

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第195號

01
02
03 原 告 邱家桂
04 訴訟代理人 蔡其展律師
05 被 告 邱素瓊
06 邱素靖
07 邱素真
08 邱碧華

09 上三人共同

10 訴訟代理人 劉政文律師

11 上列當事人間請求確認房屋所有權存在事件，本院民國113年9月
12 24日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 確認原告就附表所示建物之所有權存在。

15 訴訟費用由被告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
19 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
20 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
21 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
22 高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主
23 張如附表所示建物（下稱系爭房屋）為其出資興建而取得所
24 有權，惟系爭房屋因借用訴外人即其父邱仕次名義為起造人
25 興建，亦列為該屋納稅義務人，並於邱仕次過世後遭稅務局
26 列為遺產，且邱仕次之繼承人即被告邱素靖、邱素真及邱碧
27 華（下稱被告邱素靖等3人）均主張該屋為邱仕次遺產、被
28 告邱素瓊亦未主張系爭房屋為原告單獨所有；故系爭房屋所
29 有權是否為原告單獨所有乙情不明，致原告於私法上之地位
30 有不妥之狀態或受侵害之危險，故原告依法提起本件確認訴
31 訟，應認有即受確認判決之法律上利益。

01 二、本件被告邱素瓊經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
02 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
03 由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：伊前於民國106年間，借用伊父親邱仕次之農民
06 身分擔任起造人，在其所有苗栗縣○○鎮○○○段000地號
07 土地（下稱系爭土地）上出資興建農舍即系爭房屋，而取得
08 系爭房屋所有權。惟因邱仕次於110年8月19日死亡，系爭房
09 屋遭苗栗縣稅務局列為其遺產，致伊對系爭房屋所有權之法
10 律上地位有不安之狀態，為此，伊即有提起本件訴訟確認對
11 系爭房屋所有權存在之必要等語，並聲明：確認原告就系爭
12 房屋之所有權存在。

13 二、被告則以：

14 (一)被告邱素瓊具狀陳以：對於系爭房屋為原告出錢興建乙節無
15 意見等語（見本院卷第299頁）。

16 (二)被告邱素靖等3人陳以：系爭房屋使用執照起造人及納稅義
17 務人均為邱仕次，且系爭房屋無論從設計、水泥、鐵工及房
18 屋內傢俱等費用，均係由邱仕次所支出，邱仕次始為系爭房
19 屋原始取得所有權之人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
20 駁回。

21 三、經查，系爭房屋為坐落系爭土地之未保存登記建物（門牌號
22 碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○00○○號），依該屋使用執照
23 記載開工日期為106年11月29日、竣工日期為107年9月29
24 日、登記起造人為邱仕次，另房屋稅納稅義務人亦登記為邱
25 仕次；而兩造均為邱仕次之子女，邱仕次於110年8月19日死
26 亡，其配偶邱鄭丹及兩造均為法定繼承人，嗣邱鄭丹於112
27 年12月17日死亡等情，有苗栗縣政府使用執照、初編證明
28 書、遺產稅免稅證明書、房屋稅籍證明書及被告、邱鄭丹之
29 戶籍謄本等件在卷可證（見本院卷第19、21、25、57、75至
30 81、105頁），為原告與被告邱素靖等3人不爭執（見本院卷
31 第261頁），另被告邱素瓊未於言詞辯論期日到場，亦未就

01 上情提出書狀作何聲明、陳述，視同自認；故上開事實，堪
02 予認定。

03 四、本件原告主張其為系爭房屋之所有權人，為被告所否認，故
04 本件爭點厥為：系爭房屋為何人出資興建而原始取得所有
05 權？茲敘明如下：

06 (一)按房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人，而未辦理建物
07 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
08 築人（最高法院107年度台上字第1881號判決意旨參照）。
09 又主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造
10 執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權
11 屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，
12 必為興建建物而原始取得其所有權之人（最高法院96年台上
13 字第2851號判決意旨參照）。經查，系爭房屋之納稅義務
14 人、起造人固均記載為邱仕次，有苗栗縣政府使用執照及苗
15 栗縣政府稅務局112年房屋稅繳款書在卷可稽（見本院卷第1
16 9頁、第23頁），惟此非謂邱仕次必為興建系爭房屋而原始
17 取得其所有權之人，仍需實質判斷出資興建者為何人以決定
18 系爭房屋所有權歸屬；而本件原告既主張其出資而原始取得
19 系爭房屋所有權，自應由其負舉證責任。

20 (二)又查，觀諸原告所提出之久瑩行銷貨明細表（上載客戶名稱
21 為原告）、順興建材有限公司（下稱順興公司）客戶銷貨明
22 細表及鐵工輕鋼架估價單等件（見本院卷第27頁至第33頁、
23 第35頁至第39頁、第43頁至第44頁），其上所載之進貨內容
24 均為興建房屋所需建材之原料（如水泥、細砂、地磚、五
25 金、天花板、衛浴設備、水電零件等），且據順興公司、久
26 瑩行均陳以：上開明細之貨款均由原告給付完畢等語，（見
27 本院卷第179、241頁）；而上開購買明細之開立時間均為使
28 用執照所載系爭房屋開工日期即106年11月29日至竣工日期
29 即107年9月29日之期間，足見原告於系爭房屋興建期間內確
30 曾向上開公司或商家買進相關營建工程之材料。

31 (三)再查，證人謝秋來即系爭房屋建築師於本院審理中證述：原

01 告與原告父親邱仕次前曾至我們事務所委任農舍興建之設計
02 規劃，委任內容包含向縣政府申請農舍建造及使用執照，該
03 農舍也就是系爭房屋，系爭房屋之起造人是登記邱仕次，因
04 為有資格限制，只有邱仕次才可以申請興建，如果要用原告
05 名義，恐怕要再等2年才能申請，這是法規的限制，而本件
06 委任費用是原告本人來交付的，在討論設計系爭房屋興建的
07 時候，原告與邱仕次都有參與，原告意見比較多，至於在系
08 爭房屋興建過程中，是原告在監工，我們只有遇到邱仕次
09 1、2次，後來比較少遇到他等語（見本院卷第264頁至第269
10 頁）。而依農業用地興建農舍辦法第2條規定：「申請建造
11 農舍之人須具有農民身分，且其資格應符合下列條件…申請
12 人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）
13 內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。」及房屋稅條
14 例第4條第4項規定「未辦建物所有權第一次登記且所有人不
15 明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之」，並參
16 酌證人謝秋來前開證述，足見系爭房屋起造人登記為邱仕
17 次，係因興建農舍之法規限制考量，另稅務機關難實質探究
18 系爭房屋所有權歸屬，乃以起造人邱仕次列為課稅對象，尚
19 非因邱仕次為實際出資興建者始以其名義登記。復參以證人
20 謝秋來前開證述可見，原告自系爭房屋興建之始末過程，即
21 自房屋設計規劃至實際施工興建階段等，均充分參與及執
22 行，並由其交付相關之費用予證人謝秋來，足見原告主張其
23 為系爭房屋之出資興建者，並非無憑。

24 (四)復查，證人郭鐙友於本院中證稱：邱家桂有找我參與系爭房
25 屋天花板輕鋼架的施作，施工的時候邱家桂有在旁邊監工，
26 說明大概要怎麼做、什麼樣子或高度，我施作的工程印象中
27 花了4天左右，施工完之後邱家桂有現金交付報酬給我等語
28 （見本院卷第272頁至第274頁）；另證人鄭群穎則證述：邱
29 家桂找我做系爭房屋的油漆工程，我沒有開估價單給邱家
30 桂，是測量現場坪數後口頭報價，邱家桂當場同意報價，並
31 沒有詢問過邱仕次的意見，於工程做完之後，是邱家桂一次

01 以現金給付報酬給我等語（見本院卷第277頁至第279頁）；
02 又證人徐建財證述：系爭房屋在興建的時候，邱家桂有找我
03 幫忙做粗工、搬東西、做雜事，他叫我做什麼我就做什麼，
04 邱家桂一天會給我新臺幣（下同）2,000元的報酬，該報酬
05 是以現金交付，我在系爭房屋工地現場有看到水泥的老闆向
06 邱家桂請領薪水，邱家桂就拿給他，我認識那個水泥工，那
07 個水泥工也是姓邱，是住在苑裡新復里隔壁那裡等語（見本
08 院卷第284頁至第287頁）；此外，復有原告所提水泥工報酬
09 簽收單據、證人郭銓友所出具之估價單在卷可憑（見本院卷
10 第41、44頁）；堪信上開證人證述為真實。

11 (五)又綜據前開證人謝秋來、郭銓友、鄭群穎等人證述，併參酌
12 前開購買興建材料之明細及工班單據與估價單等證據，可見
13 原告不僅參與系爭房屋之初期設計規劃，甚於其後系爭房屋
14 興建之施工期間，亦係由原告向材料行訂購材料，且自行找
15 尋相關證人工班、技師施作系爭房屋等重要工程，並自行與
16 個別工班磋商承攬價格，且於工班施作時同時在場監工、指
17 示施工之細節及項目，未再由原告以現金給付報酬予證人或
18 在場施工者等人，而為系爭房屋出資興建之主導，足認原告
19 顯然係基於自己興建房屋之意思而為系爭房屋之出資興建。
20 再參以原告所提其所有苑裡農會帳戶存摺明細（見本院卷第
21 45頁至第50頁），亦可見原告於系爭房屋施工期間內密接於
22 短期間內（如每隔1、2日）以自動櫃員機小額提領現金數萬
23 元，頻繁提款之頻率顯然與一般支出日常生活開銷不同，反
24 而與前開證人所證工班施工完成後均當日收受現金報酬乙情
25 相合，益臻原告確係實際支付系爭房屋興建費用之人。從
26 而，原告主張其為出資興建系爭房屋之原始建築人，因出資
27 興建而取得系爭房屋之所有權等情，應屬有據。

28 (六)至被告邱素靖等3人固稱系爭房屋係由邱仕次出資興建，此
29 自其所有苑裡鎮農會帳戶交易明細中，有於106年8月4日轉
30 帳12萬元、同年月14日提領現金10萬元、同年10月17日提領
31 現金30萬元、同年11月9日提領現金30萬元、同年12月8日提

01 領現金30萬元、107年1月17日提領現金30萬元、同年2月27
02 日提領現金10萬元、同年7月23日提領現金6萬元、同年9月6
03 日提領現金20萬元等支出紀錄，及在渣打銀行帳戶有於107
04 年2月27日各25萬、38萬元等支出紀錄，足見邱仕次有出資
05 興建系爭房屋等情，並提出邱仕次所有苑裡鎮農會帳戶交易
06 明細、渣打銀行帳戶明細、購買冷氣及衣櫃之相關匯款證明
07 等件，作為憑據（見本院卷第131至145頁）。然查：

08 ①觀自邱仕次所有苑裡鎮農會帳戶、渣打銀行帳戶交易明細，
09 固有前開轉帳及提領紀錄，惟該等轉帳、提領紀錄之交易摘
10 要說明均未載明用途，難僅憑該等交易紀錄遽認支出之款項
11 係用以系爭房屋之興建。況且，該等帳戶於被告邱素靖等3
12 人所指106年8月至107年9月提領紀錄區間，亦均不乏有其他
13 數筆支出，何以該等支出係用以出資興建系爭房屋，其餘則
14 否，亦未據渠等提出其他證明可佐；再者，於系爭房屋竣工
15 （即107年9月）後，苑裡鎮農會帳戶亦持續有數筆支出，足
16 見邱仕次就該帳戶本有經常使用之情形，而現金支出、提領
17 之原因多端，而難認被告邱素靖等3人所指之支出係用以興
18 建房屋之支出。

19 ②此外，被告邱素靖等3人所指邱仕次所有渣打銀行帳戶於107
20 年2月27日支出25萬元係用以支付順興公司之水泥費用、另
21 支出38萬元係用以支付鐵工費用等情，惟順興公司則具狀陳
22 以曾收受面額282,000元之支票抵充原告所積欠之貨款（見
23 本院卷第295頁），其中所述金額與被告邱素靖等3人所述不
24 同，另據原告所提鐵工費用之估價單上載明總額為1,386,50
25 0元，亦與被告邱素靖等3人所述支付鐵工之金額不同；故渠
26 等所辯，尚難以證明。至冷氣、衣櫃之花費，無論由何人支
27 出，均為動產之購置，與興建系爭房屋之出資尚屬二事。從
28 而，被告邱素靖等3人抗辯系爭房屋係由邱仕次出資興建乙
29 情，尚無可採。

30 五、綜上所述，原告為系爭房屋之原始出資者，自具有系爭房屋
31 之所有權。從而，原告請求確認系爭房屋所有權為其單獨所

01 有，為有理由，應予准許。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
04 敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
06 段。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
08 民事第一庭 法 官 黃思惠

09 以上正本係照原本作成。

10 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（須
11 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
13 書記官 洪雅琪

14 附表：

15

本案建物			
坐落土地	門牌號碼	面積	備註
苗栗縣○○鎮○○ ○段000地號土地	苗栗縣○○鎮○○ 里0鄰○○00○0號	168.5 平方公尺	未辦理保存登 記建物（現況 如本院卷第10 9、110頁照片 所示）