

最高法院民事判決

114年度台上字第1775號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

上 訴 人 陳 肇 發

陳 肇 英

林陳玉枝

陳 玉 秀

陳 淑 錦

鄭 怡 君

共 同

訴訟代理人 鄭 藝 懷律師

被 上 訴 人 陳 肇 木

訴訟代理人 林 志 豪律師

被 上 訴 人 陳 肇 崇

陳 肇 成

陳 淑 霞

陳 金 蓮

陳林富美

鄭 夙 芬

朱林彩霞

游 毓 秀

上列當事人間請求確認不動產所有權存在等事件，上訴人對於中華民國114年5月27日臺灣高等法院第二審判決（111年度重家上字第123號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人：(一)請求確認共同共有如原判決附圖所示編號A部分建物之訴，(二)請求確認上開建物對坐落新北市三重區

01 正義北段281地號土地有使用權存在之訴及上訴，(三)第二審追加
02 之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

03 理 由

04 一、本件上訴人主張：陳大江為上訴人陳肇發以次6人、被上訴
05 人陳肇木以次7人（下合稱陳肇發等13人）之被繼承人，於
06 民國68年間配合改制前○○縣○○市公所拓寬○○路工程，
07 拆除原○○市○○區○○○段400、401建號（下分稱原186
08 號、原188號建物）部分建物，出資就剩餘部分就地整建為
09 如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示未辦保存登記之連棟
10 門牌號碼分別為○○市○○區○○路0段186號、188號之1至
11 4層樓建物（下各稱系爭186號、系爭188號建物，合稱系爭
12 建物）。故系爭建物為陳大江所有，其僅為行政流程便宜考
13 量，將系爭建物就地整建房屋完工證明書（下稱系爭證明
14 書）名義人借名登記為被上訴人陳肇崇。又系爭建物所坐落
15 ○○市○○區○○○段276、281地號土地（下各稱系爭27
16 6、281地號土地，合稱系爭土地）原為被上訴人陳肇木、陳
17 肇成、陳淑霞、上訴人陳玉秀、陳淑錦共有（應有部分各1/
18 5），於68年間已同意陳大江使用該等土地，陳玉秀、陳淑
19 錦再將應有部分分別移轉予被上訴人朱林彩霞及游毓秀（與
20 陳肇成、陳淑霞、陳肇木合稱陳肇成等5人）。嗣陳大江於8
21 0年1月24日死亡，系爭建物應由陳肇發等13人繼承。爰依民
22 法第767條第1項中段、第828條第2項準用同法第821條、第8
23 31條準用第828條第3項、第179條規定及借名登記法律關
24 係，求為確認：(一)如附圖所示編號A部分建物（下稱編號A建
25 物）所有權為陳肇發等13人共同共有，(二)陳肇發等13人公
26 同共有編號A建物對陳肇成等5人共有（權利範圍各1/5）之系
27 爭281地號土地有使用權存在。並於原審主張系爭建物經測
28 量後包含附圖所示編號B部分建物（下稱編號B建物），爰追
29 加請求確認：(一)編號B建物所有權為陳肇發等13人共同共
30 有；(二)陳肇發等13人共同共有編號B建物對陳肇成等5人共有

01 (權利範圍各1/5)之系爭276地號土地有使用權存在(未繫
02 屬本院部分,下不贅述)。

03 二、被上訴人陳肇崇以次8人均未於原審準備或言詞辯論程序到
04 場,亦未提出書狀作何陳述,陳肇木則以:伊於53年5月20
05 日自陳大江受贈原188號建物,並於53年8月26日完成所有權
06 移轉登記,該建物屬伊之特有財產;嗣陳大江囑由陳肇崇將
07 原186號、原188號建物連同同路2段190號、192號建物(下
08 稱原186號等4棟建物)改良為加強磚造之2層樓住宅,並於6
09 1年6月14日申請更正使用執照申請人為陳肇崇,再於66年間
10 因配合○○路拓寬工程拆除部分建物,將原186號等4棟建物
11 就地整建為連棟之4層樓建物,一併出租予訴外人溫卜南即
12 宏仁醫院(下稱宏仁醫院)使用,並以陳肇崇為起造人,於
13 68年1月間取得系爭證明書。是系爭188號建物僅係就伊所有
14 特有財產增加財產上利益之改良或變形,非陳大江之遺產。
15 縱系爭建物為陳大江之遺產,因屬未辦保存登記建物,無從
16 確認所有權存在;上訴人請求移轉所有權或繼承回復請求
17 權,自陳大江死亡迄今均已罹於時效;縱系爭建物基於使用
18 借貸關係使用系爭土地,因借用人陳大江已死亡,伊得對陳
19 大江之全體繼承人為終止使用借貸關係之意思表示,上訴人
20 無從確認使用權存在;且編號A、B建物,僅依建物現狀測
21 量,並非上訴人主張取得權利時之現狀,上訴人未舉證現狀
22 與就地整建時之狀況相同,所為請求均非有理等語,資為抗
23 辯。

24 三、原審就上開部分廢棄第一審關於(一)確認系爭186號、系爭188
25 號建物為陳肇發等13人共同共有、(二)確認陳肇發等13人共同
26 共有系爭186號、系爭188號建物對陳肇木所有系爭281地號
27 土地(權利範圍1/5)有使用權存在之判決,改判駁回上訴
28 人該部分在第一審之訴,並駁回上訴人對陳肇成、陳淑霞、
29 朱林彩霞、游毓秀之上訴及追加之訴,係以:

30 (一)原188號建物為一層磚造房屋,為陳肇木於53年8月26日以贈
31 與為原因取得。嗣與原186號建物因配合拓寬○○路拆除部

01 分建物，以陳肇崇名義申請辦理就地整建為4層樓之鋼筋混
02 凝土造房屋，即系爭186號、系爭188號建物，並於68年1月1
03 5日發給系爭證明書，迄未辦理保存登記。綜合陳肇崇、陳
04 肇成於刑事毀損案件及陳淑霞於臺灣新北地方法院90年度重
05 訴字第583號事件之陳述，暨陳大江、陳肇崇申請就地整建
06 時係同時將原186號等4棟建物與同路2段194號建物合併申
07 請，整建成一座連棟式之4層樓房，復參以原186號、原188
08 號建物登記面積、建材、形式，均與系爭證明書記載系爭18
09 6號、系爭188號建物之建築外觀、建材、面積、高度不同，
10 可知原186號、原188號建物因配合道路拓寬全數拆除，已不
11 足遮蔽風雨，欠缺獨立之經濟上使用目的，不得視為獨立之
12 不動產，其所有人亦無從因動產添附而取得系爭186號、系
13 爭188號建物所有權。

14 (二)又參諸陳肇崇於上開刑案陳述，及系爭186號、系爭188號建
15 物之房屋納稅義務人已由陳肇崇同意變更為陳大江，暨系爭
16 建物出租予宏仁醫院所收取租金係按陳大江全體繼承人之應
17 繼分比例分配，陳肇崇甚至拋棄受領宏仁醫院每月支付之租
18 金，可認系爭186號、系爭188號建物係陳大江出資整建，由
19 陳大江原始取得，陳大江與陳肇崇間無借名登記或贈與契約
20 存在，陳大江死亡後、於遺產分割前，應由其全體繼承人公
21 同共有。又依系爭281地號土地登記簿記載，陳肇木、陳肇
22 成、陳淑霞、陳玉秀、陳淑錦等5人於68年間以系爭281地號
23 土地為訴外人達洋營造工程股份有限公司之債務設定擔保，
24 陳玉秀、陳淑錦於75年間以其於系爭281地號土地之應有部
25 分為陳肇發之債務設定抵押權為擔保，益徵系爭建物及所坐
26 落土地均由陳大江實際支配及管理使用，陳肇木抗辯系爭18
27 8號建物為其所有，非陳大江遺產，為不可採。然以系爭186
28 號、系爭188號建物於完工後已過44年，距陳大江死亡亦有3
29 2餘年，且編號A、B建物與系爭證明書記載整建面積不符，
30 顯見系爭186號、系爭188號建物於發給系爭證明書後應有增
31 改建情事，且系爭建物現出租宏仁醫院使用，上訴人未提出

01 證據證明編號A、B建物為系爭證明書所載建物，且為陳肇發
02 等13人建造而共同共有，上訴人求為確認編號A、B建物為陳
03 肇發等13人共同共有，及編號A、B建物對陳肇成等5人共有
04 系爭土地有使用權，非有理由等詞，為其判斷之基礎。

05 四、本院之判斷：

06 (一)按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非土地
07 之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易
08 移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其屋頂
09 尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，
10 且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。
11 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
12 上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築
13 物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性
14 ，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為
15 附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應
16 歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。倘
17 增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依法
18 合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成為
19 獨立之所有權客體。

20 (二)原審先認定系爭186號、系爭188號建物係於68年間由陳大江
21 出資就地整建之4層樓鋼筋混凝土造房屋，並於68年1月15日
22 發給系爭證明書，且系爭建物之房屋納稅義務人已經陳肇崇
23 同意變更為陳大江，出租予宏仁醫院所收取租金係按陳大江
24 全體繼承人之應繼分比例分配，系爭建物應由陳大江原始取
25 得，其死亡後、遺產分割前，應由其全體繼承人繼承而共同
26 共有等情，似認定系爭建物已於68年間經陳大江出資整建完
27 成，並由其與其繼承人以出租宏仁醫院方式管理使用，而為
28 獨立之所有權客體。雖原審繼以系爭建物建成已40餘年，編
29 號A、B建物測量所得面積與系爭證明書所載系爭186號、系
30 爭188號建物面積不符，認定系爭186號、系爭188號建物於6
31 8年1月15日發給系爭證明書後應有增改建情事，惟所增改建

01 範圍究與系爭186號、系爭188號建物關連為何？若係改建，
02 是否足使系爭186號、系爭188號建物失其獨立之經濟效用而
03 不復存在？若係增建，是否具有構造上及使用上獨立性，而
04 為不同所有權客體？攸關陳肇發等13人是否已無編號A、B建
05 物所有權之認定，原審未遑細究，逕以上訴人未提出具體證
06 據證明編號A、B建物均為系爭證明書之系爭186號、系爭188
07 號建物，即為不利上訴人之判決，自有可議。又原審未說明
08 理由，遽以上訴人不能證明編號A、B建物為陳肇發等13人公
09 同共有，而謂渠等請求確認上開建物對於系爭281、276地號
10 土地有使用權為無理由，亦有判決不備理由之違法。上訴論
11 旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，即有理由。

12 五、據上論結，本件上訴為有理由。依家事事件法第51條，民事
13 訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

15 最高法院民事第八庭

16 審判長法官 吳 麗 惠

17 法官 王 本 源

18 法官 劉 又 菁

19 法官 蔡 孟 珊

20 法官 管 靜 怡

21 本件正本證明與原本無異

22 書記官 陳 禹 任

23 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日