臺灣高等法院民事判決

114年度上字第62號

上　訴　人　詹松喜
　　詹國裕
　　詹國政
共　　同
訴訟代理人　詹文凱律師
被 上訴 人　舍人公
特別代理人　新北市市長
訴訟代理人　鐘祥文
　　秦慧綺
　　羅元佑
　　陳韋陵
　　陳柏嘉
　　蔡雅玲

上列當事人間確認地上權登記請求權存在事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣新北地方法院112年度訴字第642號第一審判決提起上訴，本院於114年3月11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、上訴人主張：

㈠上訴人詹松喜（下稱詹松喜）於民國61、65年間分別買賣取得如附表編號A、B及C所示之未辦理保存登記房屋（下稱系爭A、B、C屋），其坐落在被上訴人所有新北市○○區○○段000、000、000-0、000-0地號土地（下分別稱其地號，合稱系爭土地）上如附圖1所示斜線位置，面積共110.68平方公尺；上訴人詹國裕（下稱詹國裕）於71年間買賣取得如附表編號D所示之未辦理保存登記房屋（下稱系爭D屋），其坐落在000地號土地上如附圖2所示斜線位置，面積共87.2平方

公尺；上訴人詹國政（下稱詹國政，與詹松喜、詹國裕合稱上訴人）於85年間買賣取得如附表編號E所示之未辦理保存登記房屋（下稱系爭E屋，與系爭A、B、C、D屋合稱系爭房屋），其坐落在000、000-0、000-0地號土地上如附圖3所示斜線位置，面積共91.04平方公尺。

㈡伊買賣取得系爭房屋後，主觀上係以行使地上權之意思和平、公然、繼續以系爭房屋占有使用系爭土地上開範圍逾20年未曾中斷；且系爭房屋經新北市政府工務局核發合法房屋證明，並經稅捐稽徵機關命伊代繳系爭土地之地價稅，伊更曾以系爭土地使用人身分參與都更會議，已符合時效取得地上權之要件。伊曾於108年3月21日向新北市三重地政事務所（下稱三重地政事務所）以時效取得為原因申請在系爭土地上開範圍登記地上權，但遭駁回，惟相鄰土地其他占有人與伊之情形相同，前經本院91年度上易字第1065號判決（下稱本院另案判決）認定該占有人係以行使地上權之意思占有該鄰近土地，益徵伊確實具備時效取得地上權之要件。爰依民法第772條準用同法第769條規定，求為確認伊就被上訴人所有系爭土地上各如附圖1、2、3所示斜線範圍部分之地上權登記請求權存在等語（原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴）。

㈢並於本院上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認詹松喜就被上訴人所有000、000、000-0、000-0地號土地上如附圖1所示斜線部分，面積110.68平方公尺範圍之地上權登記請求權存在。3.確認詹國裕就被上訴人所有000地號土地上如附圖2所示斜線部分，面積87.2平方公尺範圍之地上權登記請求權存在。4.確認詹國政就被上訴人所有000、000-0、000-0地號土地上如附圖3所示斜線部分，面積91.04平方公尺範圍之地上權登記請求權存在。

二、被上訴人則以：上訴人所提出之各項證據均不足以證明渠等主觀上係以行使地上權意思占有使用系爭土地，上訴人就系爭土地自無地上權登記請求權等語，資為抗辯。並於本院答

辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地均登記為被上訴人所有，000地號為779.64平方公尺、000地號為528.75平方公尺、000-0地號為181.38平方公尺、000-0地號土地為448.87平方公尺（見原審卷一第31、33、35、37頁）。

㈡詹松喜係於61年間買賣取得系爭A屋，又於65年間買賣取得系爭B、C屋（見原審卷一第27、29頁）；於上開買賣契約記載系爭A屋為磚木造住宅（未記載面積），系爭B、C屋則為磚造平房，面積各為8.33坪。系爭A、B、C屋現坐落在000、000、000-0、000-0地號土地上如附圖1所示斜線位置，面積共110.68平方公尺（見原審卷一第21頁）。

㈢詹國裕係於71年間買賣取得系爭D屋，於該買賣契約記載系爭D屋為磚造平房，面積為12.91坪（見原審卷一第39頁）。系爭D屋現坐落在000地號土地上如附圖2所示斜線位置，面積共87.2平方公尺（見原審卷一第23頁）。

㈣詹國政係於85年間買賣取得系爭E屋，於該買賣契約記載系爭E屋面積為69.1平方公尺（見原審卷一第41頁）。系爭E屋現坐落在000、000-0、000-0地號土地上如附圖3所示斜線位置，面積共91.04平方公尺（見原審卷一第25頁）。

㈤詹松喜於103年至112年期間，以被上訴人代繳人身分繳納000地號等2筆土地面積共88.1平方公尺之地價稅（見原審卷二第39至57頁）；詹國政於103年至112年期間，以被上訴人代繳人身分繳納000地號土地面積共69.1平方公尺之地價稅（見原審卷二第59至77頁）；詹國裕於103年至112年期間，以被上訴人代繳人身分繳納000地號土地面積共42.6平方公尺之地價稅（見原審卷二第79至97頁）。

四、得心證之理由：

㈠上訴人提起本件訴訟是否有確認利益？

1.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。

2.經查，上訴人主張渠等占有使用被上訴人所有之系爭土地如附圖1、2、3所示斜線範圍部分逾20年以上，業已時效取得地上權，而得請求就上開土地登記地上權等情，為被上訴人所否認，則兩造間就上訴人得否對於上開土地登記地上權乙節有所爭執，並致上訴人之地上權登記請求權私法上地位有受侵害之危險，且此種不安定狀態得以確認判決予以除去，堪認上訴人訴請確認伊有地上權登記請求權存在，具有確認利益。

㈡上訴人主張渠等基於行使地上權之意思占有使用系爭土地如附圖1、2、3所示斜線範圍部分逾20年以上，依民法第772條準用同法第769條規定，就上開土地已有時效取得地上權登記請求權，是否有理？

1.按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文。主張因時效取得地上權者，依民法第772條準用同法第769條或第770條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人，此項意思依民法第944條第1項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。

2.上訴人就渠等具有本件地上權登記請求權乙節，無非以系爭房屋買賣契約書、新北市政府工務局認定之合法房屋證明函文（下稱系爭房屋合法證明函文）、地價稅繳納單據、四鄰證明書、本院另案判決及參與都更會議資料等件為據，惟查：

⑴就系爭房屋買賣契約書、系爭房屋合法證明函文部分：

①依系爭房屋買賣契約書所載：

❶詹松喜係於61年間買賣取得系爭A屋，又於65年間買賣取得系爭B、C屋，而系爭A屋為磚木造住宅（未記載面積），系

爭B、C屋則為磚造平房，面積各為8.33坪（參不爭執事項㈡）。

❷詹國裕係於71年間買賣取得系爭D屋，該屋為磚造平房，面積為12.91坪（參不爭執事項㈢）。

❸詹國政係於85年間買賣取得系爭E屋，該屋面積為69.1平方公尺（參不爭執事項㈣）。

②依系爭房屋合法證明函文所載：

❶系爭A屋其中第1層建物在三重都市計畫發布實施前已存在，第1層磚石造、雜木造房屋依稅籍資料記載面積33.8平方公尺認定為合法房屋；另第2層磚石造係為自行增建，非本次認定合法房屋範圍（見原審卷二第33至34頁）。

❷系爭B屋現場為2層樓建物，其中第1層磚石造、第2層為鐵皮構造；第1層建物在三重都市計畫發布實施前已存在，依稅籍資料記載面積27.3平方公尺認定為合法房屋（見原審卷二第37至38頁）。

❸系爭C屋其中1層建物在三重都市計畫發布實施前已存在，1層磚石造房屋依稅籍資料記載面積27平方公尺認定為合法房屋；另2層磚造鐵皮屋頂係為自行增建，非本次認定合法房屋範圍（見原審卷二第35至36頁）。

❹系爭D屋在三重都市計畫發布實施前已存在，依稅籍資料記載面積42.6平方公尺認定為合法房屋（見原審卷二第31至32頁）。

❺系爭E屋在三重都市計畫發布實施前已存在，依稅籍資料記載面積69.1平方公尺認定為合法房屋（見原審卷二第29至30頁）。

③觀諸系爭房屋買賣契約書所記載交易當時之建物面積及系爭房屋合法證明函文所認定之合法房屋面積；並參酌詹松喜於103年至112年期間，以被上訴人代繳人身分繳納000地號等2筆土地面積共88.1平方公尺之地價稅；詹國政於103年至112年期間，以被上訴人代繳人身分繳納000地號土地面積共69.1平方公尺之地價稅；詹國裕於103年至112年期間，以被上

訴人代繳人身分繳納000地號土地面積共42.6平方公尺之地價稅（參不爭執事項㈤）等情；可知於上訴人買賣當時已存在之房屋面積分別為系爭A屋33.8平方公尺、系爭B屋27.3平方公尺、系爭C屋27平方公尺、系爭D屋42.6平方公尺、系爭E屋69.1平方公尺，逾上開範圍者均屬買賣後之增建，且增建之年代不詳；經核與上訴人主張系爭A、B、C屋現坐落在0000、000、000-0、000-0地號土地上面積共110.68平方公尺，系爭D屋現坐落在000地號土地上面積共87.2平方公尺，系爭E屋現坐落在000、000-0、000-0地號土地上面積共91.04平方公尺等情均有所出入；是除前揭所述於上訴人買賣當時已存在之房屋面積以外，上訴人未能舉證渠等有以建築物或其他工作物為目的而占有使用系爭土地逾20年以上之事實，故該等事後增建部分已難謂與時效取得地上權之要件相符。

④再者，上訴人雖已舉證渠等以系爭A屋33.8平方公尺、系爭B屋27.3平方公尺、系爭C屋27平方公尺、系爭D屋42.6平方公尺、系爭E屋69.1平方公尺占有使用系爭土地上開範圍逾20年以上，惟占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為無權占有之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用，或基於租賃或借用之意思，不一而足，非必皆以行使地上權之意思而占有，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有；而系爭房屋買賣契約書僅能證明上訴人為系爭房屋事實上處分權人，系爭房屋合法證明函文僅能證明建築物本身之合法性，均無從證明上訴人係基於行使地上權之意思而占有系爭土地部分範圍，自難逕以上開文書為有利於上訴人之認定。

⑵就地價稅繳納單據、參與都更會議資料部分：

按土地稅法第4條第1項規定，土地有左列情形之一者，主管

稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：一、納稅義務人行蹤不明者。二、權屬不明者。三、無人管理者。四、土地所有權人申請由占有人代繳者。查系爭土地均登記為被上訴人所有（參不爭執事項㈠），惟被上訴人之所屬成員及管理人均屬不明，是主管稽徵機關指定實際使用系爭土地之上訴人代繳渠等使用範圍之地價稅（參不爭執事項㈤），乃基於前揭法律規定而來，無從以之證明上訴人係基於行使地上權之意思而占有系爭土地部分範圍。至於參與都更會議資料部分（見本院卷第151至177頁），由於上訴人所有之系爭房屋位於都更計畫內，故該等資料僅能證明上訴人係以現住戶及房屋權利人之身分而參與都更相關會議，亦不能證明係以行使地上權之意思而占有系爭土地部分範圍。

⑶就四鄰證明書部分：

按解釋契約或其他文書，固須探求當事人立約或作成時之真意，不能拘泥於其上之文字，但契約或其他文書之文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨該文字而更為曲解。上訴人復以四鄰證明書為其論據，然卷內數份四鄰證明書均記載「…以所有之意思和平繼續占有土地」等語（見原審卷二第123至135頁），其文義已清楚明白，毋須另為解釋，尚難證明上訴人係以行使地上權之意思而占有系爭土地部分範圍。至於上訴人主張係誤用地政機關提供之例稿云云，惟公務機關所提供之例稿文書原僅供民眾辦理事務參考之用，上訴人本應依據自身情況就內容文句作適度調整後再交予久居於現場之鄰人簽名，非能以使用例稿云云即可反於該四鄰證明書之明確文義而另為其他解釋。

⑷就本院另案判決部分：

細觀上開判決之理由略以：「…被繼承人張鴻福確實有於70年11月11日起，行使地上權的意思占有系爭房屋，且為聲請地上權登記之事，請求王鐘鈴、簡明得擔任其保證人乙節，業據提出…為證，復經證人王鐘鈴、簡明得於本院審理中到

庭證稱…，由上述證物及證人之證詞可以知道張鴻福確實有提出此項聲請，足證當時被繼承人張鴻福自70年11月11日起，主觀上確有行使地上權之意思，客觀上在他人土地上有建築，並已向外透露，證人王鐘鈴及簡明得均已知道此事。故張鴻福自70年11月11日起至84年1月4日其死亡止，其以行使地上權之意思，有在被上訴人之土地有系爭房屋之時間雖未逾20年，惟期間已達13年又1月餘之事實，應堪認定。…上訴人既因繼承而取得系爭房屋所有權，並占有系爭土地，則自84年1月4日至上訴人向台北縣三重地政事務所申辦時效取得地上權登記之日即90年12月10日止，雖僅6年又11月餘，未達民法第772條準用同法第769條時效完成取得地上權之20年期限，惟至本院言詞辯論終結即92年5月6日止，其占有系爭房屋時間已達8年4月又2天，應堪認定。上訴人另稱其在77年間，由於聲請時效取得地上權需有稅籍證明，所以當時之稅證明是由張鴻福指示上訴人去聲請，是以上訴人早在當時即已經知道被繼承人張鴻福歷年來為了爭取時效取得地上權而做的努力，並已協助父親去進行，此亦係後來為何由上訴人單獨繼承父親房屋之因，故上訴人在父親過世後，亦有以行使地上權之意思占有系爭房屋，希望能繼續完成聲請時取得地上權登記等語，並提出變更稅籍納稅義務人函件為證。…上訴人之被繼承人張鴻福於43年間在系爭土地建築房屋，且自70年11月11日起，以行使地上權之意思，和平、公然繼續占有使用系爭土地計13年又1月餘，嗣張鴻福於84年1月4日死亡後，上訴人單獨繼承系爭房屋並繼續以行使地上權之意思占有亦達8年4月又2天，未曾中斷，已如前述，揆諸首揭規定，兩者得合併計算，經合併計算結果已逾20年時效取得地上權之時間」等語（見原審卷二第187至192頁），經核與本件上訴人係於108年3月21日始向三重地政事務所申請時效取得地上權登記（見原審卷一第43、53、63頁），且未能舉證渠等有行使地上權之意思並已向外透露累積達20年以上之情，兩者之基礎事實顯然有所不同，自難逕

予比附援引前揭判決意旨，而認上訴人係基於行使地上權之意思而占有系爭土地部分範圍。

3.此外，上訴人並未提出其他事證以實其說，則渠等依民法第772條準用同法第769條規定，求為確認渠等就系爭土地如附圖1、2、3所示斜線範圍部分之地上權登記請求權存在，洵屬無據，應予駁回。

五、綜上所陳，上訴人以符合時效取得地上權之要件為由，請求確認渠等對於系爭土地如附圖1、2、3所示斜線範圍部分有地上權登記請求權存在，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　15　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　陳雯珊

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　強梅芳

附表：

編號	事實上處分權人	門牌號碼	買賣契約
A	詹松喜	新北市○○區○○○路000巷00號	61年3月25日簽約（見原審卷一第27頁）
B	詹松喜	新北市○○區○○○路000巷00號	65年12月15日簽約（見原審卷一第29頁）
C	詹松喜	新北市○○區○○○路000巷00號	同上
D	詹國裕	新北市○○區○○○路000巷00號	71年11月30日簽約（見原審卷一第39頁）
E	詹國政	新北市○○區○○○路000巷00號	85年5月22日簽約（見原審卷一第29頁）