臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第522號

上　訴　人　鄭素珠
　　鄧詠鴻
　　鄧語婕
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　段奇琬律師
上　訴　人　陳子璇
　　邱筠盛
　　陳維安
被 上訴 人　鄧碧珍
　　鄧建鋐
共　　同
訴訟代理人　謝明訓律師
複 代理 人　林育瑄律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年7月8日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第30號第一審判決，提起上訴，本院於115年1月28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、程序部分：

壹、本件訴訟標的對於兩造被繼承人鄧桂水之全體繼承人應合一確定，上訴人鄭素珠、鄧詠鴻、鄧語婕等3人上訴之效力，及於同造之陳子璇、邱筠盛、陳維安（下稱陳子璇等3人），應併列其等為上訴人。

貳、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256條定有明文。

查上訴人於原審起訴請求㈠被上訴人應將坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）於民國108年4月30日以買賣為原因之所有權移轉登記（下稱系爭登記）予以塗銷，並將系爭土地返還予鄧桂水全體繼承人公同共有；㈡確認鄭素珠就系爭土地上門牌號碼苗栗縣○○市○○路000巷00號未保存登記建物（稅籍編號00000000000）之事實上處分權存在（見原審卷一第13頁）。嗣經本院囑託苗栗縣苗栗地政事務所（下稱苗栗地政）繪測系爭土地上建物位置、面積後，上訴人更正聲明為：㈠被上訴人應將系爭登記予以塗銷；㈡確認鄭素珠就坐落系爭土地上如苗栗地政複丈日期114年5月9日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示第一層A、第二層A建物（下稱合稱A建物）、第一層B、第二層B建物、C建物（附圖誤載為「第三層C」）（下合稱B建物，與A建物合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）之事實上處分權存在（下稱系爭聲明）等情（見本院卷第235、240頁），核屬不變更訴訟標的，而更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，於法並無不合。

參、陳子璇等3人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、上訴人主張：鄧桂水於112年4月26日死亡，兩造均為其法定繼承人。系爭土地為鄧桂水所有，其上之系爭建物，除A建物1樓由鄧桂水出資興建外，A建物2樓及B建物均由鄭素珠出資起造或增建，且A、B建物具構造上及使用上獨立性，事實上處分權各自獨立，應均屬鄭素珠所有。詎被上訴人以其等與鄧桂水於108年3月26日簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），共同向鄧桂水買受系爭不動產為由，於同年月28日向苗栗縣政府稅務局申請變更為系爭建物之納稅義務人；另於同年4月30日辦理系爭登記，將系爭土地所有權移轉予被上訴人共有，應有部分各2分之1。惟鄧桂水並未與被上訴人就

系爭不動產達成買賣之意思表示合致，系爭買賣契約上「鄧桂水」印章並非真正，系爭買賣契約應屬無效，系爭不動產應由兩造共同繼承而公同共有；縱認系爭買賣契約為有效，且A建物、B建物均為鄧桂水所有，然買賣標的不包括B建物，鄧桂水亦未移轉B建物之占有予被上訴人，被上訴人自未合法受讓B建物之事實上處分權。爰依民法第179條、第767條第1項、第828條第2項準用第821條、第1148條第1項、第1151條規定，求為系爭聲明之判決（未繫屬本院部分，茲不贅述）（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第2、3項部分均廢棄。㈡求為判決如系爭聲明所示。

貳、被上訴人則以：鄧桂水與伊等訂立系爭買賣契約，將系爭不動產以新臺幣（下同）260萬元出賣予伊等，系爭買賣契約上「鄧桂水」印章均為真正，鄧建鋐於系爭買賣契約訂立前，即居住在系爭建物，鄧桂水並以占有改定方式，將系爭建物交付鄧碧珍，是伊等均因受領交付，受讓系爭建物之事實上處分權。系爭建物僅有單一所有權，係由鄧桂水出資興建，上訴人主張之A建物並未拆除，B建物則不具獨立性，上訴人於112年3月間增設B建物通往2樓之鐵梯，僅為臨訟所為，無礙於系爭建物所有權單一之認定等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

一、查鄧桂水於112年4月26日死亡，其生前與前配偶育有被上訴人、長女鄧琳臻、次男鄧國興，與鄭素珠育有鄧詠鴻、鄧語婕，其中鄧國興、鄧琳臻先後於80年7月13日、110年7月20日死亡，鄧國興無子女，鄧琳臻之應繼分由陳子璇等3人代位繼承；鄧桂水原有系爭土地，於108年4月30日以買賣為原因辦畢系爭登記；系爭建物納稅義務人原為鄧桂水，於同年3月28日以買賣為原因，變更為被上訴人，應有部分各2分之1，鄧桂水並於109年5月間申報贈與契稅；鄧碧珍於108年3月14日以匯款方式、鄧建鋐於同年月20日以無摺存款方式分

別將20萬元匯至或存入鄧桂水設於苗栗文山郵局帳戶內等情，為兩造所不爭執（見本院卷第150、151、242頁不爭執事項一至四），且有繼承系統表、新舊式戶籍謄本、除戶謄本、苗栗縣地籍異動索引、土地登記第一類謄本、客戶歷史交易清單、苗栗縣政府稅務局112年9月6日苗稅房密字第1123019026號函及所附房屋稅籍證明書、苗栗地政112年10月31日苗地一字第1120027145號函暨土地登記申請書、113年1月29日苗地一字第1130000630號函及所附土地登記申請書、土地所有權狀、土地建物買賣契約書、苗栗縣政府稅務局113年3月25日苗稅房字第1132007616號函、同年4月3日苗稅房字第1133007619號函、同年5月16日苗稅房密字第1133010815號函及所附契稅申報書、中華郵政股份有限公司113年4月10日儲字第1130023978號函及所附郵政入戶匯款申請書、歷史交易清單同年5月13日儲字第1130030717號函附卷可稽（見原審卷一第35至51、65、69、73、75、103至107、117至127、131、225至231、245至255、309、343、387至391頁、原審卷二第95、97、103至109頁），堪以認定。

二、上訴人不能證明系爭建物為鄭素珠所起造或增建：

上訴人主張系爭建物除A建物1樓部分為鄧桂水興建外，其餘部分均為鄭素珠出資起造或增建，應為其所有云云，被上訴人則否認之。上訴人雖舉證人黃金財、林仁銘為證。經查：

㈠黃金財於原審113年4月8日言詞辯論期日證述：伊認識鄧桂水及其家人，與其等並無親屬關係，B建物1、2樓是鋼骨結構，由伊施工，原為磚造水泥瓦平房，A建物蓋好後，伊才去蓋Ｂ建物；B建物是保留原來1樓磚造平房，從屋頂挖洞，再增加鋼構蓋上去，2樓牆面砌磚，天花板、地板是鋼筋水泥；B建物2樓是鄭素珠叫伊蓋的，要做什麼工作也是由鄭素珠指示，工程款亦由鄭素珠以現金一次給付云云（見原審卷一第349至351頁），然由其證稱：伊施作時間大約在85至90年間，一共作3個部分，即1樓不鏽鋼門、B建物2樓不鏽鋼鐵門窗、3樓（頂樓）鐵欄杆，是分3次做，工程款也是分3次

給，因時間太久，忘了工程款多少錢，伊有錢拿就好，不管錢的來源；伊當兵前，曾跟鄧桂水一起工作，當時是鄧桂水交薪水交給伊父母，伊當兵回來後，有跟鄧桂水、鄧建鋐、鄧詠鴻一起工作，幫忙割稻，薪水都是鄧桂水叫鄭素珠拿給伊等語（見原審卷一第351至355頁），顯見即使屬鄧桂水應給付黃金財之款項，仍有由鄭素珠經手支付之情形；況黃金財施作B建物之範圍僅有大門、門窗及欄杆，不及於主體工程，是縱B建物門窗等鐵工部分，係由鄭素珠指示施作，或工程款由鄭素珠交付，亦無從認定B建物主體部分均由鄭素珠出資興建。

㈡林仁銘於同一期日證稱：A建物加蓋2樓是由一位羅先生承攬，但忙不過來，所以請伊去幫忙2天，不清楚是何人請羅先生去蓋的，伊去幫忙的2天大部分是鄭素珠與伊接洽，有事就問鄭素珠，伊不清楚工程款何人支付，伊的工錢是羅先生給的，當時B建物尚未蓋好，還是平房等語（見原審卷第357、358頁），可見其僅為受承攬人所託到場協助施作2日，對於起造A建物2樓之定作人、出資情形均不清楚，其證述自無從為有利於鄭素珠之證明。

㈢基上，由黃金財、林仁銘之證述，均無法證明系爭建物乃鄭素珠出資起造或增建，則鄭素珠主張系爭建物為其所有，自屬無據。

三、被上訴人與鄧桂水就系爭不動產訂立之系爭買賣契約（即債權契約）、系爭土地所有權移轉登記之物權契約均有效成立：

上訴人主張鄧桂水未與被上訴人就買賣系爭不動產達成意思表示合致，系爭買賣契約上「鄧桂水」印章亦非真正，系爭買賣契約應屬無效云云，然為被上訴人所否認。經查：

㈠按私文書形式真正與否，係指文書是否為該文書作成名義人所製作而言，文書欲其有完全之證據力，除須文書真正外，尚須文書具備實質證據力，至文書實質證據力，除法律有特別規定外，仍由事實審法院依其自由心證判斷之（最高法院

95年度台上字第1130號判決意旨參照）。次按依文書之作成及記載內容，可分為勘驗（生效性）文書與報告（證明、報導性）文書。勘驗文書，乃記載文書製作人內心之意思或其他陳述，於製作文書同時完成法律行為之內容。例如法院判決、契約書、催告函、支票等，此類文書如具形式證據力，原則上亦具實質證據力（最高法院110年度台上字第2526號判決意旨參照）。

㈡又按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。次按民事訴訟事件，當事人曾為不利於己之自認時，法院自可毋庸別予調查證據，即依據其自認以為裁判，如合法代理人在訴訟上代為自認，亦與該當事人自身所為者同；當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之為裁判之基礎；自認人撤銷其自認者，應向法院為撤銷自認之表示。上訴人於原審113年3月11日言詞辯論期日已表示就系爭買賣契約書之形式真正不爭執（見原審卷一第266頁），依法就系爭買賣契約書之形式真正，已生自認之法律效果。嗣上訴人雖以民事上訴理由狀爭執該契約書之真正（見本院卷第25、26頁），然迄未表示要撤銷上開自認，亦未舉證證明其自認與事實不符，則在上訴人未合法撤銷前揭自認前，揆之上開說明，法院及兩造應併受拘束，以前述自認之事實作為裁判之基礎，法院不得為與自認之事實相反之認定。是系爭買賣契約書之形式真正，應可認定。

㈢上訴人就系爭登記之土地登記申請書所附土地所有權買賣移轉契約書（下稱系爭土地所有權移轉契約書）「鄧桂水」印文，係以鄧桂水印鑑章所蓋用等情不爭執，然主張係遭他人盜蓋印章作成云云，被上訴人則否認鄧桂水印鑑章係遭盜蓋等情。按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責

任，又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任（最高法院86年度台上字第717號判決意旨參照）。上訴人既已自承上開土地所有權買賣移轉契約書上「鄧桂水」之印文為其印鑑，係屬真正，則上訴人自應就其主張係遭他人盜蓋之事實，負舉證責任。然上訴人並未舉證以實其說，自應推定該契約書為真正。

㈣基上，系爭買賣契約書、系爭土地所有權移轉契約書形式上均為真正，具形式證據力，揆諸上開說明，原則上亦具實質證據力；且查，證人即受託辦理系爭登記之地政士彭德茂於原審113年3月11日言詞辯論期日證稱：伊與鄧桂水認識幾十年了，鄧桂水有委託伊辦理系爭不動產之所有權移轉，伊有申請系爭建物稅籍資料，納稅義務人均為鄧桂水，鄧桂水說要將系爭建物一併賣給被上訴人，系爭買賣契約書是伊依照買賣雙方當事人意思寫的，買賣條件是鄧桂水以260萬元出賣，但實際只收40萬元，其餘220萬元債務免除，簽訂系爭買賣契約時，鄧桂水與被上訴人均有到場，鄧桂水拿印章給伊，伊不清楚是否為印鑑章，但辦理過戶登記時需要印鑑章，鄧桂水即交付印鑑證明、印鑑章、土地建物權狀文件、身分證影本給伊等語（見原審卷一第267至269、271頁），已證述被上訴人與鄧桂水就系爭土地之買賣、所有權移轉登記均達成意思表示合致等情，核與系爭買賣契約、系爭土地所有權移轉契約書所載內容相符，堪信被上訴人與鄧桂水間就系爭不動產買賣之債權行為、就系爭土地所有權移轉登記之物權行為均屬有效。上訴人請求確認被上訴人與鄧桂水就系爭土地之買賣關係不存在，並無理由。

四、上訴人主張系爭買賣契約書之標的不含B建物等情，並無可採：

上訴人主張A、B建物具使用上、構造上獨立性，事實上處分權各自獨立，B建物非屬系爭買賣契約之標的云云，為被上訴人所否認，抗辯A、B建物僅有一所有權等情。經查：

㈠上訴人雖以買賣契約書記載買賣標的面積僅有139.4平方公尺，與原審卷一第105頁稅籍編號00000000000號之房屋稅籍證明書其中層次1、2，卡序A0之加強磚造建物即A建物1、2樓各69.7平方公尺之面積總和相符，主張買賣標的不含B建物云云。惟查，系爭買賣契約書關於買賣標的其中建物部分，雖記載「苗栗市○○里00鄰○○路000巷00號，一、二樓，建積合計139.4平方公尺、所有權全部。（增建部分亦包括在內）」，其面積雖記載139.4平方公尺，然既已載明買賣標的包括增建部分，足見其買賣標的不僅以A建物為限，應可認定。

㈡次按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張（最高法院111年度台上字第1073號判決意旨參照）。查A建物、B建物均為2層樓建物，與馬路以圍牆、對開大門相隔，圍牆、大門圈圍範圍內有中庭，A、B建物1樓各自有2出入口可通往中庭，其內部以牆壁隔間，作為房間、客廳、餐廳（以上在A建物內）、廚房、廁所（以上在B建物內）使用，惟留有一通道可互通；另1樓內部僅有A建物內有通往2樓之樓梯，A、B建物2樓可以走廊互通，並無區隔；又A、B建物2樓鄰接處之房間隔間牆，與1樓牆壁中心並不在同一縱切面；B建物後方外側原有一鐵梯可通往頂樓，嗣鄭秀珠於一審訴訟中另設置通往1樓之鐵梯等情，有現場照片附卷可稽（見原審卷一第91頁、本院卷第45、55、57頁），並經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現況圖、現場照片可證（見本院卷第169至198頁），復囑託苗栗地政繪製如附圖之複丈

成果圖在卷可參（見本院卷203頁），而堪認定。基上，A、B建物之1樓雖均通往中庭，惟B建物2樓原僅能由A建物內之樓梯通往1樓，且A、B建物共用1樓客廳、餐廳、廚房及廁所；另B建物其中如附圖編號C部分（面積1平方公尺）乃在A建物之上，顯見系爭建物無從縱向切為2部分，應認A、B建物不具構造上、使用上獨立性，縱如上訴人所主張A、B建物乃先後改建、增建，然既將之作整體規劃使用，使合而為一，不復具有獨立性，應認僅為一物權所有權標的，而無從區分。至上訴人雖於本件訴訟繫屬中，於B建物外側增設一通往1樓之鐵梯，使B建物可不經由A建物通往1樓，然此應無礙A、B建物於系爭買賣契約訂立當時不具有使用及構造上獨立性之事實認定，自無由因上訴人於系爭買賣契約成立後所為改變現狀之作為，致使系爭買賣契約之標的範圍發生變更。是上訴人主張A、B建物有單獨所有權或事實上處分權，被上訴人買受之範圍不包括B建物云云，並無可採。

五、鄧桂水已將系爭建物事實上處分權移轉予被上訴人：

㈠按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。次按占有之移轉，因占有物之交付而生效，且依民法第946條第2項準用同法第761條之規定，移轉占有之方法，除現實交付外，尚包括簡易交付、占有改定、指示交付等之觀念交付在內。又占有移轉之合意，涉及雙方當事人間之意思表示者，應探求當事人之真意，由該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內（最高法院114年度台上字第987號判決意旨參照）。

㈡上訴人雖主張系爭買賣契約訂立後，鄧桂水及鄭素珠等人仍繼續居住在系爭房屋，鄧桂水並未移轉系爭建物之占有予被上訴人，被上訴人尚未合法受讓系爭建物事實上處分權云云，被上訴人則抗辯鄧建鋐於系爭買賣契約訂立當時即住在

系爭房屋內，鄧碧珍則可隨時返回系爭建物即娘家居住，鄧桂水係以占有改定方式交付占有予鄧碧珍等情。經查，鄧建鋐於系爭買賣契約訂立時，係居住在系爭房屋，嗣後始搬出等情，為到庭之兩造所不爭執（見本院卷第308頁）；又鄧碧珍抗辯其出嫁後仍可自由進出系爭房屋並過夜，鄧桂水係以占有改定方式移轉占有等情，亦提出生活照片為證（見本院卷第315至331頁）；另參諸系爭買賣契約第9條約定：「本標的物現由甲方（按指被上訴人）居住使用中，故乙方（按指上訴人）不負修繕、清理、點交之義務」（見原審卷一第227頁），足見鄧桂水與被上訴人訂立系爭買賣契約時，應已有移轉系爭建物占有之約定無疑。是被上訴人抗辯已因受領交付而取得系爭建物事實上處分權等情，應可採認。至鄧桂水與鄭素珠、鄧詠鴻於系爭買賣契約訂立後，雖仍繼續居住在系爭建物，惟被上訴人與鄧桂水既為骨肉之親，念及父子（女）親情、家屬情誼，而讓鄧桂水及鄭素珠、鄧詠鴻繼續居住於系爭建物，亦符合人倫常情。是上訴人徒以鄧桂水、鄭素珠、鄧詠鴻於系爭買賣契約訂立後仍繼續居住在系爭建物，主張鄧桂水未移轉系爭建物之占有，被上訴人未合法受讓其事實上處分權云云，自無可採。

六、上訴人依民法第179條、第767條第1項、第828條、第821條、第1148條第1項、第1151條規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，並無理由：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第179條、民法第767條第1項分別定有明文。查鄧桂水與被上訴人就系爭土地買賣之債權行為、所有權移轉登記之物權行為均屬有效，已如前述，則被上訴人因系爭登記取得系爭土地所有權，自有法律上原因。上訴人主張系爭買賣契約不成立或無效，系爭土地應由鄧桂水繼承人

繼承而公同共有，並依民法第179條、第767條第1項、第821條、第828條第2項、第1148條第1項、第1151條規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，並無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第179條、第767條第1項、第821條、第828條第2項、第1148條第1項、第1151條規定，請求被上訴人將系爭登記予以塗銷，及訴請確認鄭素珠就系爭建物之事實上處分權存在，均無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　李佳芳

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　涂村宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　6　　日