臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第290號

原　　告　黃美華

訴訟代理人　賴思達律師

被　　告　陳俊宏即張義明之遺產管理人

000000000000000000

上列當事人間確認事實上處分權存在事件，本院於民國111年11月11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：訴外人張義明於民國70幾年間出資興建臺中市○區○○○路000號12層大樓，其後1至9樓之建物已陸續完工取得使用執照並出售，但10、11、12樓建物則未完工致未取得使用執照。原告嗣於82年7月15日與張義明簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），購買上開10、11、12樓共計75戶建物、面積合計約2368.8平方公尺（下稱系爭建物），張義明於同日將系爭建物交由原告管理使用，原告遂自斯時起占有及管領系爭建物迄今，原告自已取得系爭建物之事實上處分權。因張義明已於91年2月18日死亡，其繼承人全部拋棄繼承，經本院選任被告為遺產管理人，被告對於原告就系爭建物是否因交付而取得事實上處分權，存有爭執，為此提起本訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：依臺中○○○○○○○○○之張義明印鑑登記及於臺中市第六信用合作社印鑑卡、支票存款開戶申請及約定書，與系爭契約上之張義明簽字樣式與印鑑核對，其中81年12月24日印鑑式樣與系爭契約上印文相同，77年8月9日支票存款開戶申請及約定書上之簽名亦與系爭契約簽法相同，系爭契約上之印文與簽名應屬真正。惟依系爭契約第2條記載買賣價款為新臺幣（下同）3,000萬元，第3條記載原告於簽

約日交付張義明60萬元，另以張義明向訴外人林福興所借1,170萬元轉作買賣價金，合計交付1,200萬元，倘係如此，則原告尚欠1,800萬元買賣價金未付，則原告是否得因系爭建物之交付而取得事實上處分權，尚有疑義等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張取得系爭建物之事實上處分權，為被告所否認，是原告對於系爭建物之事實上處分權是否存在不明確而有爭執，致原告之財產上權利有受侵害之危險，且此危險得以確認判決除去之，原告提起本件訴訟自有確認利益。

(二)原告主張張義明於70幾年間出資興建臺中市○區○○○路000號12層大樓，其後1至9樓之建物已陸續完工取得使用執照並出售，系爭建物則未完工致未取得使用執照。原告於82年7月15日與張義明簽訂系爭契約，購買系爭建物，張義明於同日將系爭建物交由原告管理使用迄今，張義明嗣於91年2月18日死亡，其繼承人全部拋棄繼承，經本院選任被告為遺產管理人，業據提出系爭契約、除戶戶籍謄本、本院106年度司繼字第2417號裁定暨確定證明書、建造執照申請書及業主名冊、系爭建物照片等件為證（見本院卷第19至23頁、第29至73頁），復為被告所不爭執，應堪信為真實。

(三)第按未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人。又違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與

人間，如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院74年度台上字第1317號、69年度台上字第696號判決意旨參照）。是違章建築之買賣，雖不能移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，仍得約定將該建築物之事實上處分權讓與受讓人，受讓人除無法取得該建物之所有權外，其他之權利之行使實際上與真正之所有權人無別，得據以合法有權之完全使用及收益，固無庸疑。然違章建築之買賣契約成立後，並不當然發生違章建築事實上處分權讓與之法律效果，尚須受讓人與讓與人間，另有移轉事實上處分權之意思表示合致，始生事實上處分權移轉給受讓人之法律效果。又是否已為事實上處分權之讓與，雖在一般之情形而言，違章建築買賣契約當事人間，如無相反之約定，應可認為讓與人已將該違章建築物之事實上處分權讓與受讓人，但仍應就具體個案認定之。

(四)再按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，於文義上及論理上詳為推求，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面，致失當時立約之真意（最高法院96年度台上字第401號判決意旨參照）。則系爭契約第9條固約定於締約日起將系爭建物交由原告管理使用，惟依系爭契約第3條第4項約定：於前開買賣標的物起造人變更為甲方（即原告）名義或指定第三人完成後，甲方支付乙方（即被告）1,000萬元。同條第5項約定：於建物第一次登記完畢，領取建物所有權狀後，甲方無條件給付乙方尾款800萬元；第5條約定：本件買賣係未完工程之建築物，依現況買賣，未完工程部分，責由甲方自理並領取使用執照。惟乙方需配合甲方提供所需要之相關文件。第8條約定：本契約訂定後，10個月內乙方需備妥前開房屋之過戶相關文件（即起造變更相關文件）交予甲方等語（見本院卷第19頁）。是細譯系爭契約上開約定，系爭契約目的係為使張義明將系爭建物起造人變更為原告或原告指定之人，接續完成興建，以取得建物使用

執照暨辦理所有權登記，其後張義明始可取得全部買賣價金，顯非單純出賣系爭建物之事實上處分權而已，則張義明依系爭契約第9條約定將系爭建物交付原告管理使用，是否確有移轉事實上處分權之意思表示，抑或僅係將危險移轉於買受人，或作為履行契約之擔保，即滋疑義，遍觀全卷，復無其他事證足資證明張義明有為事實上處分權之讓與，自無從僅以原告有管理使用系爭建物之事實，逕認其已取得系爭建物之事實上處分權。

四、綜上所述，原告請求確認對於系爭建物之事實上處分權存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　2　　日

民事第六庭　　法　官　楊雅婷

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　謝其任