

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1045號

原告 福晟營造股份有限公司
法定代理人 彭瑞洲
訴訟代理人 黃鈺華律師
被告 宇尊建設股份有限公司
法定代理人 吳天真
徐翠蓮
陳德福

上列當事人間請求確認所有權等事件，本院於中華民國109年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認坐落於新北市○○區○○段○○○號土地上，如新北市新莊地政事務所複丈日期民國107年8月14日，發給日期107年9月3日之土地複丈成果圖（即附圖）所示編號24(1)，面積1,491.70平方公尺部分，由被告起造（臺灣省政府住宅及都市發展局86建林字第103號建造執照）之地下3層、地上11層（各層總面積計7,940.65平方公尺）之地上物之所有權為原告所有。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司，除因合併、分割、破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前開規定於公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用之。公司之清算，以董事為清算人；但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司之負責人，公司法第24條、第25條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。查本件被告業經經濟部命令解散，復經經濟部以民國91年3月14日經商字第09102049570號函廢止公司登記等情，有經濟部商業司公司資料查詢結果、經濟部91年3月14日經商字第09102049

570 號函、公司變更登記事項卡在卷可查（見本院卷第57頁至第59頁、第105頁至第108頁）。且被告公司章程未規定清算人產生方式，被告迄未向公司所在地之法院呈報清算人等情，有公司章程、被告公司所在地即本院民事紀錄科查詢表附卷可按（見本院卷第131頁）。是依上開說明，被告迄今猶未完結清算程序，則其法人格尚未消滅，自有當事人能力；另被告公司為經濟部核准解散時，其董事為吳天真、徐翠蓮、陳德福，亦有前開公司變更登記事項卡之董事、監察人名單存卷可憑，則依前揭規定，吳天真、徐翠蓮、陳德福為被告之清算人，於本件訴訟則為被告之法定代理人，合先敘明。

二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）原為被告所有，被告並於其上如新北市新莊地政事務所複丈日期107年8月14日，發給日期107年9月3日之土地複丈成果圖（即附圖）所示編號24(1)，面積1,491.70平方公尺部分，以其名義起造（臺灣省政府住宅及都市發展局86建林字第103號建造執照），現尚未完成建築之地下3層、地上11層（各層總面積計7,940.65平方公尺，基層面積381.43平方公尺、地下1及3層為停車空間、地下層為防空避難室兼停車空間，1層為招待室、餐廳，2層為自用娛樂室、休息室，3層為討論室、休息室，4至5層為員工訓練室、教學室，6至9層為起居室，10層為訓練室、11層起居室）之RC造建物（下稱系爭地上物）。

(二)嗣原告於95年12月間自鈞院民事執行處拍定取得系爭土地之所有權，然因鈞院民事執行處在拍賣系爭土地時，並未就系爭地上物一併拍賣，故系爭地上物之所有權人即被告依民法

第838條之1第1項前段「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定」之規定，就系爭土地取得地上權（下稱系爭地上權）。

(三) 107年間，原告對被告起訴，請求依民法第838條之1第1項後段規定，酌定法定地上權之地租。經鈞院以107年度重訴字第242號民事判決，核定地租及期間、範圍，並於107年12月18日確定。原告即委託律師於108年1月14日發臺北老松郵局存證號碼000011號存證信函，催告被告於10日內給付積欠之2年以上之地租總額；並表示如逾期不給付，即依民法第836條第1項規定終止系爭地上權。惟並未獲被告給付。原告再委託律師於108年2月11日發臺北老松郵局存證號碼000029號存證信函予被告，表示依民法第836條第1項規定終止系爭地上權，並請被告於文到翌日起30日內取回被告所有坐落系爭土地上之系爭地上物，並回復系爭土地原狀，否則即生民法第839條第2項規定之效力。因被告已於108年2月12日收受上開臺北老松郵局存證號碼000029號存證信函，故系爭地上權於該日即行消滅。

(四) 因被告於收到臺北老松郵局存證號碼000029號存證信函後，未於系爭地上權消滅後一個月內，取回其工作物，因此原告依民法第839條第2項規定取得系爭地上物之所有權。今原告須將無法使用之系爭地上物拆除，須向新北市政府申請拆除執照，然新北市政府要求原告提出原告就系爭地上物之權利證明文件，原告雖已提出上揭存證信函及鈞院前開判決書及執行處核發之債權憑證等文件證明，然因系爭地上物無法取得使用執照，因而無法辦理所有權之產權登記，因而無法提出原告就系爭地上物之所有權之登記證明文件，新北市政府仍駁回原告之申請，故原告有確認系爭地上物所有權法律關係之確認利益，爰提起本件確認之訴等語。

並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明

01 或陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (一)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
04 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
05 。又上開規定所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律
06 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
07 ，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確
08 認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即堪認有
09 受確認判決之法律上利益。本件原告主張因被告於系爭地上
10 權終止後，未於1個月內取回系爭地上物，故原告依民法第
11 839條第2項之規定，取得系爭地上物之所有權，但因系爭
12 地上物未能辦理所有權登記，故其於申請拆除執照時，被新
13 北市政府工務局駁回申請，而被告於本院審理期間並未到庭
14 表示意見，是以原告是否為系爭地上物之所有權人確屬不明
15 確，足致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險並
16 得以原告是否為系爭地上物之所有權人之確認判決予以除去
17 ，故原告主張有即受確認判決之法律上利益，於法並無不合
18 ，先予敘明。

19 (二)原告前開主張之事實，已據其提出與所述相符之本院107年
20 度重訴字第242號民事判決暨確定證明書、臺灣省政府住宅
21 及都市發展局86建林字第103號建造執照、系爭土地之不動
22 產權利移轉證書及土地登記謄本、臺北老松郵局存證號碼00
23 0011號存證信函暨郵件收件回執、臺北老松郵局存證號碼00
24 0029號存證信函暨郵件收件回執、新北市政府工務局109年
25 1月21日新北工建字第1090114876號函為證（見本院卷第17
26 頁至第54頁），並經調取本院107年度重訴字第242號給付
27 地租等事件案卷核閱無誤，且被告對於原告主張之事實，已
28 於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
29 出書狀為爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1
30 項之規定，應視同被告自認上開事實，堪信原告之主張為真
31 實。

01 (三)次按地上權人積欠地租達2年之總額，除另有習慣外，土地
02 所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於
03 期限內不為支付，土地所有人得終止地上權，民法第836條
04 第1項前段定有明文。本件被告起造之系爭地上物，前雖本
05 於法定地上權而占有原告所有之系爭土地如附圖所示編號24
06 (1)，面積1,491.70平方公尺部分，而原告委託律師於108年
07 1月14日催告被告應於函到10日內給付原告自95年12月14日
08 起至107年10月18日止，計新臺幣（下同）10,016,570元之
09 地租及法定遲延利息，及自107年10月19日起至地上權消滅
10 之日止，按月給付原告115,358元之地租，逾期將依法終止
11 地上權，被告並未依前函給付地租，則被告自95年起積欠地
12 租已達2年以上，原告據以向被告為終止系爭地上權之意思
13 表示，有108年2月11日臺北老松郵局存證號碼000029號存
14 證信函在卷可參（被告於108年2月12日收受該函），自屬
15 合法。

16 (四)又依民法第839條第1項規定，「地上權消滅時，地上權人
17 得取回其工作物。但應回復土地原狀。地上權人不於地上權
18 消滅後一個月內取回其工作物者，工作物歸屬於土地所有人
19 。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀。」
20 而本件系爭地上權既經原告依法終止而消滅，被告復未於1
21 個月內取回系爭地上物，則原告依前揭規定，主張工作物即
22 系爭地上物歸屬於土地所有人即原告，即有理由。

23 (五)綜上所述，原告依民事訴訟法第247條規定，請求確認坐落
24 於系爭土地上，如附圖所示編號24(1)，面積1,491.70平方公
25 尺部分，由被告起造之系爭地上物之所有權為原告所有，為
26 有理由，應予准許。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
28 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
29 述，併此敘明。

30 五、據上論結，本件原告之訴有理由，爰判決如主文所示。

31 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日

