

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第30號

原告 徐玉娥  
訴訟代理人 張智宏律師  
黃建誠律師  
被告 徐盛元

訴訟代理人 楊銷樺律師  
潘彥瑾律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月16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、程序部分

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。原告起訴時係聲明：被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○00號房屋（稅籍編號：000000000000，下稱系爭84號房屋）移轉登記予原告（見本院卷第17頁），嗣於民國112年12月29日以書狀變更聲明為：被告應將系爭84號房屋之納稅義務人辦理稅籍變更為原告（見本院卷第317頁），核其原因事實均係基於兩造間就系爭84號房屋是否存在借名登記契約之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭土地原為原告之母即訴外人徐詹盡妹所有，徐詹進妹於67年間同意原告、其胞姐即訴外人徐玉珍在系爭土地上出資興建1棟1層樓建物，並分成2戶即門牌號碼公館

01 鄉鶴岡村3鄰鶴岡83、84號，由徐玉珍取得上開83號房屋  
02 （下稱系爭83號房屋）、原告取得上開84號房屋（即系爭84  
03 號房屋，並與系爭83號房屋合稱系爭房屋），然均未辦理保  
04 存登記。嗣被告之父即原告之胞弟徐彥鑫於94年間擬於系爭  
05 83號房屋加蓋2、3樓居住，但因資金不足，徐詹盡妹乃建議  
06 以系爭土地及系爭房屋向農會抵押貸款，原告及徐玉珍即同  
07 意將其等所有系爭83、84號房屋借名登記在徐彥鑫名下，由  
08 徐彥鑫以其個人名義向地政機關申辦系爭房屋之保存登記，  
09 原告與徐彥鑫就系爭84號房屋成立借名登記契約（下稱系爭  
10 借名登記契約），詎徐彥鑫於109年8月11日過世，並由被告  
11 繼承取得系爭房屋，則類推適用民法第550條規定，系爭借  
12 名登記契約已因徐彥鑫死亡而消滅，縱認該契約未消滅，原  
13 告亦以起訴狀向被告終止系爭借名登記契約，並依系爭借名  
14 登記契約、民法第179條、類推適用民法第541條及繼承之法  
15 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認原告就系爭84號  
16 房屋之所有權存在。(二)被告應將上開房屋之納稅義務人辦理  
17 稅籍變更為原告。

18 二、被告則以：(一)原告所提確認之訴，核屬其訴之聲明第2項給  
19 付之訴之基礎事實，且原告尚須訴請所有權移轉登記，始保  
20 障其債權，單就確認其對系爭84號房屋所有權存在，並不能  
21 除去其法律上不利益之狀態，應無確認利益；(二)系爭房屋之  
22 原始起造人為徐詹盡妹，嗣徐詹盡妹將系爭房屋分別贈與原  
23 告、徐玉珍，再由原告、徐玉珍將上開房屋贈與徐彥鑫，徐  
24 彥鑫死亡後由被告繼承取得系爭房屋所有權，並無借名登記  
25 之情事，且系爭房屋已辦理建物登記，原告既非所有權人，  
26 其訴請變更該房屋之納稅義務人，實無理由等語，資為抗  
27 辯，並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第202頁至第203頁）

29 (一)、徐詹盡妹於67年7月10日擔任原始起造人興建址設苗栗縣○  
30 ○鄉○○○鄰00○0000號建物（即系爭房屋，門牌整編後現  
31 為同鄰84、83號），並於67年9月1日領得該建物使用執照

01           （見本院卷第126頁）。

02   (二)、徐詹盡妹於71年6月12日與原告、徐玉珍分別簽署「贈與所  
03       有權移轉契約書」（見本院卷第128頁至第130頁），依上開  
04       契約書所載徐詹進妹將上址84號（即系爭84號房屋，編列前  
05       之27號）、83號（即系爭83號房屋，編列前之27-1號）房屋  
06       依序贈與原告、徐玉珍，並於71年6月26日辦理稅籍變更  
07       （見本院卷第141頁、第145頁）。

08   (三)、原告、徐玉珍於89年7月25日各與徐彥鑫簽署「建築改良物  
09       贈與所有權移轉契約書」（見本院卷第131頁至第135頁），  
10       依上開契約書所載原告、徐玉珍分別將系爭84、83號房屋贈  
11       與徐彥鑫，並於89年7月間辦理稅籍移轉登記（見本院卷第1  
12       41頁、第145頁）

13   (四)、徐彥鑫以所有權人之身分於94年1月7日委託訴外人張瑞琴辦  
14       理系爭房屋所有權第一次登記，並於同年1月28日登記完畢  
15       （見本院卷第121頁至第122頁），嗣於94年4月12日再委託  
16       訴外人劉佳新辦理抵押權設定登記（見本院卷第115頁至第1  
17       18頁）。

18   (五)、徐彥鑫死亡後，由被告於109年11月17日分割繼承系爭房  
19       屋。

#### 20   四、得心證之理由

21   (一)、原告對被告請求確認其就系爭84號房屋所有權存在部分：

22       1.原告提起確認之訴，並無確認利益：

23       (1)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  
24       者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所  
25       謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明  
26       確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得  
27       以對於被告之確認判決除去者而言。又物之所有權具有排他  
28       性，一物之上不能同時存在二以上之完全所有權。已登記之  
29       不動產物權，苟未塗銷登記，依土地法第43條規定，有絕對  
30       之效力，不能承認同一不動產同時有另一所有權之存在，即  
31       使已登記之所有權其登記具有無效之原因，必待塗銷登記

01 後，真正所有權人始得行使其權利（最高法院72年度台再字  
02 第20號判決意旨參照）。

03 (2)原告主張系爭84號房屋為其所有，被告非真正所有權人等  
04 情，縱令屬實，系爭84號房屋現登記為被告所有，有其建物  
05 登記謄本在卷可查（見本院卷第59頁），且該所有權登記迄  
06 未經法定程序塗銷或移轉，自不得推翻其所有權登記之效  
07 力，則本件確定判決既無從塗銷被告關於系爭84號房屋之所有  
08 權登記，而除去原告此不安之狀態，依前揭規定及說明，  
09 原告提起本件確認之訴，難認有受確認判決之法律上利益。

10 2.原告不具系爭84號房屋之所有權：

11 (1)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
12 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又稱借  
13 名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義為登  
14 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允為出名登記之契  
15 約，其成立側重於借名人與出名人間之信任關係，在性質上  
16 應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序  
17 良俗，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民事委任  
18 之規定（最高法院98年度台上字第990號、99年度台上字第1  
19 662號、100年度台上字第1972號判決意旨參照）。是借名人  
20 有將財產所有權移轉予出名人之意思表示，並依完成所有權  
21 移轉登記手續者，出名人即取得該財產之所有權，僅出名人  
22 基於其與借名人間之內部關係（即借名登記契約），對於借  
23 名人負契約約定之義務，及於借名登記契約終止時，負將借  
24 名登記之物返還予借名人之給付義務。

25 (2)本件原告主張其與徐彥鑫成立系爭借名登記契約等情，縱認  
26 屬實，在出名人之繼承人即被告將系爭84號房屋移轉登記予  
27 原告前，原告對該房屋不具有所有權甚明。又系爭房屋係依  
28 實施都市計畫以外地區自用農舍使用執照（67）栗建公農字  
29 第147號所載建築地點（2個門牌）辦理所有權登記完畢，依  
30 內政部81年2月12日台（81）內地字第8174608號函釋精神及  
31 90年3月16日台（90）內地字第9004878號函釋，農舍分割應

01 與其基地併同考量，且需受現行農業發展條例第16條規定之  
02 限制，不宜單獨辦理建物分割，以維持農業發展條例第18條  
03 第4項：「第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；  
04 已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之立法意旨辦理，有苗栗縣苗栗地政事務所112年6月17日苗地二字第1120  
05 024016號函在卷可稽（見本院卷第259頁），而該房屋坐落  
06 之系爭土地並非原告所有，亦有系爭土地登記謄本在卷可查  
07 （見本院卷第57頁），則依上開規定及說明，被告依法不得  
08 將系爭84號房屋與其土地分離，並單獨辦理所有權移轉登記  
09 予原告，是本件縱令原告所述為真實，原告亦無法依系爭借  
10 名登記契約、不當得利等法律關係而取得系爭84號房屋之所有權，則其訴請確認其對該房屋之所有權存在，實無理由。

14 (二)、原告訴請變更系爭84號房屋納稅義務人部分：

15 房屋稅之納稅義務人應為房屋所有人、典權人、或共有人，  
16 而納稅義務人之變更自應有其法定之原因，非依法不得變更  
17 （最高行政法院60年判字第360號判決意旨參照）。又房屋  
18 所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋  
19 稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有  
20 權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情事，而須向稅捐稽  
21 徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不  
22 得以之為私權訟爭之客體（最高法院79年度台上字第875號  
23 判決意旨參照）。系爭84號房屋為已辦理建物登記之房屋，  
24 依房屋稅條例第4條規定，應由該屋所有權人為房屋稅之納  
25 稅義務人。本件原告既未取得系爭84號房屋之所有權，已如  
26 前述，則其請求被告變更房屋稅納稅義務人，於法未合，應  
27 予駁回。

28 五、綜上所述，原告依系爭借名登記契約、民法第179條、類推  
29 適用民法第541條及繼承之法律關係請求確認其就系爭84號  
30 房屋之所有權存在及變更該屋房屋稅之納稅義務人為原告，  
31 均無理由，應予駁回。

01 六、至原告聲請本院囑託地政機關測繪系爭84房屋占用面積，以  
02 特定所有權範圍；訊問證人謝癸蘭、徐士彥，以證明原告與  
03 徐彥鑫間成立系爭借名登記契約存在，然本件縱令系爭借名  
04 登記契約成立，並特定系爭84號房屋占有位置及面積，原告  
05 亦不得據以取得該屋所有權，已如前述，是原告上開聲請，  
06 核無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊  
07 防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影  
08 響，爰不另一一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日  
11 苗栗簡易庭 法 官 何松穎

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日  
16 書記官 劉碧雯