

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第217號

上訴人 李翠華

訴訟代理人 林逸夫律師

被上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 李曉玫

複代理人 黃映臻

廖若茗

上列當事人間請求確認所有權登記請求權存在等事件，上訴人對於中華民國114年7月4日臺灣雲林地方法院113年度訴字第575號第一審判決提起上訴，本院於115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按確認法律關係成立或不成立之訴，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。該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，即有受確認判決之法律上之利益，得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴（最高法院52年台上字第1922號判決意旨可資參照）。本件上訴人以其自己因時效取得為原因，向雲林縣斗六地政事務所申請就下述未登記土地為所有權登記，惟被上訴人已登記為管理者，顯然兩造就上訴人對未登記土地所有權登記請求權是否存在，已發生爭執，且此法律關係存否不明確之爭執，得以確定判決除去此一不安定性，依前

揭說明，上訴人即有受確認判決之法律上之利益，其提起本件訴訟即無不合。

二、本件上訴人主張：伊於民國105年11月13日向其前手即訴外人高信安，購買重測前雲林縣○○市○○段0000-0、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號11筆土地（上述前9筆土地，其後已合併為0000地號，並再分割出0000-0地號）、其旁未登記土地，及坐落上開土地上之門牌號碼雲林縣○○市○○路000巷0、0、0、0、0、00、00、00、00號共9棟房屋（下合稱系爭房屋），並繼續以所有之意思占有上開買賣標的物，此有雙方簽立之不動產買賣契約書，及原法院112年度六簡字第244號確認界址事件，於112年9月11日現場勘驗照片為證，足見系爭房屋坐落於112年11月2日雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政）土地複丈成果圖即附圖所示雲林縣○○市○○○段土地內圖示藍色線段即A-B-C-D-E-F（F即J1），與紅色線段即J1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A1-K1（K1即A）間所示之土地（即重測後暫編為雲林縣○○市○○○段0000地號土地，面積128.49平方公尺，下稱系爭土地），則高信安至少於64年1月1日起，即已興建系爭房屋並持續以所有之意思，占有未登記所有人之系爭土地，此由臺灣自來水公司裝置證明記載，系爭房屋係於64年1月1日裝置自來水系統，且系爭房屋於斗六地政75年地籍調查表中均即已存在，足以佐證伊於上開繼受高信安自64年間起，即係以所有之意思，和平、公然、繼續占有尚未登記之系爭土地，迄至伊於113年7月12日向管轄之地政機關申請登記未登錄土地，時效取得所有權之日為止，顯已超過民法第769條所規定之20年為登記不動產之取得時效期間，堪認伊係以所有之意思和平繼續占有未為所有權登記之系爭土地。故伊自得依民法第769條、土地法第54條規定，訴請確認就系爭土地有登記請求權存在，及管理系爭土地之被上訴人應容忍伊向地政機關登記為所有權人。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：（一）原判

01 決廢棄。(二)確認伊就系爭土地所有權第一次登記之請求權存
02 在。(三)被上訴人應容忍伊就前項所示土地，向地政機關申請
03 登記為第一次所有權人。

04 三、被上訴人則以：系爭土地原依國有財產法第2條、第19條規
05 定辦理國有登記，經地政機關暫編為○○市○○○段0000地
06 號土地，上訴人雖主張其於105年11月13日向高信安購買重
07 測前0000-0地號等11筆土地，及坐落其上之系爭房屋，且該
08 等房屋之自來水裝置日期為64年1月1日，及斗六地政75年地
09 籍調查表中即已記載該等房屋存在，欲證明至今已和平占有
10 超過20年餘，可依民法第769條規定取得所有權第一次登
11 記。惟上訴人所附函文僅能證明建物存在之事實，尚不足以
12 證明基於行使所有權意思占有系爭土地至今，自與民法第76
13 9條規定未合。且被上訴人已囑託地政機關辦理國有登記，
14 係因繫屬訴訟程序未完成國有登記，上訴人於原法院斗六簡
15 易庭以112年度六簡字第244號、113年度簡上字第89號確認
16 經界事件（下合稱為前案），主張無未登記土地存在，並訴
17 請確認經界，經前案判決駁回確定，又於本件聲明主張時效
18 取得所有權，即自證其非本於行使所有權之意思占有系爭土
19 地，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)上訴人於105年11月13日，向其前手高信安買受重測前雲林
22 縣○○市○○段0000-0、0000、0000、0000、0000、0000、
23 0000、0000、0000、0000、0000地號土地，及系爭房屋，並
24 有雙方簽立之不動產買賣契約書。

25 (二)上訴人於前案確認經界訴訟，起訴時原聲明為○○市○○段
26 0000、0000、0000地號土地，與同地段00-00、00-00地號土
27 地之界線位置，如I1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A連接虛線位
28 置，並無未登記土地；嗣變更聲明「確認原告李翠華所有坐
29 落雲林縣○○市○○○段0000地號土地，與被告國有財產署
30 所有坐落同段0000地號土地之界址，為如附圖C1-D1-E1-F1
31 紅色經界線位置、確認該案原告即訴外人廖健男所有坐落雲

01 林縣○○市○○○段0000、0000地號土地，與被告國有財產
02 署所有坐落同段0000地號土地之界址，為如附圖F1-G1-H1之
03 紅線位置」。其變更後之聲明，仍係主張並無未登記土地存
04 在。

05 (三)兩造前案確認經界事件，於112年8月24日上午10時在該事件
06 系爭現場實施勘驗，勘驗結果略以：本件未登錄之土地斗六
07 地政測量暫編為雲林縣○○市○○○段0000地號、面積128.
08 49平方公尺，系爭土地當時為空地，其上堆置盆栽。

09 (四)前案確認經界事件，已由原法院於114年4月9日，以113年度
10 簡上字第89號判決上訴駁回而確定在案。

11 (五)依雲林縣斗六地政112年11月22日函覆所示略以：雲林縣○
12 ○市○○段0000-0、0000、0000、0000、0000、0000、000
13 0、0000、0000地號等9筆土地，業於105年12月9日合併為同
14 段0000地號，並分割出同段0000-0地號。另同段0000地號土
15 地於78年間，逕為分割出同段0000-0地號土地。

16 (六)系爭土地，與○○市○○段0000、000000地號土地，經上訴
17 人主張有界址爭議，經斗六地政區域性不動產糾紛調處，在
18 該案調處中，上訴人表示不同意實地測定界址之結果，主張
19 使用範圍內無未登記土地存在，調處結果則認為：依據地籍
20 測量實施規則第194-1條規定，本案不屬界址爭議範圍，請
21 主辦單位依相關規定辦理。有斗六地政區域性不動產糾紛調
22 處紀錄表在卷可查。

23 五、兩造爭執事項：

24 (一)訴外人高信安與上訴人，有無以所有之意思而占有系爭土地
25 達20年？

26 (二)上訴人依民法第769條、土地法第54條規定，主張時效取得
27 系爭土地所有權，有無理由？

28 六、本院之判斷：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
30 以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之
31 不動產者，得請求登記為所有人。民事訴訟法第277條、民

01 法第769條分別定有明文。而民法第768條規定，因時效而取
02 得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不
03 動產達20年為要件，如非以所有之意思而占有，其時效期間
04 即無從進行。所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所
05 有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自
06 主占有而言。如占有人以容忍他人所有權存在之意思而占
07 有，即係他主占有，而非自主占有。是若占有人係基於買賣
08 契約關係而占有未登記之他人不動產時，則其占有係以容忍
09 他人所有權存在之意思而占有，係屬他主占有，而非自主占
10 有，自難謂符合時效取得所有權之主觀要件（最高法院101
11 年度台上字第106號、86年度台上字第2308號、81年度台上
12 字第285號判決意旨參照）。

13 (二)依上訴人所提，其於105年11月13日，向高信安買受重測前
14 雲林縣○○市○○段0000-0、0000、0000、0000、0000、00
15 00、0000、0000、0000、0000、0000地號土地，及系爭房屋
16 之不動產買賣契約書（見原審卷第19-22頁）可知，上開共1
17 1筆土地，加總面積599平方公尺，而上訴人主張其向高信安
18 買受時，尚包含附圖所示系爭土地128.49平方公尺，已逾原
19 來買受面積之20%以上，差距甚大，顯有不合理之情形。再
20 依上開買賣契約書所示，上訴人買受之系爭房屋，其門牌號
21 碼雲林縣○○市○○路000巷0至00號共9棟之單數號房屋，
22 對照上訴人所提上證1之地籍圖資網路便民服務系統查詢結
23 果（本院卷第79頁），及上證2由上訴人所提101年11月現場
24 之GOOGLE街景圖可知，上訴人所主張高信安一併轉讓之系爭
25 土地，即為現供公眾通行之雲林縣○○市○○路000巷道路
26 所在（亦詳下述說明），則上訴人主張連高信安都不知道之
27 供道路使用之系爭土地，亦一併轉讓予上訴人，顯無可採
28 信。

29 (三)上訴人雖主張，依原法院112年度六簡字第244號確認界址事
30 件，於112年9月11日現場勘驗照片為證，足見系爭房屋坐落
31 於系爭土地上，並聲請傳喚證人即上訴人之配偶廖建男為

證，而依證人廖建男於本院115年1月14日準備程序時已證稱：系爭建物因為房屋太老舊，原地主有租給別人，原地主有將建物清空，交給我們時，已經沒有租屋了。因為之前有承租，我怕原承租人又入住，會有刑事案件產生，基於安全考量，將老舊建築物拆除，是我委託工作人員去拆除，拆除時，我有在現場。現況是漸進式，一開始單純設圍籬，公所及環保局要求我們除草，除草後，我覺得每年都要除草不方便，之後就把圍籬裡面目前作停車場使用。圍籬是依照當初舊有建築物使用範圍去圍的，當時有建築物不能鑑界，也沒有要求地主鑑界給我們，拆了就依照使用現況圍起來，到現在都沒有動過等語（見本院卷第193、194頁），足見上訴人於向高信安買受時，根本未進行鑑界，自難以認定高信安所賣之上開土地，確已包含系爭土地在內。至上訴人雖表示系爭建物拆除時，其已依系爭建物原來所在，架設圍籬，並聲請本院履勘現場，以丈量上訴人所主張占有之土地範圍為何，惟查，依上訴人所提上證2，101年11月現場之GOOGLE街景圖可知，上訴人所主張上開系爭房屋之1號部分，其前方搭有停車棚，其所在外置恰位於○○路000巷口旁之電線桿，且其停車棚及所停放車輛，並未超出該電線桿而延伸到○○路000巷之路面範圍，惟依上訴人所提上證4，前揭證人廖建男所述系爭房屋拆除後所搭設之鐵皮圍籬可知，該鐵皮圍籬之外圍，顯已超出原來位置不變之電線桿，而突出至○○路000巷甚多，此亦核與本院於準備程序時，當庭提示相關照片予證人廖建男時，廖建男亦證稱：是有點差距，尚揚工程顧問有限公司所劃的現場鐵皮圍籬，確實跟1號建物差幾十公分（見本院卷第196頁）相符，足證上訴人其後所搭圍籬，確與系爭建物位置已有不同，且亦難以憑此認定系爭建物於拆除前，確有占用到系爭土地之情形。則依上述說明，本院自無再履勘現場之必要。另上訴人於115年1月14日再聲請調閱上開尚揚工程顧問有限公司所劃的現場鐵皮圍籬

圖面，及於本院準備程序終結後，再聲請函請斗六地政加以套繪相關位置等聲請，自均無必要，併予敘明。

(四)復依上揭最高法院見解可知，占有人如係基於買賣契約關係而占有未登記之他人不動產時，則其占有係以容忍他人所有權存在之意思而占有，係屬他主占有，而非自主占有，自難謂符合時效取得所有權之主觀要件。本件上訴人除未證明其客觀上確有占用系爭土地，亦未證明其係以自主占有、所有之意思而占有系爭土地，遑論其主張係以系爭房屋於64年1月1日裝置自來水系統，而高信安至少於64年1月1日起，即已興建系爭房屋並持續以所有之意思，占有未登記所有人之系爭土地，並因此主張上訴人繼續以所有之意思，善意占有等情，亦不可採信。

(五)另按確認所有權登記請求權存在部分，占有人於取得時效完成後，如未依土地法第54條聲請為所有權登記，亦未於公告期間內提出異議，依同法第60條之規定，即喪失其占有之權利，不能請求塗銷他人之所有權登記，及確認其所有權存在。又占有人於時效完成後，在未經登記為所有權人以前，原所有人如已登記完畢，占有人即不能對之主張取得時效（與民法第770條以占有他人未經登記之不動產為要件者不合），亦不得請求塗銷原所有人之所有權登記（最高法院80年度台上字第2171號判決意旨參照）。查上訴人係於113年8月28日提起本件訴訟，依上訴人所提其向斗六地政之申請時效取得之申請登記收據影本（見原審卷第43頁），其係於113年7月12日始向斗六地政為申請，然系爭土地於112年1月6日即已登記為國有，有土地登記第一類謄本在卷可找（見原審卷第67頁），揆諸上開判決意旨，上訴人即不能對系爭土地主張時效取得。上訴人雖再主張斗六地政111年12月16日就系爭土地為第一次登記為中華民國所有，為違法之登記等語，惟依原審函詢斗六地政，有關係爭土地於112年1月6日所為之所有權登記是否於登記後為公告？公告期間有無人申請調處？何人？申請調處之日期為何？調處結果為何？經斗

六地政回覆稱：「『按直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕為登記者亦同。』、『依第五十五條所為公告，不得少於十五日。』，分別為土地法第55及58條所明定，查旨揭地號土地，本所業已依前揭規定辦理公告，期間並無人提出異議，故自無相關申請調處紀錄，另於公告期滿後，本所即辦理土地第一次登記」等情，有斗六地政113年12月26日函文在卷可按（見原審卷第153頁），益徵上訴人對系爭土地登記後之公告並未提起異議，則被上訴人申請就系爭土地為第一次登記，經斗六地政於112年1月6日將系爭土地登記為國有，自無違誤之處，併予敘明。

七、綜上所述，上訴人主張依民法第769條所定不動產取得時效之規定，及依土地法第54條規定，請求確認其就系爭土地之所有權登記請求權存在，及被上訴人應容忍其辦理登記，並非有據。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、結論：本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

民事第二庭 審判長法官 黃義成

法 官 余玟慧

法 官 黃建都

上為正本係照原本作成。

上訴人如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

書記官 李鎧安

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。