

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第775號

原告 陳清淮

訴訟代理人 鍾傑名律師

被告 胡嘉俊

訴訟代理人 楊承頤律師

被告 胡嘉謀

上列當事人間請求確認所有權存在事件，本院於民國113年11月14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

壹、程序事項

一、本件被告胡嘉謀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴原係聲明請求確認坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○段000地號土地(下稱系爭701地號)上，門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路○段000巷00弄0號(門牌整編前為彰化縣○○鎮鄰○○路○○巷00號，子稅籍編號：000000000000、000000000000)未辦保存登記建物(下稱系爭建物)為原告所有，嗣追加備位聲明請求確認被告胡嘉俊、胡嘉謀就坐落系爭701地號土地上之如附圖所示編號A部分面積111平方公尺及B部分面積391平方公尺(子稅籍編號：000000000000、000000000000)，權利範圍各33333/100000之未辦保存登記建物事實上處分權不存在，此為被告所不同意，然經核原告此部分請求，因與請求基礎事實同一，應予允許，核先敘明。

01 貳、原告起訴主張：

02 一、緣坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○段000○○000地號土
03 地原為訴外人胡仁（即原告之岳父、被告之父）所有，原
04 告於民國79年間因從事塑膠射出工作及住家等目的使用，
05 而出資大約新台幣(下同)約80幾萬元，委由胞兄即訴外人
06 陳誌錕興建如附圖所示編號A、B部分之系爭未辦保存登記
07 建物，施作範圍包括廠房的鐵皮屋、鐵門。水電、窗戶、
08 裝潢則是另外找人來施工的。惟於81年起開始課徵房屋稅
09 時，係以訴外人胡嘉典（房屋稅籍編號：000000000000
10 號）、被告胡嘉俊（房屋稅籍編號：000000000000號）、
11 胡嘉謀（房屋稅籍編號：000000000000號）之名義登記為
12 系爭建物之納稅義務人。嗣系爭2筆土地由訴外人胡楊瓜
13 （即原告之岳母、被告之母）取得後，於111年6月16日出
14 售給原告，原告於同年7月27日辦畢移轉登記後，遂請求
15 胡嘉典、被告協同辦理更正系爭建物之納稅義務人，然僅
16 胡嘉典願意無償會同將房屋稅籍(編號000000000000號)辦
17 理更正，被告則以所有權人自居，拒不辦理更正。

18 二、系爭建物之房屋稅均為原告持繳款書至銀行臨櫃或便利商
19 店繳納或由原告之子陳永銓以信用卡繳納，被告並無繳
20 納。又系爭建物所坐落之彰化縣○○鎮○○○段○○○○
21 段000地號土地及系爭2筆土地，為胡仁出租與原告建築使
22 用，並非無償提供。胡楊瓜基於避免將來有土地及建物分
23 別為不同人所有之爭議，遂於111年6月16日將698地號土
24 地及系爭2筆土地以市價10,251,725元出售予原告。胡仁
25 跟胡楊瓜就住在建物的旁邊，縱使胡仁曾關心工程進度，
26 也只是因為胡仁為系爭建物坐落之土地所有權人，其住家
27 緊鄰系爭建物及基於岳父女婿間之情誼關係，了解系爭建
28 物之興建過程，而未有實際之指揮監督。

29 三、原告否認系爭建物於興建完成後有出租於籤緯企業有限公
30 司(下稱籤緯公司)使用，蓋籤緯公司係被告胡嘉俊所設
31 立，其址設新北市○○區○○街○○巷○○號，工廠位於

01 五股工業區，未曾於系爭建物營業從事生產製作。原告亦
02 否認被告胡嘉俊為金安達企業有限公司(下稱金安達公司)
03 之股東。金安達公司雖就系爭建物有申報租金支出，並開
04 立扣繳憑單予第三人胡嘉典、胡嘉謀及胡嘉俊，再由渠等
05 合併租賃所得於申報所得稅，然被告因此增加要報的所得
06 稅都是由原告做支出，原告實際上並未給付租金給被告，
07 金安達公司與被告未曾有租賃關係存在。

08 四、另不動產所有權之讓與本經登記始生效力，但未辦保存登
09 記之建築物無法登記，因此，違章建築事實上處分權的讓
10 與係以交付為其要件，而無須經登記。簡言之，事實上處
11 分權之讓與係以交付作為其公示要件。因此，被告胡嘉俊
12 主張其已取得系爭建物之事實上處分權，除應先舉證證明
13 系爭建物為胡仁所興建外，亦應就胡仁有移轉系爭建物事
14 實上處分權予被告胡嘉俊及胡嘉謀之意思表示，並已將系
15 爭建物實際交付占有等情，負舉證責任。

16 五、證人羅秀琴證述前後矛盾，其稱原告須給付200萬元，但
17 事實上都沒有跟原告要過這200萬元，與實情有違。另關
18 於房屋稅何人繳納部分，羅秀琴之證述與之前提出之客觀
19 證據，與證人胡楊瓜之證述不同。這部分卻與被告主張大
20 致相符，顯見其這部分證詞係為維護被告而為不實證述；
21 另關於何人出資興建，羅秀琴證述只是泛稱胡仁出資興
22 建，但出資金額及方式都沒有提到，且泛稱當時原告孩子
23 還小沒有錢，此部分證詞亦不可採。有關是否收到系爭建
24 物租金部分，此部分證述與被告主張不同，但因沒有直接
25 涉及她預期可以得到200萬元的利益，因此認為就沒有收
26 到租金部分之證述，可以採納。

27 六、(一)先位聲明：確認坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○段
28 000地號土地上，門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路○
29 段000巷00弄0號如附圖所示編號A部分面積111平方公尺及
30 B部分面積391平方公尺（子稅籍編號：00000000000、000
31 00000000）未辦保存登記建物為原告所有。(二)備位聲明：

01 確認被告胡嘉俊、胡嘉謀就坐落彰化縣○○鎮○○○段○
02 ○○○段000地號土地上，門牌號碼溪湖鎮湖東里彰水路
03 四段576巷99弄9號建物即如附圖所示編號A部分面積111平
04 方公尺及B部分面積391平方公尺（子稅籍編號：00000000
05 000、000000000000），權利範圍各33333/100000之未辦保
06 存登記建物事實上處分權不存在。

07 參、被告方面：

08 一、被告胡嘉俊抗辯：

09 (一)系爭建物為被告父親胡仁所興建，因父女關係，胡仁借給
10 原告之妻使用。證人陳誌焜為原告之兄，難認其到庭證述
11 所述為真，其雖證稱工程款為原告交付，又稱系爭建物之
12 工程規畫由胡仁、原告共同參與，則系爭建物之工程款是
13 否實際均為原告出資，抑或胡仁出資並指示原告交付，尚
14 屬未明，原告縱然有代胡仁交付部分工程款予證人陳誌
15 錕，亦難認原告是基於自己所有之意思為建物之興建並交
16 付工程款。又就胡嘉典會同辦理房屋稅籍給原告，當初是
17 原告向胡嘉典提出以一定的價金交換登記稅籍登記。

18 (二)被告胡嘉俊於104年至112年均有繳納系爭建物之房屋稅，
19 足認被告胡嘉俊始為系爭建物之納稅義務人而為事實上處
20 分權人。從111年6月16日系爭房屋坐落土地移轉給原告之
21 後，原告才開始繳納房屋稅，在此之前都是由被告父親胡
22 仁及被告等人繳納。從而，核諸常理，豈有岳父在可預見
23 日後會產生房地所有權紛爭情況下，將系爭2筆土地完全
24 無償借予女婿蓋屋，又令自己兒子負擔房屋稅，而使繼承
25 人與女婿發生產權糾紛？

26 (三)胡仁原先主要為賣魚販，兼種韭菜花，均係有資力之人。
27 系爭建物的水電費79年至84年間由籤緯公司繳納；84年迄
28 今由金安達公司繳納。系爭建物於79年興建完成後，胡仁
29 將系爭建物出租予被告胡嘉俊當時所經營之籤緯公司作為
30 塑膠工廠使用。嗣系爭建物於81年起，胡仁即將系爭建物
31 之事實上處分權讓與被告胡嘉俊、胡嘉謀二人及第三人胡

01 嘉典。爾後，於84年間，原告另設立金安達公司，當時被
02 告胡嘉俊亦為股東之一，並由被告二人及第三人胡嘉典將
03 系爭建物出租予金安達公司使用至今，金安達公司營利事
04 業所得稅結算申報資料亦可證明，原告均有申報租金費用
05 8,400元。原告若要主張被告增加要報的租金所得稅是由
06 原告支出之變態事實，原告應舉證。

07 (四)原告雖提出111、112年度房屋稅繳納證明以及匯款給胡楊
08 瓜之交易明細，惟上開證據與系爭建物是否為原告於79年
09 出資興建之待證事實，欠缺關聯性，尚無從證明系爭建物
10 確為原告出資興建。再者，證人胡楊瓜雖證稱胡仁就系爭
11 建物並未實際出資，姑不論此是否為證人胡楊瓜親見親聞
12 之情形，抑或輾轉自胡仁或原告得知，然證人胡楊瓜證
13 稱：「我的地，原告出錢去蓋，但是登記我先生的名字。
14 我先生死亡後，才過戶給我。原告不敢用他的名字，怕用
15 原告的名字，被告會說原告侵占胡仁的土地。」云云，惟
16 若原告確為系爭建物之所有人，其既忌諱被告等人之說
17 詞，似難認原告與被告等人間存在信賴關係，何以原告同
18 意系爭建物於起課房屋稅時以被告等人之名義登記為納稅
19 義務人？而非以自己或同為胡仁之子女即原告配偶之胡淑
20 慧為納稅義務人？此顯與一般借名登記建立於一定信賴或
21 利益關係之常情不符，足見證人證詞確已矛盾而不可信。
22 再參以證人胡楊瓜甫將系爭建物所坐落之土地出賣予原
23 告，其與原告間利益匪淺，證詞有偏頗之虞，自無可採。

24 (五)原告先位之訴為確認系爭未辦保存登記建物為原告所有，
25 備位之訴則為確認被告就系爭未辦保存登記建物之事實上
26 處分權不存在，然必先位之訴全部無理由時，法院始得就
27 備位之訴為裁判，則原告若欲法院就備位之訴為裁判，必
28 以先位之訴全部無理由，即原告並非系爭未辦保存登記建
29 物之所有權人為前提。又原告既非系爭未辦保存登記建物
30 之所有權人，其提起本件備位之訴請求確認被告對系爭未
31 辦保存登記建物之事實上處分權不存在，縱經本院判決確

01 認被告就系爭未辦保存登記建物之事實上處分權不存在，
02 既無法確認系爭未辦保存登記建物之所有權或事實上處分
03 權即為原告所有，亦無法排除有其他人主張為系爭未辦保
04 存登記建物之所有權人或事實上處分權人，亦即不能確認
05 原告就系爭未辦保存登記建物有何法律上地位，是依前揭
06 說明，難認原告有受確認判決之利益。是原告請求確認被
07 告就系爭未辦保存登記建物之事實上處分權不存在，自無
08 保護必要，應予駁回。

09 (六)被告就系爭未辦保存登記建物之事實上處分權存在：

10 經查，系爭未辦保存登記建物之房屋稅籍登記事項之納稅
11 義務人為被告等人，此為兩造所不爭執，並有房屋稅籍資
12 料在卷可稽，揆諸臺灣高等法院臺中分院111年度上字第2
13 28號、110年度上字第528號民事判決意旨，堪可推認被告
14 二人為系爭未辦保存登記建物之事實上處分權人，倘原告
15 否認被告二人為系爭未辦保存登記建物之事實上處分權
16 人，自應由原告再舉反證推翻之，然原告既未就此再舉反
17 證證明胡仁與被告二人並未有讓與事實上處分權之合意，
18 以及胡仁並未將系爭未辦保存登記建物交付被告二人占有
19 等情，自應認原告之主張為無理由。

20 (七)並聲明：原告之訴駁回。

21 二、被告胡嘉謀未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
22 明或陳述。

23 肆、兩造不爭執之事項：

24 一、坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○段000○000地號土地
25 原為訴外人胡仁（即原告之岳父、被告之父）所有。胡仁
26 於101年5月14日將上開土地以夫妻贈與為原因移轉給胡楊
27 瓜。胡楊瓜為系爭700、701地號土地之所有權人，於111
28 年6月16日將系爭700、701地號土地出售予原告，並於111
29 年7月27日辦理移轉登記。

30 二、門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○段000巷00弄0號（門牌整
31 編前為彰化縣○○鎮鄰○○路○○巷00號）之未辦保存登

01 記建物，於81年起開始課徵房屋稅時，係以訴外人胡嘉典
02 （房屋稅籍編號：00000000000號）、被告胡嘉俊（房屋
03 稅籍編號：00000000000號）、胡嘉謀（房屋稅籍編號：0
04 00000000000號）之名義登記為系爭建物之納稅義務人。

05 三、訴外人胡嘉典已將房屋稅籍編號00000000000號辦理移轉
06 登記給原告。

07 伍、兩造之爭點：

08 一、系爭建物是否為原告出資所建？

09 二、被告對系爭建物是否有事實上處分權？

10 陸、得心證之理由：

11 一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
12 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之
13 存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀
14 態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而
15 言（最高法院52年台上字第1240號民事裁判要旨參照）。
16 查原告先位聲明主張確認系爭未辦保存登記建物為原告所
17 有，備位聲明主張確認被告對系爭未辦保存登記建物事實
18 上處分權不存在，此均為被告所否認，並抗辯原告對備位
19 聲明無確認利益，然兩造就系爭未辦保存登記建物是否為
20 原告所有或被告有無事實上處分權有爭執而不明確，且
21 原告先位之訴縱使無理由，然系爭建物目前由原告經營之
22 公司占有使用，被告有無事實上處分權，關係被告能否
23 對原告主張權利，故原告主觀上認其在法律上之地位有不
24 妥之狀態存在，且此種不妥狀態，能以確認判決將之除
25 去，故應認原告提起本件訴訟有確認利益。

26 二、查如第肆點不爭執事項之事實，有原告提出之房屋稅籍證
27 明書、房屋稅繳款書、異動索引查詢資料、戶籍謄本、地
28 籍圖、土地登記第一類謄本為證，且有彰化縣地方稅務局
29 員林分局112年4月11日函覆之房屋稅籍證明書、稅籍登記
30 表及平面圖在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信屬實。

31 三、按稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍

01 登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登
02 記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸
03 房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規
04 定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常
05 係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完
06 成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍
07 登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納
08 稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權
09 人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證
10 明權利歸屬方法之一（臺灣高等法院臺中分院111年度上字
11 第228號、110年度上字第528號民事判決意旨參照）。

12 四、原告主張系爭建物為原告出資委由胞兄陳誌錕興建，房屋
13 稅及水電費均由原告繳納，至房屋坐落之土地，原告每月
14 都以交付現金之方式，將7,000元之租金給付給胡仁，租
15 金都匯到胡楊瓜之帳戶，土地移轉給胡楊瓜後，原告繼續
16 給付租金給胡楊瓜乙節，為被告所否認，抗辯系爭建物為
17 胡仁所79年興建，興建完成後，胡仁將系爭建物出租予被
18 告胡嘉俊當時所經營之籤緯公司作為塑膠工廠使用。嗣系
19 爭建物於81年起，胡仁即將系爭建物之事實上處分權讓與
20 被告二人及第三人胡嘉典。爾後，於84年間，由被告二人
21 及第三人胡嘉典將系爭建物出租予金安達公司使用至今，
22 從111年6月16日系爭房屋坐落土地移轉給原告之後，原告
23 才開始繳納房屋稅，在此之前都是由胡仁及被告等人繳納
24 等語，並提出104年至111年全期房屋稅納證明書影本8
25 張、107年度至111年度綜合所得稅各類所得資料清單為
26 證。原告則否認系爭建物曾經出租給籤緯公司使用，亦否
27 認金安達公司與被告間有租賃關係等語。

28 五、經查，原告主張此部分之事實固據原告提出建物照片、胡
29 嘉典將房屋稅籍移轉登記給原告之房屋稅籍證明書影本2
30 張、111年度胡嘉俊、胡嘉典、胡嘉謀房屋稅繳款書影本3
31 張，信用卡繳稅交易紀錄、胡楊瓜存款交易明細、胡嘉俊

01 之105年及109年房屋稅繳款書影本、電費繳費通知單、水
02 費繳費通知單影本為證，且經證人即原告之哥哥陳誌錕到
03 庭證稱：「(問：是否知道房屋是誰蓋的?)是我做的。大
04 約是79年時蓋的。(問：整個房屋都是你蓋的?)是。
05 (問：那時候蓋房屋花多少錢?)我忘記了。已經那麼多年
06 了。(問：房子蓋好之後，是何人在用?)我弟弟在用。
07 (問：房子在蓋的時候，你弟弟的岳父胡仁是否有來監
08 工?)是原告付錢的。胡仁有來看，胡仁住在隔壁。(問：
09 房子胡仁是否有付錢給你?)都是我弟弟付錢的。(問：當
10 初房子的規劃是胡仁跟你討論，還是原告跟你討論?)都
11 有。(問：蓋這個房子的錢，是一次付清，還是分開付
12 的?)忘記了。做好拿給我的。(問：錢是用現金？還是用
13 票還是匯款?)很久了，忘記了。...(問：你在蓋房子的
14 時候，有看過胡楊瓜?)我沒有看見。胡楊瓜在隔壁。
15 (問：蓋房子的時候，中間是否有變更設計或是修改?)沒
16 有。(問：當初設計圖是何人給你的?)沒有設計圖，他講
17 怎麼蓋就怎麼蓋。(問：在蓋房子的時候，房子的土地是
18 何人的?)我不知道。他叫我蓋我就蓋。(問：叫你怎麼蓋
19 就怎麼蓋，胡仁過程中，是否對於蓋房子有指揮監督?)
20 那麼久我忘記了。(問：房子是原告叫你蓋的，原告去找
21 你的的時候，胡仁是否有一起去?)胡仁在隔壁，那麼久
22 了我忘記了。(問：蓋好之後，錢是一次拿到？是否有拖
23 延？還是有去催款?)沒有去催。(問：房子是原告請你蓋
24 的，錢也原告出的？還是胡仁蓋的，由原告去跟你接
25 洽?)我把它蓋好，原告付錢的，我沒有瞭解這麼多。
26 (問：胡仁曾經付錢給你嗎?)原告付的。(問：怎麼蓋是
27 原告講的，還是胡仁有出來指示?)他們兩個人都
28 有。....說參考，很久了，忘記了。(問：剛剛證人有
29 說，是原告付錢給你的，是如何給的？很久了，我忘記
30 了。是否是現金，我也忘了。(問：是否沒有辦法確定，
31 是原告付錢給你的？還是胡仁付錢給你的?)原告付錢

01 的。」等語。另經證人胡楊瓜到庭證稱「(問：是否知道
02 溪湖鎮彰水路四段576巷99弄9號是何人蓋的?)原告蓋
03 的。(問：妳是否有住在上開地址?)有。(問：一開始這
04 間房子的土地是否妳先生的?)是我、我女兒、還有我先
05 生買的。(問：土地登記何人的名字?)原本買我先生的名
06 字，我先生死了之後，過戶給我。後來我把土地賣給原
07 告。(問：土地賣給原告，原告是否有給妳錢?)有。繳了
08 增值稅之後，給我多少，我有點忘了，好像是八百多萬
09 元。(問：妳先生是做何工作?)做挑水，去割草，做田
10 的。(問：以前妳先生一個月的收入為何?)有時候去做土
11 水，有時候沒有拿到錢，有時候去幫人家綁鐵，我去割
12 草，去撿鴨毛。有時候一天100或150元而已。(問：興建
13 系爭建物，妳先生是否有出錢?)沒有。原告自己出的。
14 (問：房屋蓋好之後，何人在使用?)原告自己蓋，自己
15 用。我們做工。(問：房子在蓋的時候，妳先生是否有去
16 指揮如何蓋房子?)沒有。是原告自己去蓋的，原告去指
17 揮的，我們都沒有管。被告胡嘉俊十幾年沒有叫我先生
18 了，現在也沒有扶養我。(問：蓋好之後，妳跟妳先生是
19 否有住在裡面?)我住在旁邊的矮房子。(問：被告兩人
20 是否有住在系爭建物裡面?)沒有。被告兩人去哪裡賺錢我
21 也不知道。(問：為何房子是原告蓋的，為何不登記原告
22 的名字?卻登記妳先生的名字?)因為我先生還沒有死之
23 前，就用他的名字。我的地，原告出錢去蓋，但是登記我
24 先生的名字，我先生死亡後，才過戶給我。原告不敢用他
25 的名字，怕用原告的名字，被告會說原告侵占胡仁的土
26 地。(問：是否知道建物蓋完之後，水電費是何人去繳
27 的?)原告去繳的。我先生沒有繳，我現在住的地方也是
28 原告繳的。(問：系爭房屋的房屋稅是何人繳的?)原告付
29 的。我先生沒有繳。被告胡嘉俊也沒有繳。(問：土地還
30 沒有登記給原告之前，妳先生是否沒有繳房屋稅?)沒
31 有。(問：為何被告說，妳先生有繳房屋稅?)都是原告繳

01 的，但是用三個人名義。(問：妳說房屋是原告的，妳先
02 生過世之後，被告二人為何不願意登記給原告?)房屋稅
03 有被告兩人的名字，但是房屋稅都是原告繳的。三個都是
04 原告繳的。被告胡嘉俊都亂講。之前有稅單來，我有拿去
05 給被告胡嘉俊，但是被告胡嘉俊叫我再拿去給原告。
06 (問：是否知道房屋在蓋的時候，花多少錢?)我不知道，
07 都是原告在繳的，我不會知道多少錢。我的地有留著就
08 好。(問：妳跟妳先生是否做過生意?)一陣子賣過魚。
09 (問：工廠是何時蓋的?)我的孫子是80年生的，所以是在
10 79年蓋的。(問：妳跟妳先生賣魚，收入是否好?)我們是
11 蓋廠房子後，才去賣魚的。賣魚不好賺。(問：平常何人
12 在照顧妳?)我女兒及我女婿。(問：妳剛剛有說，被告胡
13 嘉俊十幾年沒有叫爸爸，沒有養妳，是否對被告胡嘉俊有
14 怨氣?)我沒有怨氣，被告胡嘉俊的兒子要賣彩券，沒有
15 錢，我也有拿二十萬元給他。我最疼被告胡嘉俊。...
16 (問：為何剛剛原告的哥哥有說，妳先生都有指揮蓋房子
17 的事情，與妳方才所述不同?)原告在蓋，老人家都會去
18 幫忙看看，在隔壁而已。且自己的女婿在蓋的，所以會去
19 看。」等語。

20 六、惟查，證人即胡嘉典配偶羅秀琴到庭證稱：「(問：是否
21 知道胡嘉典曾經是彰化縣○○鎮○○○○○○○○段000○○
22 00地號建物所有權人?)是。(問：你是哪一年與胡嘉典結
23 婚?)民國69年。(問：這棟房子在蓋時你們有無住在附
24 近?提示卷199頁廠房照片)我們住在台北，但常回來。
25 (問：上開工廠在蓋時，胡嘉典有無出錢?)都是公公出
26 的。(問：原告有無出錢?)沒有，他當時孩子也還小，哪
27 有可能出。(問：如何知道都是公公出的?)因為當時公公
28 說如果沒錢想去跟別人借也借不到錢，而他有錢可以拿出
29 來蓋，用三兄弟的名字，以後讓他們自己去分。(問：胡
30 嘉典是否有把房屋稅籍改登到原告的名字?)他們自己改
31 都沒有跟我們講，那時我老公中風在醫院，出院以後他就

01 去我家，叫我老公幫他蓋章，會給我們二百萬，結果章蓋
02 下去了也沒給我們二百萬。(問：蓋的是什麼，是房屋買
03 賣契約書還是房屋稅籍移轉登記書？)(庭呈不動產買賣
04 契約書、不動產贈與契約)我們只是印章拿來蓋一蓋，當
05 時我老公剛出院沒多久，我也沒心思認真看他們給我們
06 的是什麼，這些都是他們自己寫的，我就是印章拿給他們
07 蓋一蓋而已。(問：上面寫土地是用買賣的，房屋是用贈與
08 的，你是否知曉？)我不知道，我當時只是相信對方，沒
09 有想到會變成這樣。(問：講的時候是跟胡嘉典講還是跟
10 你講？)跟我老公講，我也在場。當時土地是136萬元，房
11 屋是200萬元，但是200萬元沒有給我，贈與是他自己跟他
12 律師寫的，但當時他有跟我們講會用200萬元賣給我們，
13 我們當時是因為是兄弟間互相信任，沒想到對方會這樣
14 做。(問：胡楊瓜先前證述說房子的錢都是原告出的，有
15 何意見？)不可能，是我公公出的，胡楊瓜是偏袒原告。
16 (問：你如何知道原告有無出錢？)他當時孩子還很小，他
17 根本都沒錢。我公公當時在賣魚，那時生意很好，有時拜
18 公媽、過年時生意很好，過年有時能賣十幾萬元，怎麼會
19 沒有錢，之前我們會開票給他，他怎麼會沒有錢。(問：
20 胡楊瓜先前證述說公公他們之前會去撿雞毛，沒什麼錢？
21)那是我老公很小的時候去撿雞毛，後來賣魚以後就沒
22 有再撿雞毛了。(問：胡嘉典有無繳納過房屋稅？)本來是
23 我公公在繳，繳到後來換我們繳，後來變成我婆婆說要拿
24 回去繳，何時婆婆說要拿回去繳我已經忘記了。(問：原
25 告公司有無支付租金給胡嘉典？)沒有。(問：原告有把房
26 租列入金安達公司營業支出，變成胡嘉典繳稅時這部分要
27 繳稅，原告有無替你們分擔這部分租賃收入？)無，是我
28 們自己繳納。(問：該房子早期有無籤緯公司在上面營
29 業？)有，那是胡嘉俊和原告他們在營業的。(問：胡嘉俊
30 是否曾是金安達公司的股東？)應該是，到金安達公司時
31 好像胡嘉俊就退出了。...(問：如何得知建物是何人出

01 錢？)那時我們常回來怎麼會不知道，公公有跟我講過，
02 他說要跟人家借錢不容易。(問：一開始是何人要蓋這個
03 房子？)公公要蓋的。(問：為何房子蓋了以後是原告在使
04 用？)因為一開始是胡嘉俊跟原告在做。應該是胡嘉俊他
05 們跟公公講了，公公說跟人借錢不容易，公公才自己拿錢
06 出來蓋。...(問：為何之前證人證述說蓋房子這個錢都是
07 原告拿給他的？)不可能。(問：蓋房子前原告是做什麼
08 的？)原告結婚後住娘家，就是跟我公公他們住，當時原
09 告在賣菜，賣不好就跟胡嘉俊說要一起做工廠，他們自己
10 在談，我們也沒有過問。(問：在工廠還沒蓋之前，他們
11 一開始是在哪裡做？)在台北那邊的工廠，名稱我不知道。
12 ... (問：你們有無曾繳過房屋稅？幾次？)有，繳過
13 幾次我不記得了，我都是拿單子去銀行繳納，去哪間銀行
14 不一定，我都是出去買東西時順便拿去繳。」等語。

15 七、本院審酌證人陳誌錕雖證稱系爭建物在蓋時錢都是原告交
16 付給證人陳誌錕，然其亦證稱當初房子規劃時胡仁跟原告
17 都有跟伊討論，蓋時胡仁也有來看等語，足見胡仁應有參
18 與系爭建物之興建過程。雖證人胡楊瓜證稱其配偶即胡仁
19 沒有出錢，是原告自己出的，惟此與證人羅秀琴所述原告
20 當時孩子還小，不可能蓋，因為一開始是被告胡嘉俊跟原
21 告在做工廠，應該是胡嘉俊他們跟胡仁講了，胡仁才自己
22 拿錢出來蓋等語不符。且證人胡楊瓜先係證稱房子在蓋的
23 時候，胡仁沒有去指揮如何蓋房子，此部分亦與證人陳誌
24 錕所述不符，後又改稱老人家都會去幫忙看看等語，故其
25 證詞前後不一。又證人胡楊瓜證稱房屋稅都是原告繳的，
26 但是用三個人名義，然此與證人羅秀琴證稱本來是胡仁在
27 繳，繳到後來換他們去繳，後來變成胡楊瓜說要拿回去
28 繳，其有繳過房屋稅乙節不符。本院審酌證人胡楊瓜之證
29 詞與其他二名證人證詞有諸多不符之處，且前後不一，證
30 人胡楊瓜長期由原告照顧，故證詞恐有偏袒原告之虞，難
31 以逕採。而查，兩造均不爭執系爭建物一開始即係以訴外

01 人胡嘉典、被告胡嘉俊、胡嘉謀之名義登記為系爭建物之
02 納稅義務人，衡諸常情，若系爭建物為原告出錢所蓋，房
03 屋稅籍理應登記原告名字，若依證人胡楊瓜證詞怕被告等
04 人認原告侵占胡仁之土地，但原告又稱每月有給付土地租
05 金7,000元，若果係如此，何來怕被告等人認原告侵占胡
06 仁之土地？再房屋稅籍若不登記原告，至少應登記在原告
07 配偶或者借名登記在胡仁或胡楊瓜名下，豈可能任由胡仁
08 逕行登記在三名兒子名下，如此將造成產權複雜，徒增原
09 告日後要取回建物之困難，且胡仁逕行登記在三名兒子名
10 下，顯為日後要兒子依此分產之意，以免子女日後爭產，
11 若建物係原告所有，胡仁豈會逕行登記在三名兒子名下？
12 顯與常情有違。故本院認系爭建物興建時雖然錢都是由原
13 告交付給證人陳誌錕，然因證人陳誌錕為原告之親兄弟，
14 原告與陳誌錕較熟悉。另依證人羅秀琴之證詞，胡仁係因
15 原告與被告胡嘉俊欲蓋工廠，原告有使用工廠之需求才蓋
16 系爭建物等語，此與被告提出之籤緯公司之登記資料，籤
17 緯公司當初係設立在台北縣三重市，董事為被告胡嘉俊，
18 原告則為股東之一乙節可互為佐證，從而不能排除係胡仁
19 全權將建物設計或交付金錢等事交由原告去連繫處理，故
20 尚難僅憑證人陳誌錕之證詞，即遽認系爭建物為原告出資
21 所蓋。此外，系爭建物經本院勘驗結果，由原告占有使用
22 中，並用以經營金安達公司，依卷內財政部北區國稅局11
23 3年1月22日函覆之金安達公司營利事業所得稅結算申報資
24 料，金安達公司每年度均有申報租金支出，惟原告否認實
25 際上有給付被告三人租金，證人羅秀琴亦證稱沒有拿到金
26 安達公司給付之租金，查系爭建物為被告三兄弟所有，然
27 卻由原告經營金安達公司使用，原告實際上又未付租金，
28 基於使用者付費原則，原告或許自知理虧，因而代繳房屋
29 稅，亦符常情，且建物若係原告所有，證人羅秀琴為何須
30 繳納胡嘉典之房屋稅？原告又為何僅能提出105年、109
31 年、111年被告胡嘉俊之房屋稅繳款書？故證人羅秀琴證

01 稱「本來是我公公在繳，繳到後來換我們繳，後來變成我
02 婆婆說要拿回去繳，何時婆婆說要拿回去繳我已經忘記
03 了」等語，即可解釋為何被告胡嘉俊亦抗辯其有繳納房屋
04 稅，並提出104年至111年房屋稅繳納證明書為證，故證人
05 羅秀琴之證詞應較可採信。而系爭建物由原告經營公司使
06 用，則水電費由原告繳納，亦屬當然。至於胡嘉典雖已將
07 房屋稅籍移轉登記給原告，然依證人羅秀琴證稱當初原告
08 有稱要給付200萬元，但原告未給付，不知契約為何寫成
09 贈與契約等語，足見胡嘉典亦非毫無條件將房屋稅籍移轉
10 登記給原告，原告雖否認證人羅秀琴此部分證詞，稱為何
11 證人羅秀琴均未向原告索討此200萬元，然證人羅秀琴已
12 證稱其老公生病住院，或許因忙於照顧胡嘉典，而無暇索
13 討，尚難遽此逕認其證詞不可採。而原告提出之胡楊瓜存
14 款交易明細，僅能證明原告有按時匯款給胡楊瓜，與系爭
15 建物為何人所有無涉。此外，原告未提出其他證據證明其
16 確實為系爭建物之所有權人，從而原告起訴先位聲明請求
17 確認坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○段000地號土地
18 上，門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路○段000巷00弄0
19 號如附圖所示編號A部分面積111平方公尺及B部分面積391
20 平方公尺（子稅籍編號：00000000000、00000000000）未
21 辦保存登記建物為原告所有，為無理由應予駁回。

22 八、原告備位聲明主張被告胡嘉俊、胡嘉謀未取得系爭建物之
23 事實上處分權，被告胡嘉俊應就胡仁有移轉系爭建物事實
24 上處分權予被告胡嘉俊及胡嘉謀之意思表示，並已將系爭
25 建物實際交付占有等情，負舉證責任等語。此為被告胡嘉
26 俊所否認。經查，原告雖引用最高法院69年度台上字第85
27 1號及102年度台上字第1472號判決意旨認未辦保存登記之
28 建築物事實上處分權之讓與，除有讓與合意外，並須實際
29 交付占有予受讓人，受讓人始取得事實上之處分權，然於
30 繼承之情形並不適用。本院認系爭建物應為胡仁所建已如
31 前述，然胡仁業已死亡，其繼承人即被告即當然因繼承取

得所有權，無待交付，始能取得事實上處分權，故原告備
位聲明請求確認被告胡嘉俊、胡嘉謀就坐落彰化縣○○鎮
○○○段○○○○段000地號土地上，門牌號碼溪湖鎮湖
東里彰水路四段576巷99弄9號建物即如附圖所示編號A部
分面積111平方公尺及B部分面積391平方公尺（子稅籍編
號：00000000000、00000000000），權利範圍各33333/10
0000之未辦保存登記建物事實上處分權不存在，本院認亦
無理由，應予駁回。

九、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，
均毋庸再予審酌，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

民事第一庭 法 官 詹秀錦

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 11 月 28 日

書記官 蘇湘凌