臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第67號

上　訴　人　鴻展建設股份有限公司
法定代理人　曾張雪美
訴訟代理人　陳依伶律師
被上訴人　　吳柏叡
訴訟代理人　林威谷律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國109 年12月29日臺灣高雄地方法院109 年度訴字第117 號第一審判決提起上訴，本院於110 年7 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人新都建設股份有限公司（下稱新都公司）於民國84年間，在坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上興建區分所有建築物之吉祥如意大樓，於84年7 月18日完成建物所有權第一次登記。新都公司於94年3 月16日將系爭大樓所屬同小段5810建號建物（即門牌號○○區○○路○○○ 號3 樓之3 ，下稱系爭建物）暨坐落基地（即系爭土地，權利範圍306/10000 ，下與系爭建物合稱系爭房地）及所屬停車位25個（下稱系爭25個車位）與上訴人簽訂信託契約，並信託登記予上訴人。上訴人於94年11月11日，將建物暨坐落一部分基地（權利範圍186/10000 ，下稱A 基地）及25個車位其中13個車位，出售予訴外人蔡智嵩，於訂立不動產買賣契約（下稱系爭契約）後，辦畢移轉登記，土地所餘權利範圍120/10000 （下稱B 基地）仍登記上訴人所有。嗣蔡智嵩因積欠大樓之管理費，經該大樓管理委員會聲請強制執行，由原審法院以97年度司執字第00000 號強制執行（下稱系爭執行事件），被上訴人雖於98年7 月23日拍定取得系爭建物、A 基地所有權，惟事實上亦同時

取得B基地所有權。上訴人固誤認法規而保留B基地之所有權，然上訴人出售系爭建物後，就系爭大樓已無專有部分，B基地所有權依公寓大廈管理條例（下稱公寓管理條例）第4條第2項、民法第799條第5項、土地法第69條規定，已歸屬蔡智嵩所有，並由被上訴人因拍定而繼受取得。又被上訴人無法律上之原因，受有取得B基地所有權之利益，或受有登記為B基地所有權人之利益，致伊受有未取得B基地價金之損害，自得按土地公告現值每平方公尺新臺幣（下同）116,686元之標準，計算B基地價值，請求被上訴人返還不當得利1,277,012元。爰依民事訴訟法第247條第1項、公寓管理條例第4條第2項、民法第799條第5項、第179條、土地法第69條規定起訴。聲明：㈠確認B基地為被上訴人所有。㈡被上訴人應協同上訴人辦理B基地所有權移轉登記為被上訴人。㈢被上訴人應給付上訴人1,277,012元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈣第3項聲明，願供擔保，請准宣告假執行（原審駁回上訴人其餘之訴部份，未繫屬本院部份，不予贅載）。

二、被上訴人則以：系爭建物係公寓管理條例、民法第799條修正施行前起造完畢，被上訴人僅拍定取得系爭建物及A基地，上訴人指B基地已依法隨同移轉伊所有，於法無據。其次，依主管機關函文，區分所有建物之基地應有部分之移轉，於不影響建物與基地權利一體化之立法目的時，並無規範移轉標準，上訴人將系爭建物、A基地所有權移轉予蔡智嵩時，既未違反區分所有建物基地應有部分一併移轉之規定，不生B基地同時移轉予蔡智嵩之效力，上訴人主張B基地為伊所有，亦無可取。被上訴人既非B基地之所有人，對B基地未受任何利益，上訴人請求給付B基地之不當得利，亦無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認登記為上訴人所有之B基地為被上訴人所有。㈢被上訴人應協同上訴人辦理B基地所有權移轉登記為

被上訴人。㈣被上訴人應給付上訴人1,277,012 元，及其利息。㈤第4 項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡願供擔保，免為假執行之宣告。

四、兩造不爭執事項：

㈠新都公司於84年間，在系爭土地上興建區分所有建物之大樓，於84年7 月18日完成建物所有權第一次登記。新都公司於94年3 月16日，將房地及25個車位與上訴人簽訂信託契約，並信託登記予上訴人。

㈡上訴人於94年11月11日，將系爭建物、A 基地及13個車位出售予蔡智嵩，並訂立契約，且辦畢移轉登記。

㈢B 基地目前仍登記上訴人所有。

㈣蔡智嵩因積欠大樓之管理費，經管委會聲請強制執行，由原審法院以系爭執行事件受理，系爭建物及A 基地所有權經被上訴人於98年7 月23日拍定，同年月30日核發不動產權利移轉證書。

五、本件爭點：

㈠上訴人依民事訴訟法第247 條第1 項、公寓管理條例第4 條第2 項、民法第799 條第5 項、土地法第69條規定，請求確認登記為上訴人所有之B 基地為被上訴人所有，有無理由？

㈡承㈠，如有理由，則上訴人請求被上訴人協同辦理B 基地所有權之移轉登記為被上訴人，有無理由？

㈢承㈠，如有理由，則上訴人依民法第179 規定，請求被上訴人給付B 基地之不當得利，有無理由及數額若干？

六、本院判斷：

㈠上訴人依民事訴訟法第247 條第1 項、公寓管理條例第4 條第2 項、民法第799 條第5 項、土地法第69條規定，請求確認登記為上訴人所有之B 基地為被上訴人所有，有無理由？上訴人依公寓管理條例第4 條第2 項、民法第799 條第5 項之規定，主張其於94年11月11日，將系爭建物、A 基地出售予蔡智嵩，於辦畢所有權移轉登記時，其已無系爭大樓之專有部分，故目前登記為上訴人所有之B 基地依法併歸蔡智嵩

所有。然查：

⑴新都公司於84年間，在系爭土地上興建區分所有建物之大樓，於84年7月18日完成建物所有權第一次登記。新都公司於94年3月16日，將系爭房地及25個車位與上訴人簽訂信託契約，並將系爭房地信託登記予上訴人；上訴人於94年11月11日，將系爭建物、A基地及其中13個車位出售予蔡智嵩，且辦畢移轉登記；B基地目前仍登記上訴人所有等節，為兩造所不爭執，並有上訴人與新都公司之信託契約、上訴人與蔡智嵩之系爭契約、上訴人就B基地應有部分之土地所有權狀（見原審審訴卷，下稱審訴卷，第21至33頁）可證，核與高雄市政府地政局鹽埕地政事務所（下稱鹽埕地政事務所）108年12月31日函所附系爭土地於94年3月信託登記、94年12月買賣登記資料（見審訴卷第71、95至139頁）相符，即新都公司雖於94年3月間將土地權利範圍306/10000之所有權信託登記予上訴人，然上訴人嗣與蔡智嵩簽訂契約（買賣之債權契約），就土地僅約定出售權利範圍186/10000（即A基地；見審訴卷第29頁），並於94年12月間亦僅移轉土地權利範圍186/10000（即A基地；見審訴卷第123頁）所有權予蔡智嵩，是蔡智嵩於94年12月以買賣為登記原因，取得大樓所屬系爭建物暨坐落基地權利範圍所有權之登記內容與契約約定相符。蔡智嵩就系爭建物所屬基地除A基地外，別無其他權利範圍之登記，斯時B基地仍登記為上訴人所有之事實，可堪認定。

⑵次按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條前段定有明文。又按依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位。蔡智嵩因積欠管理費，經管委會聲請法院強制執行，系爭建物及A基地所有權經被上訴人於98年7月23日拍定，於98年7月30日核發不動產權利移轉證書，為兩造所不爭執，並有鹽埕地政事務所前開函文

所附98年8月拍賣登記資料、98年7月30日不動產權利移轉證書可佐（見審訴卷第71、141至159頁），堪認真實。依前開不動產權利移轉證書之附表所示，被上訴人在執行事件所拍定之不動產，關於拍賣公告就系爭土地之權利範圍，係登載應有部分186/10000（即A基地），並無逾此範圍之註記情形，被上訴人依強制執行之拍賣程序，向蔡智嵩買受不動產之範圍，僅限系爭建物及A基地，並據而辦理98年8月之所有權移轉登記，即被上訴人依拍賣程序買受不動產範圍與登記範圍一致，均係延續蔡智嵩於94年12月之移轉登記而來。

⑶公寓大廈專有部分之移轉，原所有人有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部；又區分所有建物之基地持分應為多少方為適當，因區分所有建物之設計不同，其計算方式亦有所不同，不易有一致之計算標準，且涉及私權買賣，若不影響建物與基地權利一體化之立法目的，無制訂計算標準，有鹽埕地政事務所105年12月21日函所附內政部85年2月5日函、高雄市政府工務局106年1月3日函所附內政部營建署92年5月5日函可稽（見原審卷第95、97頁），而承前述，系爭大樓為新都公司於84年7月18日完成建物所有權第一次登記，則該大樓（含專有、共有部分）原所有權人均歸屬新都公司，又系爭大樓既屬區分所有建築物，是依上開說明，建物之所有權移轉時，其坐落基地應有部分之移轉，除零或全部外，得由當事人自行約定。是新都公司於94年3月間將系爭房地之所有權信託登記予上訴人，上訴人於94年12月間再以買賣為原因，將系爭建物暨前開土地權利範圍之一部分即其中A基地移轉登記予蔡智嵩，固有違反上該公寓管理條例及民法規定，地政機關就上該不符合法律移轉登記之申請，本應否准其登記之申請，然地政機關未察雖而依其申請准予登記，但並不生B基地亦隨同移轉予買受人蔡智嵩之效果。蔡智嵩所有系爭建物及A基地嗣因被拍賣，

被上訴人於98年間因拍賣繼受取得蔡智嵩所有系爭建物及A基地，當不及於取得B基地之結果。

⑷依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。上訴人雖引土地法第69條前段規定，主張因地政機關登記錯誤，未於94年12月間併將B基地移轉登記予蔡智嵩云云。按登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正，土地法第69條前段固有規定。然承前述，被上訴人係信賴登記，且其與蔡智嵩買賣意思合致之範圍僅系爭建物、A基地，基此所為物權移轉登記與債權契約相符，並無就B基地為買賣之意思及行為。又土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者，此觀土地登記規則第13條規定自明。上訴人因自己之考量，於出售系爭建物時，除移轉建物專有部分及區分所有建物共有之應有部分，和一部分之基地外，保留部分基地應有部分（即未將區分所有建物其基地全部一併出賣、移轉），上訴人於94年間申請移轉之登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，亦無應登記事項而漏未登記之情形，即地政機關於94年12月間，業依土地登記申請書之內容（見審訴卷第115至123頁），辦理系爭建物及A基地等所有權之移轉登記，過程中並無登記錯誤或遺漏之情，上訴人主張未移轉登記之B基地已由蔡智嵩取得，洵屬無據。

⑸上訴人又主張94年11月將系爭房屋出售蔡智嵩之後，伊已非大樓專有部分之所有權人，B基地雖登記伊所有，實則所有權已隨系爭房屋歸蔡智嵩所有，登記與實際權利歸屬不一致。嗣系爭房屋由被上訴人拍定，蔡智嵩已無系爭大樓專有部分之所有權，B基地因相同理由歸屬被上訴人所有云云（見原審卷第135頁）。惟所有權移轉登記係本於物權公示公信原則，未辦理移轉登記，於出賣人與買受人間不生物權變動效果，並兼以保護第三人交易安全。又承前述，上訴人於94

年11月間，既僅出售系爭建物、A 基地予蔡智嵩，並據而辦理建物、A 基地之所有權移轉登記，B 基地自始非上訴人與蔡智嵩買賣之範圍，從未曾移轉登記為蔡智嵩所有，蔡智嵩自無從取得B 基地之所有權，則被上訴人依拍賣程序買受蔡智嵩上該不動產，亦無從及於B 基地所有權，上訴人上開主張B 基地屬被上訴人所有，亦無可採。

㈡承上所述，登記為上訴人所有之B 基地非被上訴人所有，上訴人並無任何權源可以請求被上訴人協同辦理B 基地所有權移轉登記，並給付獲得B 基地利益1,277,012 元之可言，本件爭點㈡、㈢即無贅究必要。

七、綜上所述，B 基地非屬被上訴人所有，上訴人請求：確認登記為上訴人所有之B 基地為被上訴人所有；被上訴人應協同上訴人辦理B 基地所有權移轉登記為被上訴人；被上訴人應給付上訴人1,277,012 元本息，均屬無據，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及所用之證據，因與本院上開結論無涉，爰不逐一論述。至上訴人雖聲請本院向鹽埕地政事務所函調系爭大樓所屬同小段5728建號建物歷次異動索引及訴外人邱美連買賣時之買賣契約及相關申請文件，以證明新都公司有無出售停車位；及函調系爭大樓所屬同小段5717至5728、5810至5823建號建物所有權人之土地登記謄本，以證明該等建物所屬停車位非僅反映在同小段5865共同建號建物云云（見本院卷第93頁）。然承前述，本件爭點與系爭大樓所屬停車位權利表彰之情形無關，大樓停車位之使用，係本於區分所有權人所訂分管契約為據，與區分所有權人所有基地應有部分多寡，並無干係，且本院已形成心證如上，上訴人上開聲請，自無調查必要，併附敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　4　　日

民事第二庭

審判長法　官　許明進
法　官　李怡諄
法　官　何佩陵

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　110　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　林佳蓉

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。