

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度原簡上字第2號

上訴人 黃春琴
訴訟代理人 林長振律師
被上訴人 董又銘

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於民國111年12月30日本院簡易庭110年度東簡字第168號第一審判決提起上訴，本院於113年8月14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

壹、程序方面：

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因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，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。查上訴人主張其為位在被告所有坐落臺東縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖即臺東縣太麻里地政事務所複丈日期民國111年4月26日複丈成果圖編號B1、B2、B3所示範圍之鋼筋水泥造房屋（下稱系爭B屋）之事實上處分權人，因系爭土地及系爭B屋前均為訴外人即上訴人之父黃健有（下稱其名）所有，而後分別由兩造輾轉取得，故認兩造間就系爭B屋占用系爭土地如附圖所示B1部分有租賃關係存在，然為被告所否認，是上訴人對被告提起

01 本件確認之訴，足認有即受確認判決之法律上利益，合先敘
02 明。

03 貳、實體方面：

04 一、上訴人起訴主張：系爭土地原為黃健有所有，其先後於系爭
05 土地上如附圖編號A所示範圍興建未辦保存登記之木造房屋
06 （現僅存部分剩餘地基），及於如附圖編號B1、B2、B3所示
07 範圍興建鋼筋水泥造房屋（即系爭B屋）。嗣黃健有於75年
08 間，將系爭土地所有權及系爭B屋之事實上處分權讓與其子
09 即訴外人黃清祿（下稱其名）。嗣因黃清祿積欠債務，系爭
10 土地經法院拍賣，由被上訴人輾轉取得所有權；黃清祿另為
11 抵償對訴外人即上訴人之女李芝誼之債務，於97年間將該系
12 爭B屋之事實上處分權讓與李芝誼（下稱其名，已改名為李
13 滋安），李芝誼再將該系爭B屋之事實上處分權讓與上訴
14 人。系爭土地及系爭B屋原同屬黃健有所有，分別輾轉讓與
15 兩造，依民法第425條之1規定，伊與被上訴人間就系爭B屋
16 占用系爭土地如附圖所示B1部分有租賃關係存在，然為被上
17 訴人所否認，爰依法提起本件確認訴訟等語。並聲明：確認
18 原告就系爭土地如附圖所示編號B1房屋使用基地面積98.67
19 平方公尺之土地有租賃關係存在。

20 二、被上訴人則以：系爭B屋係由訴外人黃清福（下稱其名）興
21 建，非黃健有所蓋，系爭土地及系爭B屋不曾同屬一人所
22 有，原告主張無理由等語，資為抗辯。

23 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，除
24 援用原審之主張及陳述外，另補陳：黃健有之部分子女雖有
25 出資興建系爭B屋，然係孝親而協助興建之贈與，故系爭B屋
26 為黃健有單獨所有等語。並於二審為上訴聲明：(一)原判決廢
27 棄。(二)上列廢棄部分，確認上訴人就系爭土地如附圖所示編
28 號B1房屋使用基地面積98.67平方公尺之土地有租賃關係存
29 在。被上訴人則援引原審時之主張，並於二審聲明：上訴駁
30 回。

31 四、兩造經協議後將下列事實列為不爭執事項（見本審卷第93至

01 94、143頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正），爰採
02 為本判決之基礎事實：

03 (一)系爭土地原為黃健有所有，黃健有於78年1月19日以77年12
04 月8日贈與為原因，將系爭土地所有權移轉予其子黃清祿。
05 嗣黃清祿因債務問題，致系爭土地於102年間遭法院拍賣，
06 為訴外人楊玉琳取得系爭土地所有權，再由被上訴人於109
07 年7月15日以買賣為原因取得系爭土地所有權。

08 (二)黃健有（88年9月23日死亡）與訴外人黃陳作妹（98年1月
09 14日死亡）育有子女共9人。其中，長男訴外人烏山格太、
10 長女訴外人黃時妹分別於昭和18年（即民國32年）3月25
11 日、50年1月5日死亡，均無子女；次女訴外人黃健妹（94年
12 9月2日死亡）、三女訴外人黃春花（64年9月4日死亡）、四
13 女訴外人黃清雲（44年2月4日死亡，無子女）。次男黃清福
14 （72年11月9日死亡）於71年2月11日與訴外人高美玉結
15 婚，二人育有女兒黃蕾馨；三男黃清祿（103年10月6日死
16 亡），配偶為包惠珍；五女為上訴人，為李芝誼之母；六女
17 訴外人黃子耘原名黃春英。

18 (三)門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路00號於40年間戶長為黃
19 健有，於76年1月26日變更戶長為黃清祿，黃蕾馨當時登錄
20 在黃清祿戶內。上訴人於83年12月15日在同址另創立新戶，
21 上訴人戶籍地於90年3月23日前均設籍於臺東縣○○鄉○○
22 村○○路00號，嗣於92年2月25日遷出上址，後於110年8月
23 6日再設籍於上址，未曾設籍於臺東縣○○鄉○○村○○路0
24 0號之1。

25 (四)坐落臺東縣○○鄉○○村○○路00號內，有稅籍編號000000
26 00000房屋（下稱甲屋）及00000000000房屋（下稱乙屋），
27 皆係黃健有於70年11月申報設立房屋稅籍、持分全部迄今，
28 現乙屋已拆除。

29 (五)坐落臺東縣○○鄉○○村○○路00號之1內，有稅籍編號00
30 000000000房屋，係由黃清祿於100年11月申報設立房屋稅
31 籍、持分全部迄今。

01 (六)門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路00號之1 房屋之初編釘
02 門牌登記申請，係由上訴人之女李芝誼於97年8 月6 日申請
03 編釘。

04 五、得心證之理由：

05 (一)按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且
06 房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必
07 須使用該房屋之基地，本院48年台上字第1457號判例之本
08 旨，係依此法理加以闡釋，謂土地及房屋同屬一人，而將土
09 地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋
10 承買人繼續使用土地，體現上述法理，以保護房屋既得之使
11 用權。民法第425條之1之增訂乃以上開判例意旨及法理而予
12 以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行
13 前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理
14 為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受
15 讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，
16 土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地（最高法院99
17 年度台上字第2344號民事判決意旨參照）。又民法第425條
18 之1規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土
19 地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後
20 讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房
21 屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
22 賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」，
23 雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所
24 有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得
25 之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開
26 法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法
27 辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始
28 符法意（最高法院99年度台上字第1723號民事判決意旨參
29 照）。從而，土地與其上未辦登記建物同屬一人，於88年4
30 月21日民法第425條之1增訂前，將建物之事實上處分權及土
31 地分開同時或先後讓與他人者，揆諸前旨，非不得以該判例

01 或法理為基礎，推斷土地受讓人與房屋事實上處分權之受讓
02 人，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房
03 屋事實上處分權之受讓者使用土地，先予敘明。

04 (二)經查：

05 1.系爭土地（重測前為臺東縣○○鄉○○段000地號土地）
06 於59年12月1日總登記時，登記為中華民國所有，嗣於70
07 年6月16日以法定取得為登記原因，由黃健有取得所有
08 權，再於78年1月19日以贈與為登記原因，由黃清祿取得
09 所有權，有系爭土地公務用謄本及土地登記簿在卷可參
10 （見本院110年度東簡字第168號卷【下稱原審卷】第119
11 至122頁），故黃健有自70年6月16日至00年0月00日間為
12 系爭土地之所有權人，應堪認定。

13 2.又系爭土地上現尚有未拆除之房屋1棟，門牌號碼為臺東
14 縣○○鄉○○村○○路00○○號，有勘驗筆錄及現場照片
15 在卷可參（見原審卷第68至83頁）。雖上開勘驗筆錄記
16 載，該屋為黃清祿於100年11月申報設立房屋稅籍，黃健
17 有於70年11月申報設立稅籍之甲屋及乙屋房屋已拆除，門
18 牌號碼也沒有等節（見原審卷第68至70頁）。然經臺東縣
19 稅務局調查門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路00號、14
20 號之1房屋稅籍資料及歷次異動資料，97年8月由李芝誼申
21 報設立稅籍，於101年8月因贈與變更為上訴人之稅籍編號
22 0000000000房屋，與稅籍編號0000000000房屋（即甲
23 屋）為同一建物（黃健有於70年設立房屋稅籍），應為重
24 複申報稅籍，依本院提供土地複丈成果圖及現勘，該屋應
25 為編號B1、B2、B3。且查無土坂路14之1號（稅籍編號0000
26 000000房屋）及土坂路14號（即乙屋），無法確認編號A
27 之房屋稅籍等情，有臺東縣稅務局113年1月16日東稅房字
28 第1130100301號函在卷可參（見本院112年度原簡上字第2
29 號卷【下稱簡上卷】第106至109頁），堪認系爭土地上現
30 有未拆除之門牌號碼為臺東縣○○鄉○○村○○路00○○
31 號房屋1棟，即系爭B屋，與黃健有於70年設立房屋稅籍

01 (稅籍編號0000000000房屋)之甲屋為同一建物。

02 3.按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出
03 資興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號裁
04 判意旨參照）。查坐落於系爭土地上之系爭B屋為興建於6
05 9至70年間之未辦保存登記建物，出資的人有包含上訴人
06 之兄長黃清福，當時黃清福從阿拉伯工作返國，帶一筆錢
07 （新臺幣18萬元）回來，所以就用那筆錢來蓋房子，但黃
08 清福的錢不足，黃健有就拿賣香菇及打獵的錢出來，我
09 （即證人黃子耘）當時當護士有儲蓄，也有出錢，至於房
10 子水電部分，由上訴人配偶負責，至於系爭B屋磚瓦、水
11 泥則找大鳥的表姊夫把房子蓋起來，包含裝潢等情，據證
12 人即上訴人之妹黃子耘到庭證述明確（見原審卷第212至2
13 13頁）。證人即兩造之親戚邱蘭香於原審審理時亦證稱：
14 我哥哥跟堂弟黃清福一起去阿拉伯賺錢，他們從阿拉伯回
15 來後，黃清福就蓋了系爭B屋，該系爭B屋有請師傅蓋，那
16 個師傅是上訴人的親戚；黃清福與高美玉婚後某天與我喝
17 酒聊天時，黃清福親口跟我講該系爭B屋是由他一人出資
18 興建等語在卷（見原審卷第220至222、224、226、228
19 頁）。證人楊天來及朱榮妹另案於檢察官訊問時亦證稱：
20 14號是黃家的老家，黃健有在民國40幾年蓋的，用途是住
21 家。14號之1確實是高美玉的前夫黃清福找一個大鳥的親
22 戚蓋的，當時黃清福在阿拉伯工作賺錢後蓋了這個房子，
23 用途是住家，後來黃清福就意外過世了等語（見臺灣臺東
24 地方檢察署107年度交查字第1120號卷第80至81頁）。上
25 開證人均證述黃清福確有出資僱工興建該系爭B屋，揆諸
26 前旨，黃清福自得取得系爭B屋之所有權，縱斯時黃健有
27 亦共同出資，並於70年11月單獨申報設立房屋稅籍，亦無
28 從單獨取得系爭B屋之所有權。是以，縱黃健有係於70年6
29 月16日取得系爭土地所有權後，興建完成系爭B屋，系爭B
30 屋之所有權尚有黃清福為共有人，是否符合「土地及房屋
31 同屬一人」之要件，仍非無疑。

01 4.再者，上訴人主張黃健有於75年間將系爭土地所有權及系
02 爭B屋之事實上處分權讓與黃清祿，黃清祿再於97年間將
03 系爭B屋之事實上處分權讓與李芝誼，李芝誼再讓與上訴
04 人。然查，上訴人就黃健有於75年間將其就系爭B屋應有
05 部分之事實上處分權讓與黃清祿乙節，未提出任何證據以
06 實其說，已難採信。又證人李芝誼(改名後為李滋安)於
07 本院審理時證稱：黃清祿95年時跟我借10萬元，後來還不
08 出來就說先用土地移轉的方式過到我名下方式還錢，當時
09 沒有說得很清楚，後來的情形我也不知道，黃清祿跟我的
10 感情很好，他有辦什麼我們都會協助他，他要辦什麼，我
11 也會全權委由他處理，都是他在辦的我沒有去過問。一開
12 始是要過戶土地，但後來我也不過問，我是信賴黃清祿的
13 等語(見本院卷第146至147頁)，足見證人李芝誼於受讓
14 黃清祿移轉系爭B屋之事實上處分權之初，即未曾向黃清
15 祿確認其是否為系爭B屋之事實上處分權人，且證人李芝
16 誼於97年8月6日申請編釘門牌號碼，及於97年8月申報設
17 立稅籍(稅籍編號00000000000)，亦均係委由黃清祿辦
18 理，未曾於辦理程序中確認前手黃清祿是否為事實上處分
19 權人，足見證人李芝誼之證詞，亦無從佐證黃清祿已取得
20 系爭B屋之事實上處分權乙節。從而，上訴人主張其因受
21 讓證人李芝誼就系爭B屋之事實上處分權，而為系爭B屋之
22 事實上處分權人乙節，亦嫌乏據。

23 5.是以，上訴人主張其為系爭B屋之事實上處分權人，難認
24 有憑，且黃健有係與黃清福共有系爭B屋之所有權，是否
25 符合民法第425條之1「土地及房屋同屬一人」之要件，亦
26 屬有疑，故上訴人請求確認本件租賃關係存在，應屬無
27 據。

28 六、綜上所述，上訴人請求確認就系爭土地如附圖所示編號B1房
29 屋使用基地面積98.67平方公尺之土地有租賃關係存在，核
30 非有據，應予駁回。原判決所持理由與本院上開認定雖有部
31 分不同，然結論尚無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原

01 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，自應駁回其上訴。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
03 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。
04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第449條、第78條規定，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
07 民事第一庭 審判長法官 張宏節
08 法官 張鼎正
09 法官 徐晶純

10 以上正本與原本無異。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
13 書記官 吳明學

14 附圖