

臺灣南投地方法院民事判決

107年度訴字第354號

原告 鄭偉男
賴帛江
賴帛賢
李驊峯
張湘岑
張振峻
紀冠羽
張昶威
羅大淮
邱逸傑
姜智松
張圻鴻
葛承洧
高立洋

共同

訴訟代理人 武燕琳律師

被告 財團法人南屏山研修院文教基金會

法定代理人 張琇淳

訴訟代理人 劉建成律師

上列當事人間確認地上物使用收益權事件，本院於民國109年5月20日言詞辯論終結，茲判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：確認原告就南投縣○○鄉○○村0

01 鄰○○巷00○○號地上物有2分之1事實上處分權。嗣迭為
02 聲明之變更，最末於民國109年5月20日以民事言詞辯論意
03 旨狀變更為：一、先位聲明：確認原告就南投縣南投地政事
04 務所107年11月7日土地複丈字第245800號土地複丈成果圖
05 （下稱附圖）所示南投縣名間鄉仁和村坑內巷建物706-1(1)
06 、代碼B、面積1,628平方公尺之建物有2分之1事實上處
07 分權；二、備位聲明：確認原告就附圖所示南投縣名間鄉仁
08 和村坑內巷建物709-2(1)、代碼A、面積1,529平方公尺之
09 建物有2分之1事實上處分權。核原告所為聲明之變更，請
10 求之基礎事實同一，應予准許，合先敘明。

11 貳、實體部分

12 一、原告起訴主張略以：

13 (一)訴外人陳淑媚即陳敬璉（下稱陳淑媚）係門牌南投縣○○鄉
14 ○○村○○巷00○○號建物（下稱系爭建物）之原始起造人
15 ，系爭建物為未辦理建物所有權第一次登記之違章建築，其
16 所有人原登記為陳淑媚、訴外人郭碧芬，各2分之1。嗣後
17 郭碧芬所有部分移轉予中華一貫天道弘法發展協會，陳淑媚
18 所有部分則移轉登記予道鑛有限公司，道鑛有限公司復移轉
19 予訴外人賴景昌，再經賴景昌移轉予原告。而系爭建物現由
20 被告及中華一貫天道弘法發展協會管理使用中。

21 (二)系爭建物確由陳淑媚起造興建，並於83年11月開始起課房屋
22 稅，且依財團法人南屏研修院文教基金會之捐助章程第3條
23 亦有載明「本會設定基金共新台幣壹仟萬元由林振和、陳淑
24 媚、林清山等人捐助。」等語，是陳淑媚確為原始起造人，
25 且為捐助成立財團法人南屏研修院文教基金會之人至明。故
26 陳淑媚對於系爭建物有支配管領力，並有事實上之處分權。

27 (三)原告與賴景昌間基於意思合致於107年5月15日簽立買賣契
28 約書，其第3條付款說明第2項特別約定「因本件買賣標的
29 與共有人有糾紛，依現況點交完畢三十日內支付尾款」；再
30 參酌賴景昌與其前手道鑛公司間係基於意思合致而於107年
31 1月23日簽立建物買賣契約書，其第3條付款之第2項特別

約定「因本件買賣標的物之共有人間可能存有不睦，乙方得於買賣標的物依現況點交完畢三十日內支付交屋款…」，均有書面契約並有完成納稅義務人移轉之登記；且原告亦到場陳稱其前手賴景昌曾到場指示給其看，均顯示有移轉事實上處分權之真意，且上開買賣契約書均有載明「點交」等語，足認原告與其前手迭次轉讓均已生物權行為意思合致並產生物權變動之效力甚明。準此，原告已受讓系爭建物之事實上處分權，應堪認定。

(四)綜上，原告已因上開買賣契約，進而取得系爭建物之事實上處分權2分之1，然原告請求進入系爭建物卻遭拒絕，是原告私法上地位有不確定之危險，而此危險得以本件確認判決除去，原告自有受確認判決之法律上利益，爰依法提起本件確認訴訟。並為先位聲明：確認原告就附圖所示南投縣名間鄉仁和村坑內巷建物706-1(1)、代碼B、面積1,628平方公尺之建物有2分之1事實上處分權；備位聲明：確認原告就附圖所示南投縣名間鄉仁和村坑內巷建物709-2(1)、代碼A、面積1,529平方公尺之建物有2分之1事實上處分權。

二、被告抗辯略以：

(一)系爭建物係由各方善心人士捐款予財團法人南屏研修院文教基金會籌備處及完成財團法人登記後之被告購買土地並於該土地上所興建，被告為系爭建物之原始起造人，而原始取得系爭建物之所有權，僅以陳淑媚等人為系爭建物「房屋稅籍登記」名義人。而未辦保存登記建物之房屋稅籍登記，不等於未辦保存登記建物之借名登記，且實際上未辦保存登記建物亦無從向地政機關為借名登記。原告主張被告自始皆抗辯系爭建物係借名登記在原告前手陳淑媚名下云云，顯為不實。

(二)原告所提出臺灣高等法院臺中分院97年度重上更四字第33號刑事判決內容，無從證明陳淑媚為系爭建物之原始起造人，且原告亦未具體指明該刑事判決案卷內有何證據可以證明陳淑媚即為系爭建物之原始起造人。又陳淑媚雖到院證稱伊向

01 美國財主呂憲政等人募款數億元交付林振和興建系爭建物，
02 自己亦有出資2、30萬元云云。惟陳淑媚自始無法提供任何
03 資金流程，且查對捐款資料，亦無陳淑媚捐款2、30萬元之
04 證據，且陳淑媚並非本件當事人，卻於鈞院尚未提示本件附
05 圖予其閱覽前，竟可答覆門牌40號建物面積為1,628平方公
06 尺，顯然陳淑媚到院作證前已事先與原告勾串，進而證稱系
07 爭建物為伊出資或募資起造而為其所有等情，是陳淑媚於本
08 院之證述，顯不可信。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)系爭建物即南投縣○○鄉○○巷00○00號之建物稅籍，原登
11 記為陳淑媚、郭碧芬，各2分之1。郭碧芬部分復經移轉中
12 華一貫天道弘法發展協會，陳淑媚部分移轉登記予道鑛有限
13 公司，再經道鑛有限公司移轉予賴景昌，再經賴景昌移轉予
14 原告。

15 (二)系爭建物由被告財團法人南屏研修院及中華一貫天道弘法發
16 展協會管理使用中。

17 四、兩造爭執事項：

18 (一)系爭建物究竟位於南投縣南投地政事務所108年1月9日複
19 丈成果圖所示之代碼A或代碼B之位置？

20 (二)原告是否就系爭建物有二分之一之事實上處分權？又原告對
21 於南投縣南投地政事務所108年1月9日複丈成果圖所示之
22 代碼A或代碼B之建物是否有二分之一之事實上處分權？

23 五、本院之判斷：

24 (一)系爭建物即南投縣○○鄉○○巷00○00號之建物稅籍，原登
25 記為陳淑媚、郭碧芬，各2分之1。郭碧芬部分復經移轉中
26 華一貫天道弘法發展協會，陳淑媚部分移轉登記予道鑛有限
27 公司，再經道鑛有限公司移轉予賴景昌，再經賴景昌移轉予
28 原告，系爭建物由被告財團法人南屏研修院及中華一貫天道
29 弘法發展協會管理使用中，此有南投縣政府稅務局107年9
30 月19日投稅房字第1070113499號函在卷可稽（見本院卷一第
31 101至117頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷二第297至

298頁)，故應堪信為真實。

(二)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條段定有明文。次按建物未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院96年台上字第2851號判決意旨參照）。次按以所有之意思興建房屋，即為原始建築人而取得該房屋之所有權，其取得所有權非以登記為要件，至究以何人名義請領建造執照，在所不問。又行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院70年台上字第1970號、85年台上字第247號判決要旨參照）。原告主張其繼承自原始建築人陳淑媚，復經陳淑媚移轉事實上處分權予道鑛有限公司，再經道鑛有限公司移轉事實上處分權予賴景昌，再經賴景昌移轉事實上處分權予原告之事實，為被告所否認，故此部分之事實自應由原告負舉證之責，經查：

1.原告對於系爭建物之事實上處分權為購買自賴景昌，惟原告於本院準備程序時針對系爭建物坐落之土地所有權人為何人答以不清楚（見本院卷一第181頁），又本院前往勘驗現場欲測量系爭建物之位置時，詢問原告就其購買系爭建物坐落於位於何處，原告鄭偉男以手指方式指出系爭建物即為如附圖編號B之建物（即門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○巷00號）；對於原告鄭偉男當時所指之建物為何非其所主張之南投縣○○鄉○○村○○巷00○00號建物，原告鄭偉男答以「我不知道，需至頂樓確認（法官問：請指出41及42號即系爭建物之位置）」等語，且針對系爭建物之實際範圍，原告鄭偉男稱第四點的測量範圍要去佛堂看才知道，因為伊於107年7月7日有來佛堂看過，才憶起賣方跟伊說過佛堂也是買賣範圍等語，此有勘驗測量筆錄在卷可參（見本院卷一第241至243頁），而對於原告主張有事實上處分權之系爭建物，對於其所座落之位置、土地使用之情況、購買面積及範圍

01 均不甚明瞭，對於原告是否就系爭建物已取得事實上處分權
02 ，又系爭建物究竟是否位於附圖編號B所示之位置即有可疑
03 。

- 04 2.另依原告提出其予賴景昌購買系爭建物之買賣契約書所載，
05 其買賣不動產標的為南投縣○○鄉○○巷00○00號，稅籍編
06 號0000000000，權利範圍2分之1，建物標示記載面積為地
07 面層614.7平方公尺、二層614.7平方公尺、三層614.7平
08 方公尺、四層614.7平方公尺，惟其與附圖編號A所載門牌
09 號碼南投縣○○鄉○○巷00號、面積1,529平方公尺，及附
10 圖編號B所載門牌號碼南投縣○○鄉○○巷00號、面積1,62
11 8平方公尺之測量結果均容有巨大差異，且原告復未能就建
12 物範圍是否增建或改建提出相關資料以證明系爭建物與附圖
13 編號A或B之建物屬同一，復經本院調閱編訂門牌之相關資
14 料，於87年5月13日編訂南投縣○○鄉○○巷00號至今，亦
15 無南投縣○○鄉○○巷00號編訂之資料，從而原告主張其受
16 讓系爭建物二分之一之事實上處分權即無由證明，故原告主
17 張先位聲明確認原告就附圖所示編號B、面積1,628平方公
18 尺之建物有2分之1事實上處分權及備位聲明確認原告就附
19 圖所示編號A、面積1,529平方公尺之建物有2分之1事實
20 上處分權，均難認有理由。
- 21 3.至證人陳淑媚雖於本院審理中證稱其為系爭建物之出資興建
22 之原始建築人，並以：伊曾經在南投縣○○鄉○○○段○○○○
23 ○○號、706-1地號土地起造房屋，總共有6棟，都有辦理
24 保存登記，伊是79年到該處，因為信徒樂捐，第一棟先完成
25 佛堂，應該是面積1,628那棟建物（即附圖所示編號B部分
26 ），伊有出資2、30萬，因為面積龐大，才陸陸續續的建，
27 總額多少無法估算，從79年年底蓋到83年完成，完成後該建
28 物就辦理登記，登記人為伊及郭碧芬，起造資料都在被告的
29 道場中，伊無法提供，當初門牌號碼為南投縣○○鄉○○巷
30 00○00號，從79年到82年，一直到現在都是這個門牌號碼，
31 伊曾將伊所謂的佛堂移轉給道鑛有限公司，大概近5年內，

有去地政辦理移轉登記，名義是買賣，交易金額為790萬元，250萬還是290萬是匯款，另一部分是現金，都有存摺，至於銀行伊不清楚等語言（見本院卷二第115至118頁）。從證人陳淑媚上開所述，其所述如附圖編號B所示之建物其自承僅出資20至30萬，且為信徒樂捐所建，即難認其證述能證明其為南投縣○○鄉○○○段○○○○○○號、706-1地號土地任何一棟未辦理保存登記建物之出資興建原始建築人。再者，依證人陳淑媚所述其當初興建之建物為南投縣○○鄉○○巷○○○○號，亦非南投縣○○鄉○○巷○○○○號，且其證述當時興建之建物有辦理保存登記，均與原告主張系爭建物為未辦理保存登記且為南投縣○○鄉○○巷○○○○號之特徵顯不相符。

4. 證人陳淑媚雖復經原告詢問後改證稱：伊對於保存登記不是很清楚，伊不知道，也不清楚有辦保存登記才會拿到建物所有權狀，但如本院卷一第203至215頁之照片（即原證七）都可以說明，伊曾經去起造的、建設的，例如本院卷一第203頁編號5淺色範圍就是佛堂；本院卷一第209頁編號3的照片，伊等在整地；本院卷一第211頁編號7，是佛堂前面的道路，是80到81年的照片；本院卷一第213頁編號4，伊在破土，破土後才開始整地；本院卷一第215頁編號3、5也是在整地等語（見本院卷二第118至120頁）。惟證人陳淑媚除對於建物保存登記及未辦理保存登記所有權之取得概念既不甚明瞭，則其對於是否出資興建系爭建物、何謂所有權或事實上處分權之理解亦應薄弱，其主張其為系爭建物之所有權人之主張亦無可採。又上開證人陳淑媚之證述針對原告所提之照片雖能一一憶起當時之情景，惟照片所示之活動，對於系爭建物為何人出資興建之事實亦無從證明，故上開證人陳淑媚雖為南投縣○○鄉○○巷○○○○號之新建房屋之「現納稅人或管理人」，此有南投縣政府稅務局投稅房字第1090004944號函在卷可考（見本院卷二第191至193頁），但揆諸前揭意旨，未辦理保存登記之房屋所有權屬於出資興

建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉，故證人陳淑媚之上開證述亦無從證明其為系爭建物之出資興建之原始建築人，而原告主張其就系爭建物之事實上處分權係輾轉受讓自證人陳淑媚，亦為無理由。

(三)此外，原告並未提出出資興建之原始建築人為陳淑媚，復經陳淑媚移轉事實上處分權予道鑛有限公司，再經道鑛有限公司移轉事實上處分權予賴景昌，再經賴景昌移轉事實上處分權予原告等事實之證據，即難認原告主張先位聲明確認原告就附圖所示編號B、面積1,628平方公尺之建物有2分之1事實上處分權及備位聲明確認原告就附圖所示編號A、面積1,529平方公尺之建物有2分之1事實上處分權之訴為有理由。

六、綜上所述，原告先位聲明主張確認原告就附圖所示編號B、面積1,628平方公尺之建物有2分之1事實上處分權及備位聲明確認原告就附圖所示編號A、面積1,529平方公尺之建物有2分之1事實上處分權部分，均為無理由，應予駁回。

七、至本院曾於109年3月31日為請被告依民事訴訟法第344條第1項第1款、第5款提出南投縣○○鄉○○○段○○○○○ ○○○○○○號土地上所有建物之起造相關資料，如未提出效果依民事訴訟法第345條規定認定之諭知，惟被告答以：「工程發包的資料、單據，因為時間太久了，找不到了。現在的建築物主要是民國80至87年間蓋的，有些義工、幹部自己開機具去施工，有一些是外包的，那些單據沒有保存了。」。經本院審酌該部分資料確因年代久遠，而無期待被告提出之可能，且依證人陳淑媚所述，亦未證稱系爭建物為證人陳淑媚所全部出資興建，又起造相關資料僅係供法院判斷之參考，並非作為認定未辦理保存登記建物所有權之唯一證據，故經本院審酌後，此部分之證據即無依民事訴訟法第345條另為有利原告主張事實認定之必要。

八、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。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 109 年 6 月 10 日

03 民事第一庭法官 許凱傑

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 6 月 10 日

08 書記官 廖佳慧