

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第225號

上訴人 張美美
王俊彥
劉孝秋
王禮典

共同
訴訟代理人 陳曉祺律師
被上訴人 陳志鬻

張安南

上列當事人間請求確認使用權存在等事件，上訴人對於中華民國113年9月2日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5616號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)原判決廢棄。
- (二)確認張美美就○○市○○區○○路00號房屋地下室建物如附圖所標註A部分有使用權。
- (三)確認王俊彥就○○市○○區○○路00號房屋地下室建物如附圖所標註B部分有使用權。
- (四)確認劉孝秋就○○市○○區○○路00號房屋地下室建物如附圖所標註C部分有使用權。
- (五)確認王禮典就○○市○○區○○路00號房屋地下室建物如附圖所標註D部分有使用權。
- (六)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人張美美、王俊彥、劉孝秋、王禮典(下分稱其姓名，合稱上訴人)主張：伊分別於如附表一所示購買日期向出賣人購得○○社區位於○○市○○區○○路00號、37號房屋

(下各稱35號、37號房屋)地下室建物如附圖所標註A、B、C、D部分即依序如附表所示車庫(下各稱編號5號、6號、7號、8號車庫,合稱系爭車庫)之永久使用權,並簽立或取得轉讓書、同意書、預約單,其中同意書蓋用起造人即訴外人金鑫建設企業有限公司(下稱金鑫公司)董事即訴外人王財貴印文、預約單則蓋有金鑫公司大章,並有簽約收款及點交車庫之金鑫公司會計即訴外人蕭雅俐、總經理即金鑫公司董事長陳釗炳胞弟訴外人陳釗定之簽名。伊就未辦理保存登記致無法為移轉登記之系爭車庫,取得事實上處分權或使用權。伊係直接向金鑫公司或輾轉買受系爭車庫,金鑫公司授權董事王財貴出售系爭車庫,係屬有權處分;縱王財貴就系爭車庫買賣屬無權處分,亦由金鑫公司點交系爭車庫而事後承認,對金鑫公司發生效力。況張美美、王俊彥因善意信賴王財貴占有之權利外觀而買受系爭車庫,應受善意受讓之保護;伊自購買後即占有使用系爭車庫迄今,亦已時效取得所有權或事實上處分權,自有權使用系爭車庫。詎35號、37號房屋住戶即被上訴人陳志鬚、張安南(下分稱其姓名,合稱被上訴人)於民國112年8月21日向上訴人以寄發存證信函、外牆張貼公告方式,要求伊騰空返還系爭車庫。爰求為確認上訴人就系爭車庫之使用權存在之判決。原審為上訴人敗訴之判決,上訴人聲明不服,提起上訴。上訴聲明:(一)原判決廢棄。(二)1.確認張美美就35號房屋地下室建物如附圖所標註A部分有使用權;2.確認王俊彥就35號房屋地下室建物如附圖所標註B部分有使用權;3.確認劉孝秋就37號房屋地下室建物如附圖所標註C部分有使用權;4.確認王禮典就37號房屋地下室建物如附圖所標註D部分有使用權。

二、被上訴人則以:上訴人提出之同意書,僅王財貴蓋章,未載明身分證統一編號及蓋用金鑫公司大小章,難以特定其身份及證明該同意書經金鑫公司授權或承認,又系爭車庫之權利外觀非屬王財貴所有,則上訴人及其前手自無處分權人即王財貴取得系爭車庫,即不受善意受讓之保護,上訴人未取得

01 系爭車庫之事實上處分權或使用權；系爭車庫屬未經主管機
02 關核准之違章建築，非可登記之不動產，不適用時效取得規
03 定，縱有時效取得適用，上訴人並非出於所有權之意思、和
04 平、公然、繼續占用系爭車庫，不得主張時效取得所有權等
05 語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)金鑫公司於70年10月31日，興建○○社區即○○市○○區○
08 ○路00○00號等6幢建物(下稱系爭建案)出售予消費者。

09 (二)張美美前為35號房屋所有權人，於106年售予陳志覺；王禮
10 典前為37號房屋所有權人，於111年售予訴外人黃順德。

11 (三)王俊彥、劉孝秋現分別為31號房屋、新北市○○區○○路00
12 巷0號房屋所有權人。

13 (四)陳志覺現為35號房屋所有權人，張安南為37號房屋2樓住
14 戶，所有權人為其配偶即訴外人阮玉芳。

15 (五)系爭車庫為有獨立出入口之未辦保存登記建物。

16 (六)上開事實，為兩造所不爭執（見本院卷第316至317頁），並
17 有卷附系爭車庫位置圖、使用執照存根、新北市新店地政事
18 務所113年1月17日新北店地登字第1136070316號函暨所附建
19 物登記謄本、地籍異動索引可稽（見店司補卷第25、35至37
20 頁、原審卷第61、65、77至81、84頁），堪信為真。

21 四、本件爭點：

22 (一)上訴人本件請求，是否有確認利益？

23 (二)上訴人是否分別取得編號5至8號車庫之事實上處分權或使用
24 權？

25 1.王財貴是否有權處分系爭車庫？

26 2.如為無權處分，金鑫公司是否事後承認？是否應類推適用善
27 意受讓規定？

28 3.上訴人得否就系爭車庫時效取得所有權或事實上處分權？

29 五、本院判斷：

30 (一)關於上訴人本件請求是否有確認利益？

31 按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提

01 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
02 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
03 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
04 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
05 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁
06 判先例意旨參照）。本件上訴人主張就系爭車庫享有使用
07 權，並提出轉讓書、同意書、預約單等證據為佐。惟被上訴
08 人以寄發存證信函及張貼公告方式，要求上訴人騰空返還系
09 爭車庫，顯見就上訴人主張之使用權存否有爭執，致上訴人
10 之法律地位陷於不安定狀態。依民事訴訟法第247條第1項規
11 定，上訴人提起本件確認之訴，有即受判決之之法律上利
12 益。

13 (二)關於上訴人是否分別取得編號5至8號車庫之事實上處分權或
14 使用權？首應審酌王財貴是否有權處分系爭車庫。

15 (1)按公司法第208條第1至3項規定，董事會得授權董事長或其
16 他董事代表公司為法律行為。公司之代理權，原則上由董事
17 長行使，惟董事會得授權其他董事代理。公司解散後，其財
18 產之處分，依公司法第326條、第330條等規定辦理。本件金
19 鑫公司於70年代興建系爭建案，系爭車庫買賣發生於80年至
20 82年間，距今已逾40年，金鑫公司早已解散，相關人員包括
21 董事即訴外人王財貴（並為陳釗炳之妻，見本院卷第377
22 頁）、金鑫公司會計即訴外人蕭雅俐、金鑫公司董事長即訴
23 外人陳釗炳、金鑫公司總經理（即陳釗炳胞弟）即訴外人陳釗
24 定均已死亡，無法傳訊或以金鑫公司之相關文書資料鑑定書
25 證真偽，構成證據遙遠及舉證困難之情狀。

26 (2)依民事訴訟法第277條本文規定，當事人主張有利於己之事
27 實者，就其事實有舉證之責任。惟依同條但書規定，依其情
28 形顯失公平者，不在此限。按涉及年代久遠之不動產或財產
29 權利爭議，因人物全非、遠年舊物難以查考，致有舉證困難
30 之問題，當事人得主張減輕其舉證責任，受訴法院應斟酌當
31 事人間能力、資力之不平等、證據偏在一方、蒐證之困難等

因素，按待證事項與證據之距離、舉證之難易、蓋然性之順序，並依誠信原則，定其舉證責任或減輕其證明度（最高法院110年度台上字第1067號判決、109年度台上字第2063號判決、108年度台上字第1325號判決意旨參照）。本件上訴人主張王財貴有權代理金鑫公司處分系爭車庫，提出預約單（蓋有金鑫公司大章，並有蕭雅俐、陳釗定簽名）、同意書（蓋有王財貴董事印文，上方印有「金鑫建設企業有限公司用箋」）、轉讓書等書證（詳附表二）。惟因年代久遠，無法鑑定印文真偽及訊問證人，金鑫公司亦已解散，已如前述，構成顯失公平之情狀，故本院依上開判決意旨，減輕上訴人之舉證責任，僅須使法院達到降低後之證明度，即可認定其主張為真實。

(3)茲就下列證據論斷如下：

①上訴人提出之預約單（見店司補卷第39、49頁、本院卷第187、265至267頁）記載購買日期、車庫編號、價金，蓋有金鑫公司大章，並有財會人員蕭雅俐及高階主管陳釗定（金鑫公司總經理、董事長陳釗炳胞弟）之簽名。被上訴人已否認其上簽名及印文之真正，惟代理陳平和向金鑫公司買受另筆51-1號建物之證人王富英於本院114年9月16日證述（詳附表三）：預約單上蕭雅俐之簽名係金鑫公司會計蕭小姐，負責簽約及收錢；模糊簽名係陳釗定之簽名，其係金鑫公司總經理；王財貴係地主、金鑫公司負責人（董事長陳釗炳）之妻，其購買車位之永久使用權書狀亦由王財貴開立，格式相同；因車庫無建物權狀，僅有使用權，一整排車位均以此方式出售（見本院卷第244至246頁）。衡諸王富英證述內容，其購買類似車位之過程，係向金鑫公司購買，並透過銷售人員王俊彥，由蕭雅俐收款、陳釗定簽名，點交時由蕭雅俐交付永久使用權書狀及鑰匙等情，雖其購買之車位非系爭車庫，惟其購買過程與上訴人主張相同，並證稱上訴人所提出原證2預約單與其所拿到之預約單（見本院卷第187頁），均相同（見本院卷第246頁），足證金鑫公司於當時確有出售車庫

01 使用權之行為，且蕭雅俐、陳釗定均參與其中，是車庫之銷
02 售、簽約、收款、點交等程序，均由金鑫公司之組織系統執
03 行，堪認系爭交易係金鑫公司之行為，而非王財貴個人之行
04 為。

05 ②觀之甲方為王財貴之同意書（見店司補卷第41、51、55、59
06 頁）上方印有「金鑫建設企業有限公司用箋」，蓋用董事王
07 財貴印文，分別記載同意上訴人張美美（編號5號車庫）、王
08 俊彥（編號6、7、8號車庫）使用系爭車庫。王財貴雖僅蓋個
09 人印文，未載身分證統一編號或金鑫公司大小章，惟同意書
10 用紙係金鑫公司用箋，結合上述證人王富英所供述預約單上
11 確係金鑫公司大章及蕭雅俐、陳釗定簽名，足見王財貴之行
12 為係代理金鑫公司所為。

13 ③此外，證人王富英證述王財貴為地主及負責人之妻，參與公
14 司事務，與上訴人主張王財貴為金鑫公司董事相符，王財貴
15 係以「地主」身分出具同意書，而金鑫公司為建設公司，其
16 興建房屋車庫所需之土地，本應由公司或其負責人、董事持
17 有，王財貴雖以地主身分出具使用權同意書，然其亦為金鑫
18 公司董事，堪認與建設業之交易慣例相符。且若王財貴係擅
19 自盜用公司用箋出售，金鑫公司於當時即應發現並制止，然
20 自80至82年間，金鑫公司持續使用相同格式之同意書出售系
21 爭車庫，足認此係金鑫公司所授權同意出售。

22 ④觀之轉讓書（見店司補卷第57頁）蓋用銷售中心負責人王俊
23 彥印文，顯示王俊彥參與轉讓過程。依上訴人主張編號7、8
24 號車庫係王俊彥向金鑫公司購買後轉讓予劉孝秋、王禮典，
25 由王財貴出具同意書，此亦與證人王富英證述之銷售模式相
26 符。

27 (4)本院認應降低上訴人之證明度，上訴人復已提出前述證據，
28 依最高法院108年台上字第1325號判決意旨，被上訴人欲否
29 認上訴人之主張，即應舉反證證明王財貴係無權代理。然被
30 上訴人僅以抽象理由抗辯同意書未載明王財貴之身分證統一
31 編號、未蓋金鑫公司大小章等，並未提出任何積極證據證明

01 王財貴係無權代理或金鑫公司曾否認該等交易。此外，被上
02 訴人並自承其等並未購買系爭車庫(見本院卷第367、368
03 頁)，且歷經數十年後，嗣後於106年及111年始買賣移轉登
04 記取得35號、37號2樓房屋，乃出而主張地下層未辦保存登
05 記系爭車庫為其共有部分，上訴人為無權占有云云，自違誠
06 信原則，更難認被上訴人已舉反證證明上訴人係無權占有系
07 爭車庫。

08 (5)本院審酌本件年代久遠、相關人員均已死亡、公司已解散、
09 書證無從鑑定等客觀情況，依民事訴訟法第277條但書規
10 定，降低上訴人之舉證責任。上訴人所提預約單、同意書、
11 轉讓書及證人王富英之證詞，相互勾稽，已足使本院形成王
12 財貴係有權代理金鑫公司出售系爭車庫予上訴人或其前手，
13 上訴人因而取得系爭車庫之使用權之減低證明度之心證。

14 (6)上訴人既已取得系爭車庫之使用權，且自購買後即占有使用
15 迄今，從未間斷，堪認其使用權存在。被上訴人主張上訴人
16 無權占有應騰空返還系爭車庫，顯屬無據。又王財貴為有權
17 代理，上訴人已取得系爭車庫之使用權等情，已認定如前，
18 上訴人其餘主張其應受善意受讓之保護，並已時效取得所有
19 權或事實上處分權之主張，即無再予論斷必要，併予敘明。

20 六、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項前段規定，請
21 求確認其就系爭車庫之使用權存在，為有理由，應予准許。
22 原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決
23 不當，求予廢棄改判，為有理由。爰將原判決廢棄，改判如
24 主文第2至5項所示。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
26 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
28 78條、第85條第1項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

30 民事第十六庭

31 審判長法 官 朱耀平

法 官 羅立德

法 官 陳婉玉

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

書記官 陳奕仔

附表一

編號	上訴人	購買日期 (民國)	出賣人	車庫 (新北市新店區 松林路)	備註	證據
1	張美美	1.80年12月25日簽立湖光車庫預約單。 2.81年5月1日簽同意書。	金鑫建設 企業有限公司(下稱金鑫公司)	35號房屋地下室 編號5號車庫 (即附圖A部分)	×	店司補卷 39至41、 91至97頁
2	王俊彥	1.81年1月22日簽立預約單。 2.81年5月1日簽同意書。	金鑫公司	35號房屋地下室 編號6號車庫 (即附圖B部分)	王俊彥購得該車庫後出售予姓名不詳黃姓女子，復向其購回後售予丁詩瑚，再於112年7月31日向丁詩瑚購得。	店司補卷 49至51、 91至97頁
3	劉孝秋	82年1月5日	王俊彥	37號房屋地下室 編號7號車庫 (即附圖C部分)	王俊彥於82年1月6日向金鑫公司購買，由王財貴出具同意書。	店司補卷 53至55頁
4	王禮典	81年5月1日	王俊彥	37號房屋地下室	王俊彥於81年4月	店司補卷

(續上頁)

01

				編號8號車庫 (即附圖D部分)	10日向金鑫公司 購買，由王財貴 出具同意書。	57至59頁
--	--	--	--	--------------------	-------------------------------	--------

02

附表二

03

編號	證據	內容	出處
1	預約單	蓋用金鑫公司大章、 有財會人員蕭雅俐、 高階主管陳釗定之簽 名	店司補字卷第39、49 頁、本院卷第187、26 5至267頁
2	同意書	上方印有「金鑫建設 企 業 有 限 公 司 用 箋」、蓋用董事王財 貴印文	店司補字卷第41、5 1、55、59頁
3	轉讓書	蓋用銷售中心負責人 王俊彥印文	店司補卷第57頁

04

附表三

05

編號	證人王富英於民國114年9月16日在本院第9法庭之證詞（見本院卷第244至246頁）
	法官：與兩造有無親屬、僱傭或民事訴訟法第307條關係？ 王富英：王俊彥是我的親哥哥。 法官：是否仍願意具結作證？ 王富英：願意具結作證。 上訴人訴訟代理人：提示上證1買賣契約（本院卷第183頁），這份買賣契約是妳簽約的嗎？ 王富英：是，是我買的。 上訴人訴訟代理人：提示本院卷第186頁，當初在什麼地方跟金鑫建設什麼人簽約？ 王富英：我在松林路香格里拉（金鑫建設蓋的一棟大樓）一樓跟公司會計蕭雅俐小姐簽的約。

上訴人訴訟代理人：買賣契約上的金鑫建設大章，是誰蓋的？

王富英：公司蕭小姐蓋的。

上訴人訴訟代理人：提示上證2（本院卷第187頁），這張預約單是你買車庫的預約單嗎？

王富英：是，我買12號車位。

上訴人訴訟代理人：請大概描述買車位過程。

王富英：當初買車位透過王俊彥，他在那邊銷售，他說公司有車位要賣，我說要買我家斜對面的12號車位。公司說有使用權可以買，我說好，那我就買一個。我講的公司是金鑫建設。

上訴人訴訟代理人：請看預約單右邊，蕭雅俐簽名跟公司大章。

王富英：蕭雅俐就是我剛剛說的金鑫公司的蕭小姐，他負責簽約跟收錢。

上訴人訴訟代理人：上證2左邊有一個模糊的簽名，是誰的簽名？

王富英：這是金鑫建設董事長陳釗炳的弟弟陳釗定的簽名。我松林路48號5樓房子是78年跟他本人買的，車位是80幾年跟他買的，所以我知道那是他的簽名，他是金鑫公司總經理。

上訴人訴訟代理人：預約單下方，賣方給買方永久使用權並開立永久使用權書狀，你之後有拿到永久使用權書狀嗎？

王富英：有，點交時有拿到。王財貴開給我的永久使用權，是白色的，上面有寫王富英、number12。

上訴人訴訟代理人：當初點交是誰跟妳點交車庫，誰交給你永久使用權書狀？

王富英：蕭小姐拿來一張永久使用權跟鑰匙，車庫旁邊有鐵片鑰匙。

上訴人訴訟代理人：提示原證2（調字卷第41頁），你拿到的是跟這份一樣格式的同意書嗎？

王富英：是。甲方也是王財貴，他是地主，他是負責人的太太。我買那個房子也是金鑫公司蓋的，跟陳釗定買的。

上訴人訴訟代理人：你跟公司買車位，但為何使用權同意書開立甲方是王財貴？

王富英：因為他是地主，那個沒有建物權狀，他說只有使用權。一整排十幾個，大家都是這樣跟他買的。

上訴人訴訟代理人：你付款後，公司點交給你？

王富英：蕭小姐就給我使用權那張白色的。

上訴人訴訟代理人：使用過程中有人跟妳主張過權利嗎？

王富英：沒有。我自己在用。

被上訴人陳志鬯：王富英買的房子跟系爭社區無關，是同一家建設公司沒錯。

王富英：我以前住○○路00號5樓，我房子在車庫正對面。