

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第513號

上訴人 康保呈

訴訟代理人 何燈旗律師

被上訴人 高清塗

劉阿進

上一人

訴訟代理人 劉志順

劉宥君

被上訴人 徐森林

法蘭德股份有限公司

兼上一人

法定代理人 許為城

上三人

訴訟代理人 陳錫川律師

被上訴人 劉鄧月

劉國樑

劉美雪

兼上三人

訴訟代理人 劉瑞珠

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，上訴人對於中華民國113年11月14日臺灣臺北地方法院113年度訴字第421號第一審判決提起上訴，本院於114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

01 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張
05 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44
06 6條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。次按不變更
07 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
08 之變更或追加，亦為同法第256條所明定。查上訴人於原審
09 訴之聲明為：確認上訴人就坐落門牌號碼臺北市○○區○○
10 ○路0段000巷0號建物之事實上處分權存在（原審卷一第215
11 頁）。嗣於本院審理時，更正其聲明為：確認上訴人自民國
12 110年7月13日起至114年1月24日（下稱系爭期間）止，對坐
13 落臺北市○○區○○段○○段000○○、000○○地號土地（下
14 合稱系爭土地，各以地號土地稱之）上、如臺灣臺北地方法
15 院106年度重訴字第589號判決附表一「附圖範圍」欄、附圖
16 丁、戊、戊1、戊2、戊3、戊4、己、己1、庚、辛、壬、癸
17 所示門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號未辦理保
18 存登記建物（面積：290.18平方公尺，下稱系爭建物）之事
19 實上處分權存在（本院卷第488頁、第532頁）。核其所為，
20 係減縮聲明並更正事實上之陳述，減縮部分核符前揭規定，
21 應予准許，更正事實上陳述部分，非為訴之變更，合先敘
22 明。

23 二、被上訴人高清塗（下稱其名）經合法通知，未於言詞辯論期
24 日到場（本院卷第515至519頁），核無民事訴訟法第386條
25 所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
26 決。

27 貳、實體方面：

28 一、本件上訴人主張：

29 (一)訴外人昇合建設股份有限公司（下稱昇合公司）於100年7月
30 8日與訴外人劉來發（已歿於103年間，下稱其名）及高清塗

01 簽立房屋買賣契約書，由昇合公司以新臺幣（下同）2,000
02 萬元及2,400萬元購買系爭建物。嗣訴外人章榮志（下稱其
03 名）向伊佯稱昇合公司前開購買價格各為2,000萬元及5,200
04 萬元暨各已給付簽約金1,000萬元及1,200萬元，伊因此於10
05 0年7月8日、11日與昇合公司負責人周桀宇（原名周晉義，
06 下稱周桀宇）簽立權利轉讓契約書（下稱系爭權利移轉契
07 約），約定以1,500萬元及3,500萬元向周桀宇購買劉來發及
08 高清塗對系爭建物之事實上處分權，並依劉來發與高清塗之
09 指示，於100年7月11日、13日，分別將1,500萬元、3,500萬
10 元以信託方式匯入周桀宇名下帳戶，伊於100年7月13日自劉
11 來發及高清塗、昇合公司輾轉受領占有而取得系爭建物之事
12 實上處分權。縱認伊未於100年7月13日取得系爭建物之事實
13 上處分權，惟系爭權利移轉契約已約定應於100年10月31日
14 前點交系爭建物，復經高清塗、劉來發確認無誤，故至少應
15 認伊已於100年10月31日取得系爭建物事實上處分權。此
16 外，伊另依據前情對章榮志、周桀宇及高清塗提出詐欺告
17 訴，經臺灣臺中地方檢察署檢察官對3人提起公訴，高清塗
18 為求和解，於臺灣高等法院臺中分院105年度上易字第386號
19 刑事案件（下稱系爭詐欺刑案）審理期間之105年10月17
20 日，與伊達成使用借貸系爭建物之合意，伊因此取得系爭建
21 物之間接占有，而以占有改定方式取得系爭建物之事實上處
22 分權。

23 (二)系爭建物於114年1月24日因遭拆除而滅失，依上說明，伊於
24 系爭期間為系爭建物之事實上處分權人，被上訴人法蘭德股
25 份有限公司（下稱法蘭德公司）於原審106年度重訴字第589
26 號拆屋還地等事件（下稱另案拆屋還地事件），以系爭建物
27 坐落土地之所有權人身分訴請拆除系爭建物；被上訴人徐森
28 林、許為城（下均稱其名）為系爭建物坐落土地之實質上所
29 有權人；高清塗、被上訴人劉阿進（下稱其名）及訴外人劉
30 火興（已歿於108年間，下稱其名）為劉來發之繼承人，被

01 上訴人劉鄧月、劉國樑、劉美雪、劉瑞珠則為劉火興之繼承
02 人，彼等對於伊於系爭期間為系爭建物事實上處分權人一事
03 有所爭執，伊自得對被上訴人提起本訴，確認伊於系爭期間
04 對系爭建物之事實上處分權存在等語。

05 二、被上訴人分別以下列情詞置辯：

06 (一) 高清塗：訴外人李鴻漢（下稱其名）於原審110年度司執字
07 第68834號強制執行事件（下稱系爭執行事件），以共有人
08 身分行使優先承買權而取得系爭建物之事實上處分權之前，
09 系爭建物係由伊占有使用，未曾移轉系爭建物事實上處分權
10 予上訴人，上訴人曾向伊起訴請求交付系爭建物，經原審10
11 5年度重訴字第1189號交付房屋事件（下稱另案交付房屋事
12 件）判決駁回，上訴人未取得系爭建物之占有等語。

13 (二) 劉阿進、劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪：遷離系爭建物
14 多年，不知系爭建物之事實上處分權歸屬等語。

15 (三) 徐森林、法蘭德公司、許為城：系爭建物已拆除完畢，上訴
16 人提起本件訴訟，並無確認利益。系爭建物原為訴外人高舉
17 所有，高舉去世後，由繼承人即高清塗與訴外人高添財共同
18 共有，高清塗擅自出售系爭建物與昇合公司，更未曾交付系
19 爭建物與昇合公司或上訴人，上訴人無從取得系爭建物事實
20 上處分權。系爭詐欺刑案更認定上訴人遭章榮志、周桀宇詐
21 騙5,000萬元而未能取得系爭建物之事實上處分權。上訴人
22 訴請高清塗、劉阿進、劉火興交付系爭建物，經另案交付房
23 屋事件判決駁回，益徵上訴人未取得系爭建物之事實上處分
24 權等語。

25 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提起
26 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人於系爭期間
27 對系爭建物之事實上處分權存在。被上訴人答辯聲明：上訴
28 駁回。

29 四、本院得心證之理由：

30 上訴人主張其於系爭期間為系爭建物事實上處分權人，請求

01 確認其於系爭期間就系爭建物之事實上處分權存在等情，經
02 被上訴人以前詞置辯。爰就兩造爭執要旨析述如下：

03 (一)上訴人就本件有確認利益存在：

04 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
05 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
06 文；又民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利
07 益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地
08 位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決
09 除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具
10 備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高
11 法院42年台上字第1031號判決先例意旨參照）。復按過去
12 之法律關係，不得為確認之訴之標的，係指過去曾經存在
13 之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影響其他
14 現在之法律關係者而言。倘過去之法律關係延續至現在仍
15 有爭議，而有確認利益者，非不得提起確認之訴（最高法
16 院111年度台上字第912號判決意旨參照）。

17 2.查系爭建物已於114年1月24日拆除，有現況照片在卷可參
18 （本院卷第295至303頁），並為高清塗以外之被上訴人所
19 不爭執（本院卷第490頁、第533頁），則上訴人請求確認
20 其於系爭期間就系爭建物之事實上處分權存在，係就過去
21 之法律關係為確認。而法蘭德公司於另案拆屋還地事件繫
22 屬中（即107年3月14日）受讓000○0地號土地應有部分，
23 而代該案原告承當訴訟（原審卷一第45頁），徐森林於11
24 2年間因買賣而取得系爭土地應有部分（臺北市○○區○
25 ○段○○段000○0、000、000○0、000○0地號土地之第
26 一類土地登記謄本、異動索引卷，下稱土地登記資料卷，
27 第27頁、第52頁），許為城於112年間因買賣而取得000○
28 0地號土地應有部分（土地登記資料卷第28頁），可見法
29 蘭德公司、徐森林及許為城取得系爭土地應有部分之時
30 點，均晚於上訴人主張取得系爭建物事實上處分權之時

01 點。而上訴人主張：其擁有系爭建物事實上處分權，得於
02 系爭土地出售時主張優先購買權等語（本院卷第341
03 頁），故上訴人是否為系爭建物事實上處分權人，影響其
04 得否就法蘭德公司、徐森林及許為城取得系爭土地之應有
05 部分行使優先購買權或主張優先購買權遭侵害，法蘭德公
06 司、徐森林及許為城就此予以否認，將使上訴人在私法上
07 之地位有受侵害之危險，且此項危險得以本件確認判決予
08 以除去，雖上訴人係就過去之法律關係請求確認，然該法
09 律關係延續至現在仍有爭議，依上開說明，上訴人對法蘭
10 德公司、徐森林及許為城提起本件確認訴訟，自有確認利
11 益。徐森林、法蘭德公司、許為城徒以系爭建物已遭拆
12 除，抗辯上訴人提起本訴並無確認利益云云，尚無可採。

13 3.次查，高清塗及劉來發其餘繼承人劉阿進、劉火興於另案
14 交付房屋事件不爭執系爭建物為高清塗及劉來發共有（原
15 審卷二第121至122頁），劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美
16 雪為劉火興之繼承人【有劉火興戶籍謄本（除戶部分）、
17 繼承系統表及劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪戶籍謄本
18 （現戶全戶）在卷可證（原審卷一第181頁、第239至243
19 頁）】，未於本件審理時為相異之表示，足徵高清塗、劉
20 阿進、劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪均否認上訴人為
21 系爭建物之事實上處分權人，則關於何人於系爭期間為系
22 爭建物事實上處分權人一節，高清塗、劉阿進、劉鄧月、
23 劉瑞珠、劉國樑、劉美雪與上訴人間亦存有爭執。而上訴
24 人主張系爭建物拆除後，其得就系爭建物事實上處分權遭
25 侵害為一定權利主張及救濟（本院卷第294頁），則系爭
26 建物事實上處分權於系爭期間之歸屬，涉及上訴人上開救
27 濟權利之存否，此一法律上地位不安之狀態，延續至今，
28 並得以本件確認判決加以除去，揆諸前開說明，上訴人對
29 高清塗、劉阿進、劉鄧月、劉瑞珠、劉國樑、劉美雪提起
30 本件確認訴訟，亦有確認利益。

01 (二)上訴人於系爭期間非系爭建物之事實上處分權人：

02 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
03 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
04 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
05 累，亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第298
06 號判決意旨參照）。次按尚未向地政機關辦理所有權登記
07 之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受
08 讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最
09 高法院102年度台上字第1472號判決意旨參照）。上訴人
10 主張其受讓系爭建物之事實上處分權，自應就其因受領系
11 爭建物之交付而取得系爭建物事實上處分權等有利於己之
12 事實為舉證。

13 2.查上訴人與周桀宇分別於100年7月8日、11日簽立系爭權
14 利移轉契約，系爭權利移轉契約附件包含昇合公司與劉來
15 發、高清塗分別於100年1月25日、20日簽立、買賣價金各
16 為2,000萬元、5,200萬元之房屋買賣契約書一節，有系爭
17 權利移轉契約及房屋買賣契約書在卷可參（原審卷一第79
18 至81頁、第99至101頁、第87至88頁、第110至111頁），
19 惟劉來發、高清塗並未與昇合公司簽立100年1月25日、20
20 日之房屋買賣契約一事，業據高清塗於臺灣臺中地方檢察
21 署103年度偵字第8093號案件（下稱偵字第8093號案件）
22 偵查中陳述明確（偵字第8093號案件卷第29頁反面至第30
23 頁），及證人劉秋桂於臺灣臺中地方法院103年度易字第1
24 892號案件（下稱易字第1892號案件）審理中具結證述在
25 卷（易字第1892號案件卷二第207至224頁），且由證人劉
26 秋桂前開證言內容，更徵劉來發、高清塗係分別與昇合公
27 司簽立100年7月8日（價金2,000萬元）、100年7月11日
28 （價金2,400萬元）之房屋買賣契約書（該兩份契約書影
29 本存於臺灣臺北地方檢察署103年度他字第661號影卷第10
30 4至118頁）。而上訴人因受周桀宇、章榮志施用詐術而誤

01 認昇合公司資力，始認其如出資1,500萬元、3,500萬元向
02 昇合公司購買系爭建物，將可儘速完成系爭建物坐落土地
03 之開發案，而與周桀宇簽立系爭權利移轉契約，並於100
04 年7月11日、13日各將1,500萬元、3,500萬元匯入周桀宇
05 名下帳戶等情，為系爭詐欺刑案認定在案（原審卷一第17
06 至18頁），此屬上訴人遭詐欺結果之實現，上訴人無從因
07 匯付款項即受讓取得系爭建物之事實上處分權，此由系爭
08 詐欺刑案認定上訴人無取得劉來發、高清塗系爭建物事實
09 上處分權（按：系爭詐欺刑案記載為所有權）自明（原審
10 卷一第18頁）。況不論上訴人與周桀宇簽立之系爭權利移
11 轉契約或劉來發、高清塗分別與昇合公司簽立之房屋買賣
12 契約書，均屬債權契約，不因簽約即生系爭建物事實上處
13 分權之變動，上訴人並未提出其他證據足證其於100年7月
14 13日受領系爭建物之交付而取得事實上處分權，是上訴人
15 主張其於100年7月13日取得系爭建物之事實上處分權云
16 云，尚不可取。。

17 3. 又上訴人主張：昇合公司答應於100年10月31日要交屋給
18 其，其匯付款項前也跟劉來發、高清塗確認會如期交屋，
19 故其於100年10月31日取得系爭建物事實上處分權云云。
20 查系爭權利移轉契約第6條約定：「雙方約定於100年10月
21 31日前將標的點交清楚予買方（即上訴人），若屆期未點
22 交，則無條件同意任由買方處置，絕無異議。」（原審卷
23 一第80頁、第100頁），惟此約款係關於點交行為之履行
24 期限，非謂該期限屆至即當然點交，不因上訴人於匯付款
25 項前有无與劉來發、高清塗確認如期交屋一事而異，是上
26 訴人以此約款主張其於100年10月31日取得系爭建物之事
27 實上處分權云云，亦不可取。

28 4. 次查，上訴人與高清塗於112年4月25日進行附表所示對話
29 一事，有原審勘驗筆錄存卷可參（原審卷二第144至145
30 頁），而高清塗於對話中未有一語承認已將系爭建物之事

01 實上處分權移轉予上訴人，或表示要將系爭建物之事實上
02 處分權轉讓與上訴人，僅上訴人單方聲稱其為民事出租人
03 沒有用、為了這件賠很多錢、高清塗領240萬，其實是要
04 負責的等語，惟高清塗於對話過程係極力以「只簽了一本
05 真正的、我不識字是要看什麼、我又沒看報紙怎會知道、
06 沒有啦，你把我告起來」等語予以反駁，顯未認同上訴人
07 上開宣稱之內容。又證人周瑞彬（下稱其名）於原審證
08 稱：附表所示對話係由其錄音而來，當時僅有其與上訴
09 人、高清塗在場，其是因為上訴人並未就停車場與土地所
10 有權狀向高清塗收費，而認為系爭建物是由上訴人出租給
11 高清塗，但高清塗於對話過程極力否認上訴人所述內容，
12 高清塗一直認為與伊無關，上訴人有想原諒高清塗，但高
13 清塗態度令上訴人無法原諒，高清塗當日並未明確表示將
14 系爭建物之事實上處分權交給上訴人，但其認為屬於默
15 認，高清塗並不想轉讓，但上訴人的錢已經轉給高清塗等
16 語（原審卷二第146至150頁）。則由前述證言內容可知高
17 清塗於對話過程並未承認或同意系爭建物之事實上處分權
18 已轉讓與上訴人。而周瑞彬為上訴人友人，為周瑞彬證述
19 在卷（原審卷二第148頁），則周瑞彬前開證述：系爭建
20 物是由上訴人出租給高清塗、高清塗默認系爭建物之事實
21 上處分權交給上訴人等節，並非其現場見聞事項，更有因
22 與上訴人間情誼而生之個人臆測之虞，自難憑該證言即認
23 確有前述情事，則上訴人主張依上訴人與高清塗於112年4
24 月25日所為對話，可證高清塗於該日之前已將系爭建物之
25 事實上處分權移轉與上訴人云云，難認可採。

- 26 5.另上訴人主張：高清塗為獲取原諒而於系爭詐欺刑案審理
27 中之105年10月17日將系爭建物交付與其云云，惟上訴人
28 與高清塗於系爭詐欺刑案並未達成和解，上訴人更於審理
29 期日稱：「被告應一罪一罰，應該判兩罪。」等語（系爭
30 詐欺刑案卷三第67頁），上訴人委任之告訴代理人稱：

01 「本件自案發至今已6年，期間雖有經多次協調，均因被
02 告不願履行而無法成立，造成告訴人（即上訴人）很大損
03 害，而且罹患重病，被告等（按：系爭詐欺刑案被告為章
04 志榮、周桀宇與高清塗）均無誠意解決，或為補償，我們
05 認為應科以重罪，……」等語（系爭詐欺刑案卷三第67
06 頁），並無上訴人於系爭詐欺刑案審理過程原諒高清塗乙
07 事，遑論存在高清塗為獲取上訴人原諒而將系爭建物交付
08 與上訴人之舉，是上訴人前揭主張，難認有據。

09 6.再者，上訴人主張其與高清塗達成系爭建物使用借貸合
10 意，由上訴人取得系爭建物之間接占有云云，惟上訴人雖
11 於附表所示對話過程陳稱「我民事出租人變成沒有用」、
12 「我就跟你說9,000元」，惟高清塗於該對話過程並未認
13 同或附和上訴人所為言論，而是極力表示與其無關，亦如
14 前述，則上訴人雖於對話過程陳稱前語，卻無僅因上訴人
15 該等單方陳述內容，即認上訴人與高清塗間就系爭建物存
16 在使用借貸契約，上訴人主張其早已取得系爭建物之間接
17 占有云云，亦無可採。

18 7.從而，上訴人主張其於100年7月13日、至少於100年10月3
19 1日或於105年10月17日，取得系爭建物之交付或占有云
20 云，均不可取，上訴人於系爭期間非系爭建物之事實上處
21 分權人。

22 五、綜上所述，上訴人未曾取得系爭建物之事實上處分權，其請
23 求確認其於系爭期間對系爭建物之事實上處分權存在，並無
24 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上
25 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
26 其上訴。

27 六、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，併此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日
02 民事第二十庭

03 審判長法 官 劉素如
04 法 官 莊佩穎
05 法 官 何若薇

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

15 書記官 鄭淑昫

16 附表：

17 上訴人與高清塗112年4月25日對話（對話為台語，以下譯為國語）

上訴人：這樣喔，這樣變成我民事出租人變成沒有用，我還要拿錢來出，我就花到沒錢了，為了這件賠很多錢，不用利息啦？被弄到要起肖，這五年了，你看我中間有來找你們嗎，我跟你們說有事情要說，你們都沒（講），枉費錢，我還第二次去高等法院翻口供，說沒有，你看，我記得很清楚，就是要叫你們下去確定有這件事，你看，你們記得嗎，你們上說...也是那邊的.....，你說的那張也是整本的，因為大家都，神明在就不會.....。

高清塗：我上次我蓋一張而已.....。

上訴人：對啦，你蓋那張在也是在.....裡面。

高清塗：其他我就沒有。

上訴人：你就不能說那個什麼，我中午那次簽2400萬，拿240萬..。

高清塗：簽那張，就是上次簽那張.....，其他的都沒有。

上訴人：沒啦，正本，就是，整本都一樣的。

高清塗：一本而已。

上訴人：包括你中人（仲介）啦，做什麼都一樣，都整堆的。

高清塗：就簽那本是真的（正版），其他都假的。

上訴人：我覺得現在可能，在...裡面，就是我現在要追回那個贓款，現在決定改了，在107年，在我早年被騙去的錢我都要討回來，不管是第三個人、第四個人都可以追加回來，那個醫生都讀到畢業了，你竟然有一個，有一個領240萬的筆錄，其實是你負責的，在法律上，民事的，是為什麼半年，就可以還700多萬，他們二個都還沒還，一個去關，一個關出來，一個到後來，我叫他們刑事的，我通知書記官去通知，抓起來，那新聞報多大，你有看到嗎？

高清塗：我不識字要看什麼。

上訴人：你可以叫別人跟你講。

高清塗：我又沒在看報紙，怎麼會知道，

上訴人：刊幾篇了，打我的名就一大堆了，我現在上來就是要跟你講，這個東西，你這樣你自己為什麼.....，你也知道我對你很好，自從你太太往生，去被人追(債)，我就跟你說9,000元，你....。

高清塗：沒有啦，你把我告起來，你跟我說筆錄要自己收.....。