

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2517號

原告 劉春雄

訴訟代理人 曾信嘉律師

被告 劉晉福

訴訟代理人 吳榮昌律師

上列當事人間確認事實上處分權不存在事件，本院於民國109年10月28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

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。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，原告主觀上認其在法律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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院104年度台上字第1355號判決意旨參照）。本件原告主張座落於臺中市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上之未辦保存登記建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○路○段○○○ ○○○○號，下稱系爭建物）之事實上處分權為原告所有，並未出售予被告，惟該主張經被告否認，則兩造間就系爭建物事實上處分權之歸屬，即有爭執，造成原告在私法上之地位有不安狀態，且此不安狀態得以確認判決除去之。是原告提起本件民事訴訟，有確認利益。

二、原告起訴主張：兩造為父子關係，系爭建物及系爭土地原均屬原告所有，民國107、108年間，原告陸續分配名下財產予子女，故曾於107年12月11日與被告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告將系爭土地（不含其上之系爭建物）以新臺幣（下同）2,800萬元出售予被告，並於108年2月13日辦妥土地所有權移轉登記。然被告事後並未依

約給付買賣價金，原告欲持系爭契約主張權利時，卻發現系爭契約之第一條買賣標的處，原係空白之建物標示表格，竟填入系爭建物資訊。而系爭建物橫跨系爭土地與同段491地號土地，491地號土地已經分配予訴外人即原告之長子劉吉明，系爭建物現由劉吉明擔任負責人經營之力瓏精密實業有限公司、被告擔任負責人經營之拓誠精密實業有限公司共同占有使用，原告實無可能將系爭建物全部出售予被告。且系爭契約就建物標示部分之墨色與其他部位書寫之墨色明顯不同，顯然是系爭契約成立後始遭人填入，原始契約內容應不含系爭建物，兩造更未曾就系爭建物之處分達成任何合意。為此，爰依法提起本訴等語。並聲明：確認被告就系爭建物之事實上處分權不存在。

三、被告則以：系爭建物及系爭土地均為系爭契約之買賣標的，該買賣行為已經完成，土地已辦理過戶登記，建物已辦妥稅籍變更，也交付被告使用，並沒有原告所主張的事實等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

（一）兩造於107年12月11日簽立系爭契約；系爭契約第一條之建物標示部分書寫墨色與其他部位書寫墨色明顯不同；系爭土地於108年2月13日，以107年12月11日之買賣為原因登記為被告所有；系爭建物之稅籍登記原由原告為納稅義務人，於108年1月3日以107年12月11日之買賣為原因變更納稅義務人為被告等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、土地謄本、臺中市政府地方稅務局大屯分局109年7月9日中市稅屯分字第1093114699號函暨檢附之房屋稅籍證明書、稅籍紀錄表（本院卷第21頁至第28頁、第29頁至第31頁、第49頁至第56頁）在卷可稽，堪信為真。

（二）原告雖主張：系爭契約原本並未約定系爭建物，兩造就系爭建物並無買賣關係存在，系爭建物之事實上處分權仍為原告所有等語，並提出系爭契約為證，為被告所否認，並以：系爭建物即為系爭契約之買賣標的，且已完成稅籍變

更，原告主張實無理由等語為辯。經查：

- 1、系爭建物為未辦保存登記建物，僅有稅籍登記資料乙節，為兩造所不爭執，並有前開系爭土地之地籍謄本、系爭建物之房屋稅籍證明書在卷可參，應屬為真。而以該建物之稅籍紀錄表，可見原登記之納稅義務人為原告，嗣以107年12月11日之買賣關係為由，於108年1月13日將納稅義務人變更登記為被告。而系爭契約之簽約日期即為107年12月11日，是否因兩造簽立系爭契約而移轉系爭建物之房屋稅籍，非無可能。
- 2、且證人田逢祥於本院言詞辯論程序中證稱：系爭契約係由我經手簽立，當時一開始的時候只有說要買賣系爭土地，但被告當場與原告協商，說系爭建物同時坐落在兩筆土地上，又是被告再使用，要一併過戶給他，原告當場也有表示同意，所以買賣的標的物就是系爭土地及其上之系爭建物。當時沒有分別說土地單價、建物價額，就是約定總價2,800萬元，因為原告要求實拿2,000萬元，增值稅等由買方負擔，被告核算貸款1,680萬元及原告另贈與被告之355萬元，所以買賣總價約定2,800萬元。買賣契約共有簽立三份，兩造各有一份，我自己也有留存一份契約。契約上土地標示、建物標示部分是我寫的，買受人跟出賣人的名字是他們本人親簽的。當天簽約的時候，原告就同意系爭建物要一併移轉給被告，但因為系爭建物沒有登記沒有權狀，又沒有申請到房屋稅籍證明，就沒有相關資料可以繕寫，所以等我拿原告的身份證影本及印章去申請房屋稅籍後，才在第二次交付用印款時，當他們的面把稅籍資料等寫上去，三份契約的稅籍資料都有補，可以將三份資料拿來看，筆跡都是我寫的。被告有匯款給原告2,000萬元，我也有幫原告做兩筆，一筆135萬元、一筆220萬元贈與的申報，因為當時第一次辦理的時候原告的贈與餘額只剩下135萬元，所以當時先辦135萬元，隔年再申報220萬元，系爭建物也有送到稅捐機關去做登記，這些交易

01 紀錄、往來金流都要送到稅捐機關去做確認，才能辦理過
02 戶，也都要經過原告同意，不然他不會出具印鑑證明等語
03 （本院卷第108頁至第123頁）。可見兩造初始雖係就系
04 爭土地之過戶找證人代為處理，然於簽約過程中，已另約
05 定要連同系爭建物一併移轉予被告，且原告亦因而提供身
06 分資料予證人，供其查詢系爭建物之房屋稅籍證明，及辦
07 理稅籍變更登記，顯見原告已有同意買賣標的增列系爭建
08 物。

09 3、原告雖以：從未有第二次填寫買賣契約內容，證人田逢祥
10 身為專業代書，於兩造簽約前未先行調查房屋稅籍資料，
11 顯非常態，且至本院作證前有與被告聯繫，所述內容又有
12 為被告脫免給付價金義務之意圖，而有勾串之嫌，其證詞
13 不具可信性，無足為證等語，否認前開證人之證述內容。
14 然證人田逢祥與兩造間並無特殊情誼、恩怨，且於作證前
15 已具結而受偽證罪之拘束，應無刻意設詞不利原告，而致
16 己身遭逢入監之可能。再代書是否需於簽約前查詢清楚買
17 賣標的之內容始能簽立買賣契約乙節，並無相關法令限制
18 ，應屬各代書執業慣例。且買賣契約為債權契約，僅須兩
19 造就買賣標的、價金約定明確即為成立，買賣契約之簽立
20 僅係證明該買賣契約存在之依據，其內容記載無論係初始
21 及登錄或嗣後補充，只要未溢脫當事人之真意，即難認其
22 所記載為虛。而證人雖自承於到庭作證前有與被告聯繫，
23 但僅係了解作證內容，以供證人回憶本件簽約時之狀況，
24 並因而攜帶留存之契約到院，且其證述內容與卷內事證相
25 符，未見有何刻意迴避其他證據而蓄意迴護被告之情，尚
26 難認有原告所稱之勾串之嫌。是原告以此否認證人之可信
27 性，要無可採。

28 4、又原告所提出之系爭契約，其上除建物標示部分之手寫內
29 容外，其餘手寫部分均為複寫紙所複印；經本院當庭核對
30 原告、被告及證人田逢祥所留存之契約，除建物標示部分
31 之手寫內容外，其餘僅有證人所留存之契約為正本，原告

01 、被告所留存之契約均為複寫，建物標示部分之手寫內容
02 ，三份契約均為實際書寫，非複寫，該部分書寫墨色與其他
03 他部分有別等情，經本院當庭勘驗明確（本院卷第124頁
04 ）。則兩造所留存之契約均為複寫，只有建物標示部分之
05 手寫內容為實際書寫等情，與前開證人所述相符。且系爭
06 契約既為原告所留存，若非得原告同意，要無可能於簽約
07 後再經由他人於契約中填載內容。況若真有他人未經原告
08 同意而於原告留存之契約中書寫內容，又怎會連同被告及
09 證人留存之契約內容亦一併變更？亦難以想像。是原告以
10 系爭契約上建物標示部分之手寫內容與其他地方簽署墨色
11 不同，而認該部分係嗣後遭人偽造之主張，即難採信。

12 5、原告雖另以：系爭建物座落之土地除系爭土地外，尚有相
13 鄰之同段492地號土地，且系爭建物亦由被告與其兄經營
14 之公司共同使用，原告不可能單獨將系爭建物出售予被告
15 等語。然原告是否有同意出售系爭建物，與系爭建物是否
16 有占用他人土地或是否為他人所使用，尚屬二事，即便可
17 能為原告思考要否出售之原因，亦不因而即認原告不會出
18 售系爭建物。是原告此部分主張，亦難認定。

19 （三）從而，被告既已就系爭建物之事實上處分權之取得為如上
20 舉證，而原告僅單純否認該系爭契約之記載及系爭建物稅
21 籍變更登記，未見原告有提出其他事證以推翻被告之舉證
22 ，自難認原告之主張有理由。

23 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求判決如其聲明所示，為
24 無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，原告雖於言詞辯論後，另以書狀聲請向
26 臺中市政府地方稅務局大屯分局調閱系爭建物辦理房屋稅籍
27 移轉時之申辦資料，以釐清該申辦資料中有無原告親筆簽名
28 或其他足認原告曾同意移轉系爭建物稅籍之證明，並以此證
29 據未調查而聲請再開辯論，然本件於最終言詞辯論時已詢問
30 兩造是否有其他證據聲請調查，經兩造當庭表示沒有（本院
31 卷第125頁），原告自無再以此聲請再開辯論之依據，況該

01 稅籍變更登記係由證人田逢祥辦理，已經證人證述明確，縱
02 該申辦資料上無原告之簽名亦與原告是否有同意無關，自無
03 再行調查之必要，亦無因而再開辯論之必要，兩造其餘主張
04 及攻防方法，亦經審酌，核與本件判決結果無影響，爰不逐
05 一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 109 年 11 月 25 日

08 民事第六庭 法官 楊珮瑛

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 11 月 26 日

13 書記官 紀俊源