

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉簡字第145號

原告 顏貝芬

訴訟代理人 戴雅韻律師

被告 嘉利達企業有限公司

法定代理人 張維中

訴訟代理人 楊漢東律師

複代理人 林威廷

上列當事人間確認處分權存在事件，本院於民國115年5月21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

一、原告主張：

- (一)「嘉義市○區○○○路000號（後棟）」二層樓未保存登記建物，即如嘉義市地政事務所115年4月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲部分面積42.80平方公尺之增建一樓建物、編號乙部分面積56.14平方公尺之增建二樓建物（下稱「後棟建物」），原告持有3分之2，訴外人張秀平持有3分之1。被告於民國114年9月4日擅自雇用工人強行拆除該建築之牆壁、天花板、屋頂板、大門窗扇等，原告隨即報警處理，被告竟於同年月16日再次施工，原告再次報警，被告提出「嘉義市○區○○○路000號（前棟）」四層樓建物（下稱「前棟建物」）所有權狀，主張其有權處分「後棟建物」建物，轄區警員因此不受理報案。然「後棟建物」與「前棟建物」係不同之不動產，此二建物原均為原告持分3

01 分之2，張秀平持分3分之1，「前棟建物」經鈞院110年度訴
02 字第214號分割共有物事件判決（下稱前案分割共有物判
03 決）裁判變價分割並確定，該判決標的並無包含「後棟建
04 物」，原告持前案分割共有物判決聲請強制執行，經鈞院11
05 0年度司執字第36070號事件（下稱系爭執行事件）受理，最
06 後由訴外人張秀平拍定，其拍定取得之不動產亦係「前棟建
07 物」及附屬於上開建物之雨遮，而無「後棟建物」，訴外人
08 張秀平拍定後將拍定取得之不動產即「前棟建物」出賣與被
09 告。訴外人張秀平雖持有「後棟建物」3分之1，未經原告同
10 意，亦無權將之全部出賣與被告。綜此，被告雖有「前棟建
11 物」之所有權，卻無「後棟建物」之事實上處分權，不得為
12 拆除、施工等任何處分行為。原告曾以嘉義文化路郵局第50
13 8號存證信函請被告立即停止為拆除、施工等任何處分行
14 為，被告則以嘉義彌陀郵局第150號存證信函回覆表示訴外
15 人張秀平已將土地上之建物全部出售予被告，未將「後棟建
16 物」排除，惟訴外人張秀平未經原告同意無權將「後棟建
17 物」全部出賣與被告，原告就「後棟建物」仍有事實上處分
18 權，被告未經原告同意，自不得任意為拆除、施工等處分行
19 為。被告主張已買受「後棟建物」，原告有確認判決之法律
20 上利益。

21 (二)臺灣高等法院臺南分院111年度上易字第29號返還共有物事
22 件民事判決書第6頁載明「李王稻向邱木村買受主建物時系
23 爭增建物（即本案後棟建物）已存在，為兩造所不爭執」等
24 語，訴外人張秀平訴訟代理人亦主張「李王稻買賣範圍包含
25 系爭增建物」，則同為繼承人之李建男、李季黛繼承系爭增
26 建物各3分之1，嗣2人將其系爭增建物各3分之1贈與給原
27 告，足證原告有共有權利。訴外人張秀平訴訟代理人並在該
28 案中稱「建物賣掉只有合法建物，並沒有賣掉增建物，有特
29 別向買方說買賣範圍不包括增建物」，訴外人張秀平並答稱
30 「我確認沒有賣合約也沒有記載到這部分」、「我也沒有移
31 交給嘉利達公司」，故本案被告辯稱訴外人張秀平將主建物

01 連同增建物均出售轉讓被告，絕非事實。「後棟建物」原告
02 有3分之2權利，張秀平未經原告同意，自屬無權處分。又
03 「後棟建物」之基礎結構（樑、柱、樓板等）仍存在，僅內
04 部部分裝修，並非滅失，被告辯稱原有增建物已不存在，亦
05 非事實。

06 (三)為此，提起本件訴訟。並聲明：確認原告就「後棟建物」
07 一、二層樓未保存登記建物（如附圖所示編號甲部分面積4
08 2.80平方公尺、編號乙部分面積56.14平方公尺之建物）權
09 利範圍3分之2之事實上處分權存在。

10 二、被告則以：

11 (一)原告請求確認處分權存在之標的為「前棟建物」之增建附屬
12 建物，「前棟建物」在變價分割拍賣前，雖為原告與訴外人
13 張秀平共有（原告持分占3分之2），但前案分割共有物判決
14 即已認定「前棟建物」之增建物即「後棟建物」並非原告與
15 張秀平共有之權利，故「後棟建物」並未與「前棟建物」一
16 併變價分割，上開判決已認定原告就「後棟建物」並無共有
17 全立，故並未經該判決列入變價分割之標的。「前棟建物」
18 經變價分割拍賣，由訴外人張秀平拍定取得所有權後，即與
19 土地共有人李能聰共同將坐落嘉義市○○○段0000地號、同
20 段1256地號土地、同段1270地號3筆土地及土地上之建物房
21 屋包括現有、增建、可登記建物或無法登記建物，均依照現
22 況出售予被告，並移交為被告所有，且為買賣契約買賣標的
23 之一部分，故被告已依買賣契約取得「後棟建物」之所有
24 權，被告自張秀平受讓取得伊出售之土地上全部建物後（含
25 合法登記之建物及增建無法登記之建物），因土地上之建物
26 已由嘉義市政府核定為危老建物，有重新修建之必要，被告
27 遂將主建物及北側之增建物均全部重新修建、改建，將主建
28 物與增建物原有之隔間牆及增建物外牆拆除後，重新補強並
29 改建外牆之新牆，並將原本位在主建物一樓通往二樓之樓梯
30 拆掉，改在原告增建物位置建設一座通往二樓之新樓梯。經
31 過修改重建後，被告向訴外人張秀平買受之原有增建物內部

01 及外牆均已不存在，且修建、改建後，新增建物與合法主建
02 物已合而為一，原增建物已不復存在。

03 (二)依上所述，有三種情況原告對增建物都沒有處分權：

04 1.增建物在主建物拍賣前，前案分割共有物判決認定原告就增
05 建物無共有權利。

06 2.主建物拍定後，張秀平將主建物連同增建物都出售轉讓與被
07 告，增建物之處分權已隨同合法主建物一併移轉與被告，即
08 使原告本有增建物之共有權，原告也沒有處分權，因增建物
09 已隨主建物移轉為被告所有。

10 3.被告受讓原增建物處分權後，已將原有增建物拆除重新改
11 建，原告增建物已不存在，原增建物所載空間已由改建後之
12 新樓梯、男女廁所及電梯佔了一大半空間，且主建物與增建
13 物之隔間牆已消失，二者合而為一，原有增建物已不存在，
14 原告也不能再對原有增建物或新增建物有處分權。

15 (三)綜上，原告請求確認之標的物已不存在，本件應無確認訴訟
16 之必要，原告之訴應無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：
17 駁回原告之訴。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張「前棟建物」經前案分割共有物判決准予變價分
20 割，經系爭執行事件強制執行由訴外人張秀平拍定取得所有
21 權，張秀平將「前棟建物」以買賣為原因移轉登記與被告之
22 事實，業據其提出前案判決、強制執行聲請書、拍賣公告、
23 建物謄本影本為證（原證五至八，本院卷第43至56頁），且
24 為被告所不爭執，並有嘉義市地政事務所115年2月13日嘉地
25 登字第1150050627號函附1266建號建物登記公務用謄本、異
26 動索引、建物測量平面圖及重測前太平段422建號異動索引
27 可參（本院卷第123至132頁），本院依調查證據之結果，堪
28 認原告上開主張為真實。

29 (二)原告主張為「後棟建物」權利範圍為3分之2之事實上處分權
30 人，被告竟擅自僱工拆除牆壁、天花板、屋頂板、大門窗扇
31 等，提出114年期房屋稅繳款書、嘉義市政府警察局第二分

01 局公園派出所受（處）理案件證明書、拆除及施工照片、勘
02 估標的照片、兩造存證信函及回執為證（原證一至四、九至
03 十、十五至十六，本院卷第15至41、57至65、211至223
04 頁），被告則以前開情詞置辯。則本件應審究者為：原告是
05 否有確認利益？原告是否有「後棟建物」權利範圍3分之2之
06 事實上處分權？

07 (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
08 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
09 之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受
10 確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原
11 告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被
12 告之確認判決除去之者，始為存在。若縱經法院判決確認，
13 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
14 利益。（最高法院27年台上字第316號、42年台上字第1031
15 號、52年台上字第1240號判例意旨參照）。又確認法律關係
16 成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去
17 或將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的，如請求確
18 認過去之法律關係，則無即受確認判決之法律上利益可言

19 （最高法院49年台上字第1813號、69年台上字第1424號判例
20 要旨可供參考）。準此，確認之訴之提起，必以原告得藉此
21 確認判決立即除去其私法地位當下之危害為限，若此危害已
22 結束或不確定於將來是否發生，仍不得認具有確認利益，尚
23 無許以確認之訴救濟，其訴即欠缺權利保護之必要，而應予
24 駁回

25 (四)經查：

26 1. 「後棟建物」設有獨立房屋稅籍編號，原告稅籍「Z0000000
27 0000」持分比例3分之2，有原告提出之114年期房屋稅繳款
28 書為證（本院卷第15頁），經本院函詢嘉義市財政稅務局，
29 經答覆略以：嘉義市○○里○○○路000號房屋（稅籍編號0
30 0000000000，即「前棟建物」）於71年上期起課房屋稅，於
31 81年清查發現增建地上二層加強磚造房屋（即「後棟建

物」)。111年4月20日該屋遭法拍，因拍定資料僅拍賣有保存登記之部分，違章增建未拍賣，遂於111年5月2日辦理稅籍分割，將81年清查增建之地上二層加強磚造房屋另設立稅籍為00000000000，房屋坐落為「嘉義市○○里○○○路000號（後棟）」。前棟建物（稅籍編號Z00000000000）納稅義務人原告持分 $\frac{2}{3}$ 、訴外人張秀平持分 $\frac{1}{3}$ ，於111年5月9日因拍賣張秀平持分變更為全部，111年5月24日買賣移轉全部持分與被告。後棟建物（稅籍編號Z00000000000）納稅義務人原告持分 $\frac{2}{3}$ （子稅籍編號Z00000000000）、訴外人張秀平持分 $\frac{1}{3}$ （子稅籍編號Z00000000000），於111年5月24日訴外人張秀平持分 $\frac{1}{3}$ 以買賣為異動原因移轉予被告等情，有嘉義市財政稅務局115年2月24日嘉市財房字第1157502442號函覆前、後棟建物歷次稅籍沿革資料、房屋稅籍證明書籍平面圖在卷可參（本院卷第133至151頁）。

- 2.經本院會同嘉義市地政事務所及嘉義市財政稅務局人員現場勘查「後棟建物」現況，勘驗結果為：(1)現場「後棟建物」與「前棟建物」共同圍起鷹架包覆灰色帆布，入內可見水泥樑柱體結構，水泥柱體與「前棟建物」緊密相接，與「前棟建物」一樓相通出入，臨新生路面有半面磚牆裝置配電箱，外側牆面有電表並配置大型配電箱，與新生路372號（米穀便當店）間一樓空間擺放營建廢棄物，側面有水泥施作痕跡（原告訴代稱側面原存在出入口）。(2)「後棟建物」一樓有2個小房間，另設置電梯井空間到四樓（原告複代稱當初是空置之一樓空間，新建二至四樓樓梯、2個小房間及電梯井）。(3)由一樓樓梯上二樓，二樓有2個小房間、樓梯、電梯井，有2個與前棟建物相通出入口（1個裝有門框），二樓天花板部分為RC灌漿，部分為鋼骨（被告訴代稱二樓原有相通門及窗口，但以水泥封起；原告訴代稱二樓前棟建物與後棟建物有用牆壁阻隔，一樓前後棟建物中間也有牆壁隔開，非今日勘查現況）。(4)二樓樓梯上到三樓，三樓設有樓梯、2個小房間及電梯井，與前棟建物三樓相通，

01 設置一個裝有門框之大出入口及窗口，側面有一小陽台。
02 (5)三樓樓梯上到四樓，四樓則沒有通往頂樓的樓梯，設有2
03 個小房間及電梯井，與前棟建物四樓相通，設置一個裝有門
04 框之大出入口及窗口，側面有一小陽台，設有通往頂樓之爬
05 梯，本院依原告聲請囑託地政人員測繪一、二樓現況建物位
06 置及面積，測繪結果測得編號甲部分面積42.80平方公尺增
07 建一樓建物、編號乙部分面積56.14平方公尺增建二樓建物
08 等情，有本院勘驗筆錄、現場拍攝照片及嘉義市地政事務所
09 115年4月13日嘉地測字第1155400104號函覆土地複丈成果圖
10 附卷足佐（本院卷第231至299、301至303頁）。依原告所提
11 出之被告拆除及施工照片（原證3）及本院前開現場履勘結
12 果，「後棟建物」之原一、二樓層天花樓板均經被告公司僱
13 工拆除，鋼條外露，僅剩下部分水泥柱體（本院卷第31至39
14 頁），新增黑色鋼骨建材為支撐柱體，新建位在原「後棟建
15 物」中間位置之樓梯間及後方電梯天井，再向上增建三、四
16 樓層，新建之樓梯間及電梯天井貫通至四樓，原「後棟建
17 物」一樓與「前棟建物」一樓間之隔間牆已拆除，是現場建
18 物之外觀、樓層與構造型式與原「後棟建物」已不具有同一
19 性，原「後棟建物」之主體結構僅餘水泥柱體結構及部分磚
20 牆，難認仍符合民法定著物之要件，已非屬於獨立物權之客
21 體，自無事實上處分權可言。

22 3.依前開說明，原「後棟建物」已喪失定著物之要件，不復為
23 獨立物權之客體，則無論兩造對於原「後棟建物」之事實上
24 處分權有何爭執，原告本無從再為占有、使用、收益或其他
25 事實上之處分，原告提起本件訴訟，訴請確認「後棟建物」
26 事實上處分權存在，顯難認有受確認判決之法律上利益，其
27 請求欠缺權利保護之必要，故原告提起本件確認訴訟，應無
28 理由。

29 四、綜上所述，原告提起本件訴訟，訴請確認對於「後棟建物」
30 權利範圍3分之2之事實上處分權存在，為無理由，應予駁
31 回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

05 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

06 法 官 羅紫庭

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
09 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

12 書記官 李宗軒

13 附圖：嘉義市地政事務所民國115年4月13日土地複丈成果圖