臺灣臺中地方法院民事簡易判決

108年度中簡字第2748號

原　　告　陳炳煌
訴訟代理人　王健安律師
　　吳俊志律師
被　　告　鄭張阿緊
訴訟代理人　鄭凱元

上列當事人間請求確認事實上處分權不存在事件，本院於民國108 年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告就坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○ ○號土地上建物（即門牌號碼臺中市○區○○路○段00巷00號，稅籍編號00000000000號）之事實上處分權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告祖母即訴外人陳林壘自民國34年起持續使用坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○ ○號土地，並於上開土地上自行增建門牌號碼臺中市○區○○路○段00巷00號之建物，乃未辦保存登記之建物，陳林壘過世後，由其女陳貫世持續使用系爭建物，直至106 年2 月22日陳貫世過世後，因其繼承人陳炳男、陳炳昌及陳秀鈴拋棄繼承，故系爭建物由原告單獨繼承。詎料，被告提出陳林壘與其於63年間之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），表示系爭建物其中寬9 尺、面積8.13坪部分，業已出賣予被告，惟臺中市○區○○段○○○○○ ○號土地上之廁所（下稱系爭建物）並不在系爭契約之買賣範圍內，亦從未交付予被告占有使用，系爭建物之房屋稅一直以來均由原告繳納，原告亦為房屋稅稅籍證明登記之納稅人，且系爭契約中亦有註明「本件房屋後方之廁所為共用」、「但出賣人留有之浴室不受此限制，又廁所上面之水泥樓板不包含買賣在內，由出賣人自行使用」等語，且雙方系爭契約約定出售部分為8.13坪，然被告購買之臺中市○區○○段○○○○○ ○○○○○ ○○號土地面積已逾12.5坪，業已逾

系爭契約約定出售之面積，顯系爭契約之買賣範圍並不包含系爭建物，陳林壘、陳貫世及原告均從未將系爭建物交付予被告，縱有系爭契約存在，請求權亦已逾請求權時效。原告主觀上認渠等法律上地位有不安之狀態存在，須以本件確認判決除去之，原告應有即受確認判決之法律上利益。為此，提起本件訴訟。並聲明：確認被告就坐落臺中市○區○○段○○○○ ○○○○○○○○號土地上建物（門牌號碼臺中市○區○○路○段00巷00號，稅籍編號00000000000 ）之事實上處分權不存在。

二、被告則以：被告目前居住於臺中市○區○○路○段00巷00號，系爭契約買賣範圍依照契約上所填寫，但不包含浴室及水泥樓板，系爭建物本來是共用，但後來被原告封鎖，惟依照系爭契約，廁所、浴室都在買賣範圍內等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

㈠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 條前段定有明文。次按民事訴訟法第247 條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。經查，本件原告主張系爭建物之事實上處分權為其所有，為被告所否認，並辯稱其於系爭契約之買賣範圍內而取得系爭建物之事實上處分權等情，是兩造間就系爭建物之事實上處分權究為誰屬即有爭執，該爭執之狀態係得以確認判決除去者，是原告提起本件確認之訴，自有確認利益，合先敘明。

㈡原告主張陳林壘自民國34年起持續使用坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○ ○號土地，並於上開土地上自行增建門牌號

碼臺中市○區○○路○段00巷00號之建物，乃未辦保存登記之建物，被告與陳林壘於63年間曾簽立系爭契約，系爭建物之房屋稅均由原告繳納，原告亦為房屋稅稅籍證明登記之納稅人，且系爭契約中亦有註明「本件房屋後方之廁所為共用」、「但出賣人留有之浴室不受此限制，又廁所上面之水泥樓板不包含買賣在內，由出賣人自行使用」等情，業據其提出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、土地登記第一類謄本、地籍圖、臺灣臺中地方法院家事法庭106 年5 月2 日中院麟家家106 司繼917 字第1060050879號函、財政部中區國稅局遺產稅免稅證明書、繼承系統表、不動產買賣契約書、建築物改良物買賣所有權移轉契約書、財政部國有財產署中區分署108 年5 月1 日台財產中處字第10840011540 號函、補正申購申請函、財政部國有財產署中區分署108 年6 月18日台財產中處字第10840016470 號函、聲明書為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈢另原告主張系爭建物為陳林壘及原告自行搭建，且非於系爭契約買賣範圍內，被告非事實上處分權人等語，為被告所否認，並以前詞為辯，是本件爭點為：系爭建物是否於系爭契約買賣範圍內？經查：

1.按主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為申請核發建造執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人（最高法院96年度台上字第2851號裁判要旨可資參照）。原告主張陳林壘為系爭建物之起造人，系爭建物係屬未辦保存登記之建物，此為被告所不爭執，則系爭建物之所有權人原為原始起造人即陳林壘之事實，應堪認定。

2.次按未辦保存登記之建築物事實上處分權之讓與，除有讓與合意外，並須實際交付占有予受讓人，受讓人始取得事實上之處分權，而發生移轉之效力（最高法院69年度台上字第851 號判決參照）。又未辦保存登記之建物雖無法辦理所有

權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102 年度台上字第1472號民事判決意旨參照），亦即不動產所有權之讓與本經登記始生效力，但未辦保存登記之建築物無法登記，因此，違章建築事實上處分權的讓與係以交付為其要件，而無須經登記。簡言之，事實上處分權之讓與係以交付作為其公示要件。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院99年度臺上字第1421號、96年度臺上字第296 號判決意旨參照）。

3.依照系爭契約手寫備註：「買賣不動產標示臺中市○○路○段○○巷○○號木造蓋瓦平家住家壹棟建坪壹拾捌坪（店面玖台尺寬壹廊同壹拾貳台尺寬壹廊）中一、店面玖台尺壹廊部份房屋建坪八坪左右。（包括本樓計五間）。並接續…地上房屋貳間計七坪。以上所有權全部並門窗戶扇包含買賣在內。...㈠民國陸拾參年拾貳月拾陸日買受人甲鄭張阿緊再交付出賣人乙陳林壘新台幣肆萬元整，而出賣人確實即日全額領收足訖無訛。而約定後門應留為雙方共同出入，並留巷道寬約參台尺以便萬一出入之用。並本件買賣不動產房屋係以買賣後雙方房屋之中間壁為界線直透分割，本件房屋所屬之

基地，亦以該界線直透分割至後面他人圍牆之地是實。但出賣人仍留有之浴室不受此限制，又廁所上面之水泥樓板不包含買賣在內，由出賣人自行使用...」等語，參以建築改良物買賣所有權移轉契約書上註記買賣標的物為臺中市○區○○路○段00巷00號正文段8-130地號，主要用途為住宅，建築式樣為本國式，平房、木造，地面層為8.13，出賣權利範圍為全部，並於登記以外之約定事項欄第5點土地建物使用情形之繪圖，顯示出賣房屋標示為寬9尺、8.13坪，不出賣部份寬為1丈2尺等情，足見陳林壘及被告間買賣範圍，就建物部分應為原門牌號碼臺中市○區○○路○段00巷00號中寬9尺之店面，且以雙方房屋即臺中市○區○○路○段00巷00號與33號間之共同壁為界線分割，面積為8.13坪之範圍；另基地部分，因國有地不得為私人買賣契約間之買賣標的，故應限於以上開共同壁為界線直透分割至他人圍牆之私有地部分，且浴室及廁所上之水泥樓板不包含在系爭契約買賣範圍內甚明。

4.又本件門牌號碼臺中市○區○○路○段00巷00號之建物，乃未辦保存登記之建物，揆諸上開說明，違章建築事實上處分權之讓與係以交付為其要件，而系爭建物於系爭契約簽立時即63年間，業已為原告所封閉，此情為兩造所不爭執，又系爭建物由原告使用至今，亦有里長及附近土地所有權人或鄰居亦表示系爭建物自34年迄今均由陳林壘及其繼承人使用，並無交由被告使用等情，此有原告提出聲明書在卷可稽，顯見系爭建物自始均未交付予被告，若系爭建物確為系爭契約之買賣範圍內，被告應無法容許自系爭契約簽訂時即63年間起無法使用系爭建物乙情，而無有所異議請求，益徵系爭建物並非於系爭契約之買賣範圍內。

㈣綜上所述，系爭建物既非於系爭契約之買賣範圍內，又系爭建物係為未辦保存登記之建物，其事實上處分權應為起造人即陳林壘所有，是本件原告請求確認被告就系爭建物之事實上處分權不存在，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　14　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。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　　108　　年　　11　　月　　14　　日

書記官　王麗麗