臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上字第51號

上　訴　人　魏東榮
訴訟代理人　王丕衍律師
被上訴人　林千渝
輔　佐　人　李岳唐

上列當事人間請求確認房屋所有權存在事件，上訴人對於中華民國107年9月18日臺灣臺東地方法院107年度訴字第100號第一審判決提起上訴，本院於108年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人於原審就本訴所為之請求，經原審為上訴人敗訴判決後，上訴人不服提起上訴；被上訴人於原審就反訴所為之請求，經原審為被上訴人敗訴判決後，被上訴人並未聲明不服；是本件審理範圍即為原審之本訴部分，而不及於原審反訴部分，首應敘明。

二、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。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1240號判決意旨參照）。查上訴人主張坐落臺東縣○○鄉○○○段00地號土地上門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路○○○ 號，如附圖即台東地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期：108年1月23日）所示面積共166.56平方公尺之建物（隔成複丈成果圖所示甲、乙、丙三間房間，面積依序各為49.45、47.88、69.23 平方公尺，下稱系爭建物）為其所有，惟此為被上訴人所否認，且上系爭建物為未辦保存登記又無房屋稅籍之不動

產，因系爭建物之歸屬，攸關上訴人得否就系爭建物為使用、收益及處分，而處於不安之狀態，且此不安之狀態，非經判決確認，無以除去。是上訴人請求確認系爭建物為其所有，具有確認利益且有保護必要，而得對被上訴人提起本件確認之訴。

三、上訴人於原審訴之聲明係請求：確認門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號水泥磚造長17.4公尺寬9.3公尺房屋一棟為其所有。經本院實地勘驗並囑託台東地政事務所就系爭建物測量後，上訴人將其訴之聲明修正如後所載，核其確認標的仍屬同一，訴訟當事人亦無變更，並非訴之變更，併此敘明。

貳、實體方面

一、上訴人於原審起訴主張略以：

上訴人於民國80餘年間，認識祖籍為四川之訴外人余樹元，其後認余樹元為乾爸，並於84年間在臺東縣○○鄉○○○段○○○號土地（重測前為臺東縣○○鄉○○段○○○○號，下稱系爭土地）上興建系爭建物，如附圖所示，系爭建物隔成甲、乙、丙三間房間，分別供上訴人、余樹元及訴外人梁武勇使用。嗣因上訴人經常往返臺東、新竹等地，故委託被上訴人照顧余樹元。詎料余樹元於99年間返回大陸後，被上訴人竟向財政部國有財產局台灣北區辦事處台東分處（現為財政部國有財產署南區分署台東辦事處，下稱國產署台東辦事處）申請承租系爭土地，謊稱系爭建物為其所有，使承辦人員誤信為真，而准被上訴人自99年5月1日起至108 年12月31日止承租系爭土地。107 年間被上訴人要求上訴人搬離系爭建物，稱欲以新台幣（下同）350 萬元轉讓系爭建物，並出示其與國產署台東辦事處之租約，上訴人始知上情，然系爭建物係上訴人出資僱工興建，有現金支出傳票、估價單、請款單為證，爰提起本件確認房屋所有權之訴。並聲明：確認門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路○○○ 號水泥磚造長17.4公尺寬9.3公尺房屋一棟為上訴人所有。

二、被上訴人於原審抗辯略以：

被上訴人早年至余樹元位於臺東縣○○鄉○○村○○00號之0（現門牌號碼為臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號）之住處看診，而與余樹元相識，而於80餘年間認余樹元為乾爹，並細心照料余樹元。嗣兩造於80餘年間交往，交往期間余樹元聽從被上訴人之提議，以行醫、賣草藥所得之資金，委由上訴人所經營之信森建設有限公司興建系爭建物，供余樹元及被上訴人居住使用。系爭建物為余樹元所出資興建，自屬余樹元所有。98年4 月間余樹元以自書遺囑方式，將系爭建物交予被上訴人處理，口頭交代被上訴人必須至國產署台東辦事處為登記，被上訴人才於99年5 月間至國產署承租系爭土地。上訴人主張其為系爭建物之所有權人，顯乏所據。並聲明：上訴人於原審之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴判決，駁回上訴人之請求。

四、上訴人不服原判決提起上訴，除引用原審主張與陳述外，於本院補陳理由略以：

㈠系爭建物興建時，兩造尚未同居，被上訴人與上訴人同居後始取得部分單據，然該等單據與被上訴人無關，且由上訴人提出之現金支出傳票、估價單、請款單，其上抬頭均書寫「魏先生」，客觀上即可認為上訴人為材料之訂作人即出資者。況系爭建物之鐵門、混凝土皆為上訴人僱工施作，系爭建物門鎖遭被上訴人更換之前，上訴人亦擁有鑰匙，法院至現場履勘時，屋內仍有上訴人之衣物，均足證明系爭建物為上訴人所有。被上訴人向國產署台東辦事處承租系爭土地時，稱系爭建物為其所有，卻於本院改稱係余樹元所有，前後說法互相矛盾。而被上訴人所提之余樹元信函，是否為余樹元親筆所為尚有疑義，縱係余樹元親寫，亦與本件無關。

㈡證人梁武勇於原審係就其個人見聞經過而為證述，原審以其證詞逕而推論，難免以偏概全，且未對上訴人聲請4名證人均與傳訊，即認上訴人未盡舉證之責，實難令人甘服。

㈢系爭土地為國有之山地保育地，又為林業用地，於此情形下

系爭建物無法取得保存登記，況有無辦理房屋保存登記，與所有權之歸屬無關。

㈣並聲明：⑴原判決廢棄；⑵確認坐落臺東縣○○鄉○○○段○○○號土地上門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號如台東地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期：108年1月23日）所示面積共166.56平方公尺之建物（隔成複丈成果圖所示甲、乙、丙三間房間，面積依序各為49.45、47.88、69.23平方公尺）所有權為上訴人所有。

五、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補充略以：

㈠系爭土地最早是由余樹元向國產署承租，早在74年間即建有老舊磚房1 棟，因房屋老舊，後來才興建系爭建物，故系爭土地上有老舊磚房1 棟及系爭建物。系爭建物完成後，由被上訴人與余樹元居住使用，3 間房間之鑰匙均由被上訴人保管，嗣因遭過數次小偷，被上訴人便換鎖及加裝監視器。法院至現場履勘時，甲房間之鐵捲門無法開啟，係因被上訴人先前以鑰匙開門時，鑰匙斷裂掉在鑰匙孔內，致無法打開鐵捲門。而系爭建物乙房間內雖留有上訴人之衣物，係因兩造交往期間曾在系爭建物同居，兩造分手後，被上訴人將上訴人趕走，上訴人有部分衣物未一併帶走之緣故。

㈡上訴人本身即為建商，關於建築事宜當有所了解，倘若系爭建物為上訴人所有，為何上訴人建造完畢時未申請建物所有權登記或房屋保存登記，亦未承租系爭土地，足證其所言並非實在。

㈢余樹元手中亦有建築系爭建物之估價單、交貨單等單據，且依證人梁武勇於原審之證詞，證人梁武勇無法向上訴人請到工程款時，係向余樹元請款，若余樹元非系爭建物之所有人，證人梁武勇為何要向余樹元請求工程款？足證系爭建物為余樹元所有，上訴人對於系爭建物並無出資，亦無支配該建物之事實。

㈣被上訴人於99年向國產署台東辦事處承租系爭土地，係為完成余樹元自書遺囑之內容，其上提及：「山上的事國稅局怎

麼說，繳稅了，重新規劃吧」等語，可見余樹元對於系爭建物之所有權相當看重，並將此重任交付予被上訴人。

㈤並聲明：上訴駁回。

六、經本院協同兩造整理不爭執之事項與簡化爭點如下（並依判決格式、用語予以修改，見本院卷第186頁反面至第187頁）：

㈠不爭執事項：

1.坐落系爭土地上有附圖所示之系爭建物，隔成甲、乙、丙3間房間，總面積166.56平方公尺，係一磚造、貼磁磚、外牆刷塗水泥、鐵皮屋頂之平房，於84年開始建築，85年間建築完成，但未辦建物保存登記，亦無房屋稅籍資料，外牆上掛有「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」門牌。

2.系爭土地上另有一老舊磚房，與系爭建物不相連，該老舊磚房外牆上裝有錶號：00-0000-00之電錶，系爭建物使用此電錶提供之電力。另系爭建物未接自來水，係使用山泉水，故無水錶。

3.「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」之門牌，原為「臺東縣○○鄉○○村○○00○0號」，戶政事務所文書亦曾載為「臺東縣○○鄉○○村○○00號之0」。62年12月20日余樹元將戶籍遷入「臺東縣○○鄉○○村○○00○0號」。96年7月1日「臺東縣○○鄉○○村○○00○0號」整編為「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」，余樹元繼續設籍於該址直至100年2月19日過世，被上訴人則於100年4月26日將戶籍遷入「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」並另立一戶。

4.系爭土地為國有土地，被上訴人於99年4月27日向國產署台東辦事處，承租其中面積896平方公尺之土地，並表明承租範圍之「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」地上物為其所有，經國產署台東辦事處實地勘查實際使用之範圍，被上訴人承租範圍內有○○路000號磚造平房2棟、棚架、流動廁所、庭院，嗣國產署台東辦事處與被上訴人於99

年7月26日訂定國有基地租賃契約書，租賃期限自99年5月1日起至108年12月31日止。

5.系爭建物、老舊磚房、「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」門牌之掛放處、前項租約所載之棚架、流動廁所、庭院等，現狀如本院108年1月23日勘驗筆錄暨當場所攝照片、簡圖所示。

6.上訴人先前經營信森建設有限公司，營業項目包括委託營造廠商興建住宅，自82年12月起該公司遷址至台東縣，於86年5月6日至87年5月5日曾暫停營業1年，嗣又繼續營業，迄96年8月20日經經濟部命令解散。

㈡爭點：系爭建物是否為上訴人所有？

七、本院之判斷：

上訴人主張其為系爭建物之所有權人，然為被上訴人所否認，上訴則提出現金支出傳票、估價單、送貨隨車單、送貨單、交貨單（見原審卷第6-22頁），並舉證人梁武勇於原審之證詞為證。按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固為民法第758條所明定，如非依法律行為而取得者，則不以登記為取得所有權之要件，而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照）。系爭建物乃84年開始建築、85年間建築完成之未經保存登記之不動產，揆之前揭說明，所有權屬於出資興建之原始起造人。經查：

㈠上訴人雖提出現金支出傳票、估價單、送貨隨車單、送貨單、交貨單等，然上開單據之抬頭並非均記載上訴人之姓名或「魏先生」，有諸多單據係載明：「利吉山上」、「利吉」「利吉工程」、「利吉工程裝潢」等，又參以不爭執事項第6.項所示，上訴人經營之信森建設有限公司，自82年12月起至86年4月間在台東縣境內為委託營造廠商興建住宅之營業項目，上開單據自有可能係因信森建設有限公司受託興建房屋而取得，尚不能因上訴人持有上開單據，即遽認系爭建物

係上訴人所出資興建而為原始起造人。其次，上開單據中有多紙送貨單之簽收人為余樹元（見原審卷第10頁、第11頁、第15頁），若該水泥等貨物非余樹元所出資購買，何以由余樹元簽收表示收取？職是，上訴人以前開單據主張系爭建物興建時所需要之水泥、紅磚等，均係由其出資云云，尚非可信。再者，上訴人自承興建系爭建物之一部分單據，被上訴人係與上訴人同居時取得（見本院卷第147 頁），惟衡諸常情，系爭建物若由上訴人出資興建，房屋建築完成時相關單據應已全部開立並由上訴人持有，即令之後兩造同居在系爭建物內，上訴人應無可能且無必要將部分單據交予被上訴人取得，益徵上訴人前揭主張為不可採。

㈡證人梁武勇於原審雖證述當時係上訴人找其蓋系爭建物，其負責蓋鐵工部分，然證人梁武勇亦證稱房屋蓋好後，上訴人說沒有錢，叫其去找余樹元，但余樹元也無法付款等語（見原審卷第89頁、第90頁）。衡情度理，倘若上訴人為系爭建物之出資起造人，當鐵工包商梁武勇請領工程款時，上訴人應自行負擔，縱令一時周轉困難無法支付，或有可能請求延期，然斷無可能叫包商梁武勇向毫無關連之第三人余樹元請款。惟上訴人對於證人梁武勇於原審之證詞並不否認，足見上訴人當時確有要求證人梁武勇向余樹元請領工程款一事，堪認余樹元與系爭建物之興建工程並非無關之第三人，而係最終應支付工程款之人。從而，被上訴人抗辯系爭建物係余樹元委由上訴人所經營之信森建設有限公司興建，尚屬可信，堪認余樹元為房屋興建工程之業主，上訴人經營之信森建設有限公司則係承攬人。

㈢經本院勘驗現場，系爭建物所隔成之甲、乙、丙3 間房間，除甲房間因兩造均無鑰匙致無法進入之外，乙、丙房間鑰匙均為被上訴人所有，乙、丙房間均由被上訴人及其家人居住使用，且甲、乙、丙3 間房間均接錶號：00-0000-00之電錶之電力使用，此有本院108年1月23日勘驗筆錄、現場照片在卷、簡圖可考。而前述電錶最初係余樹元申請裝設，現已更

名為被上訴人，為上訴人所不爭，並有被上訴人提出之電費收據（見原審卷第95頁）附卷足稽。綜上各情，堪認系爭建物係由被上訴人實際管領支配使用。上訴人雖主張其原本亦擁有甲、乙、丙3間房間之鑰匙，但遭被上訴人換鎖而無法使用，乙房間內有其衣物，甲房間即證人梁武勇於原審所稱因無法領得工程款而分得之房間，均可佐證其為所有權人云云。查本院勘驗時，乙房間內確有男性衣物數件掛置於臥室衣櫃內，然兩造均不爭執曾交往相當時間並同居在系爭建物內，則兩造結束交往關係後，上訴人有部分衣物留在乙房間內而未取走，於常情確有可能。但對比上訴人既無房間鑰匙，日常生活所需要之電力、電錶亦非上訴人所申設，電費更非上訴人所繳納，自無從僅憑上訴人留在乙房間內之數件衣物，遽認上訴人有實際管領乙房間之事實。其次，上訴人片面主張其原本也擁有甲、乙、丙3間房間鑰匙乙節，未舉證以實其說，尚難憑信。再者，本院勘驗時無法進入甲房間，係因兩造均無法提出鑰匙，況且勘驗時證人梁武勇自行到場，亦稱其無甲房間之鑰匙（見本院卷第73頁反面），則甲房間是否由證人梁武勇所管領使用，即難採信屬實。又證人梁武勇於原審時證稱系爭建物施工完成後為4間，余樹元分2間並住在第2間，上訴人分1間，其也分1間等語（見原審卷第89頁）。惟經本院實地勘驗結果，系爭建物僅隔3間房間，並非4間，二者顯然不合，足見證人梁武勇於原審證述其因工程款未領到故分得其中1間云云，要非事實，無從憑採。

㈣如不爭執事項第1.、3.項所載，系爭建物完成後，外牆上掛有「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」門牌，余樹元將戶籍設在「臺東縣○○鄉○○村○○路○○○號」之地址，直至100年2月19日過世，被上訴人則於100年4月26日將戶籍遷入上址並另立一戶，兩造復不爭執余樹元在返回大陸以前，均居住於系爭建物內，而被上訴人確有管領支配使用乙、丙房間之情形，亦如前述，足見余樹元、被上訴人均有以系爭建物為戶籍地，長久居住其內之意思，並有在系爭建物長期居

住之事實。反觀上訴人除持有部分估價單、交貨單、現金支出傳票等單據以外，既未設籍於該處，電錶亦非其所申設，也無證據可資證明有居住使用之事實，顯然上訴人與系爭建物之聯繫甚為薄弱，更無法認定上訴人為系爭建物之所有權人。

㈤系爭土地為國有土地，上訴人亦自承知悉系爭建物建築在國有土地上，而上訴人係具有建築專業之人，當知未得到地主之同意，任意在他人土地上建築房屋，將有遭地主請求拆屋還地之法律效果。本件倘如上訴人所主張其為出資之原始起造人，衡情上訴人應會於建築之前或之後，就土地使用乙節與系爭土地之管理機關為承租或取得使用同意之適當處理，以免其所有之不動產未來遭受拆除之可能風險，致己之權益受到影響。惟系爭建物85年間建築完成後至本件起訴時，已逾20年以上，未見上訴人對此有任何作為，反之，被上訴人早在99年4 月27日即向國產署台東辦事處申請承租系爭土地。由上訴人就系爭建物之土地使用權源，竟長達20年以上毫無任何作為以觀，更難認為系爭建物為上訴人所有。

㈥至於最外處之鐵門、鐵門連接系爭建物地上之混凝土，分別為證人梁武勇施作及上訴人所鋪設，業經被上訴人陳稱在卷（見本院卷第73頁），然該鐵門、地上之混凝土均獨立於系爭建物之外，有本院勘驗筆錄、現場照片、簡圖可佐，堪認皆非系爭建物之一部份，自與系爭建物之所有權無涉。

㈦綜上，上訴人主張系爭建物為其所有，實乏證據可資證明，無從採信為真。

八、綜上所述，依上訴人提出之證據，均無法佐證系爭建物為其出資興建而原始取得，上訴人訴請確認系爭建物為其所有，，無從准許。原審為上訴人敗訴判決，並無違誤，上訴意旨求予廢棄，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請傳訊系爭建物建築時之水泥工、板模工、利吉村長（見原審卷第82頁），惟上訴人經營信森建設有限公司，本即以建築為業，水泥、板模工人即

令係上訴人所雇請，亦不能認定系爭建物為上訴人所出資興建，況如前述，被上訴人亦執有部分相關單據，而上訴人無實際居住使用系爭建物之事實，與系爭建物之聯繫甚為薄弱，已如前述，是上訴人此部分之調查證據聲請，認無必要。又兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　林碧玲

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　林鈺明