臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第8171號

原　　告　吳水中

000000000000000000

被　　告　臺陽股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　顏惠哲

訴訟代理人　鄭東銓

上列當事人間請求確認所有權事件，本院於民國110年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如臺北市建成地政事務所民國一一０年十月十四日萬華土字第三六八號土地複丈成果圖所示A（面積一一一點四二平方公尺）上除暗紅磚色鐵皮屋外之鐵皮屋、鐵架、棚架為原告所有。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「確認坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之鐵皮屋、鐵架為原告所有。」（見本院卷第7頁），嗣於民國110年12月16日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「（一）確認系爭土地如臺北市建成地政事務所110年10月14日萬華土字第368號土地複丈成果圖所示A（面積111.42平方公尺）上之鐵皮屋、鐵架、棚架為原告所有。（二）確認系爭土地如臺北市建成地政事務所110年10月14日萬華土字第368號土地複丈成果圖所示A（面積111.42平方公尺）上之鐵皮屋、鐵架、棚架非被告所

有。」（見本院卷第307頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告為系爭土地之所有權人，為中華路1段90號旁之狹長道路用地，60、70年代臺灣經濟起飛，系爭土地所在西門町開始繁榮，原告與訴外人洪興經經被告同意下，開始於系爭土地上經營汽機車停放保管業務，洪興經當時為外省老兵，原告當時則為年輕小伙子，故大部分事務均由原告負責，又洪興經為方便汽機車停放保管，經被告同意於系爭土地上搭建鐵皮屋、鐵架等地上物，作為客人停放機車遮風避雨之處所。但於62、63年間颱風肆虐損害了上開洪興經所搭建之鐵皮屋、鐵架等地上物，原告遂雇工或自行修繕補強，而洪興經因見原告如此用心付出，遂將上開鐵皮屋、鐵架等地上物所有權全數讓與予原告，並同意出租系爭土地予原告，是原告除以系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物繼續經營機車保管業務外，原告另以該地上物為基礎，於系爭土地靠近中華路之部分搭建另一處棚架房屋即門牌號碼中華路1段88之2號（下稱系爭房屋），其後原告並申請水電使用以自住，而洪興經過世後原告仍持續向被告承租，並由原告繼續經營機車保管業務，其後原告並以系爭建物中之鐵架為基礎，另行搭建系爭房屋，並申請水、電供居住使用。嗣洪興經去世後，原告仍自行向被告承租上開地上物及系爭房屋坐落系爭土地之部分。又原告所搭建之系爭房屋與洪興經所搭建嗣讓與所有權予原告之鐵皮屋、鐵架等地上物，兩者連綿成一體，本為同一地上物，均為原告所有，且多年來，鐵皮屋、鐵架等地上物遭工務機關之拆除處分或遭違反建築法移送偵辦時，均由原告獨自面對據理力爭，且獲撤銷拆除原處分之訴願決定或經檢察官為不起訴處分，縱遇鄰居惡意拆除，原告訴請法院賠償後，亦經和解成立，足證系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物為原告所有等語。並聲明：（一）確認系爭土地如臺北市建成地政事務所110年10月14

日萬華土字第368號土地複丈成果圖所示A（面積111.42平方公尺）上之鐵皮屋、鐵架、棚架為原告所有。（二）確認系爭土地如臺北市建成地政事務所110年10月14日萬華土字第368號土地複丈成果圖所示A（面積111.42平方公尺）上之鐵皮屋、鐵架、棚架非被告所有。

二、被告則以：系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物不論是當時被告為員工停放機車、腳踏車所需而建，或是由洪興經所建，均與原告無關，因上開地上物所在位置約為100平方公尺面積，與原告向被告承租系爭土地之面積僅3坪無關，原告從未向被告承租鐵皮屋、鐵架等地上物所在位置，且縱被告曾將鐵皮屋、鐵架等地上物所坐落之位置出租予他人，亦未曾出租鐵皮屋、鐵架等地上物。又原告所提出之證物均為系爭房屋之資料，皆與鐵皮屋、鐵架等地上物無關，其應舉證證明被告曾同意洪興經使用系爭土地、鐵皮屋、鐵架等地上物確實為洪興經所搭建、原告曾向洪興經租用系爭土地及洪興經曾移轉鐵皮屋、鐵架等地上物所有權予原告。另倘鈞院認為鐵皮屋、鐵架等地上物原為原告所有，然被告業以所有之意思，和平、公然、繼續占有鐵皮屋、鐵架等地上物及相關設施達數10年，故依民法第768條、第768條之1規定，被告已取得鐵皮屋、鐵架等地上物所有權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

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，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而言。查原告主張坐落於系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物為原告所有，然被告竟於108年6月26日寄發臺北青田郵局第000306號存證信函向原告表示並不同意該地上物為原告所有，此有該存證信函在卷可稽（見本院卷第15頁），是上開鐵皮

屋、鐵架等地上物為何人所有，此一法律關係存否即有不明確，致原告在私法上之地位將有受侵害之危險，而得以對被告之確認判決除去，則原告提起本件確認上開地上物所有權之訴，自有確認利益，先予敘明。

（二）按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則。原告主張坐落於系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物為原告所有，既為被告所否認，原告自應先就上開有利於其之事實負舉證之責。原告主張坐落於系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物原為洪興經所搭建，嗣因62、63年遭受風災受損，原告則自行雇工及修繕，洪興經見原告如此用心，遂將上開鐵皮屋、鐵架等地上物所有權讓與予原告，並同意出租上開鐵皮屋、鐵架等地上物坐落之系爭土地予原告，故原告繼續於鐵皮屋、鐵架等地上物經營機車保管業務，並以該地上物為基礎於系爭土地靠近中華路之部分另行搭建系爭房屋，且鐵皮屋、鐵架等地上物前遭工務機關拆除處分或遭違反建築法移送偵辦時，原告亦係以所有權人身分出面處理，故可證原告確為鐵皮屋、鐵架等地上物之所有人，業據提出原告與洪興經間之系爭土地租金收據影本、108年房屋稅繳款書、系爭房屋、鐵皮屋及鐵架照片、89年2月25日府訴字第8901656401號臺北市政府訴願決定書（下稱系爭訴願決定書）等件（見本院卷第21頁、第31至33頁、第35至43頁）為憑。而參諸證人蔡素嬌到庭證稱：我有看過本院卷第21頁的文件，因為臺北市中華路1段88-90巷這邊最早是洪興經(可能是向被告承租，但實際狀況我不是很清楚)在那裡經營摩托車停車位出租。後來，洪興經認識原告後(大約是我與原告認識時，大約是72年)，洪興經就請原告幫忙經營摩托車停車位出租業務，一開始洪興經自己在那裡經營摩托車停車位出租時，搭的架子很簡陋(但不是鐵架)，後來

洪興經有把臺北市中華路1段88-90巷直接租給原告，又該地點的架子有被颱風吹壞過，也有被拆除過，最後都是原告出資將摩托車位出租的地點搭建鐵棚架，而本院卷原證3如黃色螢光筆所示之鐵棚架是原告出資搭建的，且本院卷第143頁下方右邊所示藍色鐵皮屋部分，也是原告出資搭建，是做為休息使用。而我說原告有搭建鐵架，後來被拆除的部分，我知道有被颱風吹掉的，建管處好像也有拆過，但拆除的時間，我不太確定，拆了之後，也是原告出資再搭建起來，否則不會有現在的鐵棚架，且隔壁大樓好像也有找麻煩，拆過中間這一段，就是鐵棚架這段，後來有拆，但原告又搭回來，隔壁大樓找麻煩的時間，大約是80年代等語（見本院卷第255至256頁）；又參以證人林裕隆到庭證稱：我於85年任職在被告公司，擔任職員，管理被告財產及勞健保業務，我離職前是負責在九份管理土地租賃業務，擔任經理，而我於104年離職。我有看過本院卷第23至30頁、第171至177頁這兩份合約，第一份打的合約是第171至177頁，這契約是我跟原告打的，就是福星段2小段150地號原告搭棚架的部分去簽約的，我當時接這個業務時，原告一開始不願簽約，只願意付租金，被告當時同意原告使用的部分是3坪，後來的契約我有附圖(參本院卷103頁)，後來跟原告談很久，原告才找一位律師到事務所去簽約，而我和原告簽第一份合約當時，現場已經有鐵棚架了，本院卷第187頁，第171至177頁所訂契約的部分就是前3坪土地的那塊，是本院卷第187頁如黃色螢光筆所示部分。又我跟原告簽的是前面3坪那塊，當初就是1個鐵棚架，鐵棚架有向後延伸到後面，是一體成型的，簽約時，我沒有問鐵棚架是誰搭建的，我只要求原告先跟我們簽約，而鐵棚架後面那段，是另一位承租者，就是洪先生女的朋友周張菊所承租的，就是做腳踏車、機車、汽車停車使用的，而原告承租的那塊，鐵棚架是做店面。承租期間可能有人檢舉，所以有拆除大隊來貼公告說要拆除所有

的鐵棚架，因為棚架不是公司的，我們只出租土地而已，所以由承租人自行去負責，原告就找周伯倫議員處理，這樣情況好幾次，都有被擋下來，後來就有表面上拆一下，承租人又自己搭回去。我第一次簽合約的時候本院卷第143至144頁該部分的後方就有藍色鐵皮屋搭建，是負責收停車費的人在使用，但我不清楚是何人搭建的，且我在出租時，沒有看過本院卷第143頁紅色鐵皮屋部分。我沒有碰過洪興經也不認識他，我是跟周張菊閒聊時，聽周張菊跟我說的，說他回大陸去了，去蓋大房子了，而周張菊有說以前這塊是洪興經在使用的。而我說我跟周張菊簽的合約就是本院卷第123至131頁的合約，我是出租後面的鐵棚架土地的部分給周張菊，我先前提到鐵架不是公司的，是從契約上去判斷，若是公司的財產，公司不會要承租人自己去負責，且公司的財產清冊沒有看過鐵棚架的部分，而鐵棚架有被檢舉拆除，也是承租人自己負責，公司只負責出租土地，其他的要他們自己負責。原告當初是跟洪先生的，周張菊有說過原告之前有跟隨過洪興經等語（見本院卷第256至259頁）；另參以周張菊係於87年4月1日起向被告承租系爭土地100平方公尺之部分，此有租賃契約在卷可稽（見本院卷第126頁）；再參以89年2月15日系爭訴願決定書之訴願人為原告，而稽諸系爭訴願決定書內容載以：「訴願人：吳水中（即原告），原處分機關：臺北市政府工務局，右訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關88年6月1日北市工建字第8731248800號書函處分，提起訴願，本府依法決定如左：…三、本件訴願即補充理由略謂：（一）〝系爭約4坪棚架房屋〞係坐落於臺北市○○段○○段000地號土地上，該土地為臺陽公司所有，並非道路；訴願人早於70年間即向臺陽公司承租該4坪土地搭建棚架房屋乙間營業迄今，每月支付租金，故訴願人有使用上開房間營業之權。（二）系爭中華路一段90號1樓旁及〝其後違建〞，原處分機關曾以86年1月20日工建字第8

630054600號書函稱『係尚未開闢之6公尺計畫巷道，惟佔用防火巷違建部分依規定仍應拆除，餘違建部分，俟道路開闢後一併拆除』，而查佔用防火巷之違建，已於86年4月間拆除，其餘違建自應依原處分機關上開書函決定，俟道路開闢後拆除。…（三）訴願人係於88年6月8日經人轉知始知悉原處分機關曾通知要拆除系爭房屋，爰檢卷依法提起訴願，未逾訴願期限。再者，原處分機關88年6月1日北市工建字第8831248800號書函令違建所有人於88年6月9日前自行拆除，否則將派員逕予拆除。…五、惟查本案原處分機關就系爭違建曾以86年1月20日工建字第8630054600號書函稱：『…二、本市○○區○○路○段00號1樓旁及〝後違建案〞，查係尚未開闢之6公尺計畫巷道，惟佔用防火巷違建部分依規定仍應拆除，餘違建部分，俟道路開闢後一併拆除…』，且訴願人訴稱佔用防火巷之違建已於86年4月間拆除，又系爭房屋仍維持原狀，並未擴大、增建，該處及四周反因臺北市區商機東移而逐漸沒落，行人、車輛較前減少，更無影響通行可能。…」（見本院卷第35至41頁），可認原告除就系爭房屋原處分機關所為之拆除處分聲明不服外，亦就系爭房屋後方之鐵皮屋、鐵架等地上物之拆除處分亦聲明不服，而周張菊斯時卻未就鐵皮屋、鐵架等地上物之拆除處分聲明不服。是綜合上開事證，縱原告無法證明係經由洪興經受贈鐵皮屋、鐵架等地上物，然因鐵皮屋、鐵架等地上物曾經拆除又經原告重建，則原告主張系爭土地上之鐵皮屋、鐵架等地上物為其所有，應屬有據。至於原告是否有向被告承租鐵皮屋、鐵架等地上物坐落之系爭土地，並無礙於鐵皮屋、鐵架等地上物所有權歸屬之認定。另原告自承本院109年12月29日履勘現場時現場之暗紅磚色鐵皮屋係被告於本件起訴後所搭建等語（見本院卷第157頁、第201頁），被告對此亦未否認，則原告訴請確認系爭土地上除暗紅磚色鐵皮屋外，其餘鐵皮屋、鐵架、棚架為原告所有，即屬有據。又上開

鐵皮屋、鐵架、棚架既已確認為原告所有，則原告另訴請確認為非被告所有，即屬無據。

四、綜上所述，原告訴請確認系爭土地如臺北市建成地政事務所110年10月14日萬華土字第368號土地複丈成果圖所示A（面積111.42平方公尺）上除暗紅磚色鐵皮屋外之鐵皮屋、鐵架、棚架為原告所有，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　111　　年　　1　　月　　7　　日

書記官　蘇炫綺