

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

楊淑華

吳楊淑滿

楊淑惠

陳楊富美

楊山輝

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

01 司土地，建築未保存登記即門牌號碼○○市○○區○○街00
02 巷00號房屋（下稱系爭建物），然蔡○○年0月00日死亡，
03 因系爭建物老舊且不敷使用，是蔡○○○楊○○於66年8月1
04 5日，將系爭建物出售予同為○○公司員工之原告，並向○
05 ○公司申請讓渡系爭建物，經○○公司台灣營業總處於同年
06 7月26日同意讓渡，原告因而取得系爭建物之事實上處分
07 權，並居住使用系爭建物，但系爭建物稅籍登記之納稅義務
08 人仍為被告6人，蓋因楊○○已亡，蔡○現今之繼承人為楊
09 ○○之○即被告吳楊淑滿，及楊○○○○楊○（已亡，配偶
10 亦亡）之○○，即被告楊淑靜、楊淑華、楊淑惠、陳楊富
11 美、楊山輝，依民事訴訟法第247條第1項前段規定，訴請確
12 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
13 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
14 同辦理系爭建物之納稅義務人變更登記。並聲明如主文第
15 1、2項所示。

16 二、被告6人陳稱：請依法律規定判決。

17 三、本院之判斷：

18 (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
19 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
20 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
21 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
22 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
23 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
24 籍證明書附卷可稽（見本院卷第51頁），而原告既主張其為
25 系爭建物之事實上處分權人，則其法律上地位當有不安狀
26 態，而得經由確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件
27 確認之訴，有受確認判決之法律上利益，自應准許。

28 (二)繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本
29 法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；納
30 稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成
31 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

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

(四)蔡○既為未保存登記系爭建物之原始所有人，而蔡○已死亡，被告6人為蔡○之再轉繼承人，且被告6人不爭執系爭建物業由楊○○代表全體繼承人出售予原告，依上開民法繼承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存登記系爭建物之事實上處分權人。且依上開繼承編、契稅條例規定、臺灣台南地方法院判決意旨（類推適用民法767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系爭建物之契稅事宜，並將納稅義務人變更為原告名義。

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

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

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
書 記 官 武凱葳