臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上字第33號

上　訴　人　彭秀錦
訴訟代理人　吳明益律師
被上訴人　陳建銘
　　陳泓銘

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國110年5月27日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第1號第一審判決提起上訴，本院於民國110年9月2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、程序事項

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，民事訴訟法第247條第1項定有明文。亦即原告提起確認之訴，必須其主張之法律關係存否在當事人間不明確，致原告之權利或其他法律上之地位有不安之危險，即時有以確認判決除去之必要，其在法律上始有受判決之利益（最高法院52年台上字第1922號裁判意旨參照）。又未保存登記房屋雖因欠缺行政管理之規定，不許向地政機關辦理第一次所有權登記，但得以之為交易之標的而讓與其事實上之處分權，自得為強制執行拍賣換價之標的(最高法院108年度台抗字第834號民事裁定意旨參照)。本件上訴人主張其為被上訴人陳建銘（下逕稱其名，與陳泓銘合稱被上訴人）之債權人，門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○0○0號建物為未保存登記房屋（下稱系爭房屋），房屋稅納稅義務人雖為陳泓銘，惟該屋及周圍地上物之事實上處分權為陳建銘所有，因陳建銘尚未清償借款，上訴人已向臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）聲請強制執行，現尚未終結等語。審酌兩造就系爭房屋之事實上處分權為何人所有既有爭執，倘確認陳建銘有事實上處分權，則上訴人即得經由上開強制執行程序拍賣該屋而受

償獲利，得認上訴人在前揭法律上之地位及權利有不安之狀態，可藉由本件確認判決加以除去，故上訴人提起本件確認之訴自有確認之利益。

貳、實體事項

一、上訴人主張略以：坐落財政部國有財產署（下稱國財署）管理之花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○號土地（下稱本案國有地）上之系爭房屋為陳建銘以六合彩獎金出資購買，因陳建銘積欠伊新臺幣（下同）291萬元，為隱匿財產方由訴外人即其母黃千芳出面向訴外人陸耀楠購買系爭房屋，惟黃千芳亦積欠伊債務，為免日後遭追償，遂於民國96年12月10日將系爭房屋贈與陳泓銘。系爭房屋平日均為陳建銘居住及使用，周遭亦設有大型魚池及養雞場等設施，而陳泓銘從未居住於內。伊於107年及110年間至系爭房屋查封屋內外動產時，遭陳建銘阻撓在外，足見系爭房屋之事實上處分權確實為其所有，爰依民事訴訟法第247條規定提起本訴。並於原審聲明：確認系爭房屋之事實上處分權為陳建銘所有。

二、被上訴人抗辯意旨分別如下：

(一)陳泓銘：系爭房屋為伊出資40萬元以其母黃千芳名義買受，伊因96年7月農業發展條例修法而取得承租本案國有地之適格身分，遂由黃千芳將系爭房屋贈與伊，伊並於98年間向財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處(改制後：國財署北區分署花蓮辦事處，下稱花蓮辦事處)申請換約，改由伊承租本案國有地迄今。陳建銘出獄後即與母親黃千芳共同居住於系爭房屋內照顧父親，黃千芳於103年過世後，陳建銘雖一直使用系爭房屋至108年間，但伊從未將系爭房屋贈與或轉讓予陳建銘。

(二)陳建銘：陳泓銘購買系爭房屋時，伊因刑案遭通緝而在外流離，緝獲後即入監執行，對系爭房屋一無所知。伊亦無中獎六合彩300多萬元之事，何來提供資金予陳泓銘買屋。伊出獄後，陳泓銘基於兄弟情誼提供該屋供伊居住，伊已於108年遷出該址，現由伊妹妹一家實際居住於內，上訴人前開主

張實屬無稽。

(三)被上訴人於原審均答辯：上訴人之訴駁回。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴並聲明：原判決廢棄；確認坐落本案國有地上房屋之事實上處分權為陳建銘所有。被上訴人均答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院卷一第115頁至第117頁)：

(一)本案國有地之相關資訊如下：

1.所有權人為中華民國，國財署為管理機關(原審卷第171頁至第175頁、第333頁至第337頁)。

2.103年7月24日分割自同段000地號土地(重測前為同段000-00地號(原審卷第171頁)。

3.陸耀楠向花蓮辦事處承租本案國有地之經過情形：

⑴陸耀楠於94年1月7日申請租用本案國有地(國財署卷第207頁)，並切結坐落本案國有地上之系爭房屋為其自建，毗鄰之「鐵絲網雞舍二座浴廁」，乃供系爭房屋整體使用(國財署卷第209頁至第211頁)。

⑵花蓮辦事處承辦人員於94年5月12日至現場勘查，確認本案國有地上有下列地上物(國財署卷第199頁，以下①至④合稱系爭地上物)：

①鐵皮磚造平房1棟約137平方公尺。

②庭院約314平方公尺。

③磚造浴廁1棟約15平方公尺。

④鐵絲網雞舍約177平方公尺。

⑶陸耀楠於94年1月7日申租本案國有地時，對於系爭地上物具有事實上處分權。

⑷陸耀楠與花蓮辦事處於94年5月12日簽訂租賃契約，租賃標的：本案國有地，面積643平方公尺，並註記：「○○0-0號鐵皮磚造平房1棟、磚造浴廁1棟、鐵絲網雞舍2座、庭院」。租賃期間自同年2月1日起至100年12月31日止(國財署卷第197頁至第219頁)。

4.系爭房屋係坐落在本案國有地上(原審卷第171頁；國財署卷

第5、139、179頁)。

5.陸耀楠與黃千芳(被上訴人之母，103年9月18日歿)於95年9月10日簽訂買賣契約書，契約當事人為陸耀楠(賣方)、黃千芳(買方)，契約書所載價金為40萬元(國財署卷第161頁至第164頁)。

6.黃千芳於95年10月24日申請設立系爭房屋之房屋稅籍，稅籍記載：納稅義務人：黃千芳；構造別：磚石造；面積：28平方公尺；持分比例：全部；起課年月：95年10月(國財署卷第185、187頁)。現納稅義務人為陳泓銘(原審卷第215頁)。

7.黃千芳於95年12月27日向花蓮辦事處申請換約，改由黃千芳承租本案國有地，承租面積與註記均與不爭執事項㈠3.⑷相同，租賃期間為95年12月27日起至100年12月31日止(國財署卷第137、175頁)。

8.黃千芳於96年12月10日，以系爭房屋年久未修且遭受颱風侵襲多不堪使用為由申請修繕，經花蓮辦事處於同年月13日以台財產北花三字第0960014418號函覆：同意辦理，惟不得增建、改建、重建房屋(國財署卷第125頁至第127頁)。

9.黃千芳與陳泓銘於96年12月10日簽訂贈與所有權移轉契約書，契約書記載黃千芳將系爭房屋所有權贈與陳泓銘(國財署卷第101頁至第103頁)。

10.陳泓銘於98年12月28日向花蓮辦事處申請換約，改由陳泓銘承租本案國有地，承租面積與註記均與不爭執事項㈠3.⑷相同，之後，復於100年、107年間續約，現租賃期間至116年12月31日屆滿(國財署卷第5、27、49頁、第57頁至第58頁)。

(二)上訴人前以陳泓銘於82年間積欠2萬元為由，起訴請求陳泓銘清償借款，經花蓮地院以97年度花小字第229號判決認定上訴人無法證明有消費借貸關係存在而判決敗訴，上訴人提起上訴後，經同院97年度小上字第13號判決上訴駁回確定(原審卷第459頁至第462頁)。

(三)陳建銘之刑案通緝、在監執行紀錄如下(本院卷一第63、65頁)：

1.91年6月11日發布通緝，97年5月14日緝獲歸案。

2.97年5月12日入監，98年8月13日執畢出監。

(四)陳建銘於花蓮地院108年度花簡字第323號第三人異議之訴事件中，以證人身分於108年10月2日言詞辯論期日出庭作證，自陳其居住在系爭房屋內，戶籍於100年後申請遷移至○○0-0號，於該日作證時戶籍已自○○0-0號遷出(原審卷第62頁至第64頁)。

(五)上訴人持其與陳建銘間清償票款案件之執行名義，聲請強制執行，經花蓮地院以107年度司執字第13053號、109年度司執更一字第1號強制執行事件受理在案，並訂於110年1月20日上午9時40分至系爭房屋現場執行(原審卷第247至248頁)。

(六)上訴人前告訴被上訴人共同毀損債權，經臺灣花蓮地方檢察署(下稱花蓮地檢署)為不起訴處分，上訴人聲請再議，經臺灣高等檢察署花蓮檢察分署(下稱花蓮高分檢)發回續查，復經花蓮地檢署110年度偵續字第1號為不起訴處分，上訴人再議後，花蓮高分檢以110年度上聲議字第136號駁回確定。嗣上訴人聲請交付審判，經花蓮地院於110年5月31日以110年度聲判字第4號駁回其聲請在案(原審卷第363頁至第366頁、第425頁至第427頁，本院卷二第54、171頁)。

(七)除陳泓銘提出其向陸耀楠購買系爭房屋之買賣契約書(原審卷第389頁至第393頁)外，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)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。本件上訴人起訴主張系爭房屋事實上處分權為陳建銘所有，然為被上訴人否認，並以前詞置辯，依前揭規定，上訴人自應就系爭房屋事實上處分權人為

陳建銘之事實，負舉證之責。

(二)上訴人主張系爭房屋事實上處分權人為陳建銘，係以系爭房屋為陳建銘以其簽中之賭博彩金出資購買，陳建銘亦為實際上占有使用人為由，並提出錄音光碟、花蓮地院87年度執字第57號債權憑證影本、同院108年度花簡字第323號民事事件言詞辯論筆錄影本、錄音譯文、系爭房屋照片、地籍圖等為證（原審卷第29頁至第111頁、第115頁至第121頁、第271頁至第275頁、第339頁至第341頁、原審卷所附證物袋內），然為被上訴人否認。經查：

1.上訴人所舉證據，不足證明系爭房屋為陳建銘所出資購買。

⑴系爭房屋為陸耀楠所興建，其於94年間向花蓮辦事處申租本案國有地時，經該辦事處承辦人至現場勘查結果，本案國有地上建有系爭地上物(包括系爭房屋，下同)，事實上處分權人為陸耀楠，陸耀楠並自94年5月12日起承租本案國有地，租賃期間至100年12月31日止等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈠3.)。之後，黃千芳於95年9月10日與陸耀楠簽訂買賣契約，契約標的為系爭地上物之事實上處分權，價金為40萬元，黃千芳並向花蓮辦事處申請換約，改由黃千芳承租本案國有地，約定承租期間為95年12月27日起至100年12月31日止，黃千芳復於95年12月27日申請設立系爭房屋之房屋稅籍並自任納稅義務人。嗣黃千芳與陳泓銘於96年12月10日簽訂贈與契約，契約書記載黃千芳將系爭房屋所有權贈與陳泓銘，陳泓銘於98年12月28日向花蓮辦事處申請換約，改由陳泓銘承租本案國有地，房屋稅納稅義務人亦變更為陳泓銘，經續約後，現租賃期間至116年12月31日屆滿(見不爭執事項㈠5.至10.)。是以，依循系爭房屋事實上處分權歷次轉讓之客觀事證觀察，並無陳建銘介入其中之跡證，可作為系爭房屋事實上處分權應為陳泓銘所有之客觀證明。

⑵上訴人主張系爭房屋係由陳建銘以六合彩彩金所購買，係以訴外人陳錦華(鄭敬輝之妻)、林永山、陳建銘之錄音譯

文為據(原審卷第29頁至第55頁、第271頁至第273頁、第465頁至第473頁)。然而：

①上訴人另以：陳建銘將其簽中之300多萬元六合彩彩金提供予陳泓銘，再由陳泓銘出面購買系爭房屋，以此方式共同處分陳建銘之300餘萬元財產，致上訴人無法對該財產強制執行等語，指控被上訴人共同涉犯刑法第356條毀損債權罪嫌，向花蓮地檢署提出告訴(下稱刑案)，經檢察官傳喚證人林永山、鄭敬輝到庭具結，林永山證稱：我是「○○○財神廟」的總幹事，有聽香客說過廟內有廟公得六合彩，但廟內共有3個廟公，陳建銘只是第一殿廟公，我不認識該香客，也不確定該香客講的人是不是陳建銘。上訴人提供的譯文，是她來醫院看我的時候所錄，我當時住院，精神狀況不好，也不知道上訴人有錄音等語，鄭敬輝則證稱：我是上開財神廟的主委，只看過陳建銘但不認識，也不認識上訴人及陳泓銘。我在財神廟從來沒有看過有人中六合彩，也沒有目睹陳建銘將300多萬元六合彩彩金交給陳泓銘，上訴人從未向我查證過此事等語，有本院調取之花蓮地檢署110年度偵續字第1號案卷可參(見刑案偵續卷第103頁至第105頁)。

②而上訴人指訴被上訴人共同涉嫌毀損債權罪，業經花蓮地檢署檢察官為不起訴處分確定，上訴人經聲請交付審判，復經花蓮地院裁定駁回，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈥)。

③是以，考量上訴人提出之陳錦華、林永山、陳建銘錄音譯文，錄音當時之現場情況、對話人之精神意識、應答之謹慎程度等，均非明確，憑信性非高；且從陳錦華錄音譯文，可知陳錦華僅係聽聞林永山所述(原審卷第39頁)，此等傳聞證據之證明力本屬薄弱，既經林永山於刑案具結否認，更加難以採信；至陳建銘於對話中雖提到「那時候我身上背100多萬元在身上」，然細繹該段

對話上下文義(原審卷第473頁)，應係指其於97年5月間緝獲時(不爭執事項㈢)，檢察官駁回其易科罰金聲請之事，距黃千芳購買系爭房屋之時間(95年9月10日)已有相當間隔，無從回推陳建銘於95年間購屋時之資力，更無法憑此遽認陳建銘在購屋前有簽中上百萬元賭博彩金之事實。觀之林永山、鄭敬輝於刑案之證述已依法具結，以擔保其等係據實陳述，如有偽證，應負刑事責任，有足以擔保筆錄製作過程可信之外在環境與條件；是經兩相比較，當以林永山、鄭敬輝於刑案證述之憑信性較高。上訴人所舉證人林永山、鄭敬輝既於刑案均結證否認知悉陳建銘簽中六合彩彩金乙事，則上訴人此部分主張顯乏其所據，尚難採信。

⑶再者，陳泓銘為陳建銘之胞兄，陳泓銘稱：伊自82年間起於○○○○○擔任約僱人員，於95、96年間之薪資為每月3萬多元等語(本院卷一第112頁)，對此，上訴人迄言詞辯論終結未予爭執，且於書狀中均稱陳泓銘為000000臨時雇員(原審卷第241、321、371、407頁等)，可見陳泓銘於其母黃千芳與陸耀楠簽訂買賣契約時，有穩定工作收入達相當期間，應非全無資力之人。酌以黃千芳與陸耀楠約定價金為40萬元，金額非鉅，以陳泓銘前述工作收入情況，無從排除陳泓銘出資購買之可能。觀之陳泓銘所提購屋證明，陳泓銘於95年9月14日自其華南銀行帳戶提領12萬現金、於95年10月18日自其花蓮第一信用合作社帳戶提領35萬現金，有上開金融機構交易明細可參(本院卷二第57頁至第59頁)，適與黃千芳與陸耀楠約定簽約日支付第一期款11萬元、餘款於95年11月10日支付並點交(國財署卷第161頁至第163頁)，大致契合，無顯不合理之處，且上訴人對陳泓銘提出之上開購屋證明，迄言詞辯論終結前亦未予爭執，堪認陳泓銘抗辯：系爭房屋是由其出資購買等語，應可採信。至上訴人主張陳泓銘於82年間曾向伊借款2萬元等語，惟陳泓銘於82年間之經濟狀況，與其

於95年間之資力情形，關聯性已屬薄弱，況經上訴人起訴請求陳泓銘清償債務，法院已判決上訴人敗訴確定(見不爭執事項㈡)，故上訴人此部分主張，亦乏所憑，難認可採。

⑷反觀陳建銘因另案經花蓮地檢署於91年6月11日發布通緝，迄97年5月14日始緝獲，並隨即入監服刑至98年8月13日出監(見不爭執事項㈢)。陳建銘稱：伊於通緝期間，都在臺南、高雄、屏東，沒有住花蓮等語，參以上訴人於原審提出之對話譯文，陳建銘確於對話中稱：「(上訴人：你砸車後離開花蓮十幾年哦？)十多了呢啦，那當時最主要為了剛通緝哦，那當時身分很敏感。」、「陳建銘：要不然我其實在臺南，我有我自己有一片天，我在屏東也有我的一片天」(原審卷第471頁)，可證陳建銘於通緝期間(91年6月11日至97年5月14日)係於外縣市藏匿。因此，足見黃千芳與陸耀楠簽訂買賣契約時(95年9月10日)，陳建銘尚在通緝逃亡期間，故陳建銘抗辯：伊被通緝多年，直到被關出來，才知道有買系爭房屋，之前伊不知道等語，應屬可採。循此，陳建銘既對黃千芳購買系爭房屋之事一無所知，縱認陳建銘當時身懷賭博彩金，也無從推認係由其出資購買系爭房屋，應屬明悉。

2.上訴人主張陳建銘長期占有使用系爭地上物之事實，不足以認定陳建銘有系爭地上物之事實上處分權。

按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。至於受讓人是否實際占有使用，原非所問；設籍或占有之人，亦非必有事實上處分權(最高法院110年度台上字第890號民事判決要旨參照)。循此，縱認上訴人所述系爭地上物長期為陳建銘居住使用等節為真，然被上訴人既為兄弟關係，且黃千芳與陳建銘為母子關係。其等關係親密，同意讓陳建銘使用，亦非有違常情，

自難以此推得系爭地上物之事實上處分權即為陳建銘所有。

(三)據上，本院審酌上開事證，上訴人主張本案國有地上房屋之事實上處分權為陳建銘所有等節，難認可採。

六、綜上所述，本件上訴人主張本案國有地上房屋之事實上處分權為陳建銘所有等語為不足採，被上訴人前揭抗辯尚屬可信。從而，上訴人請求確認本案國有地上房屋之事實上處分權為陳建銘所有，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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、訴訟標的價額之說明

(一)按核定訴訟標的之價額，為法院應依職權調查之事項，不受當事人主張及下級法院原核定訴訟標的價額之拘束(最高法院110年度台上字第344號民事裁定參照)。

(二)查，原審依上訴人之起訴聲明，認本件係因財產權涉訟，惟無法核定訴訟標的價額，依民事訴訟法第77條之13規定，核定本案訴訟標的價額，並命上訴人繳交裁判費17,335元，有原審法院109年度補字346號裁定可參(原審卷第129頁)。惟上訴人於原審之聲明，嗣減縮並更正為「請求確認系爭房屋之事實上處分權為陳建銘所有」(原審卷第419頁)；而黃千芳與陸耀楠所簽訂之買賣契約標的為系爭地上物(含系爭房屋)之事實上處分權，約定價金為40萬元，為兩造所不爭執(本院卷一第118頁，見不爭執事項㈠5.)。審酌系爭地上物使用多年，外觀非新、建材及格局簡陋，依本案國有地租賃契約約定，承租人不得擅自增、修、改、新建，使用權限受限；坐落之本案國有地為山坡地保育區，地處偏僻，非位於鬧區，生活機能並非良好，此觀本案國有地土地租賃契約、土地登記第一類謄本及上訴人提出之照片可明(國財署卷第6頁，原審卷第171頁，本院卷一第165頁至第171頁)；系爭房屋為未保存登記建物，市場交易價值顯難與已為所有權登記之

建物比擬，所坐落之地復為國有；是以，雖不動產交易價格逐年攀升，然綜合上情，系爭房屋事實上處分權之交易價值應升幅有限，得以確認本件起訴時之訴訟標的價額應在150萬元以下，兩造對此亦不爭執(本院卷二第141頁至第142頁)，故應以此計算第三審上訴利益，不受原審關於訴訟標的價額核定之拘束。從而，本案訴訟標的價額未逾150萬元，自不得上訴第三審。

九、據上論結，本件上訴人之上訴無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　劉雪惠

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　　110　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　廖子絜