

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1691號

原告 郭忠興
訴訟代理人 李慶榮律師
林宜儒律師

被告 吳惠珠

訴訟代理人 戴榮聖律師
李宇軒律師

追加被告 港都之星餐飲有限公司

法定代理人 陳美昕

參加人 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

訴訟代理人 顏大傑

上列當事人間確認拍賣無效事件，本院於民國115年2月3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、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
第2款定有明文。依原告起訴時之聲明為：請求確認被告就
本院112年度司執字第56260號強制執行事件（下稱系爭執行
事件）拍賣公告附表標別3所示之建物（即門牌號碼高雄市
前金區市○○路000號7樓之1屋頂增建之第8層未辦保存登記
建物，下稱系爭建物）於民國113年2月22日所為之拍定（下
稱系爭拍賣事件）無效等語。嗣追加被告港都之星餐飲有限

01 公司（下稱港都之星公司）為被告，係本於主張系爭拍賣事
02 件無效之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

03 二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
04 起，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
05 定有明文。而所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴
06 訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事
07 人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不
08 及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，
09 於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利
10 益者而言（最高法院51年台上字第3038號判例意旨參照）。
11 查本件參加人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）
12 為系爭執行事件之執行債權人暨執行標的物之最高限額抵押
13 權人，且主張該強制執程序，就系爭建物部分，係被告港
14 都之星公司所有，而本件被告如受敗訴判決，參加人在該強
15 制執程序得受償之金額勢將減少，顯見參加人就本件訴訟
16 有法律上之利害關係，其為輔助被告吳惠珠而參加訴訟，自
17 無不合。

18 三、按民事訴訟法第247條第1項規定：「確認法律關係之訴，非
19 原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之」。所謂
20 「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存否不明
21 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
22 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去之者而言（最高法
23 院52年台上字第1240號判例參照）。本件原告主張伊於100
24 年5月1日向訴外人張素鑾買受之系爭建物，竟遭原執行法院
25 誤予查封，將系爭建物連同其他建物及土地一併拍定予被告
26 吳惠珠，吳惠珠又否定原告對系爭建物之所有權或事實上處
27 分權，原告對系爭建物之所有權或事實上之處分權有被侵害
28 之危險，而提起本訴。被告吳惠珠則辯以伊係依原執行法院
29 拍賣程序取得系爭建物之所有權，應受保護，原告對系爭建
30 物並無所有權或事實上之處分權等語。是依原告之主張，被
31 告吳惠珠否認其對系爭建物之所有權或事實上之處分權，致

01 原告是否為系爭建物之所有權人或事實上處分權人之法律地
02 位有不明之情事，原告私法上之地位有受侵害之危險，且此
03 危險又能以確認判決除去，是原告提起本訴，即有即受確認
04 判決之法律上利益。

05 四、被告港都之星公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
06 無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由
07 其一造辯論為判決，合先敘明。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：系爭建物原屬訴外人張素鑾委由訴外人嘉總建設
10 股份有限公司（下稱嘉總公司）興建，為張素鑾所有，100
11 年5月1日出賣給原告，該建物未辦理保存登記，並有獨立之
12 大門，內有衛浴及房間隔間，具有構造上及使用上獨立性，
13 屬原告所有，詎本院民事執行處（以下稱執行法院）受理系
14 爭執行事件債權人玉山銀行、債務人港都之星公司等人間拍
15 賣抵押物事件，於112年7月5日至現場查封時，誤將原告所
16 有之系爭建物亦一併予以查封（暫編臨時建號12833號），
17 並於113年2月22日，連同其餘查封之土地及建物一併拍賣，
18 由吳惠珠買受，惟系爭建物既為原告有事實上處分權，原執
19 行法院上述拍賣行為應屬無效，且因未辦理保存登記，吳惠
20 珠不能因善意之拍賣行為而取得系爭建物之所有權，亦即系
21 爭建物仍屬原告所有，但吳惠珠仍主張伊為系爭建物之所有
22 權人，原告私法上之地位有被侵害之危險，自有提起確認之
23 訴必要等情，爰提起本訴，求為確認系爭拍賣事件為無效之
24 判決。並聲明：確認系爭拍賣事件無效。

25 二、被告吳惠珠則以：系爭建物與坐落高雄市○○區○○段000
26 ○0地號土地及其上同段9252建號建物（門牌號碼高雄市前
27 金區市○○路000號7樓之1，下合稱系爭7樓之1建物）內有
28 通道相連，系爭建物無獨立門牌及水電表，欠缺構造上及使
29 用上獨立性，為系爭7樓之1建物附屬建物，無法獨立受讓。
30 原告並未提出金流或於查封階段舉證證明其就系爭建物有何
31 事實上處分權，顯係臨訟杜撰。又吳惠珠係經由法院拍賣程

01 序取得權利移轉證書，屬依土地法第43條規定信賴登記取得
02 買賣標的物所有權者，應受保護等語。並聲明：原告之訴駁
03 回。又被告港都之星公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出
04 任何書狀為聲明或陳述。

05 三、參加人方面：張素鑾於貸款時已切結系爭建物與系爭7樓之1
06 建物相通等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項（見本院訴卷第362至363頁）：

08 (一)張素鑾於81年購買系爭7樓之1建物，並出資委由嘉總公司加
09 蓋系爭建物，屬未保存登記建物。

10 (二)張素鑾於101年出售系爭7樓之1建物與港都之星公司，港都
11 之星公司並就系爭7樓之1建物設定最高限額抵押權與玉山銀
12 行，因清償無著，經玉山銀行聲請執行系爭7樓之1建物抵押
13 權，並將系爭建物併予查封，由吳惠珠拍定。

14 (三)系爭建物有獨立的出入口通往公共樓梯，但無獨立的水電
15 表，系爭7樓之1建物內部有樓梯通往系爭建物。

16 五、原告主張系爭建物為原告所有，系爭拍賣事件就系爭建物所
17 為拍賣程序，係拍賣第三人之財產，應屬無效，主張該強制
18 执行程序就系爭建物之買賣關係不存在等語，則為被告及參
19 加人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者厥為系爭
20 建物，是否於拍定前，即已由原告取得所有權？並進而得主
21 張該拍賣無效。經查：

22 (一)按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
23 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
24 讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法
25 院67年度第2次民事庭庭長會議決定(一)參照）。惟按不動產
26 物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，為民法第75
27 8條所明定。此項規定，並不因不動產為違章建築而有例
28 外。不動產物權，依法律行為而取得者，非經登記，不生效
29 力，民法第758條定有明文。又違章建築之房屋若為債務人
30 所有，買受人雖買受在先，亦無排除強制執行之權利；不動
31 產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，民法第75

01 8條定有明文。查系爭房屋係屬違章建築，被上訴人無法經
02 地政機關登記取得所有權，為原審合法確定之事實。是則被
03 上訴人就系爭房屋既無所有權存在，其憑何而得請求確認花
04 蓮地院對系爭房屋所為之拍賣無效，原審未予推闡明確，遽
05 為上訴人敗訴之判決，自屬難昭折服（最高法院62年台上字
06 第2414號判例、89年度台抗字第97號裁定、81年度台上字第
07 2997號判決參照）。

08 (二)查張素鑾前為港都之星公司負責人，於81年間出資委由嘉總
09 公司興建系爭建物，先後將系爭7樓之1建物移轉與港都之星
10 公司及將系爭建物轉售與原告等情，業據證人張素鑾到庭證
11 述明確（見本院訴卷第306至311頁）。然系爭建物既為張素
12 鑾出資興建之未保存登記建物，依前揭說明，固得為讓與、
13 交易之標的，然僅能讓與事實上處分權，受讓人仍不能取得
14 該未保存登記建物之所有權，且受讓未保存登記建物事實上
15 處分權之受讓人，亦無據此排除強制執行之權利，更無從主
16 張執行法院對該未保存登記建物所為之拍賣無效。是本件原
17 告顯未取得系爭建物之所有權，原告自不能主張其有排除強
18 制執行之權利，或主張執行法院對該未保存登記之系爭建物
19 所為之拍賣無效。

20 六、綜上所述，原告起訴請求確認系爭拍賣事件無效云云，為無
21 理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
23 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
26 民事第二庭 法官 林岷爽

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
31 書記官 蔡嘉晏