最高法院民事判決

108年度台上字第2241號

上　訴　人　南投縣竹山鎮農會
法定代理人　沈春枝
訴訟代理人　紀育泓律師
被 上訴 人　南投縣政府
法定代理人　林明溱
訴訟代理人　張國楨律師

上列當事人間請求確認建物所有權存在事件，上訴人對於中華民國106年11月8日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（ 105度重上字第28號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人對於第一審判決確認被上訴人就該判決附圖所示A1、A2、A3、B1建物所有權存在及命上訴人塗銷該部分所有權登記之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件被上訴人主張：坐落南投縣○○鎮○○段（下稱○○段）000、000、000、000及000 地號土地（下稱系爭土地）上，門牌為南投縣○○鎮○○路○段0000之0號建物，如一審判決附圖（下稱附圖）所示A1、A2、A3（下稱A1至A3）、A4（下與A1至A3合稱A1至A4）、B1、B2、B3（下稱B1至B3）建物（以上A1至A4、B1至B3合稱系爭建物），係經濟部於民國92年間，依行政院「擴大公共建設方案」全額補助，由伊編列預算、招標興建而成。伊支付全部建造費用，應由伊原始取得其所有權。伊為興建系爭建物，拆除上訴人所有之原 5、6、7、8、9（下稱原5至9）號倉庫之部分及原10號倉庫之全部。原5至9號倉庫拆除部分後，不具經濟上使用目的，原所有權已不存在。兩造間並無任何互易交換或補償協議存在，縱認有之，亦因違反國有財產法第28條及南投縣縣有財產管理自治條例（下稱財產管理自治條例）第 2條規定而無效。

上訴人已於103年6月12日將系爭建物登記為其所有等情，爰依民法第767條第1項中段規定，求為確認伊就系爭建物之所有權存在，上訴人應塗銷系爭建物所有權第 1次登記之判決。

上訴人則以：伊所有之原5至9、10號倉庫雖屬違建，仍足避風雨，且達經濟上之使用目的，為獨立不動產。系爭工程係將原5至9號倉庫之既有建物結構，進行改建、修繕，並未將其全部拆除或變動其主要結構，伊之所有權不因而滅失。被上訴人進行修繕、改建過程，雖有將建材附合在原5至9號倉庫上，亦僅成為重要成分，被上訴人並不因而取得所有權。至A4建物於興建時，即以伊為起造人，並以伊名義為第 1次所有權登記，伊為所有人。兩造有拆除伊所有原10號倉庫，另建造一新服務空間返還予伊之補償協議，其非贈與或互易關係，未違反上揭國有財產法及財產管理自治條例規定等語，資為抗辯。

本件原審以：經濟部於92年間，依行政院「擴大公共建設方案」，全額補助被上訴人，由其編列預算、招標興建「南投縣地方產業交流中心工程A區」（下稱A區）及「南投縣地方產業交流中心工程B區」（下稱B區）等工程。建造費用均由被上訴人支付與營造廠商。上訴人所有原5至9、10號倉庫，嗣經被上訴人出資進行A區、B區工程，並以上訴人名義取得建造執照、使用執照，上訴人並於103年6月12日辦理系爭建物所有權第1次登記。 A4所在之原10號倉庫及B3所在之原建物均已滅失，A4及B3建物係全部拆除重建，另系爭土地上確有A1至A4、B1至B3等建物，其位置與 A區工程契約書、建築圖說等大致相符，足認如B1建物（天橋）、B2建物（水塔），亦由被上訴人出資興建。故A4、B1至B3建物為新建建物；A1至A3部分，則屬建築法所定義之「新建」建築行為。審酌A1至A4建物與上訴人原 5至10號倉庫之建造工程款項有極大差異，建築結構亦不相同，而原 10號倉庫已全部拆除，其餘原5至 9號倉庫依其造價費用及房屋主要結構、部分牆面之差異性等，A1至A3、A4建物與原5至9、10號倉庫顯然不具同一性。且上訴人均以新建為類別，向被上訴人申請建造執照及使用執照，堪認原5至9號倉庫，亦因拆除而不具經濟上之使用目的，而非物權之

客體。又被上訴人為實際出資者，以上訴人名義取得建造執照，僅係行政機關管理建築之方法，非取得系爭建物所有權之法定證據，於未辦理系爭建物第 1次所有權登記前，所有權仍屬於實際出資興建之原始建築人即被上訴人所有，與起造人及納稅人名義屬上訴人無涉。又臺灣南投地方法院99年度訴字第36號損害賠償事件之前案判決，係駁回上訴人對被上訴人之損害賠償請求，該判決未曾審酌系爭建物所有權之歸屬。況租賃關係之出租人不以租賃物所有人為限，縱上訴人確實為系爭建物之出租人，亦無從認定其為所有人。另上訴人雖抗辯其曾於 93年3月26日以函文檢附行政院農業委員會農糧署中區分署 93年3月24日函，表示拆除原來10號倉庫後，應依各項物資倉庫管理須知等相關規定，於臨旁○○ 段238地號，興建同面積以上建物乙棟交換使用乙節，惟被上訴人未對上開函文為回覆，應屬單純之沈默，難認係默示承諾，兩造無交換使用之約定存在。況A4建物係由被上訴人編列預算後發包興建，原始取得其所有權，屬縣有公用財產，性質上為不融通物，縱兩造有上開互易交換使用之協議，亦違反國有財產法第28條及財產管理自治條例第 2條規定，自屬無效。從而，被上訴人請求確認系爭建物之所有權存在，並依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人應塗銷系爭建物所有權第 1次登記，為有理由，因而維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴。

關於廢棄發回部分（即A1、A2、A3、B1建物部分）：

按民法第66條第1 項所稱不動產之土地定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其屋頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。而所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之

獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量。又動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，為民法第811 條所明定。故主建物附加之增建物如無獨立出入口，不能為獨立使用者，應屬主建物之附屬物，而為主建物之一部分。查原 5至9號、10號倉庫屬上訴人所有，嗣經被上訴人招標、興建A區及B區工程，拆除原 5至9號倉庫部分及10號倉庫全部，興建A1至A4、B1至B3建物，其中A4、B1（天橋）、B2（水塔）、B3建物為新建建物，原10號倉庫拆除後興建A4建物，為原審認定之事實。果爾，似原5至9號倉庫仍屬部分存在，並未全部拆除。原審函請社團法人南投縣建築師公會鑑定原5至9號倉庫之主要結構目前是否尚存於系爭建物之中（見原審卷第141頁）？ 該公會鑑定結果謂：「⑴原 5號倉庫屋頂已拆除，樑、柱尚存，基礎無法確定是否尚存。 ⑵原6號倉庫主要樑及屋頂已拆除2/10，其餘8/10樑及屋頂尚存，柱尚存，基礎無法確定是否尚存。 ⑶原7號倉庫樑、柱及屋頂尚存，基礎無法確定是否尚存。 ⑷原8號倉庫樑、柱及屋頂尚存，基礎無法確定是否尚存。 ⑸原9號倉庫屋頂已拆除2/21，其餘 19/21屋頂尚存，主要樑柱尚存，基礎無法確定是否尚存。」等語（見該鑑定報告書第7頁），則原 5至9號倉庫之剩餘結構是否仍足避風雨，可達經濟上之使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，其不動產所有權是否仍舊存在？應依上揭標準判斷之。原審未依上揭標準判斷，徒以前後建物建造花費工程款之差異，及房屋主要結構、部分牆面有所差異，即謂不具同一性，認原5至9號倉庫已非不動產之客體，而為不利上訴人之判決，未免速斷。其次，倘原5至9號倉庫拆除部分後，仍屬不動產，則被上訴人嗣後之投資、興建，是否有民法第811條之適用？ 另B1（天橋）連接A1與A4建物，有附圖、照片可稽（見一審卷㈡第50至52、69頁），倘A1建物屬上訴人所有，B1（天橋）是否屬於主建物之附屬物，而為主建物之一部分？即有探求釐清必要。上訴人抗辯：原5至9號倉庫之不動產所有權不因系爭工程而消滅，依

民法第81 1條規定，被上訴人之改建、修建，並未改變主要結構，其所提供之建材成為原5至9號倉庫之重要成分，上訴人仍為系爭建物之所有人等語（見原審卷第191至193頁），屬重要防禦方法，原審就此竟恝置不論，悉未調查審認，亦有可議。上訴論旨指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回部分（即A4、B2、B3建物部分）：

關於被上訴人請求確認A4、B2、B3建物為伊所有，並請求上訴人塗銷該部分建物所有權第1 次登記部分，原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，經核於法並無違誤。上訴意旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第 78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　21　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　高　金　枝

法官　李　媛　媛

法官　黃　麟　倫

法官　林　恩　山

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　4　　日