠房占用系
25 爭土地部分、④陳偉先南側廠房東半部（原告廠房東側牆面
26 往南延伸線之陳偉先廠房東半部）。

27 2.依上開套繪成果，固可認歸仁地政75.02.15複丈成果測繪之
28 系爭B部分法定地上權範圍係包含系爭土地上之原告廠房，
29 惟依70.04.13、71.05.10航測照片，原告廠房於70.04.13並
30 未存在（至71.05.10始有該廠房），是可認定被告68年取得
31 陳偉先抵押拍賣土地（即重測前新田段310、310-1地號）

01 時，重測前新田段310-1地號（含系爭土地在內）上並無原
02 告廠房存在。

03 3.依上開土地之建物搭建演變過程，75年法定地上權租金判決
04 （75.10.27判決）以75.02.15複丈成果之建物占用陳偉先抵
05 押拍賣土地（即重測前新田段310、310-1地號）範圍（即
06 上開(1)之①②③④），依民法第876條規定，認定該等建物
07 就坐落土地（即系爭B部分法定地上權土地，含原告廠房坐
08 落之系爭土地）有法定地上權之判決認定，顯與民法第876
09 條規定要件不符（亦即，原告廠房坐落之系爭土地、通道雨
10 遮部分，應無法定地上權之構成）。

11 4.惟依該件各審判決（該件卷宗已經銷毀，僅存判決），該案
12 當事人之陳偉先（被告與上訴人）、劉陳瓊瑛等共有人（原
13 告與被上訴人）對測繪結果無爭執，可認於測繪及判決時，
14 本件被告係對原告廠房就系爭土地有法定地上權之結果，係
15 不為爭執。

16 (二)對被告以原告廠房係拆除後重建抗辯之不採認說明

17 1.就74.09.14航測照片部分

18 被告雖依74.09.14航測照片指原告廠房當時僅約1層樓高，
19 現廠房顯係拆除後越界重建，然以：

20 (1)74.09.14航測照片（本院卷(一)第67頁），當時通道雨遮已建
21 有雨遮骨架，原告廠房高度明顯高於陳偉先東側廠房與南側
22 前排廠房，另比對原告廠房東南側永裕塑膠工業公司3-4層
23 樓廠房，原告廠房應至少有2層樓高度，是被告指稱原告廠
24 房於該航測照片時為1層樓建物，尚難採信。

25 (2)比對74.09.14、77.03.13、84.05.03航測照片（本院卷(一)第
26 99、101頁）之：①原告廠房、②通道雨遮位置（77.03.13
27 雨遮已覆蓋）、③陳偉先東側與南側前列廠房（77.03.13南
28 側廠房新增後列廠房）、周遭建物（東南側永裕塑膠工業公
29 司廠房、西側富源化工廠房），上開航測照片內之原告廠房
30 與通道雨遮及陳偉先建物之形狀、大小、高度均係相同，是
31 可認原告廠房並未變動。

01 (3)依上開航測照片資料，參照75.02.20系爭臨時土地廠房買賣
02 契約之買賣標的物有「二樓2/3 間年租金」記載，可確認陳
03 偉先75.02.20出售原告廠房時，該廠房即已為二樓建物。是
04 被告就此答辯，係與事實不符。

05 2.就歸仁地政112.07.06套繪成果放大圖之說明

06 (1)歸仁地政112.07.06 套繪成果之套繪放大圖（將：①重測前
07 地籍圖比例尺1/1200測繪之75.02.15複丈成果圖之法定地上
08 權範圍、②重測後地籍圖比例尺1/500 測繪之109.03.31 複
09 丈成果圖之原告廠房，兩者進行套繪後放大圖，即本院卷(一)
10 第287頁），固有被告指訴之原告廠房東北角部分建物有超
11 出系爭B部分法定地上權北側界線情形。

12 (2)惟依套繪成果圖中之就系爭土地鄰近地號已經保存登記或曾
13 經測量建物（僅有：原告廠房、系爭B部分法定地上權東側
14 之永裕塑膠工業公司廠房）套繪於75.02.15複丈成果圖，則
15 呈現：①原告廠房北側牆面界線與系爭B部分法定地上權北
16 側界線呈重疊（即北側牆面與系爭法定地上權北側界線重
17 疊）、②原告廠房東側牆面線與系爭土地東側界址重疊、③
18 原告廠房南側牆面界線與系爭B部分法定地上權之陳偉先南
19 側廠房北側牆面界線可連成直線之情形（即原告廠房越界部
20 分坐落系爭土地上，本院卷(一)第277 頁）。

21 (3)就上開(1)、(2)之套繪成果圖結果不同之情形，依該所函覆檢
22 附之資料，上開套繪係以：於透明圖紙上就重測後比例尺1/
23 500 地籍圖與原告廠房與鄰近建物改以比例尺1/1200 繪製
24 為套繪透明圖紙、將該套繪透明圖紙與底紙即75.02.15複丈
25 成果圖重疊進行比對之方式。惟因重測前後地籍圖之該處各
26 土地地界線有差異，致產生：

27 ①如將套繪透明圖紙與重測前310-4 地號對齊者，即會發生
28 套繪放大圖之原告廠房北側超出系爭B部分法定地上權北
29 側界線情形（即被告答辯之本院卷(一)第287頁放大圖，另
30 東南側牆面亦有超出系爭土地東南地界線）。

31 ②如將套繪透明圖紙與重測前310 、310-1 地號對齊者，即

會發生原告廠房越界部分係與系爭土地重疊之情形（即本院卷(一)第277 頁）。考量該套繪係併考量除原告廠房建物之其他經測繪建物之整體套繪結果，則就套繪圖之選用，應以此套繪結果認屬較正確之結果。

(4)依上開套繪成果資料所產生之套繪誤差情形，參照71.05.10-108.11.29航測照片之原告廠房所在位置及通道雨遮均存在並未變動狀況，被告以歸仁地政112.07.06 套繪成果放大圖指稱原告廠房係於75.02.15複丈成果圖後拆除重建之新建物之答辯，尚難採認。

3.就陳偉先89年存證信函之解釋

被告雖以陳偉先89年存證信函指稱原告於85年間有拆除原廠房後越界建築，然以：

(1)陳偉先89 年存證信函指訴劉中倫拆除原廠房改建為二層樓廠房之拆除時間為85 年間，經比對84.05.03 、85.12.14、86.05.04航測照片（本院卷(一)第101、103、105頁），①原告廠房、②通道雨遮位置、③陳偉先東側與南側前列廠房，其建物之形狀、大小、高度雖係相同，僅原告廠房屋頂中央凸起屋脊，自原係空白狀（84.05.03）於85.12.14變更為沿屋脊兩側有黑點沿屋脊排列，經比對google街景圖，該串列黑點應為屋頂通風扇。

(2)依前述之比對71.05.10-108.11.29航測照片、歸仁地政112.07.06套繪成果，原告廠房所在位置，自廠房建成後並未有變動情形，通道雨遮自75.04.26起均在原告廠房與陳偉先東側建物間，參照原告自陳僅因漏水而修繕屋頂與牆面、原告廠房1 樓係以水泥牆面搭建（參見原告提出廠房內部照片、google街景圖），客觀上已難認現原告廠房除屋頂部分外，係經拆除後重建。

(3)另依陳偉先89年存證信函內容，陳偉先於該信限期劉中倫測量處理否則將行提告，惟未經被告提出該存證信函後之相關訴訟爭議資料，且參照75年法定地上權租金判決對照70.04.13-71.05.10 航測照片，陳偉先於該件訴訟時，應知悉原告

01 廠房、通道雨遮均非68年被告拍定抵押權時即已存在建物，
02 惟卻於該件中主張為法定地上權範圍建物，是其誠信已屬有
03 疑，另參照75.02.20系爭臨時土地廠房買賣契約記載可推知
04 該當時原告廠房即屬二層樓建物，是該存證信函所述內容之
05 真實性，顯有疑義。

06 (三)認定原告廠房就系爭土地法定地上權存續理由

07 1.依系爭臨時土地廠房買賣契約與系爭土地地上權買賣契約認
08 定原告廠房繼受人係以行使地上權意思占有系爭土地。

09 就陳偉先與劉中倫簽訂之75.02.20 系爭臨時土地廠房買賣
10 契約、77.03.07系爭土地地上權買賣契約，依各契約記載內
11 容（未附土地與建物複丈成果圖），參照上開75年法定地上
12 權租金判決內容、歸仁地政112.07.06套繪成果資料，應為
13 下列之解釋：

14 (1)系爭臨時土地廠房買賣契約（75.02.20 簽訂）：係雙方認
15 原告廠房坐落在重測前新田段310-4 地號，而以該廠房部分
16 （依廠房2 樓租賃約定）及坐落土地作為買賣標的。

17 (2)系爭土地地上權買賣契約（77.03.07簽訂）：嗣經75年法定
18 地上權租金判決，原告廠房坐落系爭土地並有系爭法定地上
19 權，雙方再以77.03.07契約確認75.02.20契約所販售之土地
20 範圍為原告廠房實際坐落土地（依75年法定地上權租金判決
21 已知悉原告廠房與重測前新田段310-4 地號地界線，是契約
22 第1 條載明將原告廠房作為新田段310-4 地號界址並提及占
23 用水利地部分，顯係與複丈測量結果不符，參照系爭臨時土
24 地廠房買賣契約，本條約定顯係在確認雙方土地買賣範圍為
25 原告廠房坐落之全部土地），其中包含占用之系爭土地（另
26 包含西側水利地），系爭土地先以地上權轉讓方式出售並由
27 陳偉先支付租金，待系爭土地地主售地時，再由劉中倫出價
28 向地主購買。

29 (3)依上開解釋結果，劉中倫購得未辦理保存登記之原告廠房取
30 得事實上處分權，就該廠房占用系爭土地顯係以地上權之意
31 思為占有，應堪認定。依卷內事證，劉中倫購買原告廠房與

01 坐落土地，係為經營電鍍廠，其後該工廠自劉中倫變更為原
02 告，有原告提出之工廠登記資料（參見附表75.10.14工廠設
03 立許可、78.05.26工廠變更登記），而原告股東與董監查屬
04 劉中倫親屬（參見附表78.04.29原告設立登記欄之原告股東
05 歷來異動狀況），是可認原告係自劉中倫繼受原告廠房之占
06 有取得事實上處分權而繼續經營，基於法定地上權係附隨於
07 坐落建物之不可分性，可認原告係繼受劉中倫就原告廠房以
08 行使地上權意思繼續占有。

09 2.依前述被告68年取得陳偉先抵押拍賣土地時建物狀態與75年
10 法定地上權租金判決認定地上權範圍，75年法定地上權租金
11 判決認定原告廠房就系爭土地有法定地上權之結果，雖不符
12 合民法規定，惟以：

13 (1)依該件審理過程，被告就陳偉先所稱之建物建造時間（62年
14 間）與法定地上權範圍及75.02.15複丈成果均不爭執（依判
15 決僅爭執定租金標準與數額），故由法院依該不爭執事項作
16 成75年法定地上權租金判決後，由陳偉先依該判決行使法定
17 地上權，並以移轉占有方式將未辦理保存登記之原告廠房與
18 系爭法定地上權轉讓劉中倫（77.03.07），再由原告自劉中
19 倫繼受取得，迄至109.01.21 被告對原告與劉中倫提起另案
20 拆屋還地事件時止，於該期間（約34年），被告與原告未就
21 系爭土地與系爭法定地上權發生爭執。

22 (2)兩造係至另案拆屋還地事件後，被告始主張系爭法定抵押權
23 應不成立，惟75年法定地上權租金判決現已逾再審期間，客
24 觀上無法變更該確定判決之結果，則就該判決既判力範圍之
25 地上權租金與該租金前提之地上權範圍，自應由該判決當事
26 人與繼受人承受該既判力之效力。

27 (3)是被告雖於另案拆屋還地事件與本件審理中提出證據證明75
28 年法定地上權租金判決有誤認系爭法定地上權情形，惟依前
29 述既判力效力說明，仍應認被告應受該判決認定之系爭法定
30 地上權效力之拘束。此外，原告就占有原告廠房係以行使地
31 上權意思占有系爭土地已逾20年，原告於形式上係符合時效

01 取得地上權登記請求權要件（不考慮就建物對已取得法定地
02 上權土地無從對相同土地再依時效取得地上權之合法性），
03 是為避免發生否定系爭法定地上權而承認時效取得地上權登
04 記請求權再由原告申請辦理地上權之無益勞費支出，亦以逕
05 認原告廠房就系爭土地有系爭地上權，且因原告廠房並未有
06 經拆除而使地上權滅失之情形，系爭地上權現仍存在。

07 (四)駁回原告之訴之理由

08 1.依前所述，原告繼受劉中倫占有原告廠房就系爭土地自75年
09 法定地上權租金判決後有系爭法定地上權存在，該法定地上
10 權未發生因原告廠房拆除滅失而至使該地上權消滅之事由，
11 則系爭法定地上權現仍為原告廠房對系爭土地存在，則原告
12 以原告廠房坐落系爭土地主張符合時效取得地上權登記請求
13 權之主張，顯屬就同一物主張成立互斥不相容之物權權利，
14 其請求自屬無據，應予駁回。

15 2.本件原告之訴雖經駁回，惟就本判決前述系爭法定地上權是
16 否成立及存續理由，係同本件之確認時效取得地上權登記請
17 求權，均同屬另案拆屋還地事件之前提爭點（即原告廠房如
18 有系爭法定地上權、或原告有時效取得地上權登記請求權，
19 均為該件被告訴請拆屋還地是否有理由之前提事實），本宜
20 由兩造於另案拆屋還地事件以防禦方法或反訴方式提出為請
21 求（民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第2項第1、2
22 款），現兩造以另提本件訴訟方式處理上開爭議，雖原告可
23 能持本判決理由於另案主張，惟容有可能發生裁判矛盾情形
24 （即原告就本件未上訴而援引本判決理由為另案答辯理由，
25 惟另案審理結果不採認本判決理由，致發生裁判矛盾情
26 形），宜由原告就本件提起上訴後與另案拆屋還地事件二審
27 為合併審理，以避免裁判矛盾。

28 四、從而，原告起訴請求其就系爭土地有時效取得地上權登記請
29 求權、原告廠房毋庸拆除，因分別屬無理由及違反程序，均
30 屬無理由，均應予駁回。

31 五、訴訟費用負擔

01 本件係原告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第78條規定，命原
02 告負擔訴訟費用。

03 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436 條第2 項、
04 第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

06 臺南簡易庭 法 官 陳世旻

07 【附圖：土地建物位置示意圖（↑北）】
08

勝利路						
富 源 化 工 廠	三爺宮溪	【原告廠房】 · 坐落地號 ①[441](原310-4) ②[442-3]	【原告廠房】 (占用部分) · 坐落地號 ①[440] (原310-1) ②110. 03. 26 分割為 [440-1]	【通道雨遮】 (現已拆) · 坐落地號 [440] (原310-1)	【陳偉先東側廠房】 (現已拆) · 坐落地號 [439](原310)	永裕塑膠 工業公司 [438]
				· 空地 · 坐落地號 [440](原310-1)		
		【陳偉先南側廠房】(原告99. 01. 01租用；現已拆) · 前後2 列。依航測照片，最南側後列於77. 03. 13後始存在 · 坐落地號： ①[442] (原310-11；約在原告廠房南側後方) ②[440] (原310-1；約在通道雨遮、陳偉先東側廠房南側空地之南側)				
		· 陳偉先南側廠房南側土地狀況 (於本件不生影響) 依空照圖比對地籍圖 89. 09. 09 航測照片前陳偉先南側廠房西半部南側為空地 108. 11. 29航測照片時陳偉先南側廠房南側已有奇菱光電廠房建物。				

09 〔附圖說明〕

- 依：①108.11.29航測照片、②109.08/google街景圖
- 本圖僅係示意，建物並非占用該等土地全部，例如：原告廠房占用、通道雨遮、陳偉先東側廠房均非緊鄰原310-1、310地號地界線，與各該地界線北側約尚留有約於雨遮通道前之大門門柱距離（即75.02.15複丈成果圖繪製北側兩柱與地上權B北側界線之距離）。
- 原441地號（原310-4地號）與原440地號（即尚未分割440-1地號前之440地號即原310-1地號）地界線（即下圖系爭440-1地號西側地界線）係約呈「〉」形狀。

10 以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 112 年 8 月 31 日
書記官 林怡芳

【附表】

附表：				
	日期	土建狀態	事件	內容要旨
	68.08.03		· 被告拍定陳偉先抵押權土地 ①新田段310 ②新田段310-1	【拍定分別共有人】 （姓名底線為本件被告） ①劉博雲 （1/4）：101.09.07贈與配偶 <u>吳富女</u> （101.09.13登記） ②劉陳瓊瑤（1/4） ③劉明曜 （1/4）：109.12.16亡（110.03.10繼承登記） 繼承人： <u>配偶劉張麗貞</u> 長男 <u>劉人臺</u> 次男 <u>劉鈞嘉</u> 三男 <u>劉人輔</u> ④吳科 （1/4）：97.12.13亡（99.05.14繼承登記） 繼承人： <u>長女吳宛真</u>
	70.02.28 70.03.01		【法定地上權租金案】 · 被告與陳偉先法定地上權地租案	【本院70年訴字第400號（訴訟上和解）】 · 70.02.28前法定地上權租金，被告與陳偉先達成本件訴訟上和解 · 70.03.01後法定地上權租金，被告與陳偉先由本院75訴2658號、臺南高分院75上易960號判決。
	70.04.13	航測照片		【林務局農林航空測量所-70.04.13航測照片】 · 內容： 無原告廠房 ：無建物但似有物品堆置 無通道雨遮 ：為空地 陳偉先東側廠房：2 棟相連建物 陳偉先南側廠房：前1 排建物、後2 小棟建物
	71.05.10	航測照片		【林務局農林航空測量所-71.05.10航測照片】 · 內容： 原告廠房 ：已有廠房（位置大小同現狀） 西側緊鄰溪 東為空地 南側緊鄰陳偉先南廠房 無通道雨遮 ：為空地 陳偉先東側廠房：2 棟相連建物 陳偉先南側廠房：前1 排建物、後2 小棟建物 陳偉先東側與南側廠房仍為空地
	74.04.13	航測照片		【林務局農林航空測量所-74.04.13航測照片】 · 內容： 原告廠房 ：同71.05.10（比較陳偉先南側廠房，應為2層樓廠房） 無通道雨遮 ：為空地 陳偉先東側廠房：2 棟相連建物 陳偉先南側廠房：前1 排建物 陳偉先東側廠房東側、與南側廠房東側與東南側已有永裕塑膠工業公司等其他公司廠房。
	74.09.14	航測照片		【林務局農林航空測量所-74.09.14航測照片】 · 原告廠房 ：同74.04.13 通道雨遮 ：可見雨遮骨架 陳偉先東側廠房：2 棟相連建物 陳偉先南側廠房：前1 排建物

				陳偉先東側廠房東側、與南側廠房東側與東南側已有永裕塑膠工業公司等其他公司廠房。
75.02.15	地政複丈	【法定地上權租金案】 ・陳偉先與被告法定地上權地租事件 ・地政複丈日75.02.15	【本院75訴2658號】（一審判決日75.07.29） ・爭執要旨： 新田段310、310-1地號土地原係陳偉先所有並設定抵押權，被告經本院68年執449號拍賣抵押權事件，取得土地所有權（登記日68.08.03），坐落上開地號之陳偉先建物（歸仁地政75.02.15複丈成果圖A B C D），依民法876條有法定地上權。就70.02.28前法定地上權租金事件，經本院70年訴字第400號訴訟上和解，70.03.01後之租金雙方協議不成，而提起本件訴訟。 【地政測量：歸仁地政75.02.15複丈成果圖】 測得占用面積：比對歸仁地政112.06.27套繪圖位置 A：4.5㎡：陳偉先東側廠房右前角處之1 方形物 B：776.37㎡：陳偉先東側廠房 通道兩遮 原告廠房占用部分 陳偉先南側廠房東半部 C：13.85㎡：陳偉先東側廠房空地上之1 圓形建物 D：26.70㎡：陳偉先南側廠房南側空地上之1 方形建物 【臺南高分院75上易960號】（二審判決日75.10.27） ・爭執要旨：雙方對土地複丈成果圖不爭執，爭執法定地上權租金應依法定地價或公告現值。	
75.02.20		劉中倫・陳偉先 第一次買賣契約	【契約名稱：「臨時土地廠房等買賣契約」】 (一)書寫紙張：印有「泰昌工業社用箋／廠址：台南縣○○鄉○○村0000號」之紙張書寫 (二)契約要旨： 簽 約 人：陳偉先／劉中倫 買賣標的：（各項價金從略） ①新田段310-4全部 ②鐵造廠房約100坪 ③電器設備 ④自來水增設 ⑤二樓2/3間年租金 ⑥廢水處理設備 (三)價款收入明細表：自75.02.15-76.04.20共12筆金額記載	
75.04.26	航測照片		【林務局農林航空測量所-75.04.26航測照片】 ・原告廠房：同74.09.14 通道兩遮：已為兩遮 陳偉先東側廠房：2 棟相連建物 陳偉先南側廠房：前1 排建物 陳偉先東側廠房東側、與南側廠房東側與東南側已有永裕塑膠工業公司等其他公司廠房。	
75.07.28		劉中倫 310-4登記所有權	・原因發生日：75.06.13(買賣) ・登記日期：75.07.28	
75.07.29		【法定地上權案】 ・一審判決日	(參見75.02.15地政複丈日欄)	
75.10.14		劉中倫工廠設立許可	【臺灣省政府建設廳75.10.14七五建一字第274428號函】 ・核准「勝昌電鍍廠（劉中倫）」申請工廠設立許可 ・工廠地址：仁德鄉新田村35-2號 (83.08.24門牌整編為現址「新田村勝利路86號」) ・於核准2 年內完成建廠，於試車後3個月內辦理工廠登記。	
75.10.27		【法定地上權案】 ・二審判決日	(參見75.02.15地政複丈日欄)	
77.03.07		劉中倫・陳偉先 第二次買賣契約	【契約名稱：「廠房地上權買賣契約」】 (一)書寫紙張：印有「泰昌工業社用箋／廠址：台南縣○○鄉○○村0000號」之紙張書寫 (二)契約內容： 簽 約 人：甲方：泰昌工業社陳偉先 乙方：勝昌電鍍廠劉中倫 契約條款：	

20

				台南地方法院，將來法官勘驗出差費，土地測量技術人員規費，拆除機具費均由你負責。」
89.09.09	航測照片			【林務局農林航空測量所-89.09.09航測照片】 · 內容：原告廠房、通道雨遮、陳偉先東側、南側廠房(南側仍為空地)，位置同86.05.14航測照片
95.11.15	地籍圖重測 · 新田段→ 新工段			【96年度地籍圖重測-地籍圖比例尺1/500】 · 新田段310-7 地號：新工段228 號(本地號係自310 地號分割出之北側靠勝利路地號) · 新田段310 地號：新工段439地號(陳偉先東側廠房) · 新田段310-1 地號：新工段440地號 新工段442-3 地號(110.03.26新增：歸仁地政109.03.31測量原告廠房占用本地號部分，分割為442-3) · 新田段310-6 地號：新工段227地號(自310-4地號分割出之北側靠勝利路地號) · 新田段310-4 地號：新工段441地號(原告廠房) · 新田段310-11地號：新工段442地號 · 新田段311-6 地號：新工段438地號(永裕塑膠工業公司廠房)
98.11	google街景 · 98.11 · 101.01 · 104.03 · 105.02 · 107.07 · 109.08 · 111.07			(一)最早街景圖年月(98.11)，自勝利路往南視角可見： · 原告廠房：高約3層樓建物，屋頂中央有設一列排風扇 西側靠溪，全鐵皮牆面，設1、2樓窗。 北側靠路，全鐵皮牆面，設2、3樓窗。 東側牆面，1 樓露出水泥牆面，2樓以上為鐵皮牆面，設1、2、3樓窗。於2、3樓間橋接通道雨遮。 · 通道雨遮：西側橋接於原告廠房2、3樓間牆面、東側以柱立方式緊鄰陳偉先東側廠房。 通道臨路處設有鐵門，僅東側有門柱(門柱上掛有勝利路86號門牌)，西側(靠原告廠房)未見門柱。 · 陳偉先東側廠房：北側為鐵皮廠房、南側為首層水泥造廠房。沿北側臨路鐵門門柱往東為以鐵條與竹片搭建之柵欄。 · 陳偉先南側廠房：僅能自通道雨遮前、勝利路三爺宮溪橋面辨識係前後2 排與原告廠房緊鄰之建物。 (二)後續街景： · 101.01、104.03、105.02、107.07、109.08街景圖：與98.11街景圖大致相同。 (三)111.07街景圖： 除原告廠房外，通道雨遮、陳偉先東側廠房、陳偉先南側廠房均遭拆除而為空地。通道臨路之鐵門與東側門柱仍保留，惟陳偉先東側廠房前柵欄改為鐵皮牆。
99.01.01		原告·陳偉先 南側廠房租賃契約		〔廠房租賃契約〕 · 簽約人：陳偉先 勝昌電鍍廠股份有限公司 見證人：陳淑惠(註：劉中倫配偶) · 租賃標的物：位於台南縣○○鄉○○路00號，前泰昌工業社鐵造之廠房內含通道(勝昌電鍍廠後方處)
108.11.29	航測照片			· 內容：原告廠房、通道雨遮(長度縮短，原超過陳偉先東側廠房，依原告提出照片，係雨遮後半部脫落，僅存骨架)、陳偉先東側廠房、南側廠房(南側已與奇菱光電廠房相鄰)，位置同86.05.14航測照片
109.01.21			【另案拆屋還地事件】 · 劉陳瓊瑛等人起訴日	【本院109南簡110號繫屬日】
109.03.31	地政複丈		【另案拆屋還地事件】 · 勘驗/ 地政複丈日	· 109.03.31本院勘驗 勘驗時存在建物：原告廠房、通道雨遮、陳偉先東側廠房、陳偉先南側廠房。 · 歸仁地政109.03.31複丈成果圖 地政測量原告廠房占用新工段440地號部分範圍(即系爭土地，於110.03.26分割為新工段440-1地號)
110.03.26	系爭土地- 新分割地號			本件原告廠房占用440 地號部分(即系爭土地)，依歸仁地政109.03.31複丈成果圖，自440 地號分割為440-1 地號
110.05.27			【另案拆屋還地事件】	· 主文：(節錄第1 項)

(續上頁)

01

			· 一審判決日	被告(勝昌電鍍廠股份有限公司、劉中倫)應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地(權利範圍全部、面積60.64平方公尺)上之地上物拆除,並將土地返還原告(劉陳瓊瑛等人)。
110.06.22 111.03.01			【另案拆屋還地事件】 · 上訴與反訴	· 上訴人(勝昌電鍍廠股份有限公司、劉中倫)110.06.22提上訴。 · 於111.03.01準備程序,被上訴人(劉陳瓊瑛等人)不同意反訴,兩造同意就反訴由原告另提起本件訴訟,並就另案拆屋還地事件合意停止訴訟程序。
111.03.23 111.07.04			【本件起訴與分案】	· 原告於111.03.23提起本件訴訟,經調解不成立(111年度南司簡調276號)後,於111.07.04改分為本件。
	111.07	google街景		· 除原告廠房外,通道雨遮、陳偉先東側廠房、陳偉先南側廠房均遭拆除而為空地。 · 通道臨路之鐵門與東側門柱仍保留,惟陳偉先東側廠房前柵欄改為鐵皮牆。
	112.04.19		【另案請求法定地上權登記移轉事件】	· 原告對陳偉先繼承人起訴請求應辦理系爭土地法定地上權登記後將該法定地上權移轉登記予原告之訴訟
112.06.27 112.07.06	地政複丈 地政套繪			(一)歸仁地政112.06.27複丈成果圖 依google/111.07街景圖,僅存原告廠房建物。 (二)歸仁地政112.07.06所測量字第1120061918號函 歸仁地政函覆複丈成果圖,並就:75.02.15複丈成果圖、109.03.31複丈成果圖製作套繪等資料函覆本院。