

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第633號

上訴人 賴麗如

被上訴人 許忠田

上列當事人間請求確認所有權存在事件，上訴人對於本院臺中簡易庭民國113年9月24日所為113年度中簡字第1322號第一審判決提起上訴，本院合議庭於114年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但第255條第1項第3款所定擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，為民事訴訟法第446條第1項所明定。上開規定依同法第436條之1第3項規定，於簡易程序之第二審準用之。本件上訴人於原審起訴聲明係：確認臺中市○區○○路0段000巷0○0號房屋（下稱系爭房屋）為上訴人所有，並有事實上處分權；於本院則聲明求為：確認上訴人就系爭房屋有事實上處分權。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應先敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、於原審起訴主張：坐落在上訴人所有臺中市○區○○○段00000地號土地（下稱系爭土地），其上有未辦保存登記之系爭房屋，原為訴外人施國星已過世之母親所有，供施國星等家人使用。施國星於民國103年1月9日簽立讓渡書，將系爭房屋讓與上訴人，上訴人並於同年4月申請門牌、設立稅籍，於同年5月繳納房屋稅。詎被上訴人竟於110年許，在系

01 爭房屋前放置「產權糾紛，請勿進入」，內容指系爭房屋之
02 前身水塔係其社區公共財之告示牌，經上訴人以存證信函告
03 知系爭房屋為上訴人所有，被上訴人仍不予理會，令上訴人
04 莫名困擾，爰提起本件訴訟等語。並聲明：確認系爭房屋為
05 上訴人所有，並有事實上處分權。

06 二、於本院補稱：經上訴人於原審所提多份公家機關申請資料
07 等，堪認上訴人對系爭房屋有事實上處分權，同社區之鄰長
08 陳海昆亦可證明系爭房屋當初是施國星讓予給上訴人，上訴
09 人已將建物所在之系爭土地出售予第三人，必須拆除地上物
10 以履行買賣契約，故須確認對系爭房屋有事實處分權，才能
11 拆除系爭房屋，以履行契約責任等語。

12 貳、被上訴人抗辯：

13 一、於原審抗辯：被上訴人所住社區原抽地下水食用，今住戶各
14 自申請自來水，故系爭房屋（即原水塔）已停用，年久失修
15 建築不堪使用，有危險之虞，至今56年之久，被上訴人所張
16 貼之告示牌已腐化消失，也沒有妨礙到用路人通行，系爭房
17 屋經臺中市政府都發局確認為危樓，定為違章建築，上訴人
18 應等待市政府拆除或自行拆除。上訴人因法拍取得系爭土
19 地，但系爭房屋非法拍範圍，自無上訴人所稱處分權存在與
20 否之問題等語，資為抗辯，並聲明：上訴人第一審之訴駁
21 回。

22 二、於本院補稱：系爭房屋是社區廢棄停用之公共水塔外殼，屬
23 於公共財，而系爭土地及社區土地原本為同一塊地，嗣因上
24 訴人法拍而取得系爭土地，惟系爭房屋並非保存登記建物，
25 也非法拍範圍，系爭房屋應視為違建物，上訴人就系爭房屋
26 有權拆除，被上訴人同意上訴人拆除系爭房屋等語，茲為抗
27 辯。

28 參、原審審認事證後，判決上訴人之訴駁回。上訴人就原審判決
29 敗訴部分，提起上訴，並聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後
30 開第二項之訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分，確認上訴人就系
31 爭房屋有事實上處分權。被上訴人則聲明：上訴駁回。

01 肆、得心證之理由：

02 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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 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
05 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
06 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
07 院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有受確認
08 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號民事判決
09 要旨參照）。非有即受確認判決之法律上利益者所提起之確
10 認之訴，應認原告之訴未具備權利保護要件，為無理由，以
11 判決駁回之（司法院（71）廳民一字第0639號函示意旨參
12 照）。

13 (一)按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權
14 利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件
15 （最高法院69年度台上字第1581號、85年度台上字第100
16 號、89年度台上字第1480號判決意旨參照）。次按違章建築
17 物雖為地政機關所不許登記，尚非不得以之為交易之標的。
18 未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上
19 處分權讓與（最高法院50年台上字第1236號判決先例、99年
20 度台上字第1723號裁判意旨參照）。揆諸上開說明，系爭房
21 屋未辦理第一次所有權登記，應由出資興建之原始建築人原
22 始取得系爭房屋之所有權。而上訴人主張系爭房屋原為施國
23 星已過世之母親所有，施國星於103年1月9日簽立讓渡書，
24 將系爭房屋讓與上訴人，上訴人於受讓後，申請門牌、設立
25 稅籍等情，並提出讓渡書、初編證明書、臺中市政府地方稅
26 務局房屋稅及證明書、103、110年房屋稅繳款書（見原審卷
27 第13至19、23頁）為證，按系爭房屋為未辦保存登記之建
28 物，因不具有公示方法即不能為移轉登記，致不能為不動產
29 所有權之讓與，但仍得讓與該違章建築之事實上處分權。本
30 件上訴人雖非系爭房屋原始起造人，就系爭房屋無所有權存
31 在，惟其後既自施國星處取得系爭房屋之占有、使用、收

01 益，並長期登記為納稅義務人，繳納系爭房屋之房屋稅，依
02 一般社會交易事實，客觀上，堪認上訴人對系爭房屋有事實
03 上處分權限存在。

04 (二)又上訴人就系爭房屋雖有事實上處分權限存在，然其主張系
05 爭房所坐落之系爭土地業已出售，必須拆除系爭房屋以履行
06 點交土地之義務，而有對被上訴人提起本件確認訴訟之必要
07 云云，惟被上訴人到庭表示系爭房屋與其無關，就上訴人得
08 拆除系爭房屋，並無意見，且就上訴人拆除系爭房屋亦表示
09 同意等語（見本院卷第44頁、第45頁、第61頁），顯見被
10 上訴人並無阻攔上訴人拆屋之行為，上訴人本不必提出本件
11 訴訟即得拆除系爭房屋，今其主張為達拆除系爭房屋之目
12 的，而提起本件訴訟，顯無必要，上訴人之訴，非有即受確
13 認判決之法律上利益，欠缺權利保護必要，應予判決駁
14 回。

15 二、綜上所述，上訴人請求確認系爭房屋之事實處分權歸屬，並
16 無確認利益，欠缺權利保護必要，應予駁回，原審判決認定
17 駁回之事由，雖與本院認定理由不同，惟其駁回上訴人之
18 訴，結論並無不同，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不
19 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
21 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
22 敘明。

23 伍、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

25 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

26 法官 蔡嘉裕

27 法官 王金洲

28 正本係照原本作成

29 不得上訴

30 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

31 書記官 黃昱程

