

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第163號

上訴人 聖諄實業有限公司

法定代理人 王豐達

訴訟代理人 吳天銘

被上訴人 楊相哲

訴訟代理人 楊耀同

參加人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

訴訟代理人 陳昭全律師

上列當事人間確認所有權存在等事件，上訴人對於民國114年1月23日臺灣彰化地方法院112年度訴字第1252號第一審判決提起上訴，本院於114年8月20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

壹、程序部分：

一、按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，上訴人法定代理人原為吳天銘，於民國114年5月12日變更為王豐達，有上訴人公司變更登記表為證，王豐達於114年5月28日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第25、29頁）；參加人法定代理人原為○○○○，嗣於114年2月18日變更為李瑞倉，有參加人公司變更登記表為證，李瑞倉於114年4月25日具狀聲明承受訴訟（見

01 本院卷一第63、65頁），均無不合，應予准許。

02 二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
03 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
04 定有明文。經查，參加人於103年2月20日以其對被上訴人之
05 債權新臺幣（下同）3,672萬1,345元，向臺灣彰化地方法院
06 民事執行處（下稱執行法院）對被上訴人名下坐落彰化縣○
07 ○鄉○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）、
08 同段00建號建物即門牌彰化縣○○鄉○○路0巷0○00號（含
09 增建00建號建物）及同段00建號未辦保存登記建物（如附表
10 所示，下稱系爭建物）聲請強制執行即103年度司執字第723
11 8號（下稱系爭執行事件）。惟上訴人主張其為系爭建物之
12 所有權人，而請求確認上訴人就系爭建物之事實上處分權存
13 在；被上訴人抗辯上訴人未能證明系爭建物為其所有，則參
14 加人可能因被上訴人敗訴而無法自己拍定價金中取償，其就
15 兩造間訴訟有法律上之利害關係，其為輔助被上訴人而聲請
16 參加訴訟，於法並無不合。

17 貳、實體部分：

18 一、上訴人主張：

19 緣訴外人楊耀同（被上訴人父親）為群荃菌類農場（下稱系
20 爭農場）負責人，訴外人○○○於92年6月間出資興建系爭
21 建物作為金針菇栽培室。楊耀同先將系爭建物連同其內機械
22 設備以579萬4,000元出售予○○○，又將系爭建物連同其內
23 機械設備出售予訴外人○○○，○○○乃向上訴人借貸金錢
24 於100年9月1日以972萬5,000元向○○○買回系爭建物連同
25 其內設備，○○○再以系爭建物抵償聖諄公司之債務，上訴
26 人因而取得系爭建物之事實上處分權。系爭執行事件雖已拍
27 定終結，惟為確認上訴人於拍定前就系爭建物之權利，爰提
28 起本訴請求確認拍賣前上訴人就系爭建物有事實上處分權存
29 在。原審駁回上訴人之請求，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）
30 確認上訴人就系爭建物於系爭執行事件拍賣前之事實上處分
31 權存在。

01 二、被上訴人抗辯：

02 系爭建物是楊耀同於93、94年間向上訴人借錢興建，楊耀同
03 在100年間財務發生困難，經債權人會議同意將系爭農場交
04 由上訴人管理經營，並將系爭建物出租予上訴人，被上訴人
05 仍為系爭建物之事實上處分權人等語，資為抗辯。答辯聲
06 明：上訴駁回。

07 三、參加人陳述：

08 (一)系爭建物為被上訴人所有，業經系爭執行事件拍定，並已核
09 發權利移轉證書，上訴人請求確認就系爭建物有事實上處分
10 權存在，應無權利保護之必要，而無確認利益。

11 (二)上訴人主張因楊耀同生意失敗而將系爭建物讓與聖諄公司，
12 又稱建物起造人係○○○，復稱其共同出資建造建物，所述
13 前後矛盾，難以採信。且依執行法院100年度執全字第420號
14 假扣押事件100年10月28日查封筆錄之記載，可知系爭建物
15 於100年間即為查封效力所及，倘若系爭建物確屬上訴人所
16 有，何以○○○在查封現場仍以上訴人經理身分表示系爭建
17 物係由上訴人承租使用。上訴人於系爭執行事件執行期間從
18 未聲明異議主張系爭建物為其所有或提起第三人異議之訴，
19 而任憑訴外人○○○、○○○拍賣取得系爭建物等語。

20 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第169至170頁）：

21 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地（下合稱
22 系爭土地）於90年2月27日以贈與為原因移轉登記土地所有
23 權於楊相哲名下。系爭土地及同段00建號建物（門牌號碼
24 ○○○路○巷0-00號，總面積7041.87m²）於98年7月22日設
25 定擔保債權總金額2,500萬元之普通抵押權予上訴人。

26 (二)楊耀同於執行法院100年度執全字第420號假扣押事件100年
27 10月28日查封時表示「00建號、0建號建物均無增建，現出
28 租予聖諄實業有限公司」等語（見原審卷第203頁）。

29 (三)參加人於103年2月20日聲請拍賣被上訴人名下財產，拍賣
30 標的為系爭土地及同段00、00、00建號建物（門牌號碼均
31 為彰化縣○○鄉○○路0巷0○○00號，其中00建號係00建號

之增建部分，00建號則為未辦保存登記之系爭建物）。

(四)執行法院於103年3月13日至現場查封時，執行筆錄記載：

「00建號旁有一未辦保存登記之鐵皮廠房，因有獨立出入口，亦為債務人楊相哲所有，債權人代理人聲請一併查封測量」。查封筆錄記載：「債權人代理人導引本院至現場，債務人不在，債權人就楊相哲所有未辦保存登記建物（○○路0巷0之00號鐵皮廠房）指封，本院實施查封，並揭示公告於現場。債權人代理人表示建物為債務人所有，有出租第三人，作為堆放養菇用木屑及瓶罐，另具狀陳報租賃情形及租賃契約」（見系爭執行事件執行卷一執行、查封筆錄）。

(五)系爭執行事件於103年12月17日進行第三次拍賣，由○○○買受拍賣建物（含系爭建物），經毗鄰耕地之現耕所有權人即訴外人○○○主張行使優先承買權，○○○與○○○於106年9月20日成立和解，約定系爭土地由○○○優先承買，系爭建物由○○○買受。嗣後○○○繳納系爭土地價金，○○○未於期間內繳納系爭建物尾款致喪失拍定人身分。經參加人以建物若單獨拍賣會降低價值為由提起確認買賣關係不存在訴訟，經彰化地院107年度重訴字第66號、本院108年度重上字第56號、最高法院110年度台上字第311號判決確認楊相哲與○○○間就系爭土地買賣關係不存在確定，原拍賣程序應予撤銷而重新拍賣，○○○於112年1月6日聲明應買並於113年2月22日繳足拍賣價金，執行法院於113年3月1日已交付○○○權利移轉證書，並將拍賣價金分配予債權人。

(六)上訴人於系爭執行事件拍定前未提起第三人異議之訴。

五、兩造爭點：

(一)系爭建物業經強制執行拍賣且價金已分配完畢，上訴人提起本訴請求確認就系爭建物有事實上處分權存在，有無確認利益？

(二)上訴人主張系爭建物係○○○出資興建，楊耀同將系爭建物

01 出售○○○，○○○向上訴人借貸金錢贖回後，將系爭建物
02 權利轉讓予上訴人，請求確認上訴人就系爭建物於拍賣前有
03 事實上處分權存在，有無理由？

04 六、本院判斷：

05 (一)上訴人提起本件確認之訴有確認利益：

06 按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受
07 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者，即
08 得依民事訴訟法第247條第1項規定提起確認之訴。又確認法
09 律關係成立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，
10 但過去成立或不成立之法律關係，延至目前仍繼續存在或不
11 存在時，仍不失為現在之法律關係。如對於該法律關係存在
12 與否，有即受確認判決之法律上利益者，自非不得對之提起
13 確認之訴。又不動產之拍賣程序，係於拍定人依強制執行法
14 第97條、第98條規定繳足價金，領取執行法院所發給權利移
15 轉證書而取得該不動產所有權時為終結（最高法院103年度
16 台抗字第553號民事裁判意旨參照）。經查，系爭土地及同
17 段00、00建號建物、系爭建物均由○○○於112年1月6日聲
18 明應買，並於113年2月22日繳足拍賣價金，其中系爭建物拍
19 賣金額為360萬元（見本院卷一第94頁之分配表記載），執
20 行法院於113年3月1日已交付○○○權利移轉證書，並將拍
21 賣價金分配予債權人，為兩造所不爭執（見不爭執事項
22 (五)），故系爭執行事件执行程序業已終結而無從撤銷。惟上
23 訴人主張其為系爭建物之所有權人，倘若本院認定有理由，
24 上訴人自得依不當得利法律關係對執行債權人請求返還執行
25 行為所受之具體利益，上訴人提起本件自有確認之利益，此
26 有最高法院102年度台上字第911號裁判意旨可資參照。

27 (二)上訴人無法證明其已取得系爭建物之事實上處分權：

28 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
29 事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人主張系爭建物為○
30 ○○出資興建而取得所有權，○○○將事實上處分權讓與上
31 訴人，請求確認對系爭建物之事實上處分權存在云云，為被

01 上訴人所否認，並辯稱系爭建物係其向上訴人購買鋼構所興
02 建，其尚積欠上訴人2,800萬元，並未同意以系爭建物抵償
03 債務等語。揆諸上開說明，應由上訴人就上開主張有利於己
04 之事實負舉證責任。經查：

05 (1)上訴人於114年5月21日準備程序期日陳述：「聖諄公司於何
06 時取得系爭建物之事實上處分權？」楊耀同先於88年間蓋系
07 爭建物一部份，90年間聖諄公司提供鋼構給楊耀同加蓋系爭
08 建物，因為楊耀同有向聖諄公司借錢，而且無法支付鋼構的
09 錢，所以就同意讓聖諄公司取得系爭建物的事實上處分權。
10 之後聖諄公司於103年執行法院查封後，因鋼構建築物有損
11 壞，所以有再修建鋼構建築物，包含外觀及內部夾層。因為
12 楊耀同以系爭建物及裡面的設備向地下錢莊抵押借錢，因為
13 系爭建物內的設備屬於○○○所有，所以由○○○出面去跟
14 地下錢莊處理，聖諄公司幫楊耀同還地下錢莊900萬元，系
15 爭建物才保留下來。（依聖諄公司上開陳述，應於90年間已
16 取得系爭建物之事實上處分權？）是。」等語（見本院卷二
17 第6至7頁）；再於114年7月9日準備程序期日陳述：「（聖
18 諄公司主張取得系爭建物之過程？）我造主張○○○以其與
19 楊耀同、○○○合作經營香菇生意為由，於96年至99年間陸
20 續向聖諄公司借貸600多萬元，後來無法清償借款，就將系
21 爭建物轉讓給聖諄公司抵償600多萬元。○○○只說系爭建
22 物是他的，至於系爭建物是否為○○○所建或如何取得系爭
23 建物，聖諄公司不清楚。（○○○將系爭建物轉讓給聖諄公
24 司有無簽訂契約？）沒有簽訂契約，只有口頭約定，但過了
25 半年之後，於99年間○○○跟聖諄公司說，楊耀同將系爭建
26 物及建物內的設備抵押給○○○。（倘若○○○說系爭建物
27 及建物內的設備為其所有為真，為何楊耀同可將系爭建物及
28 建物內設備抵押給○○○？）○○○給我的說法是楊耀同盜
29 賣，為了這件事我還從北部南下來處理這件事，我又拿了90
30 0多萬元讓○○○去向○○○贖回建物跟設備。」等語（見
31 本院卷二第162至163頁）。上訴人初始主張楊耀同因積欠借

01 貸債務及無法支付鋼構費用，於90年間以系爭建物讓與上訴
02 人以抵償債務云云；之後又主張因○○○無法清償借貸之60
03 0多萬元而以系爭建物讓與上訴人以抵償債務云云。上訴人
04 先主張楊耀同為系爭建物所有權人而得以系爭建物抵償債
05 務，後主張○○○為系爭建物所有權人而得以系爭建物抵償
06 債務，就系爭建物之所有權人前後主張不一；且上訴人僅以
07 ○○○片面之詞即認定系爭建物為○○○所有，亦未與楊耀
08 同或○○○就系爭建物之讓與簽訂契約，難認上訴人已因讓
09 與取得系爭建物之事實上處分權。

10 (2)上訴人主張○○○與楊耀同合作系爭農場並興建系爭建物，
11 楊耀同於100年2月18日將系爭建物連同其內設備盜賣予地下
12 錢莊○○○，○○○資金不足向上訴人借貸900萬元，○○
13 ○於100年9月1日以972萬5,000元向○○○買回系爭建物連
14 同其內設備，再於同年10月1日將系爭建物出售予上訴人云
15 云。經查：

16 ①證人○○○於原審證述：他開鴻運企業社、和信欣企業有限
17 公司，做布面加工和收購塑膠廢料；楊耀同是系爭農場負責
18 人，88年間他幫系爭農場興建鐵皮屋放木屑，全部由他出
19 資，他幫系爭農場蓋鐵皮屋，是為了可以用較低市價向農場
20 收購廢木屑，只要系爭農場有經營，他就可以取得收取廢料
21 的優先權；他投資300萬元蓋原審卷第75、77頁綠色鐵皮
22 屋，88年間蓋一部分，90幾年間再蓋一部分；92年間又花10
23 0多萬元增蓋鐵皮屋使系爭農場增加產能；系爭農場於100年
24 8月間發生跳票危機，為協助楊耀同能夠繼續經營系爭農
25 場，他花900多萬元向其他債權人買回鐵皮屋及機器設備，
26 是楊耀同拜託他買回來的，這樣楊耀同才可以繼續營運；他
27 們幾個債權人有委任律師開債權人會議，聖諄公司也是債權
28 人之一，決定協助楊耀同繼續經營系爭農場，但2年後與楊
29 耀同發生營運溝通問題，大家就放棄了；他認為鐵皮屋是他
30 買回來的就是他的，他在100年10月間以300多萬元將鐵皮屋
31 賣給聖諄公司」等語（見原審卷第186至194頁）。依證人○

01 ○○上開證述可知，其縱於88、90年間出資興建木屑場或鐵
02 皮屋，係為優先取得收購廢木屑權利所為之投資，其是否
03 因此取得木屑場或鐵皮屋之所有權尚非無疑；其於100年間
04 縱有出資向其他債權人買回鐵皮屋，係楊耀同拜託其買回，
05 惟楊耀同是否允諾買回後之所有權歸屬○○○，○○○得否
06 將鐵皮屋出售予上訴人或以鐵皮屋抵償債務，亦非無疑。

07 ②上訴人雖以○○○與○○○簽立之買賣合約及其交付之3張
08 支票為證（見原審卷第243至245頁）。觀諸3張支票面額各
09 為372萬5,000元、300萬元、300萬元，收款人為○○○，及
10 下方有手寫「茲向○○○收取彰化縣○○鄉○○路○段000
11 號及○○路0巷0之00號廠內機械設備及未辦保存登記建物買
12 賣價款」等字，固能證明上訴人曾借貸○○○金錢，以讓○
13 ○○向○○○買回系爭建物連同其內機械設備，惟無法認定
14 買回後之權利即歸屬於○○○，○○○有權利將系爭建物轉
15 讓予上訴人，使上訴人取得系爭建物之事實上處分權。又上
16 訴人提出楊耀同、被上訴人開立之本票3紙即面額800萬元、
17 700萬元、700萬元，下方手寫「供楊耀同及楊相哲本票2,20
18 0萬轉讓聖諄公司所有，抵扣100年9月1日向聖諄公司借款90
19 0萬元支付楊耀同欠○先生欠款 ○○○」等字，固能證明
20 上訴人確曾借貸○○○金錢，讓○○○向○○○買回系爭建
21 物連同其內機械設備，○○○則交付楊耀同、被上訴人開立
22 之面額800萬、700萬元、700萬元本票予上訴人，此部分僅
23 能認定楊耀同為取回系爭建物連同其內機械設備而積欠上訴
24 人借貸債務，並無法認定買回後之權利即歸屬於○○○，○
25 ○○有權利將系爭建物轉讓予上訴人，使上訴人取得系爭建
26 物之事實上處分權。況且楊耀同於本院一再抗辯其有積欠上
27 訴人債務，100年以後僅有同意將系爭農場經營權交由上訴
28 人，從未允諾以系爭建物抵償債務等語（見本院卷二第167
29 頁），上訴人縱使證明其對○○○及楊耀同之債權存在，仍
30 無法認定其與楊耀同間就系爭建物有讓與合意存在，其主張
31 已受讓取得系爭建物事實上處分權，自難採憑。

01 (3)上訴人就同段000、000地號土地主張優先承買權，於彰化地
02 院102年度訴字第556號確認優先承買權事件中主張「○○○
03 曾於98年7月26日向楊耀同購買系爭土地內之部分機械與週
04 邊配備，並擔任楊耀同所經營菌菇場之顧問，原告（指聖諄
05 公司，下同）則於98年至100年間，陸續借款給楊耀同約莫
06 有1,500萬元。然楊耀同於100年1月前後，積欠民間債務達
07 5,500萬元，債權人合計有50多位，其為周轉所需乃將其機
08 器向地下錢莊設定動產擔保附條件買賣，復於同年4月間找
09 原告及○○○協商，決定於同年5月開始由原告與○○○向
10 楊耀同承租系爭土地及地上物共同經營。嗣因營運需要，原
11 告及○○○乃擴建廠區（即查封之未保存登記00、00旁建號
12 廠房）。由於錢莊經常至菌菇場走動，為讓菌菇場順利營
13 運，便於100年9月以○○○名義，向地下錢莊買受該批擔保
14 之動產。但因楊耀同無法償還其龐大債務，在與債權人協商
15 後，決定由原告、○○○及全體債權人共同經營菌菇場」等
16 語（見本院卷二第51頁）。由上可知，上訴人為楊耀同之債
17 權人，於100年間為讓楊耀同繼續經營系爭農場，出資向地
18 下錢莊買回生產機器設備等動產，惟就系爭農場之土地及地
19 上物，係以承租關係與楊耀同共同經營系爭農場，此與楊耀
20 同於100年度執全字第420號假扣押事件100年10月28日查封
21 時表示「00建號、0建號建物均無增建，現出租予聖諄實業
22 有限公司」等情節（見不爭執事項(二)）相符。

23 (4)執行法院於103年3月13日至現場查封時，執行筆錄記載：

24 「00建號旁有一未辦保存登記之鐵皮廠房，因有獨立出入
25 口，亦為債務人楊相哲所有，債權人代理人聲請一併查封測
26 量」。查封筆錄紀載：「債權人代理人導引本院至現場，債
27 務人不在，債權人就楊相哲所有未辦保存登記建物（○○路
28 0巷0之00號鐵皮廠房）指封，本院實施查封，並揭示公告於
29 現場。債權人代理人表示建物為債務人所有，有出租第三
30 人，作為堆放養菇用木屑及瓶罐，另具狀陳報租賃情形及租
31 賃契約」（見不爭執事項(四)）。參加人亦於103年3月19日提

01 出被上訴人與上訴人之租賃契約附於系爭執行事件卷宗，觀
02 諸租賃契約記載租賃範圍為彰化縣○○鄉○○路0○○0號0至
03 0樓全部土地建物，租賃期間自100年5月15日至110年5月14
04 日，租金為每月8萬元，此有租賃契約在卷可憑（見本院卷
05 一第145至155頁）。倘若上訴人主張於100年10月間自○○
06 ○○處讓售或抵償債務取得系爭建物為真，上訴人何須就系爭
07 建物再與被上訴人訂立租賃契約，上訴人主張其為系爭建物
08 之所有權人云云，即難採信。

09 (5)執行法院就系爭建物囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑價
10 為586萬5,600元，執行法院通知抵押債權人即上訴人就詢價
11 結果表示意見，上訴人於113年5月12日收受通知後，於113
12 年5月20日表示為早日獲得清償請求降低底價等語，而未向
13 執行法院聲明異議主張系爭建物為其所有（見本院卷一第17
14 9至187頁）。嗣後執行法院定103年9月17日為第一次拍賣期
15 日，上訴人於103年8月25日收受通知，流標後參加人請求執
16 行法院除去上訴人之租賃關係以利拍賣，執行法院於103年9
17 月18日通知上訴人除去其與被上訴人間就系爭建物之租賃關
18 係，上訴人於103年9月23日收受除去租賃處分命令，上訴人
19 亦未向執行法院聲明異議主張系爭建物為其所有（見本院卷
20 一第189至201頁）。嗣後執行法院定103年11月12日、同年1
21 2月17日為第二、三次拍賣期日，上訴人於103年9月24日、
22 同年11月14日收受通知，上訴人均未向執行法院聲明異議主
23 張系爭建物為其所有（見本院卷一第203至213頁）。系爭執
24 行事件於103年12月17日進行第三次拍賣時本由○○○投標
25 買受，○○○主張行使優先承買權後，惟○○○未繳納尾款
26 致喪失拍定人身分，參加人提起確認買賣關係不存在訴訟，
27 經彰化地院107年度重訴字第66號、本院108年度重上字第56
28 號、最高法院110年度台上字第311號判決確認楊相哲與○○
29 ○○間就系爭土地買賣關係不存在確定，原拍賣程序應予撤銷
30 而重新拍賣（見不爭執事項(五)）。執行法院於111年1月24日
31 再度履勘現場，執行筆錄記載「債權人代理人會同地政人

01 員、管區警員引導本院至標的物現場，債務人之父、原承租
02 人聖諄實業員工、新承租人銘耀公司員工在場。本院告以執
03 行要旨，係調查建物及使用現況，第三人聖諄、銘耀公司員
04 工均稱：有訂立新的租賃關係，本院命其5日內具狀陳
05 報」，而○○○亦以上訴人員工身分簽名於後（見本院卷一
06 第355至357頁）。執行法院乃定111年10月19日為第三次拍
07 賣期日，上訴人於111年9月14日收受通知，仍未向執行法院
08 聲明異議主張系爭建物為其所有（見本院卷一第367至375
09 頁）。直至執行法院定自111年10月28日起3個月內為特別拍
10 賣期間，○○○於112年1月6日具狀聲明應買後（見本院卷
11 一第379至387頁），上訴人先於112年1月19日具狀聲明行使
12 優先承買權，執行法院裁定駁回其聲請，上訴人提起抗告經
13 本院112年度抗字第269號裁定駁回，上訴人提起再抗告經最
14 高法院112年度台抗字第995號裁定駁回確定（見本院卷一第
15 395至421頁），上訴人始於113年3月6日向執行法院陳報參
16 加人錯誤查封系爭建物為執行標的，已向彰化地院提起第三
17 人異議之訴並請求停止執行（見本院卷一第427頁）。由上
18 可知，上訴人於系爭執行事件長達9年期間，從未向執行法
19 院就系爭建物聲明異議，主張其為系爭建物之所有權人，而
20 任由執执行程序持續進行至拍賣終結，倘若上訴人為系爭建物
21 之所有權人為真，上訴人長達9年怠於行使主張權利，顯然
22 不合常理。

23 2. 至於上訴人主張參加人告知上訴人待系爭建物拍定後得以行
24 使優先承買權，上訴人始未於系爭執行事件程序聲明其為所
25 有權人云云，並提出上訴人與參加人之錄音光碟及譯文為證
26 （見本院卷二第247至258頁）。上開錄音檔案係上訴人訴訟
27 代理人吳天銘與參加人員工○○○、○姓主管，在○○○於
28 106年10月24日行使優先承買權過戶取得系爭土地後之談
29 話。觀諸吳天銘於錄音譯文稱：「這個案件我們算大債權
30 人…我們算這最大的債權人…我們也算一直幫楊耀同…我幫
31 他付租金給人讓他繼續做…我的意思是說，做成這樣我們也

01 是最配合你們銀行的，這也是他（指○○○，下同）說的
02 阿，你可以問他，他跟我們說沒關係，你就先這樣，到時候
03 你若是建物有要拍賣的時候有沒有，沒關係，不然的話人家
04 他會打折扣，扣他的之後再來買就好，變得比較便宜，我們
05 都照他的意思再走…我跟你解釋這3塊，這還有3塊在的，你
06 問，我們這也是優先承買權我們才買回來…我們當時買回來
07 的時候沒有在想價錢，這行情我們不知道，我們是桃園人我
08 們不知道行情是多少，我們很單純就是說當初楊耀同他跟我
09 們在一起的所有的設備，我拿900萬元還是1,000多萬元的債
10 去跟地下錢莊買回來，我匯給地下錢莊把他買回來要做什
11 麼，我很單純我把這設備買回來他才有辦法做，做有辦法還
12 我錢，啊土地我若沒把他買起來，他也沒辦法做，沒辦法還
13 我錢…我說苦主的重點是這樣的，重點是這個工廠本來是第一
14 時間，你要聽好他人在這裡，第一時間我的認為是我就拆
15 掉收掉就好了…他來說大家來溝通一下，大家來支持一點給
16 楊耀同做做看…今天土地他跟我說這後面我們地這樣買買
17 買，我們都照這樣走，我們很單純從那地買到這塊，我跟你
18 說不是都很單純的買，大家賣下去都是一起一樣都是優先承
19 買權的訴訟…不是說這塊買了就是我們的，沒有，都是優先
20 承買權訟，我現在問題來了，好，現在遇到這個問題，我也
21 跟你說好，我們可以互相看要怎麼用，這是我的意思…」

22 （見本院卷二第247至251頁）。依上開談話內容可知，上訴
23 人亦自陳其就系爭農場之土地或建物僅有優先承買權，而非
24 主張其為所有權人，姑不論上訴人是否因參加人員工之建
25 議，而未於系爭執行事件中主張其為系爭建物所有權人，上
26 訴人所提之錄音光碟及譯文，亦無法作為其為系爭建物所有
27 權人之認定依據。

28 七、綜上所述，上訴人無法證明其已取得系爭建物之事實上處分
29 權，其請求確認就系爭建物之事實上處分權存在，即屬無
30 據，不應准許。原審駁回上訴人之訴，於法並無不合。上訴
31 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回

01 其上訴。
02 八、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與
03 結果不生影響，自勿庸一一論列，併此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
06 民事第四庭 審判長法官 楊熾光
07 法官 郭妙俐
08 法官 廖穗蓁

09 正本係照原本作成。

10 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
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
12 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

13 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
14 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
15 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。
16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

17 書記官 黃美珍

18 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

19 【附表】
20

建號	門牌號碼	坐落土地	總面積	用途
○○段00建號	○○路0巷0之00號	000、000地號	4945.67m ²	金針菇栽培室