

【裁判字號】99,台上,1150

【裁判日期】990624

【裁判案由】確認買賣關係不存在

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一一五〇號

上訴人 甲○○

乙○○○

共 同

訴訟代理人 邱 六 郎律師

被上訴人 丙○○

訴訟代理人 郭 方 桂律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，上訴人對於中華民國九十九年三月二十三日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更(一)字第一四七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊與訴外人程永泰、周南、賴寶彩等人原為台北市○○○路○段一百零七巷四十三之一號及四十五之一號房屋（分別為三二〇三、三二〇四建號，下稱系爭建物），暨其基地即台北市○○區○○段一小段第三四七地號土地應有部分（下稱系爭土地）之分別共有人，上訴人應有部分比例如原判決附表（下稱附表）所示。詎程永泰於民國九十六年三月六日、同年八月六日通知伊，其已將系爭建物及土地應有部分，以新台幣（下同）一億零七百萬元出賣予被上訴人，確認伊是否行使優先購買權或受領買賣價金。而伊二人分別有四個及一個攤位，其他共有人亦各有二個以上攤位，各攤位均有獨立產權，亦各有基地應有部分之獨立產權，且可自由進出及申請營利事業登記證，合於公寓大廈管理條例第三條第二款及土地登記規則第八十條之規定，應屬區分所有權，其他共有人對於應有部分之出賣並無土地法第三十四條之一規定之適用，就伊所有應有部分之買賣契約顯不合法，惟其他共有人逕向台北市大安地政事務所（下稱大安地政事務所）申辦所有權移轉登記，經伊異議，大安地政事務所仍以經向內政部等機關函示結果本件有土地法第三十四條之一適用等情，爰求為確認兩造間就伊所有如附表所示之系爭建物及土地應有部分買賣關係不存在之判決。

被上訴人則以：伊係依土地法第三十四條之一規定，與同意出售之共有人訂立買賣契約，上訴人因不同意，故未訂立買賣契約，

是兩造間並無買賣關係存在，本件並無確認利益。且上訴人未依土地登記規則申請區分建物所有權人登記，難認其有區分建物所有權存在。況依各共有人所有攤位對照與所有權之表彰顯然不符，可見各共有人之攤位非獨立之區分所有建物，共有人就攤位之使用收益僅係分管結果，尚非上訴人所稱區分所有，本件買賣應有土地法第三十四條之一適用等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭建物及土地原為上訴人與訴外人程永泰、周南、賴寶彩等三十二人所共有，上訴人所有之攤位均位於系爭三二〇四建號建物，甲〇〇有四個攤位，乙〇〇〇有一個攤位。除上訴人外，系爭建物及土地之其餘共有人均同意出賣其應有部分予被上訴人，程永泰於九十六年一月十七日代理同意出賣之共有人，與被上訴人簽訂不動產買賣契約，並於九十六年一月二十六日、九十六年六月六日通知上訴人是否行使共有人之優先承買權，甲〇〇未依同一條件與程永泰簽訂買賣契約，乙〇〇〇則未行使優先承買權之事實，為兩造所不爭執。而依上訴人所舉之證人詹張玉娥之證詞，僅可認為系爭攤位係固定使用，且依上訴人提出之照片所示，各個攤位間並無牆壁或其他足以明確劃分其範圍之區隔物，且上訴人稱：「每個攤位有特定的位置，希望用到最大的面積，每個攤位相連，每個攤位有走道可以進出。」，亦未能明確指出各個攤位之界線，尚難認攤位具有構造上之獨立性。且上訴人僅係系爭建物之分別共有人，並未依法辦理登記取得單獨所有權。又稽諸系爭攤位實際占用情形為：系爭三二〇四建號建物共有人林萬成、陳葉菊妹、吳陳絲絹、黃劉炫妹、朱榮村、鄭秀琴、曾秀絜、葉宸芳等人之攤位不在該建號建物內，三二〇三建號建物共有人周南、邱明、賴寶雲、賴寶彩與上訴人甲〇〇則無位於該建號建物之攤位；上訴人各所有之四個與一個攤位又全坐落於系爭三二〇四建號建物內，則各共有人所有之攤位與所有權之表彰顯然不符，無法依建物登記謄本所載之比例而為共有物之使用，自無從視為區分所有建物。再查系爭建物已經打通，共有人之攤位分散於各該建物，且行之多年，為上訴人所不爭執，應可認太平洋建設公司於出賣系爭建物應有部分時，已為系爭建物分管之約定。至上訴人提出之使用執照、建造執照上固載明第一層建築物用途為店舖、辦公室、集合住宅，惟其上並未詳細註記各建號之用途，而系爭建物主要用途登記為「住家用」，有建物登記謄本可稽，且依使用執照第一層平面圖所示，系爭建物規劃為臥室、客廳、餐廳、平台等，確與建物登記謄本上註記相符，而規劃為店舖者則係第一層建物之其他區域，上訴人主張建築完成後，系爭建物規劃為市場，有四十個市場攤位出售，經台北市政府工務局核准云云，並不足

採。況針對本件之情形，主管登記之機關大安地政事務所於九十六年十一月二十九日亦函覆：依內政部及台北市政府都市發展局函釋內容，本件攤位雖各有其相互約定之固定使用位置，但若未就其各自所使用位置向地政單位辦理分割登記，則在法的層面上仍屬數人共有一建物，而非區分所有，當然有土地法第三十四條之一之適用等語。則系爭建物，並非區分所有，其出賣應有土地法第三十四條之一規定之適用，而系爭建物及土地出賣既已得過半數共有人且應有部分比例逾三分之二之同意，上訴人之優先承買權又視為拋棄，被上訴人與程永泰所簽訂之不動產買賣契約自對上訴人發生效力。從而，上訴人訴請確認兩造間就附表所示之系爭建物及土地之買賣關係不存在，即無理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘陳述，不逐一論述，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

查建築物區分所有與分管之區別，在於前者係數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有。基於所有權標的物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表現於外部。其中所謂構造上之獨立性尤應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之。至於後者乃建築物共有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。前者因並非共有之狀態，故無土地法第三十四條之一規定之適用，後者則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。本件系爭建物之攤位間無明確之隔離，且未辦理區分所有之單獨所有權登記，並無所有權客體之型態現實化與具體化表現於外部，性質上係分管而非區分所有，乃原審合法確定之事實，則共有人出賣系爭建物及土地，被上訴人自得主張土地法第三十四條之一規定之優先承買權。原審本此見解為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 二 十 四 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋  
法官 沈 方 維  
法官 黃 義 豐

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 七 月 六 日

m