

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度簡字第2號

原告 胡祥球  
被告 徐貴美

上列當事人間請求確認契約無效等事件，本院於民國一一四年二月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項定有明文。

(一)原告原起訴狀所載訴之聲明文義不清、意義不明(見新北卷第九頁書狀)，經本院行使闡明權後，原告於民國一十三年九月九日首次言詞辯論期日之初即確認聲明為：「(一)被告應將坐落新北市深坑區昇高段第九〇二、一二一二、一三〇四至一三〇八地號土地上、如臺灣新北地方法院一一二年度訴字第三二八四號卷第九七至一〇一頁所示、位在新北市〇〇區〇鄉路〇〇巷〇〇號建物左側空地上、面積三二二·一平方公尺(實際位置面積測量後確定)之金屬棚架事實上處分權移轉予原告；(二)被告應容忍原告通行坐落新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇地號土地其中六四平

01 方公尺部分（即設定不動產役權之範圍，實際位置測量後  
02 確定），並拆除該部分土地地下建物（實際位置面積測量  
03 後確定）」（見本院卷第五九頁筆錄）；原告此次變更，  
04 基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被  
05 告無異議而為本案言詞辯論，於法自無不合。

06 （二）原告於一一四年二月二十日再更正聲明為：「(一)被告應將  
07 坐落新北市深坑區昇高段第九〇二、一二一二、一三〇四  
08 至一三〇六、一三〇九地號土地上、如附圖即新北市新店  
09 地政事務所一一三年十二月三日土地複丈成果圖（下稱附  
10 圖）編號E、F、G、H、I、J、K、L所示、面積共  
11 二一七·九六平方公尺之金屬材質棚架（下稱系爭棚架）  
12 事實上處分權移轉予原告；(二)被告應容忍原告通行坐落新  
13 北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇地號土地、如附圖編號B、  
14 C、D所示部分，並拆除如附圖編號B所示、面積十三·  
15 四平方公尺所示之水泥構造」（見本院卷第二五三頁筆  
16 錄）；原告此次變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅  
17 係依測量結果確認請求標的之位置及面積，不甚礙被告之  
18 防禦及訴訟之終結，復經被告當庭表示同意（見本院卷第  
19 二五三頁筆錄），於法仍無不合，仍應准許。

20 （三）原告最終撤回聲明第二項之請求（見本院卷第二五四頁筆  
21 錄），性質為撤回部分訴訟、減縮應受判決事項之聲明，  
22 於法仍無不合，本院爰就變更減縮後之訴為裁判。

23 二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下  
24 同）五十萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟  
25 法第四百二十七條第一項亦有明定。原告於一一四年二月二  
26 十日撤回原聲明第二項關於不動產役權部分之請求，僅請求  
27 被告移轉系爭棚架之事實上處分權，而原告自承於一一一年  
28 六月二十八日向被告買受系爭棚架二分之一權利之對價僅八  
29 萬元（見新北卷第十七頁讓渡書），即系爭棚架全部之價額  
30 應不高於十六萬元，參以地上物與土地不同，價值通常隨時  
31 間經過而折舊減損，是原告撤回關於聲明第一項不動產役權

01 部分之請求後，剩餘請求（即移轉系爭棚架事實上處分權）  
02 之訴訟標的價額顯低於五十萬元，依前揭規定，應改適用簡  
03 易訴訟程序，並參酌同一地方法院適用簡易程序審理事件事  
04 務分配辦法第四條第一項之規定，由本院以裁定改用簡易程  
05 序，並由原法官依簡易程序繼續審理，合先敘明。

## 06 貳、實體方面

### 07 一、原告部分：

08 （一）訴之聲明：被告應將系爭棚架（即坐落新北市深坑區昇高  
09 段第九〇二、一二一二、一三〇四至一三〇六、一三〇九  
10 地號土地上、如附圖【即新北市新店地政事務所一一三年  
11 十二月三日土地複丈成果圖】編號E、F、G、H、I、  
12 J、K、L所示、面積共二一七·九六平方公尺金屬材質  
13 棚架）之事實上處分權移轉予原告。

14 （二）原告起訴主張：（先稱）系爭棚架係原告與被告胞兄徐兩  
15 福合資搭建，（後改稱）系爭棚架係不明人士搭建，由兩  
16 造依民法第七百七十條之規定取得各半所有權，被告與胞  
17 兄徐兩福二人於一一一年六月二十八日與原告訂立買賣契  
18 約（讓渡書），約定由原告以八萬元向被告、徐兩福買受  
19 系爭棚架二分之一所有權，原告業給付全額價款，被告竟  
20 未依約移轉系爭棚架之事實上處分權，爰依兩造間買賣契  
21 約請求被告將系爭棚架事實上處分權移轉予原告。

### 22 二、被告部分：

23 （一）答辯聲明：原告之訴駁回。

24 （二）被告否認與徐兩福共同與原告訂立是紙讓渡書，亦否認有  
25 系爭棚架之所有權或事實上處分權，以系爭棚架係訴外人  
26 曾萬華管理使用等語，資為抗辯。

27 三、原告主張之事實，固據提出讓渡書為證，但被告已經否認授  
28 權與徐兩福二人共同與原告訂立是紙讓渡書，亦否認有系爭  
29 棚架之所有權或事實上處分權。

30 關於系爭棚架坐落新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇地號土地  
31 如附圖編號F所示、面積六四·一五平方公尺部分、(二)第一

01 二一二地號土地如附圖編號E、G所示、面積五四·九一、  
02 四八·二八平方公尺部分、(三)第一三〇四地號土地如附圖編  
03 號K所示、面積三九·八五平方公尺部分、(四)第一三〇五地  
04 號土地如附圖編號L所示、面積七·四九平方公尺部分、(五)  
05 第一三〇六地號土地如附圖編號I、J所示、面積一·一  
06 八、〇·五平方公尺部分、(六)第一三〇九地號土地如附圖編  
07 號H所示、面積一·六平方公尺部分，合計面積二一七·九  
08 六平方公尺，及系爭棚架下方地面繪有格線、設置監視器，  
09 供作停車使用，以及系爭棚架坐落部分土地之地主訴外人曾  
10 萬華到場陳稱：「系爭棚架為其管理使用」等情，亦經本院  
11 囑託新北市新店地政事務所會同兩造現場勘驗測量明確，有  
12 勘驗筆錄、現場照片、新北市新店地政事務所覆函暨土地複  
13 丈成果圖可佐（見本院卷第一二五至一三九頁）。關於系爭  
14 棚架坐落之土地，其中新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇地號土  
15 地為新北市所有，第一二一二地號土地為被告（權利範圍〇  
16 〇〇〇〇〇〇〇分之〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇）、曾萬華（權利範  
17 圍七七五分之二七）等五人共有，第一三〇四地號土地為曾  
18 萬華（權利範圍五六分之二九）等三人共有，第一三〇五地  
19 號土地為被告所有，第一三〇六地號土地為國有，經本院職  
20 權查證詳明，有土地建物查詢資料可稽（見本院卷第八七至  
21 九七頁）。

#### 22 四、茲分述如下：

23 （一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方  
24 支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並  
25 使其取得該物所有權之義務；權利之出賣人，負使買受人  
26 取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，並  
27 負交付其物之義務，民法第三百四十五條第一項、第三百  
28 四十八條固有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，就  
29 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦  
30 有明定；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負  
31 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為

01 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據  
02 尚有疵累，亦應駁回原告之請求；當事人於其利己事實之  
03 主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，  
04 應負立證之責；原告於其所主張之起訴原因，不能為相當  
05 之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，當然  
06 駁回原告之請求；請求履行債務之訴，除被告自認原告所  
07 主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事  
08 實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯  
09 事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則，最  
10 高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第一六八五  
11 號、二十年上字第二四六六號、四十三年台上字第三七七  
12 號著有裁判闡釋甚明。又稱不動產者，謂土地及其定著  
13 物；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更  
14 者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法  
15 院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物  
16 權者，應經登記，始得處分其物權，民法第六十六條第一  
17 項、第七百五十八條第一項、第七百五十九條規定甚明；  
18 民法第六十六條第一項所謂定著物，係指非土地之構成部  
19 分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其  
20 所在之物而言，最高法院六十三年度第六次民庭庭推總會  
21 議決議(一)可資參照。

22 (二) 本件原告請求被告移轉系爭棚架之事實上處分權，無非以  
23 系爭棚架係不明人士搭建，由兩造依民法第七百七十條之  
24 規定取得各半所有權，徐兩福與被告二人於一一一年六月  
25 二十八日與原告訂立買賣契約（讓渡書），約定由原告以  
26 八萬元向被告、徐兩福買受系爭棚架二分之一所有權，原  
27 告業給付全額價款，被告竟未依約移轉系爭棚架之事實上  
28 處分權為論據，被告則以前詞置辯。系爭棚架為金屬面板  
29 與支架組合而成，非土地之構成部分，架設在地面上、繼  
30 續附著於土地，且供作停車使用、有一定經濟上目的、效  
31 用，無法移動所在、一經與地面分離即坍塌而喪失原經濟

01 目的、效用，性質為不動產之定著物甚明，是系爭棚架固  
02 可非因法律行為而取得所有權（如起造、繼承、時效取得  
03 等），但如欲以法律行為移轉所有權（即讓與人因移轉行  
04 為喪失所有權、受讓人因受讓行為取得所有權），非經登  
05 記不生效力。又未辦理所有權第一次登記之建物（違章建  
06 築），依法不能為所有權移轉登記，是僅能移轉（讓與）  
07 建物之事實上處分權，而所謂事實上處分權，司法實務及  
08 社會通念上，係指對於標的建物占有、使用、收益、事實  
09 上處分（例如拆除、增建、改建）及交易等支配權能（最  
10 高法院六十七年度第二次民事庭庭長會議決定(一)、一〇六  
11 年度台上字第一八七號裁判意旨參照）；系爭棚架既為無  
12 法辦理第一次登記之定著物，被告縱非因法律行為而取得  
13 系爭棚架之所有權（僅係假設），但被告嗣後如欲以法律  
14 行為移轉系爭棚架，依前開說明，僅能移轉系爭棚架之事  
15 實上處分權，無從移轉所有權。則本件所應審究者，厥  
16 為：1 原告所指徐兩福、被告與原告訂立之買賣契約（讓  
17 渡書），效力是否及於被告？2 本件言詞辯論終結時，被  
18 告是否得以履行「移轉系爭棚架事實上處分權予原告」義  
19 務（即被告是否有系爭棚架之事實上處分權、是否陷於給  
20 付不能）？

21 (三) 關於徐兩福、被告與原告訂立之買賣契約（讓渡書）效力  
22 是否及於被告部分

23 就此情節，除是紙讓渡書外，原告始終未能提出其他任何  
24 證據以實其說，而原告所提「讓渡書」，略記載：「讓渡  
25 人 掛名地主徐貴美（即被告）、實際地主徐兩福 受讓  
26 人：胡祥球（即原告）」、「讓渡標的：．．．新北市政  
27 府違章建築拆除大隊違章建築認定通知書記載之『停車位  
28 車棚』，持分50%」、「違建人姓名、地址：1 胡祥  
29 球、2 徐貴美．．．」、「讓渡人：掛名地主徐貴美，實  
30 際地主徐兩福 同意讓渡『停車位車棚』的物權所有權一  
31 半給受讓人胡祥球，由受讓人胡祥球100%持有旨揭

01 『停車位車棚』．．．」、「讓渡人與受讓人雙方還有合  
02 作經營『私人停車場』的空間，此次讓渡金額以新臺幣捌  
03 萬元為準．．．」、「掛名地主徐貴美、實際地主徐兩福  
04 （印文）、受讓人胡祥球（印文）」，不唯其上僅有徐兩  
05 福與原告二人之印文，且文義僅反覆指被告為「掛名地  
06 主」，一再稱徐兩福方為「實際地主」即實際權利人，無  
07 隻字片語記載徐兩福代理被告之意旨，內容復指雙方尚有  
08 合作經營停車場空間云云，而被告雖為系爭棚架坐落部分  
09 土地（新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土  
10 地）之所有人、共有人，但住所在新北市蘆洲區，非如原  
11 告住所即在系爭棚架近旁，且原告就被告所辯：對於是紙  
12 讓渡書一無所悉、並未居住系爭棚架鄰近區域、亦未管理  
13 使用系爭棚架，系爭棚架為曾萬華管理使用等節，俱無爭  
14 執，被告顯無與原告共同經營停車場之意願或可能，被告  
15 並非是份讓渡書（買賣契約）當事人，是紙讓渡書效力不  
16 及於被告，堪以認定。

17 （四）本件言詞辯論終結時，被告是否得以履行「移轉系爭棚架  
18 事實上處分權予原告」義務（即被告是否有系爭棚架之事  
19 實上處分權、是否陷於給付不能）部分

20 被告到庭反覆辯稱對於是紙讓渡書一無所悉、並未居住系  
21 爭棚架鄰近區域、亦未管理使用系爭棚架，系爭棚架為曾  
22 萬華管理使用，且為原告所不爭執，前已述及，被告既否  
23 認管理使用系爭棚架，顯與民法第七百七十條所定「以所  
24 有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不  
25 動產，而其占有之始為善意並無過失者」有間，無由取得  
26 系爭棚架之所有權，亦無從系爭棚架之移轉事實上處分  
27 權，參諸系爭棚架所坐落之六筆土地，除二筆土地（坐落  
28 新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土地）為公  
29 有外，曾萬華亦為其中二筆土地（新北市○○區○○段○  
30 ○○○○地號、第一三〇四地號土地）之共有人，且系爭  
31 棚架使用新北市○○區○○段○○○○○○地號土地面積達

01 一〇三·一九平方公尺，使用第一三〇四地號土地面積亦  
02 達三九·八五平方公尺，已如前載，並有附圖可考，即系  
03 爭棚架主要部分均坐落在曾萬華持分土地，曾萬華亦於本  
04 院囑託地政人員會同兩造到場勘驗之際，到場表明系爭棚  
05 架為其所管理使用，其所述應屬客觀可採，系爭棚架確為  
06 曾萬華管理使用，被告並無系爭棚架之事實上處分權，亦  
07 足認定。

08 五、綜上所述，被告並非原告所提讓渡書（買賣契約）之當事  
09 人，是紙讓渡書（買賣契約）效力不及於被告，且被告並無  
10 系爭棚架之事實上處分權，於本件言詞辯論終結時，仍無從  
11 移轉系爭棚架事實上處分權予原告，從而，原告請求被告移  
12 轉系爭棚架之事實上處分權，洵屬無據，不應准許，爰予駁  
13 回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此  
16 敘明。

17 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

20 民事第四庭 法官 洪文慧

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

25 書記官 王緯騏

26 附圖：新北市新店地政事務所民國一一三年十二月三日土地複丈  
27 成果圖