

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第747號

原告 陳賜章

訴訟代理人 邱垂勳律師

陳金火

被告 楊美鳳

訴訟代理人 曾靖雯律師

李育禹律師

上列當事人間請求確認建物所有權存在事件，本院於民國115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第262條第1項及第256條分別定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明第1項原請求：「請判決確認坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地上未保存登記之三棟鐵皮建築物之所有權為原告所有（建築物坐落位置及其面積以地政事務所複丈測量為準）」（本院卷第7頁），嗣於民國114年10月14日具狀補正訴之聲明為「請判決確認坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地上未保存登記之建物如附圖所示代號甲：使用面積126平方公尺、代號乙：使用面積123平方公尺、代號丙：使用面積129平方公尺之鋼鐵造建物所有權為原告所有」；再於114年10月28日審理時當庭撤回對被告羅

01 文廷之請求，為被告羅文廷之訴訟代理人所同意，經核，原
02 告補正訴之聲明部分，核屬補充或更正事實上或法律上之陳
03 述；就撤回被告羅文廷請求部分，亦經其同意，應認原告上
04 開撤回已生效力，揆諸前揭規定，均應予准許。

05 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
06 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
07 之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告
08 不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1、2項定有
09 明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
10 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
11 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院10
12 4年度台上字第1355號判決意旨）。經查，原告主張「坐落
13 嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地上未保存登記之建物如
14 附圖所示代號甲：使用面積126平方公尺、代號乙：使用面
15 積123平方公尺、代號丙：使用面積129平方公尺之鋼鐵造建
16 物所有權為原告所有」乙節，為被告所否認，已致原告私法
17 上之地位及權利有不安之狀態存在，此項不安的狀態得以本
18 確認判決予以除去，且原告亦不能提起他訴訟排除，則原告
19 提起本件確認之訴即有確認利益。

20 貳、實體事項

21 一、原告主張：

22 (一)緣訴外人羅順然前購買坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號
23 之山坡地保育區農牧用地(面積：2826平方公尺，下稱系爭
24 土地)，並以其子即訴外人羅文廷名義辦理所有權移轉登
25 記。嗣羅順然於105年間將系爭土地交由原告進行農作開發
26 利用，並同意原告在其上搭建鐵皮建物作為飼養雞隻等農場
27 使用，原告將前開建物興建完成後，申請設立門牌為：嘉義
28 縣○○鄉○○村○○鄰○○○○00號附38，即嘉義縣竹崎地政
29 事務所114年6月26日土地複丈成果圖所示編號甲(面積126平
30 方公尺)、編號乙(面積123平方公尺)、編號丙(面積129平方
31 公尺)之鋼鐵造建物(本院卷第137頁，下合稱系爭建物)，有

01 系爭建物示意圖、門牌照片在卷可稽(本院卷第17至19頁)。

02 (二)原告於109年2月間因刑事案件入監服刑，暫時離開系爭建
03 物，詎羅文廷竟於109年9月18日將系爭土地及其上系爭建物
04 均出售、移轉登記給被告(不動產買賣契約書、委任買賣授
05 權書、土地登記第二類謄本、地籍圖謄本，本院卷第21至30
06 頁)。原告為此委託律師於113年6月21日以員林郵局第413號
07 存證信函寄給被告(本院卷第31頁)，惟均未獲被告置理，顯
08 被告對系爭建物產權歸屬有所爭執，爰依民法第247條規
09 定，請求確認系爭建物為原告所有。

10 (三)被告雖辯稱系爭建物之納稅義務人已變更為被告，則系爭建
11 物已出售給被告云云。然依最高法院102年度台抗字第281號
12 裁定及最高法院107年度台上字第1437號判決意旨，有關房
13 屋納稅義務人之記載，係稅捐機關純為便利課稅而設，與房
14 屋所有權之取得無關。雖系爭建物於108年12月稅籍申報時
15 原始納稅義務人原為羅文廷，嗣於110年12月雖異動改為被
16 告，惟依前開判決意旨，納稅義務人與房屋所有權之取得無
17 涉。復參羅順然於113年11月25日調解程序期日到庭稱：

18 「建物是原告蓋的」、「賣土地沒有包括建物」等語(見本
19 院卷第78至79頁)，可見系爭建物確實係原告出資興建，應
20 認系爭建物是由原告原始取得，至稅籍變動均不影響系爭建
21 物為原告所有之判斷。

22 (四)並聲明：確認坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地上未
23 辦保存登記之建物如附圖所示編號甲(面積126平方公尺)、
24 編號乙(面積123平方公尺)、編號丙(面積129平方公尺)之鋼
25 鐵造建物所有權為原告所有。

26 二、被告則以：

27 (一)被告於110年9月18日與羅文廷簽訂不動產買賣契約書，其上
28 第一條買賣標的之記載，已包括系爭土地及系爭建物，且羅
29 文廷更保證買賣標的產權清楚，被告才簽立系爭買賣契約，
30 並給付買賣價金新台幣(下同)136萬元，又因系爭土地上之
31 系爭建物均為未辦保存登記之建物，被告於買受系爭土地及

01 建物後，就去申請房屋稅籍及門牌號碼(即嘉義縣○○鄉○
02 ○村○○○00號附38，本院卷第69頁)，堪認被告已因買賣
03 取得系爭土地之所有權及其上系爭建物之事實上處分權。

04 (二)羅順然與原告為兄弟關係，其所為陳述已難期公平。且羅順
05 然所稱「買賣標的不包含建物」云云，與系爭不動產買賣契
06 約書之記載不符，復參系爭不動產買賣契約第5條亦記載
07 「賣方擔保本標的物產權清楚，並無…被他人占用或占用他
08 人土地情事…如有任何糾紛致承買人受有損害時，出賣人願
09 負損害賠償之責」等語，堪認出賣人已保證買賣標的產權清
10 楚，事後卻又改稱出售時沒有談到地上物、沒有包含建物云
11 云，顯有矛盾，並有偏頗附和原告之情，且亦無法證明系爭
12 建物為原告出資興建，則羅順然之陳述應不足採信。

13 (三)同意將系爭土地及同地段166-4地號土地一起以817萬元出售
14 給原告，或補償其建物20萬元(本院卷第102頁)。

15 (四)並聲明：原告之訴駁回。

16 三、不爭執事項：

17 (一)系爭土地實際所有權人為羅順然，羅順然購買系爭土地時，
18 以羅文廷名義登記為系爭土地名義上所有權人。

19 (二)系爭土地之原名義上所有權人羅文廷與被告於110年9月18日
20 成立不動產買賣契約書，該契約書第1條約定之買賣標的為
21 「土地：梅山鄉雙溪段166-6地號，面積2826平方公尺，權
22 利範圍全部；房屋：梅山鄉雙溪段166-6地號未編門牌未保
23 存登記之建物，權利範圍全部」(不動產買賣契約書，本院
24 卷第21至25頁)。

25 (三)羅文廷於110年9月30日以買賣為原因，將系爭土地所有權全
26 部移轉登記為被告所有(土地登記第一類謄本、異動索引，
27 本院卷第55至61頁)。

28 (四)系爭建物(稅籍編號：0000000000)原納稅義務人為羅文廷
29 (自108年11月遭檢舉違建起課，同年12月申報)，因買賣移
30 轉登記納稅義務人為被告(嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明
31 書、本院113年11月22日電話紀錄，本院卷第71至73頁)。

01 四、本件爭點：原告主張系爭建物為其出資興建而原始取得，是
02 否有理？

03 五、本院之判斷：

04 (一)民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
05 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
06 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
07 駁回原告之請求(最高法院110年度台上字第1096號判決意旨
08 參照)。又房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦即自
09 己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其權利。稅捐稽
10 徵機關就未辦保存登記房屋之課稅事宜，以稅籍登記方式進
11 行管理，該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋事實上處分權之
12 取得無必然關係，然依房屋稅條例第4條第1項前段規定，房
13 屋稅係向房屋所有人徵收，一般交易習慣上，未辦保存登記
14 房屋通常會藉由變更稅籍登記事項之房屋稅納稅義務人名
15 義，作為讓與該房屋事實上處分權之表徵，故未辦保存登記
16 房屋若已申報設籍登記，如無其他反證，應可推認該稅籍登
17 記之納稅義務人為該房屋之事實上處分權人。查系爭建物原
18 納稅義務人為羅文廷(稅籍編號：00000000000，自108年11
19 月遭檢舉違建起課，同年12月申報)，因買賣移轉登記納稅
20 義務人為被告等情，有嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書、
21 本院113年11月22日電話紀錄附卷可佐(本院卷第71至73
22 頁)。是本件原告主張系爭建物為其出資興建而原始取得，
23 為事實上處分權人，依前開說明，原告應就其出資興建為原
24 始建築人之事實，負舉證責任。惟原告就此並未舉證以實其
25 說，難認原告已盡舉證之責，是原告主張系爭建物為其出資
26 建築乙節，是否可信，顯非無疑。

27 (二)證人羅順然固於本院審理時結證：系爭土地是伊購買登記在
28 伊子羅文廷名下，當初是以200萬元買，購入後由伊胞兄即
29 原告做養雞場，系爭土地上之系爭建物是原告所蓋，之後原
30 告因為通緝被抓，系爭建物曾被裁罰1次，有請原告去辦理
31 合法的雞舍跟門牌；被告當初是說要幫其姊姊楊美麗即原告

01 之配偶處理債務問題，當初伊只有賣土地，因為房子不是伊
02 建的，當時想賣168萬元，但被告殺價，後來以136萬元成
03 交，代書是被告找的，伊們是在霧峰被告家談買賣，羅文廷
04 跟代書在客廳，伊們在裡面的辦公桌，伊沒看到合約書，羅
05 文廷有簽名，但印章不是羅文廷蓋的，原告蓋系爭建物有跟
06 伊說，原告說當初花160幾萬元蓋的，是原告自己找的師
07 傅，記得原告有跟人借錢等語（本院卷第218至221頁）；證
08 人林整龍固於本院審理時證稱：原告是伊舅舅，伊曾經去原
09 告位在梅山的山區，當時原告養雞，雞已經成熟叫伊們去看
10 順便撿雞蛋，伊是跟母親及配偶一起去，當時去有看到鐵皮
11 屋及2個雞舍，應該有上百坪，系爭建物是原告蓋的，當時
12 去的時候原告跟伊說興建的過程及花費，因為原告及其配偶
13 有案在身，所以才在偏僻山區養雞生活，那裡道路一般貨車
14 很難進入，只能用小車，原告說大概花了160萬元蓋系爭建
15 物，伊有跟原告買雞等語（本院卷第280至282頁）。惟證人
16 薛名江於本院審理時證陳：系爭不動產買賣是伊辦的，當初
17 是羅順然委託伊到台中霧峰的7-11，合約內容是羅順然說
18 的，還有系爭土地上沒有門牌但有稅籍之系爭建物，因為是
19 在霧峰的7-11簽約，內容有先打好，當場再修改部分內容，
20 在簽約前不認識被告，當天簽約過程都有跟雙方解說契約內
21 容並確認後才簽名，也都有給雙方看內容，系爭買賣標的物
22 包含土地及房屋，一般買賣都希望產權清楚，所以都會列明
23 土地跟房屋，不然會因不清楚而有糾紛，買賣過程中羅順然
24 沒有提到系爭建物は第三人的，伊作為代書依照證明文件去
25 辦，當場也有稅籍證明，本件代書費用是雙方平均分擔，簽
26 約時羅順然跟羅文廷父子一起來，原先羅順然說150萬元，
27 後來改為136萬元，價格是雙方到場講的等語（本院卷第236
28 至242頁）。由上開證人之證詞可知，證人羅順然所述其與
29 被告為系爭不動產買賣之過程，如簽約地點、受何人委託
30 等，均與證人薛名江所述有所不同，又證人羅順然為原告之
31 胞弟，證人薛名江僅為經手系爭不動產交易之地政士，與兩

01 造無利害關係，衡情應無甘冒偽證刑責之風險而刻意偏袒被
02 告之必要，是證人羅順然之證詞是否可信，已非無疑。再觀
03 諸原告所提不動產買賣契約書（本院卷第21至23頁），第一
04 條買賣標的已載明「土地：梅山鄉雙溪段166-6地號，面積2
05 826平方公尺，權利範圍全部」、「房屋：梅山鄉雙溪段166
06 -6地號上未編門牌未保存登記之建物，權利範圍全部」；第
07 三條產權移轉中有關於「土地依照當年度土地公告現值」、
08 「房屋依照當年度房屋稅核定現值」、第四條稅費負擔中有
09 關於「本買賣標的物應納之地價稅、房屋稅」等文字之記
10 載，堪認羅順然、羅文廷與被告簽訂系爭不動產買賣契約之
11 標的係包含系爭土地及系爭建物，且羅順然於簽約時亦未就
12 系爭建物為第三人所有乙節為任何表示，益徵證人羅順然前
13 開證詞關於系爭不動產買賣不包含系爭建物一事，尚非可
14 採，而證人林整龍所述亦均係聽聞自原告，其並無參與或見
15 聞系爭建物之興建過程，且其亦自承：買賣雞隻都是伊母親
16 跟原告聯絡，伊自己沒有跟原告聯繫，伊不清楚原告及其配
17 偶之實際收入狀況，不瞭解其等關於金錢之運用、分配、支
18 出，不曉得原告與地主羅文廷、羅順然間就系爭建物有無如
19 何之約定等語（本院卷第283頁），自亦難為有利於原告之
20 認定。

21 (三)再者，系爭建物(稅籍編號：0000000000)原納稅義務人為
22 羅文廷(自108年11月遭檢舉違建起課，同年12月申報)，因
23 買賣移轉登記納稅義務人為被告，有嘉義縣財政稅務局房屋
24 稅籍證明書、本院113年11月22日電話紀錄在卷可稽（本院
25 卷第71至73頁），可知原告自始即非系爭建物之納稅義務
26 人，倘如原告所述系爭建物為其出資興建，又系爭建物為未
27 辦保存登記之建物，衡以一般交易習慣上，未辦保存登記房
28 屋通常會藉由變更稅籍登記事項之房屋稅納稅義務人名義，
29 作為讓與該房屋事實上處分權之表徵，原告既非系爭建物之
30 納稅義務人，又未提出與羅文廷就系爭建物有何借用其名義
31 作為納稅義務人之事證可佐，實難認原告主張系爭建物為其

01 出資興建乙節為真實。

02 六、綜上所述，原告所提證據尚不能證明系爭建物為其單獨出資
03 建築而取得事實上處分權，則原告請求確認系爭建物之事實
04 上處分權為原告所有，為無理由，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

09 民事第三庭法官 葉南君

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
12 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
13 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
14 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
15 審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

17 書記官 陳兆琛