

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2260號

原告 定昇有限公司

法定代理人 許素菽

訴訟代理人 劉德壽律師

劉逸旋律師

李致詠律師

被告 吳祖修

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就如附表所示未保存登記建物之事實上處分權（即原始所有權）存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示未保存登記建物（下稱系爭建物）係由原告出資興建並早已辦妥稅籍登記，數十年來系爭建物之房屋稅納稅義務人均為原告從未變更，且自民國(下同)94年起，原告將系爭建物出租予訴外人千越企業有限公司（下稱千越公司）使用迄今，從未讓與或移轉任何第三人占有。詎被告竟主張其已自訴外人吳正郎受讓系爭建物事實上處分權，其為系爭建物事實上處分權人云云，然吳正郎僅為原告公司員工，負責業務為原告廠房營造等事宜，根本無權讓與系爭建物，是原告就系爭建物有事實處分權存在，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：確認原告就系爭建物之事實處分權（即原始所有權）存在。

二、被告辯稱：(一)系爭建物實係原告之實際負責人吳正郎向被告承租原為被告所有坐落新北市○○區○○○段○○○○段00○○0000地號土地（下稱61、61-1地號土地）之一部分所興

01 建，吳正郎並與被告約定於102年12月31日租賃期滿時，系
02 爭房屋歸被告所有，故吳正郎於102年12月19日原租約期滿
03 前與被告續立不動產租賃契約書（下稱系爭租約）時，於租
04 約第一條即載明租賃之不動產包括「乙方（即吳正郎）於10
05 2年12月31日將事實上處分權給甲方（原由乙方興建）之座
06 落上開土地上未辦保存登記之鋼架構造建築物」，故系爭房
07 屋之事實上處分權人已由原始起造人吳正郎於102年12月31
08 日移轉給被告。(二)至系爭房屋興建完成後，由原告出租予千
09 越公司，應係稅務考量之安排，因系爭房屋出租予千越公司
10 之租金高達每月新臺幣（下同）42萬8,000元，若以原告名
11 義出租，所應繳納之營利事業所得稅較以吳正郎出租所應繳
12 納之綜合所得稅低，且千越公司申報房租支出須有稅籍編
13 號，以原告名義申報為系爭房屋之納稅義務人，系爭房屋之
14 房屋稅尚可做為原告之費用以減少原告繳納之營利事業所得
15 稅。(三)原告申辦系爭房屋稅籍時，固曾提交兩造間於94年1
16 月28日簽定之土地租賃契約書（下稱94年土地租約）予稅捐
17 機關，其上並記載61、61-1地號土地之承租人為原告，惟被
18 告否認該94年土地租約之真正，蓋依原告所提其與千越公司
19 簽訂之房屋租賃契約書所示，千越公司自94年1月1日已開始
20 承租系爭房屋，則系爭房屋應係在94年1月1日前已經興建完
21 成，原告不可能於94年3月1日始向被告承租系爭土地興建系
22 爭房屋。又依吳正郎與被告簽訂之系爭契約書第4條記載：
23 「押租保證金延續92年12月23日土地租賃契約書之押租保證
24 金29萬7570元」，顯然真正之土地租賃契約書係訂立於92年
25 12月23日，而非原告提交予稅捐機關申辦稅籍之94年土地租
26 約。另原告系爭房屋若為原告所興建，原告應能提出發包興
27 建系爭房屋之工程契約書及統一發票等件，惟原告迄今均無
28 法提出，故其主張系爭房屋為其出資興建云云，顯屬無稽。
29 此外，吳正郎曾於110年3月16日寄發存證信函（下稱110年3
30 月之存證信函）予被告，主張其向被告承租系爭房屋，因租
31 賃物之屋頂老舊不堪使用，需重新施做屋頂工程，工程費用

01 為226萬4850元，要求被告負起租賃物修繕責任云云，足證
02 吳正郎業已將系爭房屋之事實上處分權讓與被告，並由其向
03 被告承租系爭房屋等語。其聲明為：原告之訴駁回。

04 三、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
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
06 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
07 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
08 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
09 院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查，原告主張系爭
10 房屋為其所興建，其就系爭房屋有事實上處分權（即原始所
11 有權），為被告所否認，則原告對系爭建物是否有事實上處
12 分權（即原始所有權）乙事，因此陷於私法上地位之不安狀
13 態，自有提起本件確認之訴加以除去之必要，而具確認之法
14 律上利益，合先敘明。

15 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按房屋所有權屬於出
17 資興建之原始建築人，亦即自己出資而建築之房屋，不待登
18 記即原始取得其所有權（最高法院95年度台上字第996號判
19 決參照）。又稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，
20 有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦
21 保存登記房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然
22 參諸房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條
23 規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常
24 係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成
25 讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記
26 為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務
27 人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未
28 辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬
29 方法之一。查本件原告主張系爭建物為其於出資興建，其就
30 系爭建物有事實上處分權（即原始所有權）之事實，業據系
31 爭建物房屋稅繳款書、系爭建物房屋租賃契約書等件為證，

且本院依職權向新北市政府稅捐稽徵處林口分處調取系爭建物設立稅籍時之資料檢視結果，可知系爭建物確係由原告以興建所有人名義，向稅捐機關申請設立稅籍，有房屋新、增、改建稅籍及使用情形申報書在卷可稽（見本院卷第133、134頁），並經證人許素菽到庭證述在卷（見本院卷第156頁），堪認原告主張系爭建物由其出資興建，尚非無據。被告固抗辯系爭建物係由原告之實際負責人吳正郎所出資興建，吳正郎業已將系爭建物事實上處分權讓與被告云云，並提出系爭租約及吳正郎所寄發110年3月之存證信函為憑（見本院第117至119頁、第231頁），惟吳正郎已到庭否認其為系爭建物之原始所有人，自無從以系爭租約上之記載，逕認系爭建物為吳正郎所出資興建。而被告就其所辯系爭建物之實際出資興建人為吳正郎乙節既未能再行舉證證明，則其上開所辯即非可採。

五、從而，原告請求確認其就系爭建物之事實上處分權（即原始所有權）存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

以上正本係照原本作成

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。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
書記官 劉馥瑄

附表：

門牌號碼	新北市○○區○○路00000號
稅籍編號	Z00000000000
坐落土地	新北市○○區○○段000○○000地號（111年重測前為新北市○○區○○○段○○○○段00○○0000

(續上頁)

01

	地號，使用面積詳如附圖所示)
--	----------------