

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第191號

原 告 李蜀生

訴訟代理人 崔駿武律師

施拔臣律師

被 告 楊淑靜

0000000000000000

楊淑華

0000000000000000

吳楊淑滿

0000000000000000

楊淑惠

0000000000000000

陳楊富美

0000000000000000

楊山輝

0000000000000000

上列當事人間確認事實上處分權存在等事件，本院民國（下同）

114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就坐落門牌號碼為○○市○○區○○街00巷00號未
辦保存登記建物之事實上處分權存在。

二、被告6人應協同原告將上開建物（房屋稅籍編號：000000000
00號）之納稅義務人變更為原告。

三、訴訟費用1,440元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至
清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

事實及理由

一、原告主張：訴外人○○○○股份有限公司（下稱○○公司）
高雄營業處與其僱用之員工即訴外人蔡○（後更名為楊○
○）於51年1月份簽訂勞工住宅貸款租地合約（下稱系爭租
地合約），協助蔡○向銀行申請貸款，再由蔡○租賃○○公

司土地，建築未保存登記即門牌號碼○○市○○區○○街○○巷○○號房屋（下稱系爭建物），然蔡○○○年○月○日死亡，因系爭建物老舊且不敷使用，是蔡○○○楊○○於66年8月15日，將系爭建物出售予同為○○公司員工之原告，並向○○公司申請讓渡系爭建物，經○○公司台灣營業總處於同年7月26日同意讓渡，原告因而取得系爭建物之事實上處分權，並居住使用系爭建物，但系爭建物稅籍登記之納稅義務人仍為被告6人，蓋因楊○○已亡，蔡○現今之繼承人為楊○○之○即被告吳楊淑滿，及楊○○○○楊○（已亡，配偶亦亡）之○○，即被告楊淑靜、楊淑華、楊淑惠、陳楊富美、楊山輝，依民事訴訟法第247條第1項前段規定，訴請確認原告對系爭建物有事實上處分權存在，及依契稅條例第16條第1項、類推適用民法第767條第1項規定，訴請被告6人協同辦理系爭建物之納稅義務人變更登記。並聲明如主文第1、2項所示。

二、被告6人陳稱：請依法律規定判決。

三、本院之判斷：

(一)確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所稱即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。而系爭建物目前登記之納稅義務人為被告6人，此有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書附卷可稽（見本院卷第51頁），而原告既主張其為系爭建物之事實上處分權人，則其法律上地位當有不安狀態，而得經由確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，有受確認判決之法律上利益，自應准許。

(二)繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起30日內，填

具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅，但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報，民法第1147條、第1148條第1項前段、契稅條例第16條第1項分別定有明文。又未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受讓人因受領交付而取得事實上處分權，此有最高法院108年度台上字第1210號民事判決意旨可資參照。再者，未辦保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，除此之外，較之所有權人之各項使用、收益、處分權能，實屬無異，基於保障人民財產權之意旨，受讓事實上處分權人就所有權人所具有之排除他人干涉權能，亦有類推適用必要，否則無以保障受讓人之財產法益，如放任他人不當干涉，實有害社會交易秩序及經濟發展，則民法第767條第1項，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之所有權排除干涉規定，於取得事實上處分權人亦得類推適用，此亦有臺灣臺南地方法院113年度訴字第47號民事判決可供參酌。

(三)原告就其上開主張業已提出勞工住宅貸款租地合約、買賣合約書、讓渡申請書、○○公司台灣營業總處同意讓渡函、系爭住處之自來水公司裝置證明、系爭住處之台灣電力公司裝表供電函、○○公司勞工住宅基地租金調整附約、○○公司函知高雄市稅捐稽徵處○○分處勞工住宅異動名冊函、○○公司證實系爭建物坐落基地之承租人為原告函、高雄市稅捐稽徵處○○分處告知系爭建物登載納稅義務人函各1份為證（見本院卷第17至35頁）為證，並經本院調查高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、○○公司○○行銷事業部高雄營業處函（含檢送系爭建物坐落基地勞工住宅貸款租地合約、楊○○申請書函）、楊○○及被告吳楊淑滿個人戶籍資料、高雄

01 市○○區戶政事務所函（含檢送蔡○子女戶籍資料）（見本
02 院卷第51至60頁、第63頁、第67至81頁、第85頁），經核相
03 符，且為被告6人所不爭執，堪信原告之上開主張為真實。

04 (四)蔡○既為未保存登記系爭建物之原始所有人，而蔡○已死
05 亡，被告6人為蔡○之再轉繼承人，且被告6人不爭執系爭建
06 物業由楊○○代表全體繼承人出售予原告，依上開民法繼承
07 編之規定及最高法院民事判決意旨，自應認原告已成為未保
08 存登記系爭建物之事實上處分權人。且依上開繼承編、契稅
09 條例規定、臺灣台南地方法院判決意旨（類推適用民法767
10 條第1項規定），原告當可訴請被告6人協同申報未保存登記
11 系爭建物之契稅事宜，並將納稅義務人變更為原告名義。

12 四、綜上所述，原告所訴於法有據，應予准許。再者，本件事證
13 已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與
14 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

15 五、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文（訴訟費用負擔
16 之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項）。

17 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　13　　日
18 　　　　　　　　高雄簡易庭　　法　　官　　鄭峻明

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　13　　日
24 　　　　　　　　書　記　官　　武凱葳