

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2819號

原告 劉昱君
訴訟代理人 陳琮翰
被告 董金杏即紀董金杏

上列當事人間請求移轉建物所有權事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告與第三人吳富昌前於民國94年12月30日簽訂有不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，由原告買受第三人吳富昌所有臺中縣○○鄉○○○段○○○○地號土地(縣市合併後為臺中市○○區○○○段○○○○地號土地，下稱系爭107-1地號土地)。依系爭買賣契約附款約定書記載吳富昌同意將本院94年度中移調字第1號(下稱系爭調解)與被告調解所取得權利無條件全部移轉於原告；用電名義人變更為原告。

(二)系爭調解筆錄記載被告所有、坐落於吳富昌系爭107-1地號土地上如附圖A、B部分之建物，同意與吳富昌所有上開建物基地共同出租他人，自94年11月21日起十年為限，且於共同出租期限屆至後，其所有權同意歸於吳富昌所有。

(三)詎上開租賃期限已屆滿，且逾時多年，吳富昌顯有怠於行使其權利，原告自有權以自己之名義，行使代位權，請求被告

01 移轉建物所有權予原告等語。並聲明：被告應將坐落系爭10
02 7-1地號土地上之建物，移轉登記為原告所有。

03 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀
04 作何聲明或陳述。

05 四、原告主張坐落系爭107-1地號土地上如附圖編號A、B、C所示
06 之建物為未辦保存登記建物（見本院卷第35、181、182
07 頁），且吳富昌與被告於94年11月21日成立系爭調解，其內
08 容略以：如附圖A、B部分之建物，同意與吳富昌所有建物基
09 地共同出租他人，自94年11月21日起十年為限，建物於共同
10 出租期限屆至後，其所有權同意歸於吳富昌所有，被告不得
11 異議。被告同意其所有附圖C部分之建物無條件由吳富昌拆
12 除，拆除費用由吳富昌自行負擔等語；而原告於94年12月30
13 日買受系爭107-1地號土地，並簽訂系爭買賣契約等情，有
14 本院94年度中移調字第1號調解程序筆錄、不動產買賣契
15 約、附款約定書影本等件在卷可稽（見本院卷第15至33
16 頁），又被告對於原告主張之前開事實，既已於相當時期受
17 合法之通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭
18 執，固堪信原告之前揭主張為真實。

19 五、按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固
20 為民法第758條第1項所明定，惟如非依法律行為而取得者，
21 即不以登記為取得所有權之要件。未辦保存登記之建物，因
22 不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為
23 交易、讓與之標的；在該建物之受讓人與讓與人間，如無相
24 反之約定，應認讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓
25 人。讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交
26 付而取得事實上處分權（最高法院89年度台上字第1480號、
27 86年度台上字第2272號、91年度台上字第2154號、102年度
28 台上字第1472號、103年度台上字第609號民事判決參照）。
29 次按對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃係實務上之
30 便宜措施，然事實上處分權究非所有權，能否類推適用所有
31 權之物上請求權之規定，亦非無疑。又未辦理保存登記房屋

01 之買受人，固取得該違章建築之事實上處分權，惟依前開規
02 定，該事實上處分權究與物權性質不同，自無同法第767條
03 第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地（最高法院9
04 5年度台上字第94號、103年度台上字第2241號判決意旨參
05 照）。查原告既主張坐落系爭107-1地號土地上如附圖編號
06 A、B、C所示之建物為未辦保存登記建物，並無從向地政機
07 關辦理所有權移轉登記，則其請求為移轉登記即屬無據。本
08 院先於112年10月18日以開庭通知請原告補正請求被告為移
09 轉登記之請求權基礎，復於113年1月25日言詞辯論期日闡明
10 「本件代位訴外人吳富昌權利，何以聲明所有權移轉予原
11 告？」、「本件為未辦保存登記建物，何以聲明移轉登
12 記？」（見本院卷第41-47、128頁），惟原告仍未就上揭部
13 分補正。原告主張依民法第242條、第767條第1項、第179條
14 等規定，請求被告將未辦保存登記建物移轉登記為其所有，
15 揆諸前開說明，未辦保存登記之建物不能移轉登記，縱事實
16 上處分權人亦不得主張適用或類推適用民法第767條之規
17 定，是原告之主張仍屬無據。

18 六、綜上所述，原告依民法第242條、第767條第1項、第179條規
19 定，請求被告應將坐落系爭107-1地號土地上之建物，移轉
20 登記為原告所有，在法律上顯無理由，不應准許。又原告之
21 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
23 經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
26 民事第五庭 法官 陳僑舫

27 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 113 年 10 月 25 日
31 書記官 黃俞婷

