臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第92號

上　訴　人　劉昱君

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳俊哲律師

被 上訴 人　董金杏即紀董金杏

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求移轉建物所有權事件，上訴人對於中華民國113年10月25日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2819號第一審判決，提起上訴，並為訴之變更，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認上訴人就如附圖所示編號A1部分建物（面積699.58平方公尺）、A2部分建物（面積33.76平方公尺）、B部分建物（面積826.8平方公尺）之事實上處分權存在。

變更之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。次按在第二審為訴之變更合法者，原訴即視為撤回時，第一審所為判決，亦失其效力，第二審法院應專就新訴為裁判，無須再就第一審判決之上訴為裁判（最高法院114年度台上字第318號判決意旨參照）。經查，上訴人於原審依民法第242條、第767條第1項、第179條規定，求為：被上訴人應將坐落重測前○○市○○區○○○段00000地號土地（即重測後○○○段000地號土地，下稱

系爭土地）上編號A、B、C之未辦保存登記建物移轉登記為上訴人所有之判決（見原審卷第11、181頁）；嗣提起上訴後，表明上訴範圍僅前揭A、B建物部分，不含C建物部分等語（見本院卷第104頁）。經本院囑託臺中市豐原地政事務所（下稱豐原地政）繪測其主張之A、B建物位置、面積後，上訴人於本院民國115年3月12日準備程序期日變更其聲明求為：確認上訴人就坐落系爭土地上如豐原地政複丈日期114年11月28日土地複丈成果圖（即附圖）所示編號A1部分建物（面積699.58平方公尺）、A2部分建物（面積33.76平方公尺）、B部分建物（面積826.8平方公尺）（下分稱A1建物、A2建物、B建物，合稱系爭建物）之事實上處分權存在等語（本院卷第184頁）。經核，上訴人原訴與變更後之新訴，均是本於其是否為系爭建物事實上處分權人之同一基礎事實，揆之上開規定，其訴之變更應屬合法。

貳、被上訴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：緣訴外人吳富昌於94年11月21日與被上訴人於原法院94年度中移調字第1號確認地上權事件成立調解（下稱系爭調解），約定被上訴人同意與吳富昌共同將A1、B建物出租他人，為期10年，期限屆至後，A1、B建物事實上處分權歸於吳富昌所有。嗣伊與吳富昌於同年12月30日簽立不動產買賣契約書（含附款約定書）（下稱系爭買賣契約），約定吳富昌將其所有系爭土地出賣予伊，並將其因系爭調解取得之權利讓與給伊。茲10年期限已屆，吳富昌復已於95年間將A1、B建物交付伊占有。伊取得上開建物之事實上處分權後，又於A1建物旁增建A2建物作為廁所使用。然被上訴人迄未辦理系爭建物稅籍變更登記，致伊就系爭建物事實上處分權人地位有受侵害之危險等語。爰求為確認上訴人就系爭建物之事實上處分權存在之判決。

貳、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、本院之判斷：

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者，不得提起，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，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態能以確認判決將之除去者而言。本件上訴人主張其就系爭建物有事實上處分權，被上訴人雖未到庭爭執，惟A1、B建物房屋稅籍紀錄表上登記之納稅義務人為被上訴人等情，有臺中市政府地方稅務局豐原分局112年12月4日中市稅豐分字第1122827488號函及所附稅籍編號00000000000號之房屋稅籍紀錄表附卷可稽（見原審卷第103、105頁），則上訴人在私法上之地位即有受侵害之危險，而此項危險得以確認之訴予以除去，自有確認利益存在，先予敘明。

二、上訴人主張之上揭事實，業據提出系爭買賣契約、附款約定書、支票影本、系爭調解程序筆錄、土地登記第一類謄本為證（見原審卷第15至35、89、91頁），並經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場照片可證（見本院卷第151至162頁），復囑託豐原地政繪製如附圖之複丈成果圖在卷可參（見本院卷第169頁）。被上訴人已於相當時期受合法之通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明或陳述，本院審酌上訴人提出之證據，確與其主張之事實相符，堪予採信。

三、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758 條第1 項定有明文。次按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（最高法院86年度台上字第2272號判決意旨參照）。又按所謂附屬建

物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院103年度台上字第919號判決意旨參照）。經查：

㈠查系爭A1、B建物為未辦理保存登記建物，被上訴人因系爭調解，同意於104年11月21日將之讓與吳富昌，已如前述，則依上開說明，吳富昌雖因A1、B建物建物未為保存登記而不能取得所有權，然應認業經受讓而取得事實上處分權；又吳富昌將A1、B建物讓與上訴人部分，亦同。另A1、B建物係由上訴人占有中，復經本院至現場勘驗屬實，業如前述，足見上訴人主張已向吳富昌買受A1、B建物並受交付，已繼受取得上開建物之事實上處分權，應屬可信。

㈡次查，上訴人主張於取得A1、B建物事實上處分權後，緊鄰A1建物東側往外搭建磚造、以鍍鋅鐵板覆頂之A2建物，作為廁所使用等情，有上開現場照片可證（見本院卷第156、157頁），足見增建之A2建物，無獨立出入口，不具構造上、使用上獨立性，應為A1建物之附屬建物，是上訴人就A1建物之事實上處分權因而擴張。

㈢基上，上訴人主張其為系爭建物之事實上處分權人等情，應堪認定。

四、綜上所述，上訴人請求確認就系爭建物之事實上處分權存在，為有理由，應予准許。

五、據上論結，本件變更之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　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。

不得上訴。

書記官　涂村宇

中　　華　　民　　國　　115　年　　5　　月　　6　　日