

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第329號

上訴人 振豐興業股份有限公司

法定代理人

即清算人 宏楷國際投資股份有限公司（指定代表人賀鳴琴）

廣豐實業股份有限公司（指定代表人許惠珍）

潤泰全球股份有限公司（指定代表人曾達夢）

泰祥投資股份有限公司（指定代表人簡世峯）

軒城投資股份有限公司（指定代表人王元娥）

訴訟代理人 黃繼儂律師

陳敦豪律師

複代理人 祁冀玄律師

被上訴人 伍國基

訴訟代理人 楊政雄律師

上列當事人間請求確認領取權存在等事件，上訴人對於中華民國112年9月22日臺灣新北地方法院111年度重訴字第508號判決提起上訴，本院於114年10月15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、被上訴人主張：伊自民國87年起，以伊擔任實際負責人之附表所示公司為承租人名義，向上訴人承租其所有坐落新北市○○區○○段○小段423、424、425、426、427、428地號土

01 地（下合稱系爭土地，上訴人於109年3月13日將系爭土地所
02 有權移轉予訴外人興樹建設有限公司，下稱興樹公司，並由
03 興樹公司繼受租賃契約），伊在系爭土地上出資興建未辦保
04 存登記之門牌號碼新北市○○區○○路17-7、17-8、17-9、
05 17-10、17-11、17-12、17-13、17-14、17-15、17-16、17-
06 17、17-18、17-19、17-20、17-22號建物（下合稱系爭建
07 物），伊為系爭建物之事實上處分權人。嗣系爭建物經新北
08 市政府依新北市新、○○○○市地重劃案（第一區工程）編
09 定地上建築物救濟金清冊所示編號建濟736至編號建濟748
10 （下稱系爭清冊），伊有權領取系爭建物之救濟金及自動搬
11 遷獎勵金合計新臺幣（下同）5639萬0829元（下合稱系爭救
12 濟金及獎勵金）。詎上訴人發函向新北市政府自稱為系爭建
13 物所有權人而申領系爭救濟金及獎勵金，致伊之私法上地位
14 有受侵害之危險，爰請求確認伊就系爭救濟金及獎勵金有領
15 取權存在（其餘未繫屬於本院者，不予贅述）。

16 二、上訴人則以：被上訴人非系爭土地之承租人，亦不能證明系
17 爭建物為其出資興建。新北市政府編定系爭清冊列載系爭建
18 物所有權人為伊，於109年9月28日至10月28日公告期滿無人
19 異議，且被上訴人於110年9月28日新北市政府點交時在場，
20 並填具地上物搬遷確認點交同意書，勾選「改良物所有權人
21 自行拆除並無留下垃圾及廢棄物」，在乙方簽名欄手寫記載
22 「振豐興業股份有限公司伍國基代」，被上訴人已承認伊為
23 系爭建物之所有人。倘認系爭建物為附表編號1、2所示承租
24 人翠林企業有限公司（下稱翠林公司）於租賃期間所興建，
25 然翠林公司於租期屆滿時未依約將系爭建物拆除騰空按原狀
26 空地返還，視為放棄，由伊依民法第802條規定先占取得系
27 爭建物所有權，伊即有權領取系爭救濟金及獎勵金等語，資
28 為抗辯。

29 三、原審判決確認被上訴人就系爭救濟金及獎勵金有領取權存
30 在。上訴人就此部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利
31 於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之

01 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執上訴人與附表所示公司簽訂租賃契約，於87年2
03 月8日至111年2月7日（下稱系爭租賃期間）將系爭土地出租
04 予各該公司，系爭土地上搭建有系爭建物，新北市政府於10
05 9年9月24日公告系爭清冊，公告期間自109年9月28日起至10
06 9年10月28日止共計30日，系爭清冊記載系爭建物即清冊編
07 號建濟736號至建濟748號之業主為上訴人，救濟金合計5148
08 萬8395元、自動搬遷獎勵金合計509萬9835元等情（見原審
09 卷二第60-62、100-104頁），堪認此部分事實為真實。

10 五、爭點一：系爭建物之事實上處分權人為何人？

11 (一)按未辦理第一次所有權登記之房屋所有權，其所有權屬於出
12 資興建之原始建築人，此非依法律行為而原始取得其所有
13 權，與依法律行為而取得者有別。又房屋與其坐落之土地分
14 屬各別之不動產，房屋原始建築人縱使對基地無占有使用權
15 限，或對基地所有人負拆除房屋之義務，亦不影響其為房屋
16 所有權人之地位（最高法院97年度台上字第2073號判決意旨
17 參照）。查系爭建物雖未辦理第一次所有權登記，惟均已具
18 備磚牆、RC牆或鐵造牆、屋頂天花板、鋼鐵屋架、門柱及鋪
19 設水泥地坪等構造上及使用上獨立性，有新北市政府地政局
20 函覆查估調查表、現場照片及平面圖可稽（見本院卷一第40
21 3-551頁），應屬民法第66條第1項土地上定著物，故系爭建
22 物所有權獨立於系爭土地所有權之外，由實際出資興建之人
23 原始取得系爭建物之事實上處分權。又依市地重劃實施辦法
24 第38條規定，因重劃拆遷之土地改良物應給予補償，系爭救
25 濟金及獎勵金乃針對系爭建物拆遷而核發，自應歸屬系爭建
26 物之事實上處分權人（見原審卷一第472-474頁之新北市政
27 府函），先予辨明。

28 (二)按證明應證事實之證據資料，不以可直接單獨證明之直接證
29 據為限，如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事
30 實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真實
31 者，亦無不可。本件被上訴人主張伊出資興建系爭建物乙

01 情，雖因時間久遠，無法提出當時支付建造相關費用等直接
02 證據（見本院卷三第18頁），惟查：

03 1.上訴人於系爭租賃期間陸續出租系爭土地予附表所示承租
04 人，嗣上訴人於109年3月13日出售系爭土地予興樹公司，並
05 於同年月31日與興樹公司、附表編號9所示於108年2月8日至
06 111年2月7日承租系爭土地之地景建設有限公司、富麗旺建
07 設有限公司（下分稱地景公司、富麗旺公司）簽立租約繼受
08 三方協議書，由興樹公司繼受出租人之權利義務等情，有各
09 該土地租賃契約書、所有權移轉通知書、不動產買賣契約
10 書、郵局存證信函、租約繼受三方協議書可憑（見原審卷一
11 第382-385、137-206頁）。參諸上開租賃契約、不動產買賣
12 契約之內容，上訴人出租、出售之標的均不包含系爭建物，
13 此已與土地所有人出租、出售所有土地時，倘土地上坐落其
14 所有之建物，多會一併出租、出售建物之交易常情有違，且
15 上訴人出售系爭土地時，在不動產買賣契約書所附由其用印
16 之現況說明書「本土地上是否有未辦保存登記之地上物」欄
17 勾選「是」、「地上物為承租人所有」（見原審卷一第157-
18 158頁），又援引民法第426條之2及土地法第104條關於「租
19 用基地建築房屋」之規定通知承租人地景公司、富麗旺公司
20 得優先承買系爭土地（見原審卷一第199-205、137-143
21 頁），依此堪認附表所示承租人向上訴人租用系爭土地建築
22 房屋，系爭建物應屬承租人所有。

23 2.附表所示系爭土地承租人雖為不同公司，但編號1、2、6、
24 7、8所示承租人翠林公司、嘉得利有限公司之負責人均為被
25 上訴人，編號3至5所示承租人藍泰有限公司（下稱藍泰公
26 司）之負責人嚴翠梅為被上訴人配偶，被上訴人亦為藍泰公
27 司之股東，編號9所示地景公司、富麗旺公司之負責人原均
28 為被上訴人，嗣變更為黃弘毅、伍郁琳，依序為被上訴人之
29 女婿、女兒，編號7、8所示共同承租人高張力工程有限公司
30 負責人吳正郎與被上訴人為共同投資關係，並擔任其他承租
31 人之連帶保證人等情，有各公司變更登記表、土地租賃契約

01 及證人吳正郎證述可佐（見臺灣士林地方法院卷〔下稱士院
02 卷〕卷第52頁、原審卷一第370-376、478-498頁、本院卷二
03 第53-58、91、103、151、161、171、311-314頁、卷三第9-
04 13頁），而17-10、17-19號建物之房屋稅納稅義務人為翠林
05 公司、代表人被上訴人，亦有房屋稅繳款書及房屋稅籍證明
06 書可稽（見本院卷一第363-367頁），藍泰公司、地景公
07 司、富麗旺公司其他董事、股東嚴翠梅、伍郁琳、伍凱琳、
08 伍大佑出具聲明書表示被上訴人為系爭建物之出資興建者
09 （見原審卷一第290-292頁），則被上訴人主張伊為系爭土
10 地之實際承租人，由伊租賃系爭土地在其上興建系爭建物等
11 語，衡情尚非無憑。

12 3.且系爭建物其中12間建物自87年3月1日起至110年9月3日
13 止，以被上訴人名義出租予訴外人莊慶純等人，由被上訴人
14 收取系爭建物租金、僱工修繕、向鄰房借用水電或以「翠林
15 企業&有公司伍國基」、「泰富旺有限公司伍國基」名義繳
16 納水電費等情，有土地租賃契約、房屋租賃契約書、押金支
17 票、租金統一發票、工程請款單、電力自來水供給履約保
18 證、水費繳費憑證、現金支出傳票、電費繳費憑證可稽（見
19 本院卷二第89-277、285-309頁、原審卷一第350-380、566-
20 600、294-345、350-368、622-624頁、本院卷一第265-35
21 9、257-261頁、卷二第41-51頁），證人莊慶純證稱：伊從8
22 7年3月承租17-19號建物，至110年9月建物拆除才搬離，伊
23 一開始到現場時，廠房已經蓋好但水泥地面還沒鋪好，伊都
24 是跟被上訴人簽約，租金支票開給被上訴人，請被上訴人派
25 人來修繕，從未接觸過上訴人等語（見原審卷一第651-653
26 頁），而大有國際不動產估價師聯合事務所（下稱大有事務
27 所）受新北市政府委託，指派江朝偉估價師於109年間至現
28 場查估系爭建物時，由被上訴人之受僱人張冠義拿一大串鑰
29 匙領勘並一間一間打開門給估價師看，亦據證人張冠義、江
30 朝偉到庭證述明確（見本院卷三第103-106、107-109頁），
31 嗣由被上訴人自行拆除系爭建物，並於110年9月28日與新北

01 市政府辦理地上物搬遷確認點交（見原審卷一第61、346頁
02 之地上物搬遷確認點交同意書），足認系爭建物於系爭租賃
03 期間均由被上訴人管理、出租並繳納水電費。

04 4.綜上各諸間接事實，本於經驗及論理法則，已足推認被上訴
05 人主張伊為系爭建物之事實上處分權人等語為可信。

06 (三)上訴人抗辯：被上訴人承認伊為系爭建物所有人云云，固以
07 新北市政府函、系爭清冊公告、地上物搬遷確認點交同意
08 書、大有事務所查估紀錄為證（見士院卷第44-48頁、原審
09 卷一第51-59、99、61、63-64頁、本院卷二第347頁），惟
10 查：

11 1.被上訴人在地上物搬遷確認點交同意書乙方欄手寫「振豐興
12 業股份有限公司伍國基代」、「建濟736→748」，係因系爭
13 清冊將上訴人列為系爭建物之業主，被上訴人已提起訴訟爭
14 執系爭救濟金及補償金之領取權，依新北市政府指示於期限
15 內自動搬遷（見原審卷一第347頁之案件回復辦理電子郵件
16 件），並非承認上訴人為系爭建物所有人之意思；嗣兩造就
17 系爭救濟金及獎勵金之領取權存有爭執，經新北市政府於11
18 1年1月21日召開協調會仍未能達成協議，新北市政府以此涉
19 及私權爭議，應由兩造循司法途徑解決（見原審卷一第53-5
20 7頁、士院卷第48-49頁），益見系爭清冊公告期滿及上開地
21 上物搬遷確認點交同意書之記載，均無確定兩造私權爭執之
22 效力。

23 2.大有事務所於109年現場查估紀錄之所有人簽到表，雖在
24 「建物門牌」欄下記載系爭建物所有人為上訴人，由張冠義
25 在「所有權人/委託人/承租人簽章」欄簽名，但大有事務所
26 表明其不能確認權利歸屬情形（見本院卷二第345頁之大有
27 事務所函及第347頁之簽到表），又據證人江朝偉證稱：當
28 時上訴人沒有派人跟伊聯絡，伊去系爭建物查估時，只有張
29 冠義到場，伊問張冠義103年查估紀錄寫建物は上訴人的，
30 現在還是上訴人的嗎？張冠義回答那就寫上訴人等語（見本
31 院卷三第107、109頁），然證人張冠義證稱：伊負責管理、

01 修繕系爭建物，所需費用由被上訴人負擔，伊不知道建物、
02 土地是何人的，是老租客告訴伊這些建物は被上訴人蓋起來
03 的等語（見本院卷三第102-106頁），實難僅因張冠義之簽
04 名逕認被上訴人有承認系爭建物為上訴人所有之意思。又上
05 訴人當時委任國富浩華聯合會計師事務所協助清算事宜，該
06 所收受新北市政府通知「倘附件內建築改良物非臺端所有，
07 則無須到場，請轉知相關權利人」並轉交給上訴人清算人會
08 議主席簡阿發，有新北市政府通知及該會計師事務所回函可
09 考（見本院卷三第165-169、423-425頁），但上訴人並未派
10 員到場協同江朝偉辦理查估，而是由被上訴人之受僱人張冠
11 義到場。上訴人當時既未依通知到場表示自己為系爭建物所
12 有人，而大有事務所109年查估紀錄僅係沿用103年查估紀錄
13 之記載，自難據此認定系爭建物所有人為上訴人。

14 3. 況大有事務所前於103年間派員查估時，國富浩華聯合會計
15 師事務所指派會計師協同上訴人清算人代表人到場辦理查
16 估，經該所函覆明確（見本院卷三第423-425頁），莊慶純
17 等多位使用人亦在場表示建物隔間及裝潢為其等出資所有，
18 大有事務所即依上訴人及使用人之意見，暫將雙方並列為建
19 物所有人，其餘無使用人在場之建物則暫將上訴人列為建物
20 所有人，此經大有事務所函覆103年查估紀錄可考（見本院
21 卷三第193-358頁），可見大有事務所103年查估紀錄僅記錄
22 在場人之陳述，但在場人均未提出建物權利證明文件，自不
23 能僅憑在場人紛歧之陳述逕為判斷系爭建物所有人。

24 六、爭點二：上訴人是否依民法第802條規定先占取得系爭建物
25 所有權？

26 上訴人又抗辯：倘認系爭建物為附表編號1、2所示承租人翠
27 林公司於承租期間所興建，然翠林公司於租約期滿時，未依
28 附表編號1所示土地租賃契約（下稱第一份租約）第7條、編
29 號2所示土地租賃契約（下稱第二份租約）第6條第1項、第8
30 條第3項、第9條第1項約定按空地回復原狀返還土地，視為
31 拋棄系爭建物，即由伊依民法第802條規定先占取得系爭建

01 物所有權等語，惟查：

02 (一)第一份租約第7條雖約定租賃期間如法令實施土地重劃開放
03 建築時，本租約立即終止，承租人應依原狀歸還上訴人，如
04 未回復原狀時，地上物任憑上訴人處理（見原審卷一第103
05 頁），惟於此租約期間，尚無因法令變更致租約立即終止之
06 情事。

07 (二)第二份租約第6條第1項、第9條第1項、第2項雖約定承租人
08 於租賃期滿或終止租約時，未將系爭土地遷讓騰空按原狀空
09 地交還，若有遺留雜物或設備未搬遷者，視為放棄，由上訴
10 人代為雇工處理（見原審卷一第106、108、568、572頁），
11 惟附表所示承租人於系爭租賃期間接續與上訴人簽訂系爭土
12 地租賃契約，實際上由被上訴人承租土地興建系爭建物，亦
13 由被上訴人管理及出租該等建物，詳如前五所述，嗣系爭建
14 物由被上訴人於110年9月28日自行拆除並移交新北市政府，
15 當時附表編號9所示租賃期限尚未屆滿，故被上訴人於系爭
16 租賃期間從未因租賃期滿或租約終止未騰空返還系爭土地而
17 視為拋棄系爭建物之權利。又上訴人於系爭租賃期間，從未
18 以租期屆滿或租約終止為由，請求承租人拆除地上物按空地
19 回復原狀返還，亦未曾實際接管系爭建物，再點交給下一位
20 承租人（見本院卷三第568-573頁），是上訴人從未對系爭
21 建物有事實上管領力，即無占有之事實。則上訴人抗辯：承
22 租人依約視為拋棄地上物而由伊先占取得系爭建物權利云
23 云，難認有據。

24 (三)又上訴人依第二份租約及附表編號9所示土地租賃契約第8條
25 第3項約定：「若因政府或經核定第三人辦理市地重劃，並
26 以任何方式告知開始執行查估程序時，出租人得終止租約，
27 且承租人不得向出租人請求賠償。承租人應依本約第6條第1
28 項之規定交還本標的物，而出租人應按本約第4條之規定將
29 租賃保證金返還承租人」（見原審卷一第107、163、169
30 頁），固得因市地重劃而終止土地租賃契約。惟上訴人於10
31 9年3月間將系爭土地出售予興樹公司並通知承租人地景公

01 司、富麗旺公司行使優先承買權，又簽訂租約繼受三方協議
02 書，由興樹公司繼受上訴人與地景公司、富麗旺公司間之土
03 地租賃契約，租賃期間至111年2月7日止（見原審卷一第199
04 -205、207-209、384頁），興樹公司於110年6月29日尚發函
05 催告地景公司、富麗旺公司給付租金，並敘明地景公司、富
06 麗旺公司既領取「新北市政府補償費及拆遷費」，應自行解
07 決下游租客之紛爭等語（見原審卷一第386-389頁），足見
08 上訴人及興樹公司均未依前揭土地租賃契約第8條第3項約
09 定，以市地重劃為由，向承租人為終止租約之意思表示（見
10 本院卷四第64頁）。且上訴人對於系爭建物從無事實上管領
11 力，則其抗辯：承租人依上開土地租賃契約第8條第3項約定
12 拋棄系爭建物權利，由伊先占取得系爭建物權利云云，亦非
13 有據。

14 七、綜上所述，被上訴人為系爭建物之事實上處分權人，其請求
15 確認就系爭救濟金及獎勵金有領取權存在，洵屬有據，應予
16 准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴
17 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，併此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

23 民事第一庭

24 審判長法 官 蔡和憲

25 法 官 曾明玉

26 法 官 林晏如

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

05 書記官 簡維萍