

臺灣高等法院民事判決

110年度上更二字第100號

上訴人 馮高為

訴訟代理人 陳柏舟律師

被上訴人 曾菊蓮

王旭東

王彥君

(上三人即王志健之承受訴訟人)

黃玉華

崔志全

崔廣浩

崔佳琦

崔佳琳

陳秀蓮

(上四人即崔偉明之承受訴訟人)

崔雪梅

張澄木

共 同

訴訟代理人 余淑杏律師

蘇芃律師

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，上訴人對於中華民國103年5月30日臺灣臺北地方法院101年度訴字第759號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，上訴人撤回一部上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人王志健於民國108年10月14日死亡，其繼承人曾菊蓮、王旭東、王彥君（下稱曾菊蓮等3人）聲明承受訴訟

01 (本院卷(-)201、203頁)，核無不合，應予准許。

02 二、被上訴人主張：上訴人之被繼承人馮起山在臺北市○○區○
03 ○段○○段000地號國有土地（下稱系爭土地）上興建如附
04 表編號1、2、3所示未辦理保存登記之房屋（下合稱系爭房
05 屋），依序由原審原告王志健（嗣由被上訴人曾菊蓮等3人
06 繼承）、訴外人崔萬〈即被上訴人黃玉華、崔志全、崔雪
07 梅、崔偉明之被繼承人，崔偉明再由崔廣浩、崔佳琦、崔佳
08 琳、陳秀蓮（下稱陳秀蓮等4人）繼承，下合稱黃玉華等7
09 人〉、被上訴人張澄木直接或輾轉買受而取得事實上處分
10 權。系爭房屋各具獨立性，並非馮起山所有同段457建號建
11 物（下稱457建物）之增建物或附屬建物，詎上訴人聲稱457
12 建物所有權範圍及於系爭房屋並為其所繼承，否認伊等對系
13 爭房屋之事實上處分權等情。爰依民事訴訟法第247條規
14 定，先位聲明求為確認王志健（嗣由曾菊蓮等3人承受訴
15 訟）、黃玉華等7人、張澄木各就附表編號1、2、3所示房屋
16 之事實上處分權存在；備位聲明求為確認上訴人對系爭房屋
17 之所有權不存在之判決。【原審就先位之訴部分為上訴人敗
18 訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。又王志健、黃玉華
19 等7人在原審先位之訴第一順位聲明請求確認各就附表編號
20 1、2所示房屋之所有權存在敗訴部分，未據聲明不服，已告
21 確定；另上訴人在本審撤回對原審原告黃張銅之上訴，黃張
22 銅之繼承人未於10日內對撤回上訴提出異議，視為同意撤
23 回，黃張銅之附帶上訴亦失其效力，上開部分均非本院審理
24 範圍，不予贅述】並答辯聲明：上訴駁回。

25 三、上訴人則以：伊父親馮起山於50年間在系爭土地上興建並取
26 得457建物所有權後，陸續增建包括系爭房屋在內之17戶房
27 屋，並辦理門牌及稅籍分割，該17戶房屋為457建物之一部
28 分，並無獨立性，伊當然繼承457號建物之附屬建物即系爭
29 房屋所有權等語，資為抗辯。並上訴聲明：(-)原判決（除確
30 定部分外）不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
31 人在第一審之訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項（本院卷(二)147至149頁）：

02 (一)坐落系爭土地上之457建物（原門牌號碼臺北市○○○路00
03 巷00弄00號，整編後同路段00巷00之1號）為上訴人之被繼
04 承人馮起山所興建，於51年2月25日申辦保存登記，52年4月
05 25日完成登記，登記原因為「新建」，原因發生日期為50年
06 7月1日，登記面積502.41平方公尺，嗣於52年9月17日以
07 「增建」為原因申辦變更登記，52年11月15日完成登記，面
08 積變更為597.82平方公尺，構造為本國式木磚造平房。

09 (二)馮起山在系爭土地上興建原門牌號碼○○○路00巷00弄00、
10 00之2、00之3、00、00之1、00之2、00之3、00之4、00之
11 5、00之6、00之7、00之8、00之9、00之10、00、00之1、00
12 號房屋，整編後門牌號碼依序為同路段00巷00之1、00、0
13 0、00、00、00之1（即附表編號1房屋）、00之1（即附表編
14 號2房屋）、55之5、55之6、55之7、55之8、55之4、55之3
15 （即附表編號3房屋）、55之2、51、49、47號（下各以號碼
16 稱之），約於54至55年間辦理稅籍分割登記。

17 (三)上訴人因繼承及受贈與取得59之1號房屋應有部分1/2（本院
18 卷(一)131頁建物登記謄本）。

19 (四)蔡嘉雄於53年11月25日向馮起山購入附表編號1房屋，嗣於6
20 8年2月5日出售予王志健（108年10月14日歿），再由曾菊蓮
21 等3人繼承（本院卷(一)203頁）。

22 (五)崔萬（99年10月9日歿）於55年4月間向馮起山購入附表編號
23 2房屋，由黃玉華、崔偉明、崔志全、崔雪梅繼承，崔偉明
24 （106年6月29日歿）部分再由陳秀蓮等4人繼承。

25 (六)陳曾初枝於54年12月間向馮起山購入附表編號3房屋，於70
26 年5月11日出售予徐荻女（93年10月21日歿），再由其配偶
27 即張澄木繼承。

28 (七)系爭房屋分別坐落系爭土地位置、面積如附表及附圖所示。
29 曾菊蓮等3人、黃玉華等7人、張澄木各占有附表編號1、2、
30 3所示房屋。

31 五、法院之判斷：

01 (一)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
02 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。
03 所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造
04 上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築
05 物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立
06 性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則
07 為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權
08 應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。
09 倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依
10 法合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成
11 為獨立之所有權客體（最高法院110年度台上字第1169號判
12 決要旨參照）。

13 (二)經查，457建物係由原始起造人馮起山於50年7月1日申請並
14 完成「新建」登記（面積502.41平方公尺），再於52年9月1
15 7日為「增建」登記（面積597.82平方公尺），其構造為
16 「本國式木磚造平房」，坐落基地為重測前臺北市○○區○
17 ○○段000000○0000000地號土地（見原審卷(二)108、110頁
18 建築物改良登記簿），又911-82地號土地於58年間分割出91
19 1-282、911-283地號，911-283、911-110、911-109地號於6
20 7年9月22日合併為911-109地號，再於67年10月6日重測後編
21 列為系爭土地（見原審卷(二)112至125頁土地登記謄本及地籍
22 圖、本院103年度上字第1003號（下稱本院前審）卷(二)163至
23 164頁臺北市松山地政事務所104年5月11日函）。惟457建物
24 之原門牌28號房屋於54至55年間分割稅籍為17戶（即整編前
25 28、28之2、28之3、30、30之1至30之10、32、32之1、34號
26 房屋），房屋稅籍登記構造均為「磚石造」，總面積為855.
27 57平方公尺（見本院前審卷(二)148至162頁臺北市稅捐稽徵處
28 松山分處104年5月4日函），遠超逾457建物於52年增建完成
29 時之面積（597.82平方公尺）多達257.75平方公尺，且該17
30 戶房屋坐落基地除前述457建物登記基地（911-82、911-110
31 地號）外，尚包括重測前911-109地號土地，又該17戶房屋

01 呈南側9戶連棟，北側為西3戶連棟、中隔通道、東5戶連棟
02 之形式，南北側房屋之間、北側東西戶房屋之間，留有向北
03 開口之T型道路對外通行，該17戶房屋由各自獨立門戶進
04 出，內部互不連通，建材及樓層高矮不一，使用上及構造上
05 各自獨立（見原審卷(一)11頁位置圖、183至194頁現場照片、
06 卷(二)222至226頁臺北市松山地政事務所103年2月10日函附套
07 繪地籍圖、卷(三)10至17頁現場照片，本院前審卷(二)162、196
08 頁位置圖、220頁臺北市松山地政事務所104年3月25日土地
09 複丈成果圖、221至229頁土地登記簿、卷(三)28至29頁現場照
10 片，本院卷(一)185至193頁現場照片），可見該17戶房屋之總
11 面積及坐落基地均遠大於52年間增建完成之457建物，構造
12 亦有不同，二者使用上及構造上各自獨立甚明。再依馮起山
13 將該17戶房屋其中如附表編號1、2、3所示房屋依序於53年1
14 1月25日、55年4月間、54年12月間出售予蔡嘉雄、崔萬、陳
15 曾初枝（見原審卷(一)14、21、33頁杜賣證書），並將其中4
16 7、49、55之8號房屋依序於53年10月18日、53年10月31日、
17 54年10月8日出售予訴外人姜林金枝、陳仁堂、李碧媛之前
18 手（本院106年度上更(一)字第112號確定判決參照），另將其
19 中59、59之1號房屋依序於54年5月3日、55年4月30日出售予
20 訴外人林依保、汪成功（本院106年度上更(一)字第5號判決參
21 照）等情以觀，可見馮起山於52年間辦理457建物增建登記
22 完竣後，又陸續毗鄰逐戶興建上開房屋至總面積達855.57平
23 方公尺，並於辦理稅籍分割為17戶後再各別出售甚明。基上
24 所述，被上訴人主張該17戶房屋並非457建物之增建物或附
25 屬建物，各為獨立建築物之物權客體，並經馮起山各別出售
26 處分等情，應堪採信，上訴人抗辯系爭房屋為457建物之一
27 部分云云，難認可採。

28 (三)次查，馮起山將附表編號1、2、3房屋分別出售予蔡嘉雄、
29 崔萬、陳曾初枝時所立具之杜賣證書均載明：「前開不動產
30 係本人（馮起山）所有，今與台端（蔡嘉雄/崔萬/陳曾初
31 枝）接洽議定愿以前開價款賣與台端將該不動產於現場指明

01 界址，移交台端永為所有…使用收益乃屬台端之自由…」等
02 語（原審卷(-)14、21、33頁），可見馮起山雖未將系爭房屋
03 辦理建物保存登記或分割所有權登記，然其既已於買賣契約
04 中表明將系爭房屋所有權能併同交付移轉予買受人之意，堪
05 認被上訴人主張馮起山因出售而將附表編號1、2、3房屋分
06 別交付買受人蔡嘉雄、崔萬、陳曾初枝時，業將房屋之事實
07 上處分權同時讓與蔡嘉雄、崔萬、陳曾初枝乙節，堪予採
08 信。則蔡嘉雄基於附表編號1房屋之事實上處分權人地位，
09 於68年2月5日出售讓與王志健（見原審卷(-)16至18頁不動產
10 買賣契約書），王志健於108年10月14日死亡（本院卷(-)203
11 頁），由曾菊蓮等3人繼承取得該屋之事實上處分權；崔萬
12 於99年10月9日死亡（原審卷(-)28至32頁），由黃玉華、崔
13 偉明、崔志全、崔雪梅繼承取得附表編號2房屋之事實上處
14 分權，崔偉明嗣於106年6月29日死亡（本院107年度上更一
15 字第53號卷97至105頁），由陳秀蓮等4人繼承取得崔偉明就
16 該屋之事實上處分權；陳曾初枝基於附表編號3房屋之事實
17 上處分權人地位，於70年5月11日出售讓與徐荻女（原審卷
18 (-)36至38頁建築改良物買賣所有權移轉契約書及公證書），
19 徐荻女於93年10月21日死亡，再由其配偶張澄木繼承取得該
20 屋之事實上處分權（原審卷(-)40至48頁繼承系統表、戶籍資
21 料及聲明書），堪認被上訴人主張各自輾轉取得各該房屋之
22 事實上處分權乙節，要屬可採。

23 (四)從而，附表編號1、2、3房屋雖未辦理保存登記，但各為構
24 造上及使用上獨立之建築物，要為獨立之物權客體，並非45
25 7建物之增建物或附屬建物，不在457建物所有權之範圍內，
26 各該房屋既經被上訴人各自輾轉取得事實上處分權，則被上
27 訴人先位請求確認各對附表編號1、2、3房屋有事實上處分
28 權存在等情，為有理由。被上訴人先位之訴既有理由，其備
29 位之訴即不予審究，併此敘明。

30 六、綜上所述，王志健（嗣由曾菊蓮等3人繼承並承受訴訟）、
31 黃玉華等7人、張澄木分別先位請求確認各對附表編號1、

01 2、3所示房屋有事實上處分權存在，為有理由，應予准許。
02 從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
03 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
04 回上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
06 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
07 論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

11 民事第四庭

12 審判長法 官 傅中樂

13 法 官 陳彥君

14 法 官 廖慧如

15 附表

16

編號	坐落土地	門牌號碼	整編前門牌號碼	位置及面積
1	臺北市○○區○○段 ○○段000地號	臺北市○○○路00 巷00○0號	臺北市○○○路00巷 00弄00○0號	如附圖所示編號A部分， 面積36平方公尺
2	臺北市○○區○○段 ○○段000地號	臺北市○○○路00 巷00○0號	臺北市○○○路00巷 00弄00○0號	如附圖所示編號D部分， 面積29平方公尺
3	臺北市○○區○○段 ○○段000地號	臺北市○○○路00 巷00○0號	臺北市○○○路00巷 00弄00○0號	如附圖所示編號F部分， 面積31平方公尺

【備註】附圖即臺北市松山地政事務所103年6月9日土地複丈成果圖

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
19 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
20 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
21 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
22 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
23 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

25 書記官 呂 筑