臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第929號

原　　告　財政部國有財產署北區分署
法定代理人　郭曉蓉
訴訟代理人　陳郁婷律師
複代理人　　王介文律師
被　　告　僑融建設股份有限公司
法定代理人　郭淑緣
訴訟代理人　許献進律師
　　歐陽佳怡律師

上列當事人間確認土地所有權存在等事件，本院於民國108 年12月2 言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認被告就新北市○○區○○段第二七0、二七一、三二二、三二三、一六九四、一八九0、一八九一、一八九七、一九0一地號權利範圍全部與新北市○○區○○段○○○○○號權利範圍一萬分之二七二七之土地所有權存在。

確認被告就新北市○○區○○段○○○○○○○○○號建物之所有權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；股份有限公司之清算，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，公司法第24條、第25條、第8 條第2 項、第322 條第1 項分別定有明文。查被告業已解散並選任郭淑緣為清算人，爰列郭淑緣為被告之法定代理人進行本件訴訟。又本件原告起訴請求確認被告就新北市新店區小城270、271 、322 、323 、1694、1890、1891、1897、1901地號權利範圍全部及同區段第890 地號權利範圍10000 分之2727

之土地（下合稱系爭土地，分別以地號稱之）所有權存在，及對新北市○○區○○段○○○○○○○○ ○號權利範圍全部之建物（下合稱系爭建物，分別以建號稱之）所有權存在，惟為被告所否認，足見系爭土地及建物之所有權是否歸屬被告之財產，尚有爭議，足證被告就此部分目前仍未清算完畢，依公司法第25條之規定，被告於清算範圍內視為尚未解散，應認其法人格尚未消滅，自有當事人能力。

二、原告之法定代理人原為黃偉政，於本院審理期間法定代理人變更為郭曉蓉，並經其聲明承受訴訟，此有原告委任書及聲明承受訴訟狀各在卷（見本院卷第399 、401 頁）可稽，核與民事訴訟法第175 條承受訴訟之規定相符，應予准許。

三、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，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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1237號著有裁判足參）。本件原告主張本件有受確認判決之法律上利益存在，為被告所否認，辯稱略以，被告拋棄系爭土地及建物所有權近已超過15年，原告本應循塗銷之訴訟或回復所有權登記之給付訴訟尋求救濟，惟原告給付訴訟之請求權已因時效完成而經被告抗辯，原告提起本件確認之訴，原告即無受確認判決之法律上利益；另原告縱使提起本件確認訴訟而獲勝訴判決確定，亦不符得請求地政機關依行政程序法第117 條規定撤銷土地登記之行政處分之情形，原告提起本件確認訴訟，自欠缺權利保護必要性；原告雖稱如獲勝訴判決確定，得依判決結果向被告請求給付代墊之系爭土地及建物管理維護費用，惟原告僅得於確認之訴確認現在之法律關係，至被告於未來是否對原告有給付管理費之義務或糾紛，不僅紛爭尚未產生而未產生任何法律關係或地位之不安，且縱使未來將

有給付管理費之紛爭，亦無從以本件確認判決除去此未來給付關係之不安定，原告自不得依前開理由而認為其有確認利益云云。惟原告主張被告拋棄系爭土地之行為無效，被告仍有系爭土地及建物所有權等情，為被告所否認，則系爭土地及建物之所有權歸屬即有不明，且攸關原告是否因被告拋棄系爭土地及建物所有權之行為有無效之情形，而未取得系爭土地及建物之所有權，則原告在法律上之地位有此不安之狀態存在，且此種法律上地位不安之狀態，得以本件確認判決加以除去，應認原告提起本件訴訟，仍具有權利保護必要，並有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠緣系爭土地原為被告所有，嗣被告於民國70年至78年間於系爭土地及周遭開發興建完成台北小城社區，該社區屬公寓大廈管理條例第3 條規定所稱之公寓大廈，被告並於75年2 月1 日與同年10月15日先後與台北小城社區全體住戶簽訂協議書及補充協議書（下稱歷次協議），約定台北小城社區內之公共設施、公用動產與不動產（下合稱公共設施）均由台北小城全體住戶使用收益，其管理、使用及維護費用（含稅賦）則由台北小城社區全體住戶負擔，故被告已與台北小城社區全體住戶成立公用設施租賃契約，而有讓台北小城全體住戶得對公用設施使用收益之義務。詎料，被告竟於88年及90年間無預警拋棄系爭土地及建物所有權，而由原告原始取得系爭土地及建物之所有權登記名義人。而系爭890 地號土地屬新北市政府工務局核發72店使字第1328號使用執照申請範圍內之建築基地，系爭270 、271 地號土地屬新北市政府公務局核發78店使字地117 號使用執照申請範圍內之建築基地，系爭322 、323 地號土地屬新北市政府工務局71店使字第2218號使用執照申請範圍內之建築基地，系爭1694、1890、1891、1897、1901地號土地屬新北市政府工務局核發79店使字第389 號使用執照申請範圍內之建築用地，則系爭土地中

至少有一部分屬不得單獨拋棄之法定空地，於被告未將非屬法定空地之部分分割前，尚不得遽為拋棄系爭土地，況系爭土地屬於84年公寓大廈管理條例第45條第2項之法定空地，則被告拋棄系爭土地，已屬違反73年建築法第11條第1、3項與84年公寓大廈管理條例第45條第2項規定，依民法第71條本文規定，被告之拋棄行為無效。退步言，縱認被告拋棄系爭土地無73年建築法第11條第1項、第3項規定適用，而應適用60年建築法第11條規定，依目的性擴張解釋，系爭土地屬法定空地之部分既不得分割，亦應不得單獨拋棄而使系爭土地與坐落其上之建物所有權分離，故被告拋棄系爭土地之行為，仍屬無效。

㈡又系爭土地上坐落有台北小城社區公用設施，包含為台北小城社區活動中心與台北小城社區管理委員會（下稱台北小城管委會）辦公室，被告拋棄系爭土地及建物所有權，將使系爭土地上未登記建物之公用設施成為無權占有系爭土地，而面臨遭拆除之風險，使台北小城社區全體住戶無法使用社區活動中心管委會辦公室，已違背當初台北小城社區住戶購屋時之廣告內容外，更已違反補充協議書第9條第1項將公共設施與屬公共不動產之系爭土地及建物交由台北小城社區全體住戶使用收益之約定，被告所為拋棄系爭土地及建物之行為，顯係為脫免當時銷售台北小城社區建案之廣告內容與歷次協議約定。被告前與台北小城管委會於另案訴訟（鈞院102年度訴字第1892號）案件中，台北小城管委會係基於免除稅捐及未來尚能與全體新店區民依同使用公共設施與其坐落之土地此一前提下，始同意被告捐造相關公共設施與其坐落之土地予新店區公所，然原告未曾表示要將系爭土地與建物無償提供台北小城社區全體住戶與一般大眾使用，被告未經台北小城管委會允諾即拋棄系爭土地及建物所有權，自屬違反台北小城管委會之意思與期待。且被告對於台北小城管委會積欠高達新臺幣（下同）944萬5,325元之代墊稅款，嗣與台北小城管委會成立和解，足證被告曾就台北小城管委會

依歷次協議約定應負擔之稅捐達成共識，然被告於和解成立後仍拋棄系爭土地及建物所有權，實已違反台北小城管委會成立和解契約之期待。又台北小城社區內之其他公共設施坐落土地，被告亦未經台北小城管委會同意，而於92年間私自捐贈予望安鄉公所與員林鎮公所。綜上所述，被告拋棄系爭土地及建物所有權之行為，顯係以損害台北小城社區全體住戶為主要目的之權利濫用，依民法第71條本文及第148 條第1 項規定，被告之拋棄行為，自屬無效。

㈢被告拋棄系爭土地與建物所有權，將使原告將來有編列高預算或雇用人員用以維護系爭土地及建物，且原告與台北小城管委會協商多年，耗費大量時間、勞力及行政費用，又有台北小城社區居民來函要求原告整理或維修系爭土地及建物，被告拋棄之行為已致原告受有法律地位不安定及行政程序上之極大不利益，而生損害於公眾利益。再者，被告拋棄系爭土地與建物所有權，僅係脫免繳納法定稅捐，而將其與台北小城管委會間難以處理之代墊稅捐爭執留予原告，從此不再本於誠信與台北小城管委會協商，是以，被告拋棄系爭土地及建物所有權屬違反公眾利益為目的，依民法第71條本文及第148 條第1 項規定，應屬無效。

㈣並聲明：⑴確認被告就系爭土地所有權存在。⑵確認被告就系爭建物之所有權存在。

二、被告則以：

㈠被告於88年起陸續將系爭270 、271 、322 、323 、890 、1694地號土地與系爭69、489 建號建物所有權拋棄，再於90年拋棄系爭1890、1891、1897、1901地號土地所有權，並分別依據土地登記規則第143 條第1 項之規定，申請地政機關塗銷登記，由地政機關於88年3 月、4 月、90年4 月間，依據同條第3 項推定登記為國有。原告雖稱被告拋棄系爭土地及建物之行為已違背73年建築法第11條、84年公寓大廈管理條例第45條或60年建築第11條規定云云，惟73年之建築法第11條第3 項未明文規定，立法機關亦未授權行政機關制定行

政命令之情形下，行政機關即不得限制所有權人拋棄其法定空地之權利，故對於法定空地之拋棄，不但非屬民法第71條之禁止規定，亦非立法漏洞而無司法機關擴張解釋之餘地，被告拋棄行為無違反建築法第11條第1項及第3項。又84年公寓大廈管理條例第45條第2項（即現行法第58條）所稱不得將共用部分讓售或有害於區分所有權人權益之行為規定，依據同法第3條第4款之定義，共用部分係指「公寓大廈專有部分以外之其他不分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者」，即公寓大廈共同使用之建物部分，系爭土地非公寓大廈共用之建物部分，是以，被告拋棄系爭土地及系爭建物之所有權，並無害於區分所有權人權益。

㈡系爭土地上之公共設施，分為附著於土地上之地上物，以及未經保存登記之建物，被告拋棄系爭土地所有權時，實已經同時拋棄對於前者之所有權，對於後者，雖因未為保存登記而無法依據民法第759條規定而對拋棄所有權之處分，然被告於拋棄系爭土地時，亦已拋棄對該未經保存登記建物之事實上處分權，並且歷經20年未曾再主張所有權人之權利，未來亦不會再行主張建物之所有權，實無造成法律關係複雜化之情形，反而因為於被告清算完成前，依據台北小城社區全體住戶之意思完成拋棄，而非納入被告公司清算財產之範圍，使法律關係更加單純。另原告主張系爭土地稅捐之問題複雜云云，惟查，被告為台北小城社區全體住戶代墊之系爭土地稅捐暨以由被告與台北小城管委會達成和解，則不會再產生複雜法律關係，而系爭土地及其上公共設施仍持續由台北小城社區全體住戶使用，亦非必然須拆除，得由協商或訴訟方式使台北小城社區全體住戶支付費用，亦未產生複雜法律問題、違反公共利益之情形，原告主張，實屬無稽。故被告拋棄行為並未使法律關係複雜化，而有違反公共利益之權利濫用之情形。

㈢原告取得系爭土地及系爭建物所有權近20年，未曾就被告拋棄系爭土地及系爭建物所有權行為加以爭執，且原告長年以

所有權人地位與台北小城管委會進行使用系爭土地與公共設施補償金之協商，甚基於所有人與管理人之地位對被告之前負責人提起竊佔告訴，未曾對於其所有權人之地位有所爭執與主張，今始以被告拋棄行為屬權利濫用為由提起本訴，僅係其怠於管理系爭土地，無法與台北小城社區全體住戶達成使用協議，而將系爭土地及系爭建物視為燙手山芋，無視被告已為清算中公司，並非系爭土地及系爭建物之使用者，已無繳納賦稅能力，本件亦無原告所稱回復所有權登記後使住戶永久使用系爭土地之可能，原告顯係以損害被告為主要目的，違反民法第148 條第1 項規定，而提起本件訴訟等語，資為抗辯。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地、系爭建物之登記名義人均為中華民國，管理者均為財政部國有財產署。

㈡被告原為系爭土地登記名義人，而於88年3 月31日拋棄系爭270 、271 、322 、323 地號土地（權利範圍：全部）與890 號土地（權利範圍：10000 分之2727）所有權，及系爭69、489 建號建物（權利範圍：全部）所有權；於88年4 月7 日拋棄系爭1694地號土地（權利範圍：全部）所有權；於90年4 月19日拋棄系爭1890、1891、1897、1901地號土地（權利範圍：全部）之所有權。

㈢系爭270 、271 地號土地屬新北市政府核發78年店使字第117 號使用執照申請範圍內之建築基地。系爭322 、323 地號土地屬新北市政府核發71店使字字2218號使用執照申請範圍內之建築基地。系爭890 地號土地屬新北市政府核發72店使字第1328號使用執照申請範圍內建築基地。系爭1694、1890、1891、1897、1901地號土地屬新北市政府核發79店使字第389 號使用執照申請範圍內之建築基地。

四、本院之判斷：

原告主張被告拋棄系爭土地及系爭建物所有權，係被告為獲

取少許稅捐減免之私人利益，卻使原告因取得系爭土地及系爭建物所有權而須負擔管理、保養及整修系爭土地之龐大義務，更使系爭土地上之地上物成為無權占有，公用設施成為違章建築，甚至讓台北小城社區全體住戶就系爭土地上之公用設施無法請領使用執照，致公用設施恐遭拆除而受有損害，且陷原告於須依「國有非公用不動產被占用處理要點」規定，循法律途徑向台北小城管委會追收系爭土地使用補償金，甚或請求騰空交還系爭土地之訟累，更讓原告受有時時面臨台北小城管委會陳情，致法律地位不安定並受有行政作業上極大之不利益，故被告前拋棄系爭土地及系爭建物之行為牴觸建築法第11條、違反公寓大廈管理條例第58條第2項規定，依民法第71條、第148條之規定應屬無效，被告仍應為系爭土地及系爭建物所有權人等語，為被告所否認，並以前開情詞置辯。則本件之爭點厥為：被告前開拋棄系爭土地及系爭建物所有權之行為是否無效？原告請求確認被告就系爭土地及系爭建物之所有權存在，有無理由？茲論述如下：

㈠按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。又按物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅；前項拋棄，第三人有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之，民法第764條第1項、第2項定有明文。

㈡經查，系爭270地號土地上有坐落系爭69建號建物，並有鐵皮搭房、搭棚與庭院，系爭271地號土地上有鐵皮搭房，系爭322、323地號土地上有公園與簡易遊樂設施，系爭890

地號土地上有坐落系爭489 建號建物，並有庭院、變電箱與造景，系爭1694地號土地上有公園，系爭1890、1891、1901地號土地上有雜樹林，系爭1897地號土地上有雜樹林與磚造平房。系爭69建號建物為鋼筋混擬土造之2 層房屋，第1 層現由訴外人林正雄占用，第2 層現作為台北小城社區活動中心使用，系爭489 建號建物為鋼筋混擬土造之3 層房屋，現作為台北小城管理委員會辦公室使用。系爭土地上之地上物均係70年至78年間由被告開發興建台北小城社區時所設置，並有作為被告銷售台北小城社區房屋時廣告之用，台北小城社區內已有部分土地與建物經被告捐贈予澎湖縣望安鄉公所與彰化縣員林鎮公所等情，為兩造所不爭執。由上情可知，被告當年於系爭土地上興建上開公用設施用以吸引買方購買台北小城社區房屋，台北小城社區全體住戶信賴被告廣告購買台北小城社區房屋得完整利用上開公用設施，且被告亦與台北小城管委會簽訂協議書，約定系爭土地上之上開地上物之公用設施，被告均移交給台北小城管委會以供台北小城社區全體住戶繼續使用，此有歷次協議書可參。則被告本於誠信，自當履行其當年銷售台北小城社區房屋對外之廣告內容，及履行上開協議書之約定義務，即妥善將系爭土地上之公用設施移交給台北小城管委會管理以供台北小城社區全體住戶繼續使用。其後被告因系爭土地地價稅之繳納及應否由台北小城管委會負擔乙情與台北小城管委會產生糾紛，惟斯時被告竟不思依上開協議書之約定及誠信原則妥善解決其與台北小城管委會、台北小城社區全體住戶就上開台北小城社區公用設施產權歸屬、系爭土地產權歸屬、公用設施維護費用、稅捐、系爭土地所生之稅捐負擔等問題，僅因不欲再負擔系爭土地所生之稅捐，即於其已將台北小城社區房屋銷售完畢而無法再獲取利益時，隨意拋系系爭土地及系爭建物之所有權，而不欲履行上開協議書之約定，且亦完全不顧如何持續履行其銷售台北小城社區房屋之際對買方廣告提供上開公用設施之承諾。此亦可由原告前對台北小城管委會提起之另

訴（本院102 年度訴字第1892號），原告於該案即自承其在系爭土地上興建游泳池、網球場、溜冰場等公用設施供台北小城社區居民使用，被告原擬將系爭土地所有權移轉登記予台北小城管委會，但因台北小城管委會無權利能力復不願配合成立公司組織以便接管系爭土地，致無法完成過戶手續，因台北小城管委會依約應負擔之系爭土地地價稅每年高達上百萬元，原欲將系爭土地及公用設施一併捐贈予新店區公所，然新店區公所礙於日後管理維護經費過高不願接受捐贈，被告遂於88年3 月31日拋棄系爭土地所有權，台北小城管委會竟於101 年5 月11日在台北○○○區○○道路旁，懸掛10餘條內載「小城住戶堅決支持管理委員會依法追討社區應有之公共設施用地、綠地、法定空地」、「抗議建商及追究僑融公司將賣屋廣告所列本社區公共設施用地、法定空地，不可開發地變賣及拋棄捐贈國有財產局之法律責任」、「小城住戶堅決反對官商勾結非法變更社區綠地、法定空地、公共設施地目為建築用地」、「小城住戶團結一心支持社區管理委員會反對官商勾結非法變更地目整地開發」等內容之布條等情，有上開案件一審判決可參，足見被告拋棄系爭土地所有權前，原有意將系爭土地及公用設施一併捐贈予新店區公所，新店區公所斯時即礙於日後管理維護經費過高不願接受捐贈，被告卻單方面拋棄系爭土地之所有權，使國家成為系爭土地之所有權人，此舉應已違反被告與台北小城管委會上開協議書之約定，並違反台北小城社區全體住戶於購屋時之廣告內容，方會有上開抗議內容，亦有諸多相同之內容論述。是被告拋棄系爭土地及系爭建物之所有權，係在其將台北小城社區房屋銷售完畢，無法再獲取利益之際，其即不願再支出任何成本與台北小城管委會、台北小城社區全體住戶協商解決上開協議書之約定，及如何解決系爭土地上公用設施及系爭土地之產權歸屬、維護費用、稅捐負擔等問題，應堪認定。

㈢而被告基於上開目的在前述情形下任意拋棄系爭土地及系爭

建物所有權之行為，將造成系爭土地及系爭建物上之上開台北小城社區公用設施對原告得否主張有權占有國有土地即台北小城社區全體住戶能否持續使用系爭土地上之公用設施等情形不明、原告就系爭土地現屬國有土地之情形下究竟應否排除其上私人設施、原告就屬國有土地之系爭土地應如何使用收益以維護公益、原告應如何管理使用系爭土地以維護國家利益及兼顧台北小城社區全體住戶之私人利益，形成法律關係極為複雜化，即台北小城管委會可能無法基於其與被告所簽之上開協議書之約定，確保其能長期管理系爭土地上之公用設施，台北小城社區全體住戶亦有可能無法依被告銷售台北小城社區房屋時之廣告內容使住戶能持續使用系爭土地上之公用設施，原告則陷於是否應放任屬國有土地之系爭土地遭第三人占用不處理之失職情形，或為維護國家利益而使用收益系爭土地，乃訴請相關人等拆屋還地或請求不當得利等，如此亦將支出相當之訴訟成本且亦會造成台北小城管委會、台北小城社區全體住戶之抗爭等情形，故本件被告在完成銷售完畢台北小城社區房屋無法再獲取利益後，其即不願再支出任何成本與台北小城管委會、台北小城社區全體住戶協商解決上開協議書之約定，及如何解決系爭土地上公用設施及系爭土地及系爭建物之產權歸屬、維護費用、稅捐負擔等問題，僅基於其節省系爭土地及系爭建物稅捐之目的，任意拋棄系爭土地及系爭建物所有權，除損害政府之租稅利益外，亦嚴重損害台北小城管委會、台北小城社區全體住戶就系爭土地上公用設施之使用利益，該行為造成上開法律關係複雜化，亦將使原告未來將面臨編列大筆預算或雇用人員用以訴訟及維護系爭土地而生損害於公共利益。故本件實應由被告回復系爭土地及系爭建物所有人身分，本於誠信及其與台北小城管委會等契約責任，與台北小城管委會、台北小城社區全體住戶續行協商系爭土地及其上公用設施權利歸屬事宜，若協商不成，亦可由被告自行以訴訟等方式以解決紛爭，方屬妥適。是故本件被告欲藉拋棄系爭土地及系爭建物之

行為，迴避其對台北小城管委會、台北小城社區全體住戶之契約責任，並免除其納稅義務，造成上開公益及他人受損，顯係權利濫用。綜合上情以觀，本件被告前開拋棄系爭土地及系爭建物所有權之權利行使，被告自己所得利益極少僅有自身免於負擔系爭土地及系爭建物之稅捐及迴避契約責任，而對台北小城管委會、台北小城社區全體住戶及國家社會公益所受之損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的，揆諸首揭法條、判例說明，其拋棄系爭土地及系爭建物所有權為權利濫用，應屬無效。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟應有確認利益，被告前開拋棄系爭土地及系爭建物所有權之行為應屬無效，被告就系爭土地及系爭建物之所有權應仍存在。從而，原告起訴請求：⑴確認被告就系爭土地所有權存在。⑵確認被告就系爭建物之所有權存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法及所舉之證據，經認與本件判決結果不生影響，爰不予以逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　19　　日

民事第四庭　　法　官　陳靜茹

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　19　　日

書記官　王曉雁