

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1252號

原告 聖諄實業有限公司

法定代理人 吳天文

訴訟代理人 吳天銘

被告 楊相哲

訴訟代理人 楊耀同

參加人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 施建安

訴訟代理人 陳昭全律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求基礎事實同一者，或不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「被告應將原證一所載之建物所有權移轉與原告」（見本院卷第11頁）；嗣經本院闡明該建物は未辦保存登記建物依法無法辦理所有權移轉登記，原告於民國113年6月4日、同年12月11日變更聲明為：「確認原告就坐落彰化縣○○鄉○○段00○號建物（下稱系爭鐵皮建物）於拍賣前之事實上處分權存在」（見本院卷第161、328頁）。經核原告所為前開變更訴之聲明，係基於兩造間關於系爭鐵皮建物之權利歸屬衍生爭執之同一基礎事實，其爭點有其共

01 同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關聯，
02 得期待於在同一程序加以解決，避免重複審理，且無礙於被
03 告防禦及訴訟終結，核與前開規定相符，應予准許。

04 二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已
05 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
06 之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤
07 回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，經該其日
08 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
09 書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民
10 事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。本件
11 原告起訴時原列楊相哲及台塑能源科技股份有限公司（下簡
12 稱台塑能源公司）為被告，請求其等移轉建物所有權；嗣於
13 本院113年12月11日言詞辯論期日當庭撤回原先對台塑能源
14 公司之請求，經本院將前開言詞辯論筆錄送達台塑能源公
15 司，歷10日未據其提出異議，視為同意撤回，自己生撤回之
16 效力，併予說明。

17 三、再按民事訴訟法第58條第1項規定，就兩造之訴訟有法律上
18 利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得
19 為參加。所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私
20 法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔
21 助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘
22 該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問
23 其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致
24 該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而
25 涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院
26 97年度台抗字第414號民事裁定參照）。本件原告主張系爭
27 鐵皮建物係訴外人李德隆出資興建，其受讓取得該建物之事
28 實上處分權。而台中商業銀行股份有限公司（下簡稱台中商
29 銀）主張其對被告楊相哲有債權存在，聲請對楊相哲之財產
30 包含系爭鐵皮建物強制執行拍賣，經本院以103年度司執字
31 第7238號受理在案。可認原告就系爭鐵皮建物之事實上處分

01 權是否存在，攸關台中商銀對被告楊相哲之債權能否實現，
02 堪認其對本件訴訟具有法律上利害關係，則其聲請參加本件
03 訴訟輔助被告，於法並無不合，併予敘明。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張略以：緣證人李德隆於92年6月間與被告之訴訟代
06 理人楊耀同合作群荃菌類農場，並於坐落彰化縣○○鄉○○
07 段000○○000地號土地（下稱系爭地號土地）上興建鋼
08 骨鐵皮屋建物（即彰化縣○○鄉○○段00○號建物，下稱系
09 爭建物），該建物之原始起造人係群荃菌類農場及李德隆，
10 與被告楊相哲無關。嗣楊耀同於98年7月26日將鐵皮屋及廠
11 內設備電線以新臺幣（下同）5,794,000元價格出售予李德
12 隆，又於99至100年間再度將前開鐵皮建物連同廠內設備賣
13 給訴外人曾裕益。李德隆惟恐後續產權問題衍生糾紛造成經
14 濟損失，乃於100年9月1日以9,725,000元價格向曾裕益買回
15 前開項目，資金不足部分則向原告公司調借，而後李德隆將
16 系爭建物賣給原告公司以抵償欠款，群荃菌類農場於100年
17 11月1日與楊耀同簽立內容有「後續營運團隊給付原告公司
18 建物租金」之和解書。而後原告公司擴建廠房及加裝電梯經
19 營木顆粒製程作業。詎因楊相哲之債務問題，其債權人聲請
20 強制執行查封拍賣系爭鐵皮建物，然系爭鐵皮建物並非楊相
21 哲所有，而是原告公司就系爭鐵皮建物有事實上處分權，為
22 避免系爭鐵皮建物遭強制執行效力所及，爰提起本訴請求確
23 認拍賣前原告就系爭鐵皮建物有事實上處分權存在。至於參
24 加人雖稱李德隆於執行時並未表示鐵皮建物係聖諄公司所
25 有，反而表示原告公司承租建物有違常理等語。然楊耀同於
26 100年10月28日假扣押查封時明確表示36建號建物並未增
27 建；於111年3月18日訊問時陳稱100年間伊生意失敗後就將
28 土地及廠房讓給原告公司、原告公司使用土地及廠房並增
29 建；本院言詞辯論時表示系爭建物是伊蓋的與楊耀同無關等
30 語；暨卷第221至223頁之買賣合約書及支票記載「茲向李德
31 隆收取彰化縣○○鄉○○路○段000號及好金路3巷1之29號

01 廠內機械設備及未辦保存登記建物買賣價款」等語，足以推
02 論系爭鐵皮建物與楊相哲無關，自非屬楊相哲所有。此外，
03 拍賣公告記載「部分設備依他案假扣押卷所示非債務人所
04 有，且部分設備已由他案假扣押查封」等語，亦可以推論查
05 封當時有表明鐵皮建物並非楊相哲所有。系爭鐵皮建物實係
06 李德隆出資興建，原告再向李德隆買得建物權利。至於楊耀
07 同稱伊向原告公司借款云云，應屬誤會，原告公司並未借款
08 給楊耀同；執行卷內台中商銀103年3月19日陳報狀附件原告
09 與楊相哲間租賃契約標的是土地及36建號建物，鐵皮建物部
10 分當時已經是聖諄所有，自無須再向被告承租等語。並聲
11 明：確認原告就彰化縣○○鄉○○段00○號建物於本院103
12 年度司執字第7238號清償借款強制執行程序拍賣前之事實上
13 處分權存在。

14 二、被告則以：系爭建物は楊耀同於93、94年間向原告公司借錢
15 興建，是混凝土建物完成後才建的。後來沒有還錢，所以認
16 為系爭建物應為原告的，楊耀同在100年間破產後，因為欠
17 原告錢，二廠就交給原告經營。本件相關事實均是由楊耀同
18 處理，只是利用被告名義。執行卷內原告與楊相哲間租約實
19 際上是楊耀同簽的，該租約承租範圍包含377地號土地上之
20 四層水泥廠房，及378、379地號土地上之一層鐵皮廠房，土
21 地則是廠房坐落的基地，廠房全部租給原告等語。

22 三、參加人陳述略以：系爭建物係債務人楊相哲即被告所有，且
23 業由第三人拍得並經法院核發權利移轉證書，原告請求確認
24 其就系爭建物有事實上處分權，應無權利保護必要。原告雖
25 稱其就系爭建物有事實上處分權，然其援引楊耀同所述生意
26 失敗後讓給聖諄使用土地及廠房，又稱建物起造人係李德
27 隆，復稱其出資建造建物等語，所述前後矛盾，難以採信。
28 又依100年度執全字第420號卷內100年10月28日查封筆錄記
29 載「基地地號為大義段377、378、379地號，而現實際上3筆
30 土地上皆有建物…」等語（本院卷第203頁），及執行卷第
31 102頁上方照片與本院卷第75頁之李德隆稱其所出資興建之

01 綠皮屋頂鐵皮屋完全相同，可知100年查封時系爭建物為查
02 封效力所及，惟若系爭建物確屬原告或李德隆所有，何以李
03 德隆當時自稱係原告公司經理並表示原告公司承租系爭建
04 物，並非表示建物是自己或原告所有，有違常理。另觀之卷
05 第221至223頁之李德隆與曾裕益間買賣合約書內容模糊，甚
06 至無法特定買賣標的為何，亦無法推認系爭建物為李德隆所
07 有，遑論原告受讓取得事實上處分權。且若原告就系爭有事實
08 上處分權，豈能任憑訴外人呂芷曦拍得系爭建物。至於卷
09 第13頁之台塑能源科技公司與原告間之租賃契約書係臨訟偽
10 造而來，只是為了阻止執行點交的手段而已；執行卷內原告
11 與楊相哲間之租賃契約標的是全部建物等語。

12 四、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第357至359
13 頁，本院依判決格式調整文字）：

14 (一)兩造不爭執事項

- 15 1.坐落彰化縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地於90年2月
16 27日以贈與為原因移轉登記土地所有權於被告楊相哲名下。
17 前開土地所有權連同其上同段36建號建物（門牌號碼好金路
18 三段1-29號，總面積7041.87平方公尺）於98年7月22日經設
19 定擔保債權總金額2500萬元之普通抵押權予原告公司。
- 20 2.楊耀同於100年10月28日假扣押查封時表示「36建號、7建號
21 建物均無增建，現出租予聖諄實業有限公司」等語（本院卷
22 第201頁）。
- 23 3.參加人台中商銀於103年2月20日聲請拍賣被告楊相哲名下財
24 產。後拍賣之財產為坐落彰化縣○○鄉○○段
25 000○○000○○000地號土地及其上同段36、80、81建號建物
26 （門牌號碼均為彰化縣○○鄉○○路0巷0○○0號，其中80建
27 號係36建號之增建部分，81建號則為未辦保存登記之系爭建
28 物）。103年3月13日本院執行處至現場查封時，執行筆錄記
29 載：36建號旁有一未辦保存登記之鐵皮廠房，因有獨立出入
30 口，亦為債務人楊相哲所有，債權人代理人聲請一併查封測
31 量（另載查封筆錄）。查封筆錄紀載：債權人代理人導引本

01 院至現場，債務人不在，債權人就楊相哲所有未辦保存登記
02 建物（好金路3巷1之29號鐵皮廠房）指封，本院實施查封，
03 並揭示公告於現場。債權人代理人表示建物為債務人所有，
04 有出租第三人，作為堆放養菇用木屑及瓶罐，另具狀陳報租
05 賃情形及租賃契約。請地政測量員就未辦保存登記測量，並
06 辦理查封登記及轉送成果圖過院（見執行卷一執行、查封筆
07 錄）。

08 4.於103年12月17日進行第三次拍賣時，由訴外人呂芷曦買受
09 拍賣之建物（包含系爭建物），並經毗鄰耕地之現耕所有權
10 人即訴外人台塑能源科技股份有限公司法定代理人廖秋惠主
11 張行使優先承買權，廖秋惠與呂芷曦於106年9月20日成立和
12 解，約定系爭土地由廖秋惠優先承買，系爭建物則由呂芷曦
13 買受。成立和解後，廖秋惠有繳納系爭土地之價金，惟呂芷
14 曦未於期間內繳納系爭建物之尾款，致喪失拍定人身分。經
15 參加人台中商銀以建物必須另行單獨拍賣價值勢必降低為
16 由，提起確認買賣關係不存在之訴，經本院107年度重訴字
17 第66號、臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第56號、最
18 高法院110年度台上字第311號判決確認楊相哲與廖秋惠間就
19 系爭土地之買賣關係不存在確定，原拍賣程序應予撤銷。嗣
20 經重新拍賣程序，訴外人林嘉怡於112年1月6日聲明應買，
21 繳足拍賣價金後，已經本院執行處核發權利移轉證書，惟拍
22 賣價金於原告提起本件訴訟時，尚未分配予債權人。原告公
23 司於前開強制執行拍賣程序中，並無主張其為系爭建物之所
24 有權或事實上處分權人之紀錄留存。

25 (二)本件爭執事項

- 26 1.系爭土地及其上系爭建物業經強制執行拍賣，原告提起本訴
27 請求對於系爭建物有事實上處分權存在，有無權利保護必
28 要？
- 29 2.原告主張系爭建物係李德隆及群荃菌類農場出資興建，並非
30 楊耀同及楊相哲，且楊耀同已經將系爭建物出售轉讓給李德
31 隆，李德隆再將系爭建物權利出售轉讓給原告公司，請求確

01 認原告就系爭建物於拍賣前有事實上處分權存在，有無理
02 由？

03 五、得心證之理由

04 (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
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條前段定有明文。所謂
06 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
07 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
08 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判
09 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
10 之法律上利益（最高法院52年度台上字第124號判決參
11 照）。

12 (二)證人李德隆到庭證述略以：我個人跟群荃菌類有合作關係，
13 楊耀同是群荃的負責人，我從88年開始，以出資幫群荃公司
14 興建鐵皮屋之方式換取群荃公司的廢料要優先給我收取，這
15 種合作協議是取得廢料的優先權，我當時興建鐵皮屋，花費
16 大概300多萬元，該鐵皮屋分2部分，88年間先蓋有輸送帶那
17 邊，92年間在增蓋旁邊綠色屋頂處，都是我出資的，群荃都
18 沒有出資，當年講好我出資蓋廠房，如果之後不合作了我可
19 以賣掉，或是群荃可以優先買回去。我跟群荃的合作一直到
20 100年8月群荃公司跳票後，楊耀同將包含鐵皮屋及其內的設
21 備賣給設定抵押的人，我又跟那個人買回來，付了大概900
22 多萬，讓楊耀同可以重新營運清償債務。買回之後我將系爭
23 建物賣給原告公司，因為我需要錢。原告公司也是楊耀同的
24 債權人之一，一起加入營運，所以我把我買的鐵皮屋（按：
25 即系爭建物）賣給原告，鐵皮屋大概賣了300多萬元。我跟
26 原告公司是合作一起出錢協助群荃重新營運清償債務，100
27 年底經營時，我是掛聖諄公司經理的名字，102年之後就沒
28 有了，但聖諄公司不是我的老闆，我也沒有領薪水。100年
29 10月28日法院假扣押查封建建物時我在場，是代表新的經營團
30 隊在場，當時我有說廠房設備是原告的，機器設備是我的，
31 如果查封筆錄有寫我說聖諄公司有承租建物會再提供租賃契

01 約的話，應該就是我說的。我知道聖諄有承租農場，但哪個
02 建物我不清楚，再請聖諄公司提供租約給法院等語（見本院
03 卷第186至196頁）。

04 (三)然查，原告於本件起訴時，係以原告向訴外人即土地所有權
05 人廖秋惠、建物所有權人即被告楊相哲承租系爭大義段
06 377、379及好金路3巷1之29號建物後，興建約380坪廠房及
07 加裝電梯，以此主張系爭未辦保存登記建物為原告所有（見
08 本院卷第11至12頁）；113年3月13日本院言詞辯論時，原告
09 訴訟代理人先稱系爭建物為原告出資興建並原始取得所有
10 權，後稱100年承租時土地及建物都是楊相哲的，後來土地
11 被拍賣，建物沒有被拍賣，我們向土地拍定人廖秋惠承租土
12 地，81建號再加蓋，100年之前的81建號沒有這麼大，約95
13 或98年向楊相哲債權人購買的等語（見本院卷第98至99
14 頁）；嗣於113年4月24日提出之民事更正暨陳報狀改主張：
15 92年6月李德隆與楊耀同合作群荃菌類農場並興建系爭建物
16 共同所有，98年7月26日因群荃欠錢，將系爭建物共有權出
17 售予李德隆，100年2月18日楊耀同再將設備連同系爭建物再
18 去向曾裕益借款，100年9月1日李德隆以9,725,000元向曾裕
19 益買回全部商品，再於10月1日將系爭建物出售予原告，系
20 爭建物原始起造人為群荃公司跟李德隆，並非債務人楊相哲
21 等語（見本院卷第129至131頁）。又於113年7月19日提出民
22 事陳報(二)狀，主張系爭建物從頭到尾都是李德隆所興建，
23 因楊耀同欠錢故將李德隆所有之系爭建物偷賣給不知情的地
24 下錢莊曾裕益，李德隆資金不足部分由原告先借貸，後續李
25 德隆向曾裕益買回後，再將系爭建物轉賣給原告抵償借款，
26 原告再做電梯新建及部分改建等語（見本院卷第237至239
27 頁）。可見原告關於其取得系爭建物之緣由，先後主張顯有
28 歧異，已難為有利原告之認定。參以楊耀同以被告楊相哲訴
29 訟代理人之身分到庭，其陳述略以：系爭建物是我蓋的，是
30 原告公司借錢給我蓋的，大概93、94年間借錢去蓋的，我還
31 沒有還錢，應該就算是原告的，因為我錢還沒有還。李德隆

01 可能有講錯，88年間我沒有認識李德隆，李德隆稱說跟群荃
02 合作沒有這件事情等語（見本院卷第329至331頁），所述內
03 容明顯與李德隆證述不符，亦與原告之主張互有齟齬，本院
04 審酌李德隆於執行時曾自稱為原告公司經理，且據原告陳述
05 李德隆與原告就系爭建物為合夥投資關係，其證詞非無偏袒
06 原告之可能，反觀楊耀同自陳其與原告公司有債務關係存在
07 因而認為系爭建物應屬原告所有，自認其對原告公司負有債
08 務，堪認為其對於己不利之陳述較屬可採，是本件尚難認為
09 李德隆所稱系爭建物係其於88年間與群荃菌類之合作協議而
10 原始出資興建一情為可採。

11 (四)又就原告主張系爭建物連同廠內設備於100年間遭楊耀同設
12 定抵押予曾裕益，後由李德隆出資購回，資金不足部分由原
13 告先借貸，後李德隆再將系爭建物出售予原告抵償借款，故
14 原告已取得系爭建物之事實上處分權等語。然李德隆經本院
15 訊問為何於100年間將系爭建物賣給原告，證人李德隆證述
16 是伊需要錢等語（見本院卷第191頁），並未提及其買回系
17 爭建物係向原告借貸，亦未提及系爭建物は售予原告抵償債
18 務。而原告雖主張本院卷第245頁之3張支票900萬元為原告
19 所支付之系爭建物價金，然上開3張支票各372萬5000元、
20 300萬元、300萬元，僅能看出收款人為曾裕益，及下方有手
21 寫「茲向李德隆收取彰化縣○○鄉○○路○段000號及好金
22 路3巷1之29號廠內機械設備及未辦保存登記建物買賣價款」
23 等字樣，實未能證明上開款項為原告所支付，況縱為原告所
24 支付，仍未能證明系爭建物權利確由李德隆取得再轉給原
25 告，使原告因此取得系爭建物之事實上處分權。又原告另提
26 出附件12由楊耀同、楊相哲簽發之本票3紙各800萬元、700
27 萬元、700萬元，下方有手寫「供楊耀同及楊相哲本票2200
28 萬轉讓聖諄公司所有，抵扣100年9月1日向聖諄公司借款900
29 萬元支付楊耀同欠曾先生欠款 李德隆」等字樣，惟如李德
30 隆確以上開本票轉讓原告抵扣其向原告借款900萬元用以支
31 付楊耀同積欠曾裕益之欠款，李德隆又何須再以系爭建物轉

01 讓予原告用以抵償欠款。原告及證人李德隆所述有違常情，
02 而未能據以為有利原告之認定。

03 (五)再者，系爭執行事件中於103年3月13日查封系爭建物，查封
04 經過如不爭執事項(三)所示，拍賣標的物即被告所有坐落彰化
05 縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地及其上同段36、
06 80、81建號建物（門牌號碼均為彰化縣○○鄉○○路0巷
07 0○○0號，其中80建號係36建號之增建部分，81建號則為系
08 爭未辦保存登記建物），經鑑價後本院執行處於103年5月9
09 日發函通知兩造對於拍賣底價表示意見，原告公司為抵押權
10 人，亦有收受上開函文，然原告公司僅於同年月20日以陳述
11 意見狀表示底價過高，請准降低最低拍賣價格，全未提及系
12 爭建物為原告所有而非被告所有，執行法院應不得加以查封
13 乙情。又103年12月17日本院就上開拍賣標的物進行第三次
14 拍賣，由訴外人呂芷曦以45,888,888元拍得全部標的物，後
15 毗鄰耕地所有權人廖秋惠聲明優先承買，然原拍定人呂芷曦
16 另提起確認優先承買權不存在之訴，即本院104年度重訴字
17 第77號（起訴後撤回）、105年度重訴字第111號，後呂芷曦
18 與廖秋惠於該案成立訴訟上和解，系爭377、378、379地號
19 土地由廖秋惠承買，廖秋惠另給付350萬元予呂芷曦，並由
20 呂芷曦承買系爭36、80、81建號建物。惟廖秋惠經通知繳納
21 土地價款後，本院執行處因而核發系爭土地之權利移轉證書
22 予廖秋惠，然呂芷曦並未繳納上開建物價款，本院執行處乃
23 將上開建物等另行拍賣，經參加人即執行債權人台中商銀聲
24 明異議主張應由系爭土地優先承買人廖秋惠承買，又另訴請
25 求確認買賣關係不存在，即主張系爭土地及其上建物應合併
26 拍賣，不得由廖秋惠單獨承買土地，而將建物另行拍賣，否
27 則將降低建物拍賣價格，後經本院107年度重訴字第66號、
28 臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第56號、最高法院110
29 年度台上字第311號判決確認楊相哲與廖秋惠間就系爭土地
30 拍賣之買賣關係不存在確定。然而，綜觀前述執行事件過
31 程，自系爭建物經本院於103年查封起，原告均未曾主張系

01 爭建物為原告所興建或購入而為其所有，甚至還曾以抵押權
02 人之身分對拍賣價格表示意見，直至原拍賣程序將系爭土地
03 及建物合併拍賣予呂芷曦，原告亦未提起第三人異議之訴主
04 張系爭建物為其所有。後廖秋惠主張優先承買土地，廖秋惠
05 與呂芷曦成立訴訟上和解並繳足系爭土地拍賣價金取得土地
06 權利移轉證書、建物另行公告拍賣、另案確認買賣關係不存
07 在事件直至判決確定後撤銷廖秋惠與楊相哲間對於系爭土地
08 之買賣關係，本案原告聖諄公司之訴訟代理人吳天銘甚至於
09 前開另案一審審理時擔任廖秋惠之訴訟代理人，仍主張廖秋
10 惠當時為台塑能源公司之負責人，當初願意將建物買下來，
11 但呂芷曦不同意等語，仍從未表示原告早於100年間向李德
12 隆購入系爭建物，故系爭建物之事實上處分權為原告所有，
13 本不得加以拍賣。後本院執行處依另案判決結果撤銷廖秋惠
14 就系爭土地之權利移轉證書，再次將系爭土地及建物合併拍
15 賣，於111年1月24日現場履勘時，執行筆錄記載：原承租人
16 聖諄實業員工、新承租人銘耀公司員工在場，員工均稱：有
17 訂立新的租賃關係等語。... 聖諄公司現場人李德隆、銘耀
18 精機有限公司王依婷（見系爭執行事件卷五111年1月24日執
19 行筆錄）。斯時證人李德隆在場，亦僅稱有訂立新的租賃契
20 約，仍未表明系爭建物早已由其轉售予原告。直至系爭拍賣
21 標的物包含系爭建物經第三人林佳儀聲明應買，經本院執行
22 處發函通知是否優先承買時，原告尚具狀聲明優先承買，惟
23 因未提出相關許可證明文件而未能准許優先承買而經本院裁
24 定駁回，仍均未主張系爭建物為原告所有。嗣原告主張優先
25 承買系爭拍賣標的物經本院裁定駁回後提起抗告，抗告意旨
26 略以：系爭未辦理保存登記建物部分，係原告向廖秋惠承租
27 後，花費重資在系爭土地上重新建造修改，所有權為其本人
28 等語（見中高分院112年度抗字第269號民事裁定），其主張
29 亦與本案主張係於100年間向李德隆購入系爭建物不符。原
30 告直至系爭拍賣標的物確定由第三人林嘉怡承買後，始提起
31 本件確認所有權存在訴訟，主張系爭建物為原告向李德隆所

01 購買故原告有事實上處分權。苟原告確於100年間即向李德
02 隆購入系爭建物之事實上處分權，理應於系爭執行事件自
03 103年起查封系爭建物至系爭拍賣標的物被拍定之間，即時
04 主張其事實上處分權人之權利，惟原告公司身為系爭執行程
05 序中之抵押債權人，且斯時有實際使用系爭建物，詳細知悉
06 系爭執行程序之進行過程，卻在林嘉怡確定承買之前，均未
07 曾主張其對於系爭建物有事實上處分權存在、依法不得拍賣
08 系爭建物，反而對於系爭拍賣標的物底標認為過高主張降低
09 底標、以土地拍定人廖秋惠訴訟代理人身分主張廖秋惠有優
10 先承買權，甚至在林佳儀應買後再主張其對於系爭拍賣標的
11 物有優先承買權，全未提及其就系爭建物之權利等情，實與
12 常情有異，則原告於本件固主張對於系爭建物有事實上處分
13 權存在，然其所聲明之證據俱不可採，業如前述，原告復未
14 提出其他有利於己之證據以實其說，本院尚難遽為有利於原
15 告之認定。又原告固稱於系爭執行程序中曾多次告知參加人
16 之員工系爭建物為原告所有、當時同意查封，是因為經由原
17 告跟參加人雙方溝通會以併付拍賣，再將拍賣金額給原告等
18 語，然並未提出任何證據以實其說，亦無可採。另原告固於
19 言詞辯論終結後，提出書狀主張112年1月12日本院執行處有
20 發函通知是否優先承買，可證明李德隆或原告於查封當時確
21 有表明系爭建物為原告所有，始會通知優先承買等語，然
22 111年1月24日執行筆錄記載李德隆以聖諄公司員工身分在場
23 表示有訂定租賃契約，本院執行處應係以有租賃關係為由通
24 知原告是否優先承買，而非原告確有在現場表示系爭建物為
25 原告所有，是原告前開主張，容有誤會。

26 (六)末按確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關
27 係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為此訴
28 之標的（最高法院49年度台上字第1813號判決參照）。本件
29 原告請求確認系爭建物之事實上處分權於拍賣前歸屬於其所
30 有，惟查該系爭建物，業經系爭執行程序拍賣由應買人林嘉
31 怡得標拍定，並由本院於113年3月1日核發不動產權利移轉

01 證書予拍定人，有拍賣筆錄、不動產權利移轉證書附於系爭
02 執行卷宗可稽，足見系爭建物之所有權已屬應買人所有，系
03 爭建物於拍賣前之事實上處分權已與兩造無關，兩造間爭執
04 之法律關係即系爭建物之事實上處分權已成過去，目前所爭
05 執者實為系爭建物拍賣之價金，應由何人領取，非系爭建物
06 於拍賣前之事實上處分權，原告仍請求確認業已過去之系爭
07 建物事實上處分權，自應無即受確認判決之法律上利益，併
08 予敘明。

09 五、綜上所述，原告起訴請求確認原告就系爭建物於拍賣前有事
10 實上處分權存在，為無理由，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉
12 證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附
13 此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
16 民事第一庭 法官 范馨元

17 以上正本係照原本作成。

18 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
21 書記官 卓千鈴