臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第49號

上　訴　人　王崑雄
訴訟代理人　吳順龍律師
　　黃佩成律師
被上訴人　鍾清平
訴訟代理人　林之翔律師
　　賴劭筠律師(解除委任)

上列當事人間請求確認土地占有存在等事件，上訴人對於中華民國108年7月24日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第361號第一審判決提起上訴，本院於民國109年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於「確認被上訴人就坐落花蓮縣○○市○○段○○○　○號土地之占有存在」部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人、被上訴人各負擔50%。

事實及理由

一、被上訴人主張略以：坐落花蓮縣○○市○○段○○○○號(重測前地號：花蓮縣○○市○○段○○○○○　○號，下稱系爭土地)為財政部國有財產署（下稱國財署）管理之國有地。被上訴人於民國78年3月8日以新臺幣（下同）105 萬元與訴外人余維克簽訂讓渡書（下稱系爭78年讓渡書），受讓系爭土地及其上門牌號碼花蓮縣○○市○○路○段○○○　號未保存登記建物(整編前門牌號碼：花蓮縣○○市○○里○○000號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之使用權利，使用迄今。嗣被上訴人於107 年間欲向國財署申租系爭土地時，始發覺上訴人業於94年間以系爭土地占有使用人身分向國財署承租在案。被上訴人長期占有使用系爭房地，上訴人否認伊對系爭土地之占有及對系爭建物之事實上處分權，致被上訴人法律上地位陷於不安之狀態，自有提起本件確認之訴，加

以除去之必要。爰提起本件確認之訴，並於原審聲明：㈠確認被上訴人就系爭土地之占有存在。㈡確認被上訴人就系爭建物之事實上處分權存在。

二、上訴人抗辯略以：上訴人與訴外人鍾清銅於92年1 月10日簽訂之讓渡書（下稱系爭92年讓渡書），讓渡標的包含系爭房地，鍾清銅有處分之權限，之後也確實點交予上訴人。上訴人自95年間起，即向國財署承租系爭土地並繳納系爭建物房屋稅迄今，足見被上訴人並未占用系爭房地。又系爭78年讓渡書所載之建物，乃為木造且面積未逾100 平方公尺，核與系爭建物現為鋼鐵構造，面積達301 平方公尺，兩者顯然不同。縱認被上訴人曾受讓系爭78年讓渡書所載建物並占用系爭土地，該建物亦因89年間花蓮縣花蓮市公所（下稱花蓮市公所）辦理○○路末段擴寬道路工程徵收後拆除而滅失，以致喪失其占用等語置辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判准如被上訴人之訴之聲明，上訴人提起上訴並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第153頁至第156頁反面，並依卷證資料、判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）

(一)花蓮縣○○市○○段○○○○號土地（即系爭土地） 為國財署管理之國有地，重測前為花蓮市○○段○○○○○○號，面積為172.45平方公尺（原審卷第8頁）。

(二)門牌號碼「花蓮縣○○市○○里○鄰○○路○段○○○號」為未保存登記建物(即系爭建物)，門牌及房屋稅籍資料如下：

1.門牌資料（本院卷第43頁至第56頁）：

⑴48年11月21日由訴外人何久設籍於○○里00鄰○○000之0號，門牌編訂日期為54年2月15日。

⑵54年2月15日門牌編釘為○○里00鄰○○000號。

(註：原筆錄記載「91年2月1 日」與卷證不符《見本院卷第55頁》，應予更正)

⑶91年2月1日行政區域調整為○○里00鄰○○路○段000號。

⑷現為○○里0鄰○○路○段000號。

2.「花蓮縣○○市○○里○鄰○○路○段○○○號」分別設有2筆房屋稅籍資料，迄今均無申報變更納稅義務人之情形（原審卷第81頁至第83頁）：

⑴稅籍編號：00000000000於55年1月由訴外人彭明灼設立，構造別為木石磚造（雜木），面積為202平方公尺。

⑵稅籍編號：00000000000於94年9月由上訴人設立，構造別為鋼鐵造，面積分別為112、189平方公尺，共計301平方公尺。

(三)被上訴人於78年3月8日以105萬元與訴外人余維克簽訂系爭78年讓渡書，讓渡書第1條「讓渡標的物」之約定為(甲方為被上訴人，乙方為余維克)：「位於○○里公有土地，地號000、000-0、000、000、000-0五筆土地屬於乙方開墾使用權利範圍及自用住宅(○○000號)房屋連同地上物一併轉讓甲方。」（原審卷第9頁至第10頁）。

(四)被上訴人與訴外人陳炳戊曾就門牌號碼「花蓮市○○里00鄰○○000號」木造房屋1棟之占有權源為爭執，經臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院）80年6月20日以80年度簡字第38號判決確定被上訴人為有權占有（原審卷第98頁至第100頁）。

(五)花蓮縣政府於89年8月21日以89府地價字第87410號函徵收被上訴人之土地及其地上物（範圍為全部或部分則有爭議），徵收時，門牌號碼「花蓮縣○○市○○里○鄰○○路○段○○○號」建物之構造樓層為輕量鐵骨造之平房獨立戶(面積：63.23平方公尺），並發放徵收門面整修補償，由被上訴人領取（原審卷第16頁至第21頁、第112頁至第113頁）。

(六)被上訴人自81年12月4日起迄今均設籍於系爭建物(原審卷第126頁）。

(七)上訴人於92年1月10日與訴外人鍾清銅（被上訴人之胞兄）簽訂系爭92年讓渡書，約定讓渡系爭土地及花蓮市○○段

000、000、000共1653.48平方公尺，與系爭建物及門牌號碼花蓮市○○路○段○○○號、000之0號建物（原審卷第47頁至第49頁）。

(八)上訴人於94年10月21日向國財署提出承租國有非公用不動產申請書，經國財署勘查現況略圖如原審卷第41頁，並於下述之時點就系爭土地及○○段000、000號共3筆土地訂定租賃契約（原審卷第40頁至第43頁）：

1.94年11月1日起至100年12月31日止。

(註：期間因地籍分割，於97年9月8 日租賃標的變更為同段000、000、000-0、000-0地號。)

2.107年6月1日起至116年12月31日止。

(九)上訴人於94年6 月16日以房屋新建為由向花蓮縣稅捐稽徵處申請系爭建物之稅籍（原審卷第106頁至第111頁）。

(十)被上訴人於107年4月19日向國財署陳情，表示欲申租門牌號碼「花蓮市○○里○鄰○○路○段○○○號」建物坐落之國有土地(原審卷第29頁反面、第44頁)。經國財署函請上訴人說明，上訴人於107年5月10日回覆並檢附系爭92年讓渡書為憑(原審卷第45頁至第47頁)。

(十一)有關門牌號碼「花蓮市○○里○鄰○○路○段○○○ 號」(即花蓮市○○里00鄰○○000號)之屋況變異：

1.80年間：依花蓮地院80年度簡字第38號判決書所載，「花蓮市○○里00鄰○○000號」為「木造房屋」(原審卷第98頁反面)。

2.89年間：依花蓮市公所89年徵收補償清冊記載：「花蓮市○○里00鄰○○000號」構造為「輕量鐵骨造」、總面積63.23平方公尺(原審卷第18頁)。

3.上訴人於92年1 月10日與鍾清銅簽訂系爭92年讓渡書時，門牌號碼「花蓮市○○里○鄰○○路○段○○○號」建物與現況相同，即上訴人簽訂系爭92年讓渡書後，未再為任何改修建。

4.94年間：上訴人於94年間申請房屋稅籍登記上之構造別為「鋼鐵造」、總面積301平方公尺(原審卷第83頁)。

(㈤)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

(一)被上訴人請求確認系爭土地之占有存有，非屬法律關係之基礎事實，不得作為確認之訴之標的，欠缺確認利益。

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1 項定有明文。該條第1項後段及第2 項於89年間增訂理由為：「為發揮確認之訴預防及解決紛爭之功能，特擴大其適用範圍及於事實，然為免導致濫訴，就事實之存否，限於其為法律關係之基礎事實，否則即認原告無即受確認判決之法律上利益。」查，被上訴人請求確認其對系爭土地之占有事實存在，並主張此占有事實，乃其得向國財署承租系爭土地之基礎事實等語。惟被上訴人如為系爭土地之占有人，僅具備向國財署申請承租系爭土地之資格，非取得向國財署主張承租之「權利」，亦非當然成立租賃契約，是否成立私法租賃契約，國財署仍有決定之權限，故被上訴人得申請承租系爭土地之「資格」，並非法律關係。其次，國財署依國有財產法第42條第1項第2款規定，認定得出租之對象為：依國有非公用不動產出租管理辦法第17條第2 款規定為現使用人，但地上有非國有建築改良物時，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人。出租範圍之認定為：依國有非公用不動產租賃作業注意事項第7點，以國有財產法第42條第1項第2 款規定出租國有基地範圍，以主體建築改良物及併同主體建築改良物居住、使用之場所或附屬設施實際使用之範圍為限。前開併同主體建築改良物居住、使用場所或附屬設施，係指下列情形：㈠浴廁。㈡晒場。㈢庭院。㈣畜禽舍。㈤廚房。㈥倉庫。㈦其他經出租機關就現場認定應併同主體建築改良物居住、使用者，有國財署北區分署花蓮辦事處107年11月21日台財產北花三字第10703114440 號函可參(原審

卷第29頁至第30 頁)。職是，被上訴人以其為系爭建物受讓人為由申請承租系爭土地，承租範圍尚有待國財署依上開規定認定是否併同系爭建物居住使用，此項事實認定，乃國財署職權之行使，不應由法院越俎代庖，以避免濫訴。從而，被上訴人提起確認系爭土地占有之事實存在，惟並未說明請求確認之占有事實存否係屬何種法律關係之基礎事實，係為排除何種法律上關係不確定之狀態，不符民事訴訟法第247條第1 項後段應以「法律關係基礎事實」為對象之限制，核非適法，應予駁回。

(二)被上訴人得請求確認就系爭建物有事實上處分權。

按民法第184條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利。所謂既存法律體系，應兼指法典（包括委任立法之規章）、習慣法、習慣、法理及判例。受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人雖因該建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權，但該事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念，自屬民法第184條第1項前段所稱之權利(最高法院106年度台上字第187號民事判決意旨參照）。是以，事實上處分權雖非法所明定之權利，然因未保存登記建物之監管涉及問題複雜，層面甚廣，建物本身或潛在經濟價值非微，為解決因之衍生之眾多繁雜民事糾紛，司法實務創設「原始所有權」、「事實上處分權」之概念以茲因應，已行之多年。事實上處分權既得肯認為法體系之權利，則被上訴人請求確認其對系爭建物有事實上處分權，當屬確認其對系爭建物有事實上處分權之法律關係存在，既經上訴人否認，則其法律上地位即存有不明、不安之危險，具有確認利益，此部分所提確認之訴，即屬有據。

(三)被上訴人就系爭建物有事實上處分權。

1.被上訴人主張其於78年間向訴外人余維克買受系爭建物使用權，於81年起即設籍於系爭建物；系爭建物有經過擴建，然原始受讓的本體建物未曾滅失等語。上訴人則以：系爭建物

歷年結構、面積差異甚多，縱被上訴人曾有受讓之事實，原建物也已因徵收而滅失等語置辯。查，被上訴人與訴外人余維克於78年間曾簽訂系爭78年讓渡書，約定由被上訴人取得系爭建物使用權利，乃兩造所不爭執(見不爭執事項㈡)。有關系爭建物結構及面積變遷如下：80年至82年間之結構為木造，面積約為24平方公尺，89年間為輕量鐵骨造，面積63.23平方公尺，94年間為鋼鐵造，總面積301 平方公尺(見不爭執事項㈣、本院卷第111頁)，足認系爭建物歷年結構及面積確有明顯差異。然而，系爭建物為未保存登記建物，建材、結構及格局均屬簡單，隨使用人所需而擴建、更換建材，並無違常。從被上訴人提出之87年、90年及94年航照圖 (原審卷第127頁至第129 頁)，也得確認系爭建物始終存在，並無證據證明曾經滅失。又花蓮市公市於89年間辦理「花蓮市○○路○段道路拓寬工程用地」徵收，係補償「建物門面整修」費用79,170元予被上訴人，有花蓮市公所108年3月7日花市建字第1080005393號函可參(原審卷第112頁至第113頁)，既僅補償「門面」整修，難認被上訴人因系爭78年讓渡書受讓之建物已因徵收而滅失。遑論上訴人於95年間向國財署申請承租系爭土地時，尚切結表示系爭建物自82年間起即已存在，有切結書可參(原審卷第38頁)，顯見上訴人臨訟始抗辯被上訴人受讓之原始建物業因89年徵收而滅失等語，反於自己之訴外言論，並不可採。從而，堪認被上訴人主張系爭建物未曾滅失，實有所憑，則被上訴人確有受讓系爭建物事實上處分權且原始建物與現狀建物具同一性之事實，應屬明確。

2.被上訴人主張其胞兄鍾清銅與上訴人簽訂系爭92年讓渡書，係無權處分系爭建物，上訴人抗辯：鍾清銅於92年間，已將系爭建物連同000號、000之0 號建物及上開建物坐落之系爭土地等地號土地讓渡給伊且有點交，鍾清銅係有權處分、有權代理；系爭房地之土地租金及房屋稅自95年間起均由伊繳納等語。查，上訴人與訴外人鍾清銅簽訂系爭92年讓渡書，

約定鍾清銅將系爭房地讓渡予上訴人，固有系爭92年讓渡書可參(原審卷第47頁至第49頁)。然據證人鍾清銅於原審證稱：系爭92年讓渡書是在上訴人所經營的公司簽的，當時伊有欠上訴人錢；系爭建物是被上訴人所有，伊說系爭建物不是伊所有，但上訴人說沒有關係。被上訴人沒有看過上開讓渡書等語(原審卷第134頁反面至第135頁反面)；實則，上訴人亦自承：鍾清銅有交付000號、000之0 號房屋鑰匙給伊，但沒有交付系爭建物鑰匙，伊始終都沒有系爭建物的鑰匙等語(本院卷第219頁至第220頁)，足認系爭建物並未點交予上訴人，故被上訴人主張鍾清銅為無權處分系爭建物，實值可信。上訴人既未曾取得系爭建物鑰匙，系爭建物之自來水水錶及用電戶申請人也均為被上訴人，有台灣自來水股份有限公司第九區管理處花蓮服務所109年2月14日台水九花室字第10092100143號函、台灣電力股份有限公司花蓮區營業處109年2月19日花蓮字第1091410734號函可參(本院卷第267頁至第271頁、第273頁至第276頁)，在在證明上訴人未曾占有使用系爭建物之事實，清楚明白。至國有土地租金與房屋稅之繳納，不具不動產登記之公信性與絕對效力，僅得作為認定國有地上未保存登記建物占有使用人之間接證據，況上訴人係以「新建」並切結系爭建物為其自建為由申請房屋稅籍設立，有申請書及房屋設籍課稅切結書可參(原審卷第107頁至第108頁)，亦悖於事實，尚無從以其為系爭土地承租人、系爭建物房屋稅設籍登記人，及繳納租金、房屋稅之事實，即得認定上訴人已取得系爭建物之占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能。

3.上訴人另抗辯：國財署派員至現場會勘時，是鍾清銅開啟外門讓國財署人員進去系爭建物後面測量全部土地，被上訴人未當場表示系爭建物為其所有，之後上訴人搬到000之0號房屋，被上訴人也未為反對意思，可見系爭建物與被上訴人無涉，鍾清銅應有處分或代理之權限等語。惟系爭92年讓渡書所載出讓人為鍾清銅，並無鍾清銅為被上訴人代理人之記載

，有該讓渡書可參(原審卷第47頁)；顯見鍾清銅係以自己名義簽訂讓渡書，而非被上訴人之代理人，故上訴人提出鍾清銅為有權代理之抗辯，已乏所據。其次，上訴人於94年間申請承租系爭土地及鄰近國有地時，國財署承辦人員係以建物牆壁外緣為界勘查系爭建物面積，並未進入系爭建物屋內丈量，有該署北區分署花蓮辦事處109年2月19日台財產北花三字第10942005440號函可參(本院卷第285頁)，適與上訴人自承鍾清銅未曾交付系爭建物鑰匙等語相應；上訴人並未舉證被上訴人知悉國財署人員至現場會勘，事實上處分權亦不以全天候、無時不刻占有使用建物為必要；準此，顯無從以國財署曾派員至現場丈量系爭建物「牆壁外緣」，即得推認「被上訴人在場知悉且未異議」或「鍾清銅有權代理、處分系爭建物」之事實。又被上訴人並未對000之0號房屋主張權利存在，上訴人嗣後占有使用000之0號房屋實與被上訴人無涉，無從以被上訴人對上訴人使用000之0號房屋未為反對意思，即得推認鍾清銅有權代理、處分系爭建物，故上訴人此節所辯，均非可採。

4.基上，被上訴人於78年間已受讓取得系爭建物事實上處分權，鍾清銅於92年間讓渡系爭建物事實上處分權予上訴人，屬無權處分，既經被上訴人否認，自對被上訴人不生效力。從而，被上訴人主張其為系爭建物之事實上處分權人，應屬可採。

六、綜上所述，被上訴人主張其為系爭建物之事實上處分權人，請求確認就系爭建物有事實上處分權，為有理由，應予准許。至被上訴人請求確認系爭土地占有存在之事實，欠缺確認利益，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判准如被上訴人之聲明，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　廖子絜