

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第129號

上訴人 余長城
訴訟代理人 陳裕文律師
林于軒律師

被上訴人 羅麗琪
訴訟代理人 余席文律師

上列當事人間請求確認事實上處分權等事件，上訴人對於民國112年5月30日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第340號第一審判決提起上訴，本院於113年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認坐落高雄市○○區○路段○○○○地號土地上之建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○巷○○號房屋（整編前門牌號碼高雄市○○區○路○○○○○○號；稅籍編號○○○○○○○○○○○○○○號）之所有權為上訴人所有。

被上訴人應將前項房屋之房屋稅稅籍之納稅義務人變更登記為上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：整編前門牌號碼高雄市○○區○路000○00號未辦保存登記建物（稅籍編號：00000000000號；下稱系爭房屋）係伊於民國98年至101年間出資起造而原始取得事實上處分權，嗣於102年至106年間再行修繕改建。兩造於80幾年至105年初為男女朋友，伊乃借用被上訴人名義登記為房屋稅之納稅義務人，伊已終止兩造間之借名登記契約，請求確認伊就系爭建物有事實上處分權存在，並依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人將系爭房屋之納稅義務人名義變更為伊等語，並聲明：（一）確認上訴人就系爭房屋有事實上處分權存在。（二）被上訴人應將系爭房屋之納稅義務人變更為上訴人。

01 二、被上訴人則以：系爭房屋係伊出資興建，非上訴人出資興
02 建。房屋稅籍登記，非屬民法規範之物權變動生效或對抗要
03 件，且房屋稅之課稅對象，乃公法上之納稅義務，非私權爭
04 訟所得確立，上訴人訴請伊應將系爭房屋之納稅義務人變更
05 為上訴人，參照最高法院79年度台上字第875號判決意旨，
06 欠缺權利保護之必要等語資為抗辯。並聲明：上訴人於原審
07 之訴駁回。

08 三、原審審理之結果，駁回上訴人之全部請求，上訴人提起上
09 訴，並因其於原審主張系爭房屋為其起造，其原始取得者為
10 所有權，而非僅取得事實上處分權，乃更正其聲明，其上訴
11 聲明：(一)原判決廢棄；(二)確認坐落高雄市○○區○路段0000
12 地號土地(下稱系爭土地)上之系爭房屋之所有權為上訴人所
13 有；(三)被上訴人應將前項房屋之房屋稅稅籍之納稅義務人變
14 更登記為上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

15 四、本院於112年12月12日準備程序期日協同兩造彙整不爭執及
16 爭執事項如下(本院卷第205至211頁)：

17 (一)不爭執事項：

18 1.系爭土地上之建物即門牌號碼高雄市○○區○○路0000
19 巷00號房屋(整編前門牌號碼高雄市○○區○路000○0
20 0號)(稅籍編號000000000000號；系爭房屋範圍如本院
21 卷第123頁房屋稅籍證明書所載A0至G0等建物，房屋平
22 面圖如本院卷第129頁所示，房屋外觀如本院卷第185至
23 193頁所示)至遲於100年6月30日前已興建完成。被上
24 訴人出具「房屋新、增、改建現值及使用情形申報
25 書」、「承諾書」(附於本院卷第125、127頁)於100
26 年12月7日向改制前高雄市東區稅捐稽徵處岡山分處就
27 系爭房屋申報設立房屋稅籍，經該分處於同日受理後，
28 自100年7月起課房屋稅。系爭房屋自100年12月7日申報
29 設立房屋稅籍後迄今並無增建，亦無就所謂「增建」申
30 請設立房屋稅籍。

31 2.系爭土地於94年10月28日以買賣為原因移轉所有權登記

01 至被上訴人名下，嗣於101年1月31日以買賣為原因移轉
02 所有權登記至上訴人之母余李木乳名下，再於同年3月2
03 3日以信託為原因移轉登記至被上訴人名下。系爭土地
04 之買賣價金大部分由上訴人出資，且該土地係由上訴人
05 占有管理使用，上訴人係系爭土地之實際所有權人，系
06 爭土地係借名登記於被上訴人名下，其後系爭土地借名
07 登記於余李木乳名下時，係由上訴人與余李木乳間成立
08 借名登記關係，被上訴人未得上訴人及余李木乳同意，
09 擅自於101年3月23日將系爭土地辦理信託登記於自己名
10 下。其後，上訴人於103年4月9日傳送簡訊：「土地我
11 的部分就送給你，還有亞熱帶的房子」等語，同意將系
12 爭土地贈與被上訴人，並經被上訴人允受，兩造間就系
13 爭土地成立贈與契約。上訴人嗣於106年6月16日以存證
14 信函對被上訴人撤銷就系爭土地所為贈與之意思表示，
15 其意為被上訴人係以信託為原因登記為系爭土地之所有
16 權人，並非以贈與為登記原因，系爭土地之贈與契約尚
17 未履行，其得依民法第408條撤銷贈與契約，並依同法
18 第419條、第179條、第184條規定，請求被上訴人將系
19 爭土地於101年3月23日以信託為登記原因之所有權移轉
20 登記予以塗銷，經本院以107年度重訴字第2號判決駁回
21 上訴人之訴，上訴人提起上訴後，兩造於107年11月7
22 日和解成立，經臺灣高等法院高雄分院作成107年度重
23 上字第60號和解筆錄，和解內容為：「一、被上訴人羅
24 麗琪願於上訴人余長城給付新臺幣（下同）伍佰柒拾萬
25 元之同時，將坐落高雄市○○區○路段0000地號土地，
26 權利範圍全部，移轉登記予上訴人余長城。二、前項履
27 行期限：108年4月6日。辦理移轉登記之相關稅捐、規
28 費均由上訴人余長城負擔。兩造同意代書由上訴人余長
29 城委任，並負擔代書費。……五、兩造其餘請求均拋
30 棄。」。

31 3.訴外人亞洲國際野生物有限公司（下稱野生物公司）於

01 100年11月4日訂立章程，資本額50萬元，股東僅上訴人
02 1人，該公司於同年月16日完成設立登記，公司所在地
03 登記為高雄市○○區○○街00巷00號，並由上訴人任董
04 事即代表人迄今。

- 05 4.野生物公司與被上訴人於101年1月3日簽訂房/店屋租賃
06 契約書(下稱系爭租約)，野生物公司向被上訴人承租系
07 爭房屋，約定租賃期間自101年1月5日起至103年1月4日
08 止共2年，承租人應於每月5日前向出租人即被上訴人繳
09 納每月租金1萬元，且應於訂約時交付1萬元作為押租保
10 證金（註：被上訴人抗辯系爭租約之承租人尚有上訴
11 人，且租金均係由上訴人繳納，此部分不爭執事項僅先
12 就兩造均不爭執之承租人野生物公司部分予以記載）。
13 野生物公司於000年0月間向高雄市政府經濟發展局(下
14 稱經發局)申請變更公司所在地、董事住所及章程所載
15 之股東地址為系爭房屋所在地，高雄市政府以101年1月
16 18日高市府經商公字第10130623530號函准予變更。
- 17 5.兩造原為男女朋友，嗣於101年年底至102年間之某日分
18 手，被上訴人於102年年初搬離系爭房屋。
- 19 6.上訴人以民事起訴狀繕本之送達，對被上訴人為終止系
20 爭房屋借名登記契約關係之意思表示，上開書狀繕本於
21 111年8月24日送達被上訴人。

22 (二)爭執事項：

23 系爭房屋是否為上訴人起造？上訴人請求確認系爭房屋所
24 有權為其所有，是否有據？上訴人主張兩造間就系爭房屋
25 之房屋稅籍登記成立借名登記契約(下稱系爭借名登記契
26 約)，有無理由？上訴人主張系爭借名登記契約業經終
27 止，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，
28 請求被上訴人應將系爭房屋之房屋稅稅籍之納稅義務人變
29 更登記為上訴人，有無理由？

30 五、得心證之理由：

31 (一)系爭房屋是否為上訴人起造？上訴人請求確認系爭房屋所

有權為其所有，是否有據？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人。系爭房屋為未辦保存登記建物一節，為兩造所不爭執，上訴人主張系爭房屋乃其於98至101年間出資興建，為被上訴人所否認，並抗辯系爭房屋係已出資起造等語，依上開說明，自應由上訴人就此有利於己之事實負舉證責任。

2.關於系爭房屋之興建及工程款支付、水電材料之購買及貨款支付情形，業據證人鄭淵駿於原審到庭結證稱：我興建原審卷第309頁照片所示之房屋及週邊建物，我帶工人做泥作及鋪設地磚、步道，牆面及屋頂不是我做的；我施工時係與上訴人接洽，向上訴人請領工程款，我不認識被上訴人等語（原審卷第400至402頁），及證人曾義評於原審結證稱：我於100年以前賣水電材料給上訴人，送貨至現場時有看到原審卷第309頁照片所示之房屋；我本來不認識被上訴人，被上訴人簽收時，才知道被上訴人之姓名；是上訴人叫貨，送去現場時，如果上訴人在，由上訴人簽收，上訴人不在時，就由被上訴人簽收；是由上訴人以現金付款，有時開票，原本是現場給現金，後來月結；原審卷第111至121頁都是我們公司(即三本興業有限公司，下稱三本公司)的送貨單，如果沒有現場收到現金，就會讓現場的人簽收，一式三聯，我們帶2聯回去做帳，1聯留在客戶處，法院剛才提示的是請款聯，我們會帶回去，上訴人付款後，就將請款聯交給上訴人；除了上訴人，被上訴人也有到過我們公司付錢。上訴人有拿上開估價單和我比對，我比對電腦儲存之交易內容，剛剛那些估價單的叫貨人是亞洲國際野生物有限公司後，我才開立原審卷第297頁之購買紀錄；我於98年7月至98年11月這段期間送到這房子的

01 貨，貨款金額已達4、50萬元；我最開始去現場的時候，
02 土地上還沒有全部圍圍牆，後來陸續送貨才全部圍
03 起來，當地是放牧動物；土地上最初只有一個貨櫃屋，
04 後來慢慢有其他房子，除貨櫃屋外，本來有一棟鐵皮棚
05 架做車庫使用，後來改成公共廁所和一間類似雜物間的
06 房間；我於98年間認識上訴人，開始有生意往來，上訴
07 人說那塊土地上要做野生動物園，但是我不清楚何時設
08 立公司；(問：上訴人向你購買水電材料時，有無跟你
09 說其是要為建場或成立公司裝潢使用？)有，後來上訴
10 人會聊到叫貨東西之規劃等語(原審卷第403至407頁)。
11 綜觀上開證人證述內容，可知系爭房屋之一部建物之泥
12 作工程及水電材料，均係上訴人出面委由鄭淵駿施作，
13 亦係由上訴人給付施工款項予鄭淵駿，且由上訴人以
14 「亞洲野生物貿易公司」名義向三本公司之曾義評購買
15 水電材料及付款，則於系爭房屋之興建事宜全由上訴人
16 主導，相關工程費用及貨款亦由上訴人支付予施工者及
17 材料供應者，且上訴人興建系爭房屋及於系爭土地上砌
18 築圍牆之目的，係為供將來成立之野生物公司經營野生
19 動物園之情形下，上訴人主張系爭房屋係其所出資興建
20 等語，應可採信。

- 21 3. 被上訴人雖於原審提出三本公司於98年7月23日至00年0
22 0月0日間出具並由其簽收之估價單，及以上訴人所提出
23 由何恭旺簽收之三本公司出具之估價單為據(原審卷第1
24 11至121頁、第329至349頁)，抗辯上開估價單係由其與
25 何恭旺簽收，非由上訴人簽收，何恭旺係被上訴人長子
26 之前女友之父，故係由其出資興建系爭房屋，惟觀諸上
27 開估價單之「客戶名稱」欄填載其客戶為「亞洲野生
28 物」、「亞洲野生物貿易公司」，並非填載被上訴人或
29 何恭旺之姓名，自難認係由被上訴人或何恭旺向三本公
30 司出資購買材料。再由上開估價單所載之客戶係「亞洲
31 野生物」、「亞洲野生物貿易公司」，核與證人曾義評

01 所稱叫貨人是「亞洲國際野生物有限公司」，是上訴人
02 叫貨，上訴人說那塊土地上要建野生動物園；上訴人購
03 買水電材料時，有對其說是要為建場或成立公司裝潢使
04 用等語相符，而因野生物公司斯時尚未設立，不具獨立
05 之法人格，自無從認定系爭房屋係當時尚未成立之野生
06 物公司出資興建，然則其後在100年11月4日訂立章程，
07 及於同年月16日完成設立登記之野生物公司僅有股東1
08 人即上訴人，被上訴人並非股東，自足認係上訴人以尚
09 無設立登記之「亞洲野生物貿易公司」向三本公司購買
10 材料，是系爭房屋係由上訴人出資興建。被上訴人雖另
11 抗辯其為原始股東等語，惟除其所稱上訴人曾稱其為原
12 始股東外，被上訴人並未證明其對野生物公司有實際出
13 資之證明，亦未提出其有就系爭房屋之興建款項實際支
14 出金錢之證據，自無從認其所辯屬實。

- 15 4.上訴人於原審起訴之初雖主張其於102年至106年間陸續
16 出資興建系爭房屋，並提出原審卷第33至40頁「亞洲總
17 公司--建造相關費用」清單、第137至280頁之各項單據
18 為證，惟其嗣後更正主張其於98年至101年間出資起造
19 系爭房屋，嗣於102年至106年間再行修繕改建等語。經
20 核原審卷第33至40頁乃上訴人自行製作之表格，另觀諸
21 原審卷第137至280頁之各項單據所載支出費用名目依時
22 間進展大致為修繕費、故障更換、重修辦公室材料費、
23 水池清潔(或清洗)費用、裝潢費用、購買燈泡、樹脂砂
24 利康、發泡劑、螺絲、車棚(帆布)、木條、木地板、白
25 鐵、白膠、黑紙、防潮布、竹子等費用、辦公室白蟻噴
26 藥費用、鳥籠噴漆工程、狗籠額外工程、屋頂外加、辦
27 公室油漆、浴室不銹鋼天井修改費用、浴室鋁圈窗追加
28 擴充窗、山貓、怪手、土方、級配、辦公室雨遮、董事
29 長辦公室前拆蓋含料費、噴水池白鐵架、水塔爬梯、購
30 買水泥、黑沙、紅磚、鋁窗、指紋鎖、桌椅、磁磚、混
31 凝土、新廚房廚具、藝術門窗、室外機移機費用、屋頂

01 加高2公尺、新辦公室水電及門窗、砂石、泵浦車搗
02 築、固壁寶、石柱工程款、新辦公室之黑砂、水泥、文
03 化石、鐵片石、石片、新辦公室切割、新辦公室木工及
04 鐵工、新辦公室入口階梯混凝土灌漿工資、新辦公室廁
05 所隔間、窗框、自動門、自動電鎖、刷卡機、新辦公室
06 鋪設圓形階梯、鱷魚牆面施工費用、Boss起居室2樓樓
07 梯及外階梯之施工費用、高雄總部房子油漆、購買床
08 組、黏著劑、哈哈鏡、環境維護(除蟲)、廢棄物、怪
09 手、砍樹、小車庫遙控器主機更換、加購遙控器、颱風
10 樹倒扶正種植、樹根挖除作業、廢棄物清運費(颱風
11 樹枝清除)3台車、購買後院壁燈等支出，可知上訴人所
12 提出102年至106年之支出單據多為修繕、維修、清潔、
13 裝潢、購買傢俱、水電、五金材料等費用，又上訴人所
14 提上開102年至106年間之單據於000年0月間係進行鐵捲
15 門線路及改電燈暨水牆維修、同年0月間因電動鐵捲門
16 遙控主機故障予以更換、000年0月間則是重修Boss辦公
17 室，足認系爭房屋確實於102年以前即已興建完成，上
18 訴人方能於102年間著手進行修繕等事務。雖上訴人於
19 起訴之初誤稱其於102年至106年間陸續出資興建系爭房
20 屋等語，惟查上訴人係於111年5月31日提起本件訴訟，
21 系爭房屋並非單一建物，包含辦公室、車庫、動物房、
22 貨櫃改造屋、廚房、會客室、涼亭等7建物，其中有部
23 分建物相連，且早於98年間開始陸續興建，上訴人並於
24 102年至106年間進行一部改建及設置新辦公室，因時間
25 久遠，且其處理系爭房屋之相關事務繁多，自難免有記
26 憶不清或混淆之情形，尚無從以其於起訴時誤稱系爭房
27 屋係其於102年至106年間出資興建等語，而逕認系爭房
28 屋非其興建。此外，上訴人於103年11月至000年00月間
29 雖有支出「新辦公室」之相關費用，不論該新辦公室係
30 改建或新建，均與系爭房屋之出資興建無涉，附此敘
31 明。

01 5.又被上訴人主張其將系爭房屋出租予上訴人及野生物公
02 司使用，並收取租金等語。觀諸系爭租約約定租賃期間
03 自101年1月5日起至103年1月4日止共2年，承租人應於
04 每月5日前向出租人即被上訴人繳納每月租金1萬元，且
05 應於訂約時交付1萬元作為押租保證金等語，兩造均不
06 爭執野生物公司為系爭租約之承租人(註：被上訴人抗
07 辯系爭租約之承租人尚有上訴人，且租金均係由上訴人
08 繳納，為上訴人所否認)，被上訴人並於本院112年12月
09 12日準備程序援引上訴人於101年6月22日LINE對話(臺
10 灣高雄地方法院104年重訴字第395號卷(一)第155至157
11 頁)向被上訴人表示：我會每月匯款給你，即使你不
12 做，還是要給的，因為你是最原始股東，等過幾年結束
13 後再來分，如果要用錢可以隨時說，我會準備等語(本
14 院卷第203頁)，主張由該對話可證上訴人有按月向被上
15 訴人給付租金，且上訴人係以現金交付租金，並非匯款
16 交付等語(本院卷第203、205頁)，惟上開LINE對話內容
17 並無一語提及租金之事，無從以此認定上訴人或野生物
18 公司有向被上訴人給付系爭房屋之租金，尤其被上訴人
19 於112年12月28日具狀改稱兩造分手後，上訴人於103年
20 3月31日以野生物公司名義一次性將租金及押租金共25
21 萬元匯給被上訴人等語(本院卷第215頁)，並於113年3
22 月8日具狀改稱係匯到被上訴人女兒王心好之郵局帳戶
23 等語(本院卷第256頁)，被上訴人前後陳述已有不一，
24 難採信為真。再者，果若系爭房屋確由被上訴人出資興
25 建，且上訴人或野生物公司確有向被上訴人承租系爭房
26 屋，何以未在訂約時即將押租金1萬元交付被上訴人，
27 亦未按月向被上訴人交付租金，反而係在租約屆滿後，
28 才將作為履約擔保之押租金匯給被上訴人，更且系爭租
29 約早已於103年1月4日屆滿，上訴人或野生物公司現仍
30 繼續占用系爭房屋，然被上訴人自租約屆滿後迄今長達
31 10年餘之期間，從未要求上訴人或野生物公司遷讓房屋

01 及給付占用系爭房屋之不當得利，顯與常情有違。被上
02 訴人雖以系爭租約抗辯上訴人與野生物公司向其承租系
03 爭房屋，以證明系爭房屋為其出資興建一節，惟查系爭
04 房屋之房屋稅納稅義務人為被上訴人名義，而野生物公
05 司於000年0月間向經發局申請變更公司所在地、董事住
06 所及章程所載之股東地址為系爭房屋所在地，自須野生
07 物公司或上訴人與被上訴人簽訂系爭租約，執系爭租約
08 向經發局證明野生物公司就系爭房屋有合法使用權源，
09 始能辦理公司所在地變更登記，是難以系爭租約之簽訂
10 即認系爭房屋為被上訴人出資興建。

- 11 6.另查，兩造原為男女朋友，嗣於101年年底至102年間之
12 某日分手，被上訴人於102年年初搬離系爭房屋，為兩
13 造所不爭執，而系爭房屋107年度房屋稅繳款書(原審卷
14 第31頁)係投遞於系爭房屋所在處，並非投遞於被上訴
15 人於102年搬遷後之住居所，又前開房屋稅繳款書由上
16 訴人保管，且由上訴人繳納房屋稅，再依高雄市稅捐稽
17 徵處岡山分處112年9月15日函檢送之系爭房屋之房屋稅
18 籍證明書記載納稅義務人即被上訴人之地址仍為系爭房
19 屋所在處，果若系爭房屋確為被上訴人出資興建而由被
20 上訴人取得所有權，何以被上訴人對於系爭房屋之房屋
21 稅繳納事宜，完全置之不理，此適足認被上訴人並非系
22 爭房屋之所有權人，故而其無意願處理房屋稅繳納事
23 宜。再按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，
24 交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
25 使用、收益之狀態」，民法第423條定有明文。依被上
26 訴人所辯其將系爭房屋出租予上訴人及野生物公司一節
27 若屬實，則被上訴人負有以合於所約定使用收益之租賃
28 物交付承租人之義務，被上訴人於系爭租約之租賃關係
29 存續中，對其所稱之承租人即上訴人及野生物公司有該
30 項租賃物保持義務，上開承租人對被上訴人有租賃物保
31 持請求權，然依上訴人所提出上述102年間之費用單據

01 可知，在系爭租約存續期間，野生物公司或上訴人係自
02 行處理系爭房屋修繕事宜，而非由被上訴人履行其出租
03 人之租賃物保持義務處理修繕事務，自難認被上訴人確
04 有將系爭房屋出租予上訴人或野生物公司。

05 7.又出資興建之原始建築人，不待登記即原始取得其所有
06 權，與房屋稅納稅義務人之誰屬，或門牌號碼之申請編
07 釘，無必然關連，亦與因法律行為而取得者，須依民法
08 第758條規定經登記始取得其所有權者不同。是本件被
09 上訴人雖登記為系爭房屋之房屋稅之納稅義務人，及申
10 請編釘系爭房屋之門牌，仍無從遽以認定其為系爭房屋
11 為其出資所興建。

12 8.基上說明，本院綜合兩造所提出之證據，認系爭房屋應
13 均係由上訴人出資興建，而由上訴人原始取得所有權，
14 是上訴人請求確認其就系爭房屋有所有權存在，自屬有
15 據。

16 (二)上訴人主張系爭借名登記契約業經終止，依民法第179
17 條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應將
18 系爭房屋之房屋稅稅籍之納稅義務人變更登記為上訴人，
19 有無理由？

20 1.按房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第4條第1項
21 定有明文。次按納稅義務人應於不動產買賣、承典、交
22 換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請
23 為所有人之日起30日內，填具契稅申報書表，檢附公定
24 格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契
25 稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、
26 贈與、分割，應由雙方當事人共同申報，契稅條例第16
27 條第1項定有明文。本件上訴人主張系爭房屋為未辦保
28 存登記建物，其因起造系爭房屋而原始取得所有權，借
29 用被上訴人名義登記為房屋稅之納稅義務人，其已終止
30 兩造間借名登記契約，請求被上訴人應將房屋稅納稅義
31 務人變更為上訴人等語，是本件上訴人主張兩造間借名

登記存在並經終止一節若屬真實，則上訴人欲向稅捐機關申請將系爭房屋納稅義務人變更為其名義，必須由被上訴人申請將納稅義務人變更為上訴人名義。被上訴人雖援引最高法院79年度台上字第875號判決要旨，辯以房屋稅籍登記，非屬民法規範之物權變動生效或對抗要件，且房屋稅之課稅對象，乃公法上之納稅義務，非私權爭訟所得確立，上訴人訴請被上訴人應將系爭房屋之納稅義務人變更為上訴人，欠缺權利保護之必要等語，惟按房屋所有人向政府繳納稅捐雖係盡其公法上義務，且房屋稅籍之變更非房屋所有權移轉之要件，惟未辦建物所有權第一次登記之房屋所有權之移轉，無從至地政事務所辦理所有權移轉登記，而係由該房屋之出讓人與受讓人共同申報契稅，憑以變更房屋之納稅義務人，據以繳納房屋稅，取得房屋事實上處分權人之外觀，故一般交易實務就未辦保存登記房屋確實有以房屋稅籍變更為完成過戶，或認定房屋所有權人或事實上處分權人之表徵，是系爭房屋為未辦所有權第一次登記之建物，其無從辦理所有權移轉登記，稅籍變更固不生私法上變動產權之效力，但某種程度仍可作為認定其所有權或事實上處分權歸屬等事實之佐證，私法上仍具意義，當可解為債務人之附隨義務。從而，上訴人請求被上訴人向稅捐機關申請辦理變更納稅義務人名義為上訴人，係本於兩造間借名登記契約終止後之私權法律關係，認被上訴人負有履行向稅捐機關申辦之作為義務，而請求被上訴人為一定之行為，以滿足上訴人按約得主張私權之實現，至於稅捐機關就納稅義務人變更申請之准否決定，即非本件訴訟請求判決之客體，與公法上爭議、公法上請求權無涉，自得為私權爭訟之客體，應依民事訴訟程序審理，對上訴人而言，亦具有權利保護之必要，是被上訴人前開抗辯即非可採。

2.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產

01 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方
02 允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與
03 出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘
04 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無
05 名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規
06 定。又按受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，
07 應移轉於委任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任
08 契約，民法第541條第2項、第549條第1項分別定有明
09 文。經查，系爭房屋興建完成時屬上訴人所有，業如前
10 述。佐以系爭房屋辦理房屋稅籍登記時，將被上訴人列
11 為納稅義務人迄今，有高雄市稅捐稽徵處岡山分處112
12 年9月15日函可佐（本院卷第121頁），且為兩造所不爭
13 執。綜觀上情應可認上訴人僅是將系爭房屋之房屋稅籍
14 借名登記於被上訴人名下，並由被上訴人暫時列名為納
15 稅義務人，上訴人已以起訴狀繕本之送達對被上訴人為
16 終止借名登記關係之意思表示，並於111年8月24日送達
17 被上訴人（原審卷第14、91頁），揆諸前揭說明及法條
18 規定，上訴人依終止借名登記後之請求權即類推適用民
19 法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房屋之納稅
20 義務人名義變更為上訴人，自屬有據。至上訴人另依民
21 法第179條規定而為請求，既經其陳明係擇一關係，本
22 院自毋庸再行審究，併此敘明。

23 六、綜上所述，上訴人請求確認系爭房屋之所有權為其所有，並
24 依終止系爭借名登記契約後之請求權即類推適用民法第541
25 條第2項規定，請求被上訴人應將系爭房屋之納稅義務人名
26 義變更為上訴人，洵屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴
27 之判決，自有未洽。上訴論旨指摘原審判決不當，求予廢棄
28 改判，非無理由，爰由本院將原審判決廢棄，改判如主文第
29 2、3項所示。

30 七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及所提證據暨
31 聲請調查之證據，參酌本院上開認定理由，及經本院審酌

01 後，認於判決之結果均無影響，爰不逐一論敘。

02 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

04 民事第二庭審判長法官 謝文嵐

05 法官 許家菱

06 法官 許慧如

07 以上正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

10 書記官 林榮志