# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度再易字第34號

再審原告　　吳錦洲

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

參　加　人　黃敏媛

再審被告　　陳劉敏

　　謙里開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭峻誠

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，再審原告對於民國111年4月29日本院110年度上易字第167號判決，提起再審之訴，本院判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、再審原告主張：

原審法院109年度訴字第3248號民事判決（下稱原審判決)以伊將如附表所示土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，或合稱系爭不動產）之應有部分（如附表權利範圍欄所示，下稱系爭應有部分），信託予訴外人黃銘煌律師期間已非共有人，伊就本件訴訟欠缺訴之利益不具當事人適格，以程序判決駁回；惟本院110年度上易字第167號民事判決（下稱原確定判決）則以伊尚未將系爭應有部分辦理信託移轉登記予黃銘煌律師，伊對本件訴訟仍具備當事人適格，已認原審判決認定事實、適用法律自有重大瑕疵之違誤，卻未將本件訴訟發回原審法院，反而自為本案判決，侵害伊之審級利益，違反民事訴訟法第451條第1項規定。又原確定判決違反民法第799條第1項、第2項之規定，及最高法院78年度台上字第121

6號判決、94年度台抗字第499號裁定所揭示應實質審查系爭建物是否具備區分所有要件及性質之旨，及建物樓層已劃分各特定區域營業之攤位，與一般共有物之所有人性質不同，而認系爭建物其中伊所有之原審判決附圖所示編號A部分店舖（下稱系爭店舖)性質，應與其他店鋪等同視之，並自行創設以形式上是否辦理區分所有登記，作為判斷是否為區分所有建築物之標準，且地政事務所之登記程序不合法，已遭監察院糾正，可徵原確定判決有違背法令之情事。復漏未斟酌另案105年度訴字第1257號分割共有物民事判決認定系爭店舖屬於區分所有建築物之足以影響判決之重要證物。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條之規定，對原審判決、原確定判決提起再審之訴等情。並求為判決：㈠原審判決、原確定判決均廢棄。㈡先位聲明：發回臺灣臺中地方法院。備位聲明：⑴確認兩造間就系爭應有部分之買賣關係不存在。⑵確認臺中市○○地政事務所於民國109年10月19日，以109年9月4日收件○○○字第000000號買賣登記申請案辦竣登記之所有權移轉登記無效，應將再審原告共有如附表所示不動產回復登記為再審原告所有。

二、再審被告則以：

㈠再審原告與訴外人林素雪、林淑娟以系爭不動產之共有人地位，就系爭不動產提起分割共有物之訴（105年度訴字第1257號），再審原告並另訴請確認分管協議存在之訴（107年度訴字第3935號)，該2案件均因系爭不動產所有權於訴訟中已全部移轉予再審被告謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司），兩造之共有關係已消滅均非共有人，而遭法院判決駁回原告之訴確定；且另案105年度訴字第1257號之判決內容既無隻字片語認定系爭建物屬於區分所有建築物，再審原告係故意曲解該判決內容，原確定判決並無民事訴訟法第497條規定之足影響於判決之重要證物漏未斟酌情事。

㈡原審判決係為本案終局判決，惟原確定判決已就再審原告提起本件訴訟，究有無當事人不適格及欠缺訴之利益之情形，

整理為一項爭點，並認定再審原告就本件訴訟無當事人不適格及欠缺訴之利益，而為本案終局判決，無損及再審原告之審級利益。且再審被告陳劉敏（下稱陳劉敏)依土地法第34條之1規定處分系爭不動產，自屬合法；而參加人曾就系爭不動產移轉所有權登記之土地登記事務事件，向臺中高等行政法院對臺中市○○地政事務所提起行政訴訟，經臺中高等行政法院以110年度訴字第106號審理後，判決駁回參加人之訴確定在案，故臺中市○○地政事務所於109年10月19日辦竣此案件之買賣移轉所有權登記，亦屬有效。又系爭店舖既未辦理區分所有之單獨所有權登記，依最高法院99年度台上字第1150號判決意旨，原確定判決認定再審原告就系爭店舖並無區分所有權存在，性質僅為單純共有物，並無違反民法第799條第1項、第2項規定，或違反最高法院78年度台上字第1216號判決、94年度台抗字第499號裁定之意旨，自無適用法規顯有錯誤者情形等語置辯。並求為判決：再審之訴駁回。

三、按所謂適用法規顯有錯誤，係指裁判所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院大法官會議解釋、憲法法庭裁判違反，或消極的不適用法規顯然影響裁判者而言，並不包括裁判理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調查證據欠周、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內。經查：

㈠原確定判決自為實體終局判決並無違背法令：

1.按當事人適格為訴權存在之要件，屬法院應依職權調查之事項（最高法院95年度台抗字第78號裁定意旨參照）。又原告因法律關係之存否不明確，致其私法上地位有受侵害之危險，提起確認法律關係不存在之訴者，如以否認其法律關係不存在之人為被告，即不生當事人適格之欠缺問題，不能以其非法律關係之主體即謂當事人之適格有欠缺（最高法院109年度台上字第756號判決意旨參照）。另按，第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院因維持審級制度認為必

要，得廢棄原判決，而將該事件發回原法院，固為民事訴訟法第451條第1項所明定。惟第一審之訴訟程序有重大之瑕疵時，應否廢棄原判決將該事件發回原法院，第二審法院本有自由裁量之權，並非必須廢棄原判決將該事件發回原法院（最高法院84年度台聲字第337號裁定意旨參照）。

2.查再審原告係以系爭不動產共有人地位提起本件訴訟，請求確認再審被告間就系爭不動產所為之債權行為、物權行為均無效，而此既為再審被告所否認，則再審原告就本件訴訟自有確認利益，依上開說明，再審原告以再審被告為被告而提起本件訴訟，即有確認利益，亦不生當事人適格之欠缺問題，是原確定判決本於職權調查再審原告就本件訴訟具有確認利益、當事人適格，於法並無違誤。又觀再審原告提出之本件訴訟一、二審判決，可知本件訴訟歷審審理時，其均列為當事人並已參與訴訟（見本院卷一第19、37頁），縱使原審判決認再審原告就本件訴訟其中確認之訴部分無確認利益，不具當事人適格而駁回其訴，法律意見容有誤解；然原確定判決已將此爭議列為本件訴訟爭點之一，並依職權調查後，認定再審原告就本件訴訟其中確認之訴部分有確認利益，具備當事人適格（見本院卷一第41、42-43頁）。且再審原告既自始參與本件訴訟，並於原審已就系爭建物是否為單純共有或區分所有建築物之重要爭點，進行實質攻防及辯論，依上開說明，原確定判決未將本件訴訟廢棄發回，自無損及再審原告程序保障之利益，是原確定判決就本件訴訟自為實體終局判決，於法即無違誤。

㈡原確定判決認系爭建物為單純共有，並非區分所有之建築物，於法無違：

1.按建築物區分所有與分管之區別，在於前者係數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有。基於所有權標的物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表現於外部。其中所謂構造上之獨立性尤

應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之。至於後者乃建築物共有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。前者因並非共有之狀態，故無土地法第34條之1規定之適用，後者則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用（最高法院99年度台上字第1150號判決意旨參照）。

2.經查，系爭建物係於68年1月26日建築完成，並於68年5月28日辦理建物所有權第一次登記，且再審原告配偶即訴外人林美華之兄弟林富鈿、林富民於85年7月26日因繼承取得系爭應有部分。又再審原告於98年2月26日就系爭應有部分而與林富鈿買賣，並取得系爭土地之權利範圍9/10000、系爭建物之權利範圍45/10000，嗣再審原告與林富民於101年1月13日將系爭應有部分出賣予訴外人葉林美麗，惟再審原告另於103年3月25日就系爭應有部分再與葉林美麗買賣，並取得系爭應有部分等情，均為原確定判決所載之兩造不爭執事項（見本院卷一第40-41頁），可知系爭建物一向均登記為共有，未將系爭店舖單獨登記為再審原告之專有部分，亦即系爭店舖並非登記再審原告為單獨所有權人，依前揭說明，系爭建物顯與民法第799條規定之區分所有建築物有別，業經原確定判決論述在卷。且原確定判決另詳加說明設立門牌、申請電表、水表並非以單一建物為限始得申請，有各自計算使用水電度數或門牌增設之必要，即便係違章建築，亦可申請裝設，自難以此作為該店舖為區分所有權建物之認定標準；復認再審原告提出之臺中市○○地政事務所106年2月9日○○○字第0000000000號函，並未認定系爭建物為區分所有建築物，認系爭建物既登記為共有，且系爭建物中之系爭店舖，亦非登記為再審原告單獨所有，而認系爭建物非為區分所有建築物等情，分係原確定判決取捨證據、認定事實職權之行使，復無適用法律違誤之情形。

3.至再審原告所指原確定判決未適用最高法院94年度台抗字第499號裁定、原法院99年度簡上字第104號判決云云；因上開

裁判，均非大法官會議之解釋，亦非屬最高法院尚有效之判例，而非無民事訴訟法第496條第1項第1款之審查範圍；且原確定判決已說明該等見解或僅係就土地法第34條之1第4項規定而為論述，或與本件事實有所不同，不予援用之理由，並無不合，併予敘明。

㈢原確定判決認再審被告間所為系爭債權行為、系爭物權行為自屬有效，亦無違誤：

1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，土地法第34條之1第1項定有明文。又部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約（最高法院106年度台上字第2482號判決意旨參照）。

2.查，原確定判決就陳劉敏原亦為系爭土地及建物之共有人，於109年8月6日與謙里公司訂立買賣契約，將系爭不動產出售予謙里公司。並於同年月10日以○○○○路郵局存證號碼000號存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，而已依土地法第34條之1規定將系爭土地及建物出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買等情，列為兩造所不爭執之事項。則依上開說明，原確定判決以再審被告間就再審原告之應有部分訂立買賣契約並非代理再審原告所為，性質上屬出賣他人之物，不問本件有無土地法第34條之1第1項規定適用，該買賣契約均屬有效；及陳劉敏為系爭不動產之共有人之一，應有部分已逾3分之2，其將系爭不動產全部出售給謙里公司已符合土地法第34條之1第1項規定，就再審原告之應有部分取得處分權，其與謙里公司所為系爭物權行為屬有權處分。並說明系爭不動產之買賣行為，業經完成通知其

餘共有人行使優先購買權，經謙里公司提出公證文件後，○○地政已辦理系爭不動產之所有權移轉登記；至登記行為是否違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，尚應由行政法院為認定，且違反土地登記規則第57條第1項第3款規定性質上並非效力規定，認定被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為均屬有效，不因是否違反土地登記規則第57條第1項第3款規定有所影響，亦無違誤。

㈣基上，再審原告持上開主張而認原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款規定適用法規顯有錯誤之再審事由，並無理由。

四、另按民事訴訟法第497條所謂「就足影響於判決之重要證物，漏未斟酌」，係指足以影響判決基礎之重要證物，雖在前訴訟程序業已提出，然未經確定判決加以斟酌，或忽視當事人聲明之證據而不予調查，或就依聲請或依職權調查之證據未為判斷而言，且須以該項證物如經斟酌，原判決將不至為如此之論斷為必要，若縱經斟酌亦不足影響原判決之內容，或原判決曾於理由中說明其為不必要之證據者，均與本條規定之要件不符。查原確定判決已說明就再審原告所主張之前述另案分割共有物事件訴訟、確認分管協議存在事件訴訟，業已依職權調取上開卷宗核閱在案；並於理由中論述另案105年度訴字第1257號分割共有物判決，嗣經廢棄發回，原審法院以110年度訴更一字第9號判決駁回再審原告之訴在案，而該案判決並未認定系爭建物係區分所有之建築物，認再審原告顯係就上開105年度訴字第1257號分割共有物判決內容有所誤解（見本院卷一第44-45頁），可見原確定判決顯無再審原告所稱漏未斟酌另案105年度訴字第1257號判決之情事。故再審原告主張本件訴訟原確定判決有民事訴訟法第497條漏未斟酌所提出之重要證物之再審事由，亦無理由。

五、按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回之，民事訴訟法第502條第2項定有明文。本件依再審原告提

出之書狀所主張之再審理由，無須依法調查證據即能斷定再審之訴為無理由，則其再審之訴顯無再審理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

六、據上論結，本件再審之訴為顯無理由，依民事訴訟法第502條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　莊宇馨

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　黃粟儀

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

◎附表：

| 土地部分 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 編號 | 土地地號 | | | 面積（㎡） | 權利範圍 |
| 1 | 臺中市○○區○○段0地號 | | | 2474 | 18/10000 |
| 建物部分 | | | | | |
| 編號 | 建物建號 | 坐落基地 | 建物門牌 | 面積（㎡） | 權利範圍 |
| 1 | 臺中市○○區○○段000○號 | 臺中市○○區○○段0地號 | 臺中市○○區○○路0段00○0號 | 2342.62 | 90/10000 |