臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第185號

原　　告　吳淑娥

訴訟代理人　黃國永律師

　　楊宛瑜律師

被　　告　鄭松明

上列當事人間確認事實上處分權存在事件，於民國114年6月24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○○區○○○段00000○00000○00000○00000地號土地上如附圖即臺南市歸仁地政事務所民國114年4月21日複丈成果圖所示紅色四方形範圍之未保存登記建物有事實上處分權。

訴訟費用新臺幣壹仟元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺南市○○區○○○段000000000地號土地原為原告之父吳健治與其兄弟三人共有，逾50年前訴外人楊明吉於其上興建如起訴狀附圖編號甲所示未保存登記建物。民國82年間被告向地主承租系爭土地，並稱以新臺幣(下同)50,000元之代價獲訴外人楊明吉讓渡系爭建物權利。嗣於90年左右，原告之父親即訴外人吳健治欲取回系爭房地返鄉居住，故以系爭土地一年租金70,000元之代價向被告買受系爭建物事實上之處分權，並給予被告一年之時間搬離系爭建物（當時系爭建物為被告經營日昇風管企業社使用），但被告拖延至三年後始將系爭建物交付原告之父占有使用，自被告搬遷迄今已20餘年，此有被告之兄弟、日昇風管企業社合夥人即證人鄭翼翰書立之陳述書可證。嗣原告之父於98年過世，系爭建物之事實上處分權由與父親同住之原告繼承，並由原告占有使用迄今。時至111年系爭土地現共有人擬將土地出售他人，被告聞訊竟以「要讓地主土地賣不出去」，主

張其為系爭建物事實上之處分權人，113年11月更誣告原告等人強制、毀損系爭建物等罪，原告為此請地方人士四度至被告處所調解未果，一次至調解委員會聲請調解，被告則未到場。原告為系爭建物事實上之處分權人，被告卻以事實上之處分權人自居，阻撓系爭土地之買賣，為此，原告有即受確認判決之法律上利益，爰提起本訴。並聲明：確認原告就坐落臺南市○○區○○○段00000○00000○00000○00000地號土地如起訴狀附圖編號甲（確切範圍如臺南市歸仁地政事務所114年4月21日複丈成果圖所示紅色四方形）之未保存登記建物有事實上處分權。訴訟費用由被告負擔。

二、被告之答辯：81年5月份成立日昇風管企業社，於82年7月22日向訴外人楊明吉購買關廟鄉深坑段339之2地上鐵皮屋使用權，購買金額為50,000元，並簽訂定讓渡書。其間皆有付土地租金，至3年後、地主吳贊叫被告工廠搬遷，因該地主弟弟吳健治要搬回來，並叫被告工廠搬遷，吳家搬回後，一直使用至113年10月，且被告無向吳家收取任何鐵皮屋使用權之租金，其間吳家也將該鐵皮屋出租予他人使用。近期吳家要將土地賣出，並於當時告知吳家，此屋上使用權是向楊明吉購買的，但與吳家溝通無效，最吳家仍把土地賣了，且向被告索取鐵皮屋占用地上權之租金。此地上使用權已於82年7月購買，但自85年吳家仍一直使用，如今還反被索取租金實在讓人心寒。

三、得心證之理由：

(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，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。原告主張其為系爭建物之事實上處分權人乙節，為被告所否認，則原告如上主張之法律上地位顯處於不安之狀態，而此不安狀態復能以本件確認判決予以除去，揆諸前開說明，自應認原告

有提起本件確認之訴之確認利益存在。

(二)按未辦理建物第一次所有權登記(即保存登記)以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。房屋稅籍資料僅為公法上納稅義務人之認定，不能僅以房屋稅籍之記載，作為認定未辦保存登記建物之所有權人或事實上處分權人之唯一依據。又按未保存登記建物雖因欠缺行政管理之規定，無法向地政機關辦理第一次所有權登記，亦不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的，未保存登記建物之讓與，受讓人與讓與人間可透過事實上處分權之讓與合意，受讓人並因受領交付，而取得事實上處分權。是事實上處分權之讓與，以有讓與合意及標的物之交付為要件；亦即須原所有權人或事實上處分權人與受讓人間有讓與不動產事實上處分權之合意，並將標的物交付予受讓人，始生事實上處分權移轉之效力。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。至當事人是否已盡其舉證之責，對於有利事項已為適當證明，則由法院斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷之(民事訴訟法第222條第1項並參)。而於民事事件，證據之證明力，較為強大，更為可信者，即足以使審理事實之人對於爭執之事實認定其存在，更勝於不存在，即達到前開蓋然的心證，此即「證據優勢」或「證據優勢原則/主義」。證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理，資以證明應證事實，該證明某事實之間接證據(廣義包含情況證據)，亦包括在內。

(三)查：

1.原告主張如附圖即臺南市歸仁地政事務所民國114年4月21日複丈成果圖所示紅色四方形範圍之未保存登記建物，原為訴外人楊明吉興建，嗣於82年間，被告以50,000元受讓系爭建

物權利，被告並於該建物經營日昇風管企業社；90年間，原告之父親吳健治欲取回系爭房地返鄉居住，故以系爭土地一年租金70,000元代價向被告買受系爭建物事實上之處分權，並給予被告一年之時間搬離系爭建物（當時系爭建物為被告經營日昇風管企業社使用），但被告拖延至三年後始將系爭建物交付吳健治占有使用，吳健治過世後，由原告繼承該建物權利等情，有原告提出之證人鄭翼翰陳述書面、臺灣臺南地方檢察署檢察官114年度偵字第8736號不起訴處分書為證(補字卷第15頁，南簡字卷第107-113頁)；另就被告是於82年間自楊明吉受讓系爭建物，並在該建物經營日昇風管企業社等節，為被告所不爭執，並有被告提出之讓渡證書、本院調閱之日昇風管企業社商業登記資料在卷可參(南簡字卷第35、131頁)。是本件爭點在於，被告於90年間將系爭建物交由吳健治占有使用，是否已將該建物的事實上處分權轉讓予吳健治，並為原告所繼承?

2.觀之原告提出的證人鄭翼翰陳述書面、臺灣臺南地方檢察署檢察官114年度偵字第8736號不起訴處分書，均可見鄭翰翼提及90年間吳健治欲將使用土地的權利收回，因此要求其與被告搬遷，且確實有以折抵1年租金的方式去抵銷收回鐵皮屋的價金等情，原告聲請調查證人鄭翰翼，亦於本院審理時具結證述確認原告提出的上開書面的真正，其當時為日昇風管企業社合夥人，並為與該書面所呈實質內容相同之證詞(南簡字卷第118-122頁)，同時提出合夥契約書供參相佐(南簡字第133頁)。復參原告請求調查證人吳進朝，亦於本院審理時結證同上情節意旨之證詞內容(南簡字卷第123-127頁)。乃民事訴訟法關於訊問證人採具結制度（民事訴訟法第312條至第313條之1參照），其用意在擔保證言之真實性及憑信性，其作用在提高證人之責任心及警戒心，使為誠實之陳述，本件證人鄭翼翰、吳進朝以證人身分，於本院言詞辯論時具結作證，在負擔刑法第168條偽證罪處罰之心理壓力下，經隔離隔別訊問後，結證上情明確，且就重要事實情

節相互可以一致，與卷內證據資料亦無齟齬，足認其等之證詞應屬可信。再者，被告於本院審理時自陳：「原告的父親要舉家遷回來，沒有地方住，我們就讓他們住，因為都是親戚，我們就另外搬到其他地方去。鐵皮屋是楊明吉的，我向楊明吉購買。我搬走後就是認為要放棄。大家都是親戚，吳健治他們要搬回來我就讓他們居住。我搬走20幾年了，我民國85年就搬走了。」等語(南簡字卷第23、24頁)，可知被告自陳其於85年間已經搬離系爭建物(較之原告主張的被告搬離時間更早)，且陳稱當時搬走後是認為要放棄等語，以此為本，被告於搬離系爭建物而交由吳健治占有之時，就法律上的觀點而為評價，應可認定被告已有讓與該建物事實上處分權的意思，佐以被告也自陳其自搬離之後迄今並未曾向原告或其家人請求返還系爭建物等語(南簡字卷第88頁)，可知自其所稱85年間搬離至今，長達逾25年有餘之光景，客觀上被告並無有向吳健治、原告主張其為系爭建物為事實上處分權人的情事，是依憑被告前揭陳述意旨的主觀面向，參酌該建物已超過四分之一世紀均由原告及其家人占有使用的客觀情況，亦已足認定被告已將系爭建物之事實上處分權讓與吳健治，並由原告所繼承。

3.綜合以上證據，原告主張其對於系爭建物有事實上處分權，應非無據。被告固稱其有以支票、現金支付地租予訴外人吳讚，原告所稱以70,000元買下建物的事不是事實云云，並提出支票存根為證(南簡字卷第27、29、145頁)。然則，票據為無因證券，難以證明其背後的原因關係，且其提出的存根上記載「房屋租」、「房租」等字，並非地租，也無法確知其與本件訴訟爭點是否具有關聯性。甚且，被告所執關於是否有支付地租予系爭建物坐落的土地所有人乙節，與吳健治與被告間是否有以地租抵付系爭建物轉讓之事，也無必然關聯；蓋系爭建物本即坐落在臺南市○○區○○○段00000○00000○00000○00000地號土地上，不論有償的租賃、無償的使用借貸，均是相關當事人可以透過契約方式決定其法律關

係，即使被告原未支付地租，亦不妨礙於建物轉讓時仍可以之作為對價約定的可能。而原告主張其對於系爭建物有事實上處分權，乃是依據前揭調查證據結果而可使本院得到的新證，與被告是否曾經支付地租乙情，證據法則上，無必然牽連。是被告此部分答辯，無從推翻上述調查證據結果所得之心證。

(四)綜上，原告主張確認原告就坐落臺南市○○區○○○段00000○00000○00000○00000地號土地如附圖即臺南市歸仁地政事務所114年4月21日複丈成果圖所示紅色四方形範圍之未保存登記建物有事實上處分權，為有理由，應予准許。

四、本件訴訟費用確定為1,000元（即第一審裁判費），應由敗訴之被告負擔(民事訴訟法第78條參照)。被告並應依同法第91條第3項加給利息。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第91條第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　15　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　彭蜀方