臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第18號

上　訴　人　黃美華

訴訟代理人　賴思達律師

被上訴人　　陳俊宏即張義明之遺產管理人

000000000000000000

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，上訴人對於民國111年12月2日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第290號第一審判決提起上訴，本院於113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

確認上訴人對於臺中市○區○○段0000地號土地上之臺中市○區○○○路000號10、11、12層樓如附圖所示每層樓之編號1至25建物有事實上處分權存在。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條定有明文。經查，上訴人於原審請求確認上訴人對於○○市○區○○○路000號00、00、00樓共計75戶建物（面積約2368.8平方公尺）有事實上處分權存在。嗣經本院囑託地政機關實地測量後，上訴人於本院更正聲明為：確認上訴人對於○○市○區○○段0000地號土地上之○○市○區○○○路000號00、00、00層樓如○○市○○地政事務所收件日期文號民國002年00月20日山土測字第000000號土地複丈成果圖（即附圖）每層樓之編號1至25建物有事實上處分權存在（見本院卷第299頁）。核上訴人所為，並未變更訴訟標的，而係補充或更正事實上或法律上之陳述，合先敘明。

二、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第463條準用第385條第1項前段規定，依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：○○○於6、70年間出資興建○○市○區○○○路000號00層大樓（下稱系爭大樓），其後1至9樓之建物已陸續完工取得使用執照並出售，但系爭大樓00、00、00樓之建物則未完工致未取得使用執照。伊嗣於00年7月15日與○○○簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買上開00、00、00樓共計75戶之尚未保存登記之建物（下稱系爭75戶建物），○○○於同日將系爭75戶建物交由伊管理使用，伊遂自斯時起占有及管領系爭75戶建物迄今，自已取得系爭75戶建物之事實上處分權。因○○○已於00年2月18日死亡，其繼承人全部拋棄繼承，經原法院選任被上訴人為遺產管理人，被上訴人對於伊就系爭75戶建物是否因交付而取得事實上處分權，存有爭執，為此聲明請求確認上訴人對系爭75戶建物有事實上處分權存在。

二、被上訴人則以：對於○○○與上訴人簽立系爭買賣契約並將系爭75戶建物交付予上訴人管理使用乙事並不爭執，惟系爭買賣契約總價金為新臺幣（下同）3000萬元，上訴人僅給付0000萬元價金，尚有1800萬元買賣價金未付，是上訴人尚未取得系爭75戶建物之事實上處分權等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、確認上訴人對於○○市○區○○段0000地號土地上之○○市○區○○○路000號00、00、00層樓如附圖所示每層樓之編號1至25建物有事實上處分權存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第47頁）

㈠、不爭執事項：

１、上訴人與○○○於82年7月15日簽立原審證物1（見原審卷第19頁）之系爭買賣契約，約定上訴人以3000萬元買受○○市○區○○○路000號00至00樓，共計75間小套房（如00中工建建字第0000號，未完工程之建物，即系爭75戶建物）。

２、○○○已依系爭買賣契約將系爭75戶建物交付上訴人管理使用。

３、系爭75戶建物迄今尚未完工，亦未取得使用執照。

４、○○○於00年2月18日死亡，法定繼承人均拋棄繼承，經原法院選任陳俊宏為遺產管理人。

㈡、爭點：

１、上訴人是否已取得系爭75戶建物之事實上處分權？

２、上訴人請求確認對系爭75戶建物之事實上處分權存在，有無理由？

五、得心證之理由

㈠、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項前段定有明文。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，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以對於被告之確認判決除去者而言。查，上訴人主張其與○○○簽立系爭買賣契約並取得系爭75戶建物事實上處分權，對系爭75戶建物有事實上處分權存在，惟為被上訴人所否認，則上訴人關於其有無該等權利存在即屬不明確，其提起本件確認之訴，應可除去其所主張之不安狀態，即屬有受確認判決之法律上利益，應予准許。

㈡、而稱不動產者，謂土地及其定著物，為民法第66條之明文。又所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地而達一定經濟上目的，不易移轉其所在之物而言。雖係屋頂尚未完全完工之房屋，如其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物，此於預定為區分所有建築物者，亦同（最高法院70年度台上字第1779號、109年度台上字第2927號民事判決意旨參照）。又房屋之原始取得，係指出資

建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照）。

㈢、上訴人主張系爭75戶建物係○○○原始出資興建，嗣於00年0月15日與其簽立系爭買賣契約，將事實上處分權讓與其等情，據其提出系爭買賣契約、00年中工建建字第0000號建造執照申請書、起造人名冊（○○○為原始起造人）及現場照片等為證（見原審卷37至73頁）。經查，本院於002年00月23日會同上訴人及○○市○○地政事務所人員現場勘驗，系爭大樓位在○○市○區○○段0000地號土地，地面以上共計00層樓，00至00層樓隔成75戶小套房即系爭75戶建物，系爭75戶建物外觀均已完成，惟呈毛胚屋狀態，其隔間與3至9樓大致相同；另系爭75戶建物面積即如附圖說明欄所示等情，有本院勘驗筆錄、現場照片、上訴人提出之3至12樓平面圖及○○市○○地政事務所繪製之附圖在卷足稽（見本院卷第165至169頁、193至203頁、173至179頁、185至191頁、223頁）。另本院並調取00年中工建建字第0000號建造執照全卷（下稱建照卷），經核1至9樓均已取得使用執照，00至00樓尚未取得使用執照，此亦有○○市政府都市發展局000年0月8日中市都建字第0000000000號函在卷足參（見本院卷第69至70頁）。此外，參之建照卷所附資料，系爭大樓於69年1月17日已完成建築師估驗70%，69年6月00日完成建築師估驗85%（見本院卷第251頁、263至271頁、333頁）；另據證人即○○營造有限公司（下稱○○公司）職員○○○於本院證稱：系爭大樓是○○○委託○○公司建造，○○公司將系爭大樓外牆粉刷、磁磚都做好了，等於完工（見本院卷第238至243頁）；及據前任○○市政府工務局土木課技佐、建管課技士○○（原名○○○）於本院證稱：大約73年4、5月間，○○市進行五期重劃，系爭大樓位在五期重劃區對面，當時○○市政府承租系爭大樓一樓做為五期重劃區的工務所，當時系爭大樓已經完成，1至12樓內部隔間都已經做

好，大樓前面貼磁磚，後面是水泥牆面；伊73年去的時候，有聽同事說是○○○蓋的；伊曾負責審查該大樓部分使用執照；在○○營造公司之後的祥勝營造有限公司只是蓋牌的營造廠商，是為了申請部分使用執照，沒有實際施工，系爭大樓從73年的大樓外觀跟現在一樣，內部隔局到伊80年核發部分使用執照為止，並沒有再施工等語（見本院卷第300至304頁）。則綜合上情，上訴人主張系爭75戶建物係由○○○原始出資興建，且至少在73年間均已完成，為獨立之建物，○○○應為系爭75戶建物之所有權人，應屬可採。

㈣、復按未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院000年度台上字第0000號判決意旨參照）。查，依據系爭買賣契約約定，○○○以總價3000萬元將系爭75戶建物出售與上訴人，並於系爭契約第9條約定：即日起將前開買賣標的物交由甲方（即上訴人，下同）管理使用（見原審卷第19頁），此外，兩造對於○○○已將系爭75戶建物交付上訴人管理使用之事實亦不爭執（見不爭執事項２），則依上開說明，上訴人應已取得系爭75戶建物之事實上處分權，洵堪認定。至於被上訴人雖以上訴人尚有1800萬元之買賣價金尚未給付，抗辯上訴人尚未取得事實上處分權云云。惟觀之系爭買賣契約第三條：…㈢即日甲方合計交付乙方（即○○○，下同）0000萬元；㈣於前開買賣標的物起造變更為甲方名義或指定第三人完成後，甲方支付乙方0000萬元，㈤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（見原審卷第19頁）。足見，上開㈣、㈤給付價金之時點僅係清償期之約定。○○○既於系爭買賣契約第9條約定，於即日即將系爭75戶建物交予上訴人管理使用，且事實上亦已交付，已如前述，則上訴人因受領而取得事實上處分權，不因系爭契約約定之給付價金清償期是否屆至而有不同，被上訴人以此抗辯上訴人未取得事實上處分權云云，應屬無據。

六、綜上所述，上訴人請求確認其對於○○市○區○○段0000地號土地上之○○市○區○○○路000號00、00、00層樓如附圖所示每層樓之編號1至25建物有事實上處分權存在，為有理由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，容有違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄，並改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　年　　5　　月　　29　　日

民事第八庭　　審判長法　官　黃裕仁

法　官　蔡建興

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　113　年　　5　　月　　29　　日