

# 最高法院一一二年度台抗字第七六二號

■ 曾品傑、張岑仔

**【主旨】**按建物之物權，由出資興建者取得其所有權，與依法律行為而取得者有別，後者非經登記，不生效力，此觀民法第 758 條第 1 項規定甚明。是建物在未辦理保存登記前，受讓人無法因讓渡而辦理所有權移轉登記，縱使受領交付占有而取得事實上處分權，仍無法認為係所有權人。至於建築執照或使用執照之起造人名義，與房屋興建完成後所有權之歸屬，誠屬二事，第三人無從以變更建造執照或起造人方式取得未辦保存登記建物之所有權。

**【概念索引】**物權／所有權

**【關鍵詞】**未辦保存登記之建物、所有權歸屬、變更建造執照、起造人名義

**【相關法條】**民法第 758 條

**【說明】**

## 一、爭點與選錄原因

### （一）爭點說明

取得未辦保存登記建物之事實上處分權的受讓人，得否以變更建造執照或起造人之方式成為該建物之所有人？

### （二）選錄原因

按主管機關核發建造執照或使用執照所載之起造人，僅為聲請核照之人而已，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，非謂建造執照或使用執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得所有權之人（最高法院 111 年度台上字第 1200 號判決意旨參照）。本判決秉此意旨揭示，取得事實上處分權之人當無從以變更建造執照或起造人之方式，成為未辦保存登記建物之所有人。

## 二、相關實務

最高法院 77 年度台上字第 790 號判決曾謂，未經辦理保存登記之房屋，受讓人不會因變更起造人名義而取得建物之所有權，詳如下列判決節錄：

「按新建之房屋無論已未全部完工，倘依現狀已足避風雨可達經濟上使用之目的，即屬土地之定著物，而為民法上所指之不動產。基於法律行為受讓此種房屋之人，自須辦理移轉登記，始能取得所有權。如受讓人係基於變更建築執照起造人名義之方法，而完成保存登記時，在未有正當權利人表示異議，訴請塗銷登記前，受讓人登記為該房屋之所有人，固應受法律之保護，但僅變更起造人名義，而未辦理

保存登記時，尚不能因行政上有此權宜措施，而變更原起造人建築之事實，遽認該受讓人為原始所有人。」

### 三、本件見解說明

本件涉及相對人出資興建系爭建物而取得所有權，惟未辦理保存登記，嗣讓與系爭建物之事實上處分權予甲公司，甲並登記為系爭建物之起造人，則系爭建物是否已非相對人之所有財產？對此，最高法院指出，甲雖取得系爭建物之事實上處分權，然並未辦理所有權移轉登記，自無從取得所有權，亦不因變更成為建物之起造人，而認甲係該建物之所有權人，故系爭建物仍屬相對人所有。

#### 【選錄】

按建物之物權，由出資興建者取得其所有權，與依法律行為而取得者有別，後者非經登記，不生效力，此觀民法第 758 條第 1 項規定甚明。是建物在未辦理保存登記前，受讓人無法因讓渡而辦理所有權移轉登記，縱使受領交付占有而取得事實上處分權，仍無法認為係所有權人。至於建築執照或使用執照之起造人名義，與房屋興建完成後所有權之歸屬，誠屬二事，第三人無從以變更建造執照或起造人方式取得未辦保存登記建物之所有權。查系爭建物由相對人出資興建（原始起造）而取得所有權，惟未辦理保存登記，相對人於 109 年 3 月間將之出賣讓與A公司，由A公司取得事實上處分權，為原法院確定之事實（見原裁定第 3 頁）。果爾，以A公司依買賣法律行為而受讓取得系爭建物之事實上處分權，並未辦理所有權移轉登記，依民法第 758 條第 1 項規定，無從取得所有權之情況，能否認為系爭建物已非相對人所有，執行法院不得對該建物為強制執行？自滋疑義。原法院未推闡明晰，逕以A公司取得系爭建物之事實上處分權，並申請辦理建造執照變更，遽謂系爭建物已非屬相對人所有，自有未洽。再抗告論旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。

#### 【延伸閱讀】

楊智守，對未辦保存登記建物強制執行之第三人異議權利與行使方式，月旦法學教室，236 期，2022 年 6 月，31-34 頁。