臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第117號

原　　告　鴻展建設股份有限公司
法定代理人　曾張雪美
訴訟代理人　顏福松律師
　　鄭智元律師
被　　告　吳柏叡
訴訟代理人　陳樹村律師
　　洪鐿珍律師

當事人間確認所有權存在等事件，本院於民國109年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人ＯＯ建設股份有限公司（下稱ＯＯ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0000大樓（下稱系爭大樓），屬區分所有建築物，並於84年7月18日完成建物所有權第一次登記。ＯＯ公司於94年3月16日將系爭大樓銷售所餘最後一戶門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號3樓之3房屋（下稱系爭房屋）暨坐落基地（即系爭土地，權利範圍萬分之306，下與系爭房屋合稱系爭房地）及附屬停車位25個（下稱系爭停車位，下與系爭房地合稱系爭不動產）與原告訂立信託契約，並信託登記予原告。原告出售系爭房屋暨坐落基地（即系爭土地權利範圍萬分之186，下稱系爭A基地）及系爭停車位其中13個車位（編號27、34至41、44、46、48、51，下稱系爭13個車位）予訴外人ＯＯＯ，雙方於94年11月11日訂立不動產買賣契約（下稱系爭契約），原告業已移轉登記系爭房屋及系爭A基地予ＯＯＯ所有，系爭土地權利範圍萬分之120（下稱系爭B基地）登記所有權人為原告。嗣ＯＯＯ因積欠系爭大樓管理費未繳，經系爭大樓管理委員會聲請強制執

行，由本院97年度司執字第82718號強制執行事件受理並定期執行，經被告於98年7月23日拍定取得系爭房屋及系爭A基地所有權，事實上同時取得系爭B基地所有權。原告雖因誤認法規而保留系爭B基地之所有權，但以系爭建物為最後一戶，之後原告已無任何專有部分，故系爭B基地所有權應依公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項規定及地政機關有土地法第69條之登記疏失，已為ＯＯＯ及系爭房屋之拍定人即被告所有。又被告無法律上之原因，於取得系爭建物之所有權同時，受有取得系爭B基地所有權之利益，或受有登記為系爭B基地所有權人之利益，致原告受有未取得相對應價金之損害，故以系爭土地公告現值每平方公尺新臺幣（下同）116,686元為計算，原告得依民法第179條前段規定請求被告返還不當得利2,554,023元（計算式：116,686元/㎡x 1,824㎡x 120/10,000＝2,554,023元，元以下四捨五入）。為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項、土地法第69條、民法第179條前段規定聲明求為判令：㈠確認被告就系爭B基地之所有權存在。㈡被告應偕同原告辦理移轉系爭B基地所有權登記為被告名義。㈢被告應給付原告2,554,023元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈣第三項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋是在公寓大廈管理條例及民法第799 條施行前取得，且被告經拍賣取得系爭房屋、系爭A 基地及系爭停車位，原告主張系爭B 基地依公寓大廈管理條例等規定隨同移轉予被告顯不可採。又依內政部80年9 月18日內營字第8071337 號函及北市地一字第09631099000 號函，足徵區分所有建物停車位所有權乃存在建物之共有部分上，有停車位之人即有相對應之建物持分，與土地絲毫無涉。再依內政部85年2 月5 日台內地字第8578394 號函及內政部營政署92年5 月5 日營署建管字第920022841 號函示可知，就區分所有建物之土地應有部分之移轉，只要不違背建物與基地權利

一體化之立法目的，並無規定移轉數額。則原告將系爭房屋、系爭A 基地及系爭停車位移轉予ＯＯＯ時，並未違反區分所有建物土地應有部分移轉之規定，斯時亦不生系爭B 基地同時移轉予ＯＯＯ之效力。本院106 年訴字第740 號事件中，依證人AＯＯ及ＢＯＯ之證詞，可知系爭大樓之區分所有權人，不論有無購買停車位，其取得之土地權利範圍均58/10000，因此，系爭大樓土地權利範圍之大小，與有無購買停車位並無關聯，且被告所有之停車位與原告所持之土地應有部分間，無任何關聯，業經前揭判決確立在案，有爭點效之適用，不容原告再執舊詞爭執。本件係因原告基於自己目的而保有系爭B 基地之所有權，地政機關辦理所有權移轉登記過程並無疏失，另基於債之相對性，被告自不受原告與ＯＯＯ之間契約拘束之必要，且建物、土地為獨立之物，並無隨同移轉。縱依原告之論述，系爭B 基地隨同移轉至ＯＯＯ名下（被告仍否認），惟被告係因拍賣並繳納價金之強制執行程序取得拍定物，係有法律上之原因，所受利益與原告所受損害間，非屬同一原因事實，難認損益之間有因果關係存在，即無原告依不當得利之法律關係，請求返還利益之餘地。另系爭B 基地應送請估價，不應依原告主張以公告現值為不當得利之計算依據。並聲明：並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告因94年3 月16日之信託登記契約，取得系爭房屋及系爭基地及系爭停車位之所有權。

㈡原告於94年11月11日，將系爭房屋及系爭A 基地及房地附屬停車位13個，出售予訴外人ＯＯＯ，買賣契約之附帶條件㈢約定原告之其餘停車位12個暫時過戶予ＯＯＯ代管。（但被告爭執並非買賣關係）

㈢被告於98年7月23日經本院97年度司執字第92718號拍賣程序，取得系爭房屋及系爭A 基地及系爭停車位之所有權。

㈣經本院106 年度訴字第740 號民事判決認定，原告並非系爭

停車位中12個停車位之所有權人。

四、本院之判斷

㈠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年度台上字第1031號裁判意旨參照）。查原告主張系爭B 基地應為被告所有，而現仍登記為原告所有，使原告之私法上地位處於不安之中，而該不安狀態得以確認判決除去之，則原告提起本件確認債權不存在之訴，自有即受確認判決之法律上利益。

㈡被告是否已取得系爭B 基地之所有權，並應給付系爭B 基地之不當得利予原告？

1.按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔；專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4 條第2 項、民法第799 條第5 項分別定有明文。查原告與ＯＯＯ訂立系爭契約，因原告僅出售系爭A 基地，殘存保留系爭B 基地，並於94年12月15日辦理系爭房屋、系爭A 基地及系爭停車位之所有權移轉登記，有土地登記申請書在卷可證（審訴卷第115 至139 頁），則本次移轉系爭房屋時已有隨同移轉相對應之基地所有權自明。

2.按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔；專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔；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，不得更正公寓大廈管理條第4 條第2 項、民法第799 條第5 項及土地法第69條前段亦有明文。原告主張系爭B 基

地因地政機關之登記錯誤，故於94年間辦理移轉登記時，未已移轉予ＯＯＯ，但實際上已為ＯＯＯ所有云云，惟查原告於本院106 年度訴字第740 號請求給付租金事件中，AＯＯ於86年12月1 日登記買受系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號15樓時，並未同時購買停車位，取得之系爭土地權利範圍為58 /10000 ；ＢＯＯ於84年9 月26日向ＯＯ公司購買系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號12樓時，同時購買一個停車位，其取得之系爭土地權利範圍亦為58/10000等節，顯見系爭大樓之區分所有權人，不論有無購買停車位，其取得之土地權利範圍均為58/10000（參見本院106年度訴字第740 號判決）。而原告此次移轉系爭A 基地予ＯＯＯ時，該基地之權利範圍為系爭土地186/10000 ，顯逾系爭大樓其他專有部分共有人即AＯＯ、ＢＯＯ所取得之基地權利，且原告為保留12個停車位所有權，而保留系爭B 基地之所有權未予移轉予ＯＯＯ（本院卷第166 頁），則本件地政機關業依土地登記申請書之內容辦理系爭房屋及系爭A基地與系爭停車位等所有權移轉登記，過程中並無土地法第69之登記錯誤或遺漏之情。原告主張未移轉之系爭B 基地已為ＯＯＯ取得云云，洵屬無據。

3.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；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，強制執行法第98條前段、民法第758 條第1 項定有明文。本院97年度司執字第92718 號拍賣程序之拍賣物為ＯＯＯ所有之系爭房屋、系爭A 基地及系爭停車位之所有權，被告於98年7月23日經拍賣程序取得，此為兩造所不爭執，並經本院職權調閱該執行卷宗查核無誤。被告於98年8 月11日持本院核發之不動產移轉證明書，向鹽埕地政事務所申請辦理而完成不動產所有權之移轉登記（審訴卷第141 至159 頁），此過程亦無前揭土地法第69條之登記錯誤或遺漏之情。原告主張非在拍賣範圍之系爭B 基地於拍定時，已為被告所有等語，亦

屬無據。

4.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179 條前段定有明文。查被告經由法院拍賣程序及不動產登記程序取得系爭房屋所有權，係有法律上之原因；原告仍為系爭B 基地之所有權人而未受損害，則原告主張被告應依不當利之規定返還系爭B 基地依公告現值之基地價值云云，並無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告請求確認被告就系爭B 基地之所有權存在，及依公寓大廈管理條例第4 條第2 項、民法第799 條第5 項、土地法第69條、民法第179 條前段規定，請求被告應偕同原告辦理移轉系爭B 基地所有權登記為被告名義，並請求被告應返還不當得利，均非有理，應予駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

民事第五庭法　官　李莉玲

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　王珮樺