臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第909號

原　　告　聯丞投資開發有限公司
法定代理人　王建翔
訴訟代理人　黃國益律師
複　代理人　吳嘉瑜律師
被　　告　慶隆開發股份有限公司
法定代理人　陳天來
訴訟代理人　周仕傑律師
　　高奕驤律師
　　李怡潔律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，於中華民國110年4月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。本件原告主張坐落臺北市○○區○○段0 ○段00地號土地（下稱系爭土地）上，有門牌號碼臺北市○○區○○○路○○巷○ 號未保存登記建物（下稱系爭建物），原告就系爭建物有事實上處分權，因此對系爭土地有法定租賃關係存在，此法律關係為被告所否認，則原告在私法上之地位即有受侵害之危險，而此項危險得以確認之訴予以除去，自有確認利益存在。故原告提起本件確認之訴，應認其有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、原告起訴主張：緣系爭建物為系爭土地之前所有人即訴外人王緒宏（現已歿）所興建，嗣王緒宏於民國99年9 月間與訴

外人林辰漢簽訂買賣契約，將系爭建物之事實上處分權轉讓予林辰漢，嗣林辰漢再將系爭建物售予訴外人王經宇，王經宇再於106年5月將系爭建物售予原告，前開關於系爭建物事實上處分權之移轉可由歷年房屋納稅義務人依序為周林環、周廖月（58年8月19日）、王緒宏（63年2月18日）、林辰漢（99年9月3日）、原告（106年5月8日）即可得知；系爭土地則由王緒宏另於99年9月出售予訴外人和旺聯合實業股份有限公司（下稱和旺公司），和旺公司復於103年11月18日與訴外人陳聰明簽立不動產買賣契約，並將系爭土地所有權移轉登記予陳聰明指定之訴外人何文成。嗣系爭土地經抵押權人台灣中小企業銀行聲請拍賣，由被告於鈞院104年度司執字第53231號強制執行程序（下稱系爭執行程序）中拍定取得所有權。原告為此向鈞院提起確認優先承買權之訴，主張對系爭土地有優先承買權，此雖經鈞院以107年度重訴字第60號判決及臺灣高等法院107年度重上字第706號判決駁回原告確認優先承買權之訴，但臺灣高等法院107年度重上字第706號判決理由中認原告對系爭建物有事實上處分權、對系爭土地有法定租賃權，僅因土地法第104條承租人優先承買權具物權效力，不宜擴張解釋及於法定租賃權而駁回原告之訴。上開高等法院判決認定原告有系爭建物事實上處分權、系爭土地法定租賃權應有「爭點效」。為此，爰依民法第425條之1規定提起本件訴訟等語；並聲明：確認兩造就原告所有系爭未保存登記建物所坐落系爭土地基地範圍內之土地有租賃關係存在。

三、被告抗辯稱：被告於本院107年度重訴字第60號、台灣高等法院107年度重上字第706號確認優先承買權事件一、二審程序中，就王經宇、林辰漢、王緒宏究竟是否有事實上處分權、原告未支付使用系爭土地之對價，及系爭建物於移轉稅籍登記予原告時實際上已無經濟上價值等等重要爭點，法院均未給予兩造充分之舉證及攻防、未經當事人為適當完全之辯論，且判決中就原告有事實上處分權僅就稅籍登記過程為

交代，毫無實質之審理判斷，自不生爭點效之效力。另被告否認王緒宏、林辰漢、王經宇、原告為系爭建物之事實上處分權人。房屋稅籍登記、稅籍證明書均僅為行政管理資料，無從證明房屋所有權或處分權之歸屬，原告僅憑稅籍登記主張其為系爭建物事實上處分權人，顯屬無據。況原告主張其係向王經宇購買系爭房屋，然王經宇亦未曾係稅籍之納稅義務人，原告如何從王經宇處取得系爭建物之事實上處分權均未見原告舉證以明，又原告主張林辰漢係向王緒宏購買系爭建物，所提出之建築改良物所有權買賣移轉契約書，該契約書上買受人之印文並非「林辰漢」，而係蓋用他人之印章，足證明該契約書形式上真正已有疑義，林辰漢未曾取得系爭建物事實上處分權，故原告並未取得系爭建物之事實上處分權。又查，縱認原告有取得系爭建物之事實上處分權，因原告主張其係以10萬元購買系爭建物，顯見其並未另行支付使用該建物坐落土地之對價，故原告對系爭土地顯無租賃關係存在。再者，和旺公司於99年5 月27日與王緒肇、王緒明、王緒宏、王緒豐所訂之土地買賣契約書（所買賣之土地數筆含系爭土地）第1 條第2 款約定「買賣之範圍包括土地及其上之房屋全部及一切定著物、工作物、出產物等全部在內，其買賣對價或補償已包括於本約定買賣總價款之內，王緒宏等人不得再行要求任何補償或賠償」，可知和旺公司毋須支付系爭房屋對價即可於購買系爭土地時一併取得系爭建物之事實上處分權，足證系爭建物當時已無任何經濟價值，又系爭建物為木石磚造，折舊年數為71年，即系爭建物至今建造超過70年以上，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第66條規定，研訂之建物經濟耐用年數表，系爭磚造建物耐用年數僅25年，其殘餘價格為零，又依系爭土地執行程序債權人安泰銀行105 年2 月5 日民事陳報狀所附系爭未保存登記建物之照片，該建物事實上已荒廢多年破敗不堪、不能供人居住，可見該建物毫無經濟價值可言，依最高法院實務見解，即無適用民法第425 條之1 第1 項

規定之餘地，退萬步言，縱使原告能舉證證明其有該建物事實上處分權，但因該建物無任何經濟價值而不能推定與系爭土地有租賃關係，故原告之主張並無理由等語。並聲明：駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

原告主張系爭建物未辦理保存登記，房屋稅納稅義務人依序為周林環、周廖月（58年8月19日）、王緒宏（63年2月18日）、林辰漢（99年9月3日）、原告（106年5月8日），系爭土地所有權人依序登記為王緒宏、和旺公司（99年9月24日）、何文成（104年1月9日），被告於106年間拍定取得系爭土地等情，為被告所不爭執，且有房屋稅籍證明書、台北市稅捐稽徵處108年度1月19日北市稽大同甲字第1083900176號函所附房屋稅籍紀錄表、系爭土地謄本及異動索引，堪信此部分之事實為真。至於原告主張系爭建物為王緒宏所興建，王緒宏於99年9月間與林辰漢簽訂買賣契約，將系爭建物之事實上處分權轉讓予林辰漢，林辰漢再將該建物售予王經宇，王經宇再於106年5月將系爭建物售予原告，原告輾轉取得系爭建物之事實上處分權，且臺灣高等法院107年度重上字第706號確認優先承買權之判決認定原告就系爭建物有事實上處分權且原告對系爭土地有法定租賃權，此部分判決理由有「爭點效」等情，均為被告否認，並以前揭情詞置辯，經查：

（一）按「學說上所謂之『爭點效』，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是『爭點效』之適用，除理由之判斷具備『於同一當事人間』、『非顯然違背法令』及『當事人未提出新訴訟資料足以推翻原

判斷』等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院109 年度台上字第632 號判決意旨參照）」。經查，兩造間之確認優先承買權事件，本院107 年度重訴字第60號判決事實及理由欄三（三）2.係記載：「惟本件原告『縱有』取得系爭未保存登記建物之事實上處分權，亦僅得依據民法第425 條之1 取得法定租賃權... 法定租賃權人不得主張優先承買權」等語，足見上開本院民事庭判決僅係假設原告有取得系爭建物之事實上處分權及系爭土地之法定租賃權，來說明原告仍不得主張優先承買權，並未實質認定原告就系爭建物究竟有無事實上處分權或對系爭土地究竟有無法定租賃權；又臺灣高等法院107 年度重上字第706 號判決事實及理欄四（二）係記載：「... 徵之一般未辦保存登記房屋無所有權登記，僅得藉由納稅義務人變更之情形推知其事實上處分權之移轉，故『如無其他相反之證據』，堪認前揭納稅義務人之變更即為事實上處分權人之變更。... 系爭建物事實上處分權輾轉由上訴人（即本件原告）取得... 上訴人主張其依民法第425 條之1 規定對於系爭土地有法定租賃權，尚非無據。... 仍不得據此類推適用或擴張解釋土地法第104 條之『承租人』除意定租地建屋契約之承租人外，尚包括法定租賃權」，足見上開高等法院判決已先言明「如無其他相反之證據」之前提下，依房屋稅納稅義務人推知由原告輾轉取得系爭建物事實上處分權，綜觀上開高等法院之判決並未審認究竟有無其他相反之證據，且亦認不論原告是否有系爭建物事實上處分權、是否有系爭土地法定租賃權，均不得類推適用或擴張解釋土地法第104 條「承

租人」除意定租賃外尚包括法定租賃權，基此可認高等法院之判決實未將原告對系爭建物有無事實上處分權、對系爭土地有無法定租賃權等事列為「足以影響判決結果」之「主要爭點」，因不論原告有無上開權利均無優先承買權，難認此部分業經兩造各為充分之舉證及攻擊、防禦，亦難認該判決中就除房屋稅納稅義務人之外尚有無其他相反之證據為實質上之審理判斷，從而原告主張臺灣高等法院107年度重上字第706號判決理由中就原告有系爭建物之事實上處分權、有系爭土地之法定租賃權權認定有「爭點效」云云，顯屬無據。

（二）按「就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與受讓人」（最高法院74年度台上字第1317號判決意旨參照）。再按「房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情事，而須向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權訟爭之客體。」（最高法院79年度台上字第875號判決意旨參照）、「房屋稅之納稅義務人未必即為房屋之所有權人，稅籍登記僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難遽憑房屋稅籍資料，作為房屋所有權誰屬之唯一證明。」（最高法院93年台上字第2155號判決意旨參照）。經查，系爭房屋係未辦保存登記之建物，原告究竟有無取得系爭建物之事實上處分權茲論述如下：

1、原告主張王經宇將系爭建物售予伊，並轉讓事實上處分權予伊，然王經宇非系爭建物房屋稅納稅義務人，且原告亦未舉證王經宇於出售前具有系爭建物之事實上處分權，原告無從自王經宇處取得權利：

（1）按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張其取得系爭建物事實上處分權係因與王經宇成立買賣契約，向王經宇買受系爭建物而受讓事實上處分權，並提出原告與王經宇簽訂之地上物買賣契約書為證（見本院卷原證9）。被告已否認林辰漢、王經宇為系爭建物之事實上處分權人，亦否認林辰漢有將系爭建物售予王經宇，則原告應就此等事實負舉證之責。經查，系爭建物房屋稅納稅義務人依序為王緒宏、林辰漢、原告（已如前述），故王經宇有無系爭房屋事實上處分權已無從由上開稅籍推知，原告就王經宇向林辰漢購買系爭建物而取得系爭建物之事實上處分權此一待證事實未舉證以實其說，難認王經宇為系爭建物事實上處分權人，王經宇既非權利人自無從轉讓事實上處分權予原告，故原告主張其有系爭建物之事實上處分權實屬無據。

（2）至於原告另提出王經宇於臺灣高等法院107年度重上字第706號確認優先承買權事件中提出之請假狀及陳報狀（見本院卷原證10），其中提及「關於本案之標的建物，本人所知是前手林辰漢透過中間人轉知，且根據當時其提供之資料顯示，本人認為林辰漢等人之地上戶資格並無問題」等語，欲以此主張王經宇自林辰漢買受系爭建物並取得事實上處分權，然王經宇於上開確認優先承買權事件中又另提出請假狀及陳報狀稱：「本件之建築標的物當時可能沒有過戶給本人，應該是本人洽請土地所有權人直接過戶予聯丞公司，跳過本人以免程序麻煩，本人只是介紹聯丞公司買賣該屋之人」等語（見臺灣高等法院107年度重上字第706號卷一第363頁），可知王經宇於上開確認優先承買權事件審理中拒絕到庭作證提出之兩份請假狀及陳報狀前後所述矛盾，又該兩份書狀均屬未經具結之審判外陳述，無證據能力，故原告欲以王經宇上開請假狀及陳報狀所載來證明王經宇向林辰漢買受系爭建物並取得事實上處分權等事，並不可採，附此敘明。

2、系爭建物事實上處分權由王緒宏於99年5月27日轉讓予和旺公司：

（1）經查，系爭建物房屋稅納稅義務人依序為周林環、周廖月（58年8月19日）、王緒宏（63年2月18日），周林環是否為原始起造人，其是否轉讓事實上處分權予周廖月，再由周廖月轉讓王緒宏，因王緒宏已歿，且上開事實距今逾約50年以上，已舉證困難，有降低原告就此等事實舉證證明度之必要，故此部分依上開稅籍資料應認王緒宏應有取得系爭建物事實上處分權；又系爭建物房屋稅納稅義務人為周林環、周廖月時為1層木造，嗣原告提出106年稅籍證明書上已變更為2層木石磚造，有原告提出之台北市稅捐稽徵處108年度1月19日北市稽大同甲字第1083900176號函所附房屋稅籍紀錄表、稅籍證明書附卷可證，得推知王緒宏確有可能自周廖月處受讓木造建物後，重新建築成木石磚造建物，故王緒宏有可能為木石磚造系爭建物之原始起造人，而取得所有權。綜上可認，王緒宏就系爭建物確有事實上處分權足以轉讓他人。

（2）又查，和旺公司與王緒宏、王緒肇、王緒明、王緒豐於99年5月27日簽訂土地買賣契約書，其中第1條第2款明確約定買賣範圍為：「除上開土地（即包含系爭土地在內之數筆土地）外並包括買賣標的上之『房屋全部』及定著物、工作物、出產物等全部在內，其買賣對價或補償已包括於本約定買賣總價款之內，王緒宏等不得再行要求任何補償或賠償」，有被告提出之和旺公司與王緒宏等簽訂之土地買賣契約書影本在卷可查（見本院卷被證5），該份土地買賣契約中已約明王緒宏將系爭土地及其上之系爭建物全部一併賣予和旺公司，因系爭建物未辦保存登記，本不能為移轉登記，故王緒宏與和旺公司於99年5月27日簽訂上開土地買賣契約時，應認已將系爭建物之事實上處分權轉讓予和旺公司，自應由和旺公司取得系爭建物事實上處分權。

3、林辰漢雖於99年9月3日登記為系爭建物房屋稅納稅義務人，然其並未取得系爭建物事實上處分權：

（1）系爭建物事實上處分權已由王緒宏於99年5月27日轉讓予和旺公司，則王緒宏轉讓後自屬無權利之人，原告雖提出建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書（記載買受人：林辰漢、出賣人：王緒宏，訂約日期：99年9月2日，見本院卷原證4、5），然王緒宏於99年5月27日轉讓系爭建物事實上處分權予和旺公司後，當已無權利足以轉讓他人，故縱使認上開原告提出之建築改良物所有權買賣移轉契約書內容為真，林辰漢亦無從自已無權利之王緒宏處取得事實上處分權（然本院認此份建築改良物所有權買賣移轉契約實係和旺公司指定林辰漢擔任房屋稅納稅義務人之名義人，詳如後述）。

（2）再者，詳閱原告提出之建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書上之記載，買受人原記載均為「和旺公司、法定代理人劉永祥」，益徵王緒宏確於99年5月27日有將系爭建物事實上處分權售予和旺公司，並且已有要將系爭房屋房屋稅納稅義務人登記為和旺公司，僅因某因素買受人欄原記載「和旺公司、法定代理人劉永祥」遭人以兩條橫線刪掉，於下方欄位手寫上「林辰漢」，而刪除之兩條橫線上蓋有「鄭桃瓷」之印文，而該建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申報書上僅有「王緒宏」及「鄭桃瓷」之印文，並無「林辰漢」之印文，此等刪除買受人和旺公司並於下方記載買受人林辰漢之記載方式，及僅有「王緒宏」、「鄭桃瓷」之印文，無「林辰漢」印文之情形，實不能排除林辰漢僅係和旺公司因某原因而指定登記為房屋稅納稅義務人之名義人而已。再參以原告另提出林辰漢與和旺公司於101年簽訂之「擬訂定臺北市○○區○○段○○段0地號等43筆土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」，其中有記載林辰漢為現地安置戶可申請分配價值（見本院卷原證12），然

和旺公司係開發土地建築房屋之建商，其於99年5月27日始自王緒宏處以4900餘萬元取得系爭土地及其上之系爭房屋全部（見本院卷被證5），目的顯在開發系爭土地建築房屋以獲利，和旺公司豈有可能於甫買得系爭土地及系爭房屋後未久之同年9月2日任由王緒宏將系爭建物售予第三人林辰漢，不但不提出爭執或訴訟，反而自行又與林辰漢簽訂「擬訂定臺北市○○區○○段○○段0地號等43筆土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」要另給補償予林辰漢之理？綜上情節在在均可推知林辰漢應係和旺公司為某原因而指定其擔任現地安置戶，並指定登記為房屋稅納稅義務人。故林辰漢並未取得系爭建物之事實上處分權。

五、綜上所述，本件原告雖登記為系爭未保存登記建物之房屋稅納稅義務人，然此僅為行政上課徵稅捐之依據，無從作為認定其是否有事實上處分權之唯一證明，而原告主張伊係由王經宇處受讓事實上處分權，然其並未舉證王經宇有取得過事實上處分權，自無從由王經宇處受讓權利；又王緒宏已於99年5月27日將系爭建物與系爭土地一併售予和旺公司，自應由和旺公司取得系爭建物事實上處分權，而林辰漢於99年9月3日登記為房屋稅納稅義務人應係和旺公司指定其擔任名義人，難認林辰漢有取得系爭房屋事實上處分權。原告既未取得系爭建物事實上處分權，其起訴確認原告所有系爭建物所坐落系爭土地基地範圍內之土地有租賃關係存在，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程式所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　7　　日

士林簡易庭法　官　張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　劉彥婷