

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

113年度東原簡字第30號

原告 劉慶星

訴訟代理人 陳信伍律師(法扶)

被告 張宗偉

陳雪琪

上一人

訴訟代理人 傅爾洵律師(法扶)

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認臺東縣○○市○○段00000地號土地上，如附圖編號A、B部分（面積各為71.60平方公尺、15.80平方公尺）之建物（門牌號碼臺東縣○○市○○路0巷0000號）事實上處分權人為原告。訴訟費用由被告連帶負擔。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。經查：

- (一)原告起訴聲明原求為：被告應將臺東縣稅務局房屋稅籍證明書（稅籍編號：00000000000號）上之納稅義務人變更為原告，嗣於本院民國113年9月3日言詞辯論期日變更為如主文第一項所示，有起訴狀、本院言詞辯論筆錄在卷可稽（本院卷第5、89頁）。而原告前後二訴均係主張其為如附圖所示A、B部分、門牌號碼臺東縣○○市○○路0巷0000號建物（下稱系爭建物）事實上處分權人，堪認前後二訴之基礎事實同一，是其變更核與首揭規定相符，自應准許。
- (二)又原告主張系爭建物原為訴外人陳秀蘭所有（下稱其名），

01 惟陳秀蘭業於起訴前死亡，乃以陳秀蘭之繼承人為本件被告
02 提起訴訟，嗣經查明陳秀蘭之繼承人為被告陳雪琪、張宗偉
03 （下分稱其名，合稱被告），遂於113年1月16日具狀更正被
04 告姓名（本院卷第16頁），核此僅屬更正其事實上陳述，於
05 法自無不可。

06 二、被告張宗偉經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
07 民事訴訟法第436條第2項準用同法第386條各款所列情形，
08 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：坐落臺東縣○○市○○段00000地號土地（下稱
11 系爭土地）與其上未經辦理保存登記之系爭建物（下合稱系
12 爭不動產），均原為陳秀蘭所有，陳秀蘭已先將系爭不動產
13 一併出租予伊占有使用，嗣伊再與陳秀蘭再於109年2月8日
14 簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定將系爭
15 不動產以新臺幣（下同）75萬元出賣予原告，伊因此取得系
16 爭建物之事實上處分權。惟陳秀蘭業於111年6月13日過世，
17 未及變更系爭建物房屋稅納稅義務人，且陳秀蘭之繼承人即
18 被告對於系爭建物之事實上處分權誰屬此節亦有爭執，爰依
19 民事訴訟法第247條第1項前段提起本件訴訟等語。並聲明：
20 如主文第1項所示。

21 二、被告答辯：

22 (一)陳雪琪係以：伊固不爭執系爭買賣契約之形式真正，惟伊於
23 陳秀蘭遺物中，及系爭買賣契約書內，均未見有陳秀蘭簽收
24 系爭不動產買賣價金之證明，則原告是否確實依照系爭買賣
25 契約第3條之約定，於完成所有權移轉登記之日起7日內，一
26 次給付30萬3,000元之價金尾款，實有疑義。原告既未能證
27 明其已付清本件價金，伊自得依民法第264條第1項前段規
28 定，主張同時履行抗辯，是本件原告請求應無理由等語置
29 辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)張宗偉則稱：對於原告請求沒有意見，就按照契約走等語。

31 三、兩造不爭執事項（本院卷第186至187頁，並依判決格式調整

用語)：

- (一)即系爭建物為陳秀蘭於109年2月8日前興建，並於該時點前連同系爭土地出租予原告，現由原告使用中。
- (二)陳秀蘭於104年2月2日取得系爭土地地上權，並於108年10月28日登記為系爭土地所有權人。
- (三)原告與陳秀蘭於104年3月30日簽定如本院卷第170頁之不動產預定買賣雙務契約書，約定由原告以總價90萬元向陳秀蘭購買系爭不動產。
- (四)陳秀蘭於104年5月7日以系爭土地地上權為原告設定登記擔保債權額60萬元之抵押權。
- (五)原告與陳秀蘭於109年2月8日，就系爭不動產簽定系爭買賣契約，約定由陳秀蘭將上開不動產以75萬元出賣予原告。
- (六)陳秀蘭於109年2月19日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予原告。
- (七)系爭建物經原告申請，於109年3月19日初編為臺東縣○○市○○里00鄰○○路0巷00○0號，再於110年10月17日因行政區域調整為16鄰。
- (八)原告分別於104年3月31日、104年7月10日、109年2月26日各匯款30萬元、30萬元、18萬3,000元給陳秀蘭。
- (九)陳秀蘭於111年6月13日過世，其繼承人為被告。

四、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，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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，原告主觀上認其私法上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主張其向陳秀蘭購買系爭建物，並已取得系爭建物事實上處分權，為陳雪琪以前詞否認；至張宗偉雖表示願意按照系爭買賣契約履行等語，惟系爭建物事實上處分權如未讓與原告，即屬陳秀蘭遺產，而為被告所公同共有，是本件訴訟標的對於被告有合一確定之必要，依民事訴訟法第56條第1項第1款

01 規定，陳雪琪之否認效力應及於張宗偉，是堪認兩造就系爭
02 建物事實上處分權誰屬一節尚有爭執。而此等法律關係不明
03 確之狀態，亦得以透過本院確認判決予以除去，則原告對被
04 告提起本件確認之訴，即有確認利益。

05 (二)原告已取得系爭建物之事實上處分權：

06 1.按未辦理所有權保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登
07 記，僅得以事實上處分權之讓與；讓與人讓與事實上處分
08 權，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建
09 物交付，受讓人因讓與合意及受領交付而取得事實上處分
10 權。又物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所
11 有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於
12 買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。另依民法第946
13 條規定，占有之移轉，因占有物之交付而生效力；前項移轉
14 準用民法第761條現實交付、簡易交付、占有改定及指示交
15 付之規定，無論占有物為動產或不動產，均有其適用。

16 2.經查，系爭建物原係陳秀蘭所有，而由陳秀蘭出租予原告占
17 有使用，嗣原告與陳秀蘭再於109年2月8日簽定系爭買賣契
18 約，約定將系爭建物出售予原告等事實，為兩造所共認（不
19 爭執事項(一)、(五)）。則原告與陳秀蘭既經達成讓與系爭建物
20 事實上處分權之合意，且系爭建物此前已在原告占有使用
21 中，揆諸前述，原告與陳秀蘭達成讓與合意時，系爭建物之
22 事實上處分權即因簡易交付而由原告取得，是原告主張其為
23 系爭建物之事實上處分權人，自屬有據。被告雖以原告未能
24 證明其已付清系爭買賣契約尾款，依民法第264條第1項為同
25 時履行抗辯。惟觀諸該條所定「因契約互負債務者，於他方
26 當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付」之要件，可知
27 此限於債權人本於雙務契約請求債務人為特定內容之給付，
28 且債務人尚未給付，始有適用。然本件原告係提起確認之
29 訴，並非請求被告履行契約所定債務，另原告亦透過簡易交
30 付而取得系爭建物之事實上處分權，陳秀蘭即已履行系爭買
31 賣契約完竣，亦如前述，本件自無民法第264條第1項之適用

01 餘地，是被告執之為辯，礙難遽取。又本件既無從適用前開
02 民法規定，則原告是否依系爭買賣契約付清尾款，即無審究
03 之必要，附此說明。

04 五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項前段規定，訴請
05 確認其為系爭建物事實上處分權人，為有理由，應予准許。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
07 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

11 臺東簡易庭 法 官 蔡易廷

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（95047臺東縣○
14 ○市○○路000號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
15 本）。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

17 書記官 李彥勳

18 附圖：臺東地政事務所113年6月28日土地複丈成果圖