

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1156號

原告 陳元真

訴訟代理人 金芃妘律師

王秋滿律師

被告 張雅玲

訴訟代理人 柯期文律師

上列當事人間請求變更納稅義務人事件，經本院於民國113年10月24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

一、原告主張：

1 訴外人韓邱○○育有訴外人韓家龍、韓家麟及韓家文等三子，韓邱○○約莫於103年間罹患老年癡呆症，訴外人韓家龍與其女友即被告共同行使偽造私文書，將韓邱○○所有坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段000建號及其未辦保存登記建物（即門牌號碼新北市○○區○○路000○○0號；門牌整編後為新北市○○區○○路000號4樓、000號5樓；下合稱系爭房地）移轉予被告，業經臺灣高等法院109年度重上更一字第49號刑事判決、最高法院111年度台上字第851號刑事判決確定在案。被告為免牢獄之災，不得不於10年5月6日同意塗銷所有權登記，此有臺灣高等法院110年度上移調字第340號（原案號：臺灣高等法院109年度重上更一字第194號）調解筆錄可稽，依調解筆錄第一點：「被上訴人張雅玲同意將新北市○○區○○段000○號（即門牌號碼新北市○○區○○路000○○0號房屋，權利範圍全部）及坐落新北市○○區○○段000地號（權利範圍四分之一）土地，所有權移轉登記予上訴人韓邱○○」，漏未提到5樓增建部分。建物4樓係由訴外人韓家龍使用，5樓建物則係訴外

01 人韓家文使用。茲因5樓未辦保存登記，致調解筆錄漏未記
02 載5樓要變更納稅義務人乙事，故系爭5樓之納稅義務人仍登
03 記為被告。

04 2原告於111年12月30日向訴外人韓邱○○購買系爭房地(含5
05 樓增建)，此有不動產買賣契約書可參。買賣契約書內載明
06 買受標的含5樓建物，足認原告已取得5樓建物之事實上處分
07 權，一般就未辦保存登記之建物多以納稅義務人之名義為認
08 定事實上處分權歸屬何人之依據，被告迄今仍登記為5樓之
09 納稅義務人，將使外人誤認5樓之事實上處分權人為被告，
10 致原告對於5樓之事實上處分權有受侵害之危險。故原告先
11 位主張：類推適用民法第767條第1項中段規定，請求被告將
12 5樓之房屋納稅義務人變更為原告。備位主張：被告於調解
13 筆錄同意回復登記，並於110年9月間被告與訴外人韓邱○○
14 簽立原證8協議補充書，同意系爭5樓建物之納稅義務人回復
15 登記為訴外人韓邱○○，惟債權人韓邱○○遲未對被告請
16 求，自屬怠於行使權利，是原告基於其與訴外人韓邱○○間
17 之買賣契約，依民法第242條規定，代位請求被告將系爭5樓
18 建物之納稅義務人變更為訴外人韓邱○○，並由原告代位受
19 領。

20 3先位聲明：被告應變更門牌號碼新北市○○區○○里○○路
21 000號5樓未辦保存登記建物（稅籍編號：Z000000000000）之
22 納稅義務人名義為原告。備位聲明：被告應變更門牌號碼新
23 北市○○區○○里○○路000號5樓未辦保存登記建物（稅籍
24 編號：Z000000000000）之納稅義務人名義為韓邱○○，並由
25 原告代位受領。

26 二、被告則以：

27 1被告與訴外人韓家龍只是普通朋友關係，非男女朋友。103
28 年11月間，韓家龍向被告表示其母親韓邱○○有意將系爭房
29 地出售以換現金作為養老金，並委託韓家龍代為尋找買方，
30 而被告當時也有購置不動產的想法。被告到現場確認屋況良
31 好，並與韓邱○○交談後，決定購買系爭房地。韓邱○○則

於103年11月28日經由本院所屬民間公證人詹孟龍公證簽署「授權書」，記載韓邱○○授權韓家龍代為處理系爭房地買賣事宜，並由韓家龍委託地政士洪百合辦理系爭房地所有權移轉登記。嗣後，韓邱○○二子韓家麟在104年間以「韓邱○○法定代理人」名義(實則韓家麟提告時根本未取得韓邱○○法定代理人之身分)，以韓邱○○授權委託韓家龍買賣系爭房地涉嫌偽造文書為由，對韓家龍與被告提起刑事告訴，又對被告提起民事訴訟請求塗銷系爭房地所有權之登記。上述民、刑事案件，刑事部分一審判決韓家龍與被告二人無罪、二審又改判二人犯行使偽造文書罪、三審發回更審，民事則隨刑事判決結果，一審駁回原告之訴、二審又改判被告應塗銷登記、三審則隨刑事三審發回更審。到了110年間，上述民、刑事案件都到更一審階段，被告有感於自己最初只不過是想置產，卻平白無故地陷入他人的家庭紛爭，甚至吃上官司，還纏訟六、七年，不想再耗費精神在訴訟上，於是在110年5月6日同意調解，被告願將系爭房地所有權移轉登記予韓邱○○，至於系爭房地上面的貸款則由韓邱○○負擔。原告與被告素不相識，原告亦未參與上開事件，原告非上開案件之當事人，就上開案件所述只不過是從資料上拼湊或以訛傳訛而已，原告竟稱被告當時和解的動機係為免牢獄之災云云，純屬主觀臆斷，不足為採。況且，原告是在112年1月間向韓邱○○購買系爭房地，就系爭房地在103至110年間之移轉所有權過程，實與原告無關，亦與本件請求權存否無關。原證4之調解筆錄並非公開資料，原告亦非該次調解或訴訟中的關係人，被告實不明白何以該調解筆錄會流到原告手上，而原告又何以將該調解筆錄作為本件證據？

2 原告於111年12月30日與韓邱○○簽訂不動產買賣契約書時，韓邱○○是否為系爭5樓建物之事實上處分權人？原告是否因買賣關係而取得系爭5樓建物之事實上處分權？被告爭執之。原告主張向韓邱○○買受取得系爭5樓建物之事實上處分權，並主張類推適用民法物上請求權之規定，則原告

應先證明韓邱○○為系爭5樓之原始建築人而獨立取得房屋所有權，原告係直接或輾轉自韓邱○○受讓系爭5樓建物，始得認其有事實上處分權。退萬步言，縱認原告對系爭5樓建物有事實上處分權(假設語氣)，關於「事實上處分權人得否類推適用民法第767條物上請求權」此一法律問題，絕大多數司法實務判決採否定見解，例如：最高法院95年度台上字第94號、103年度台上字第2241號判決、104年度台上字第586號判決、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第13號結論，乃至第一、二審法院判決亦多採之(例如：本院110年度訴字第20號民事判決、107年度訴字第2745號民事判決、106年度訴字第693號民事判決等)。原告雖提出臺灣臺南地方法院113年度訴字第47號民事判決就上開法律問題採肯定見解，然其法律見解明顯與最高法院諸多判決、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第13號結論與理由相牴觸，且該臺南地院判決法律見解未獲上級審支持，不應採之。

- 3 原告以民法第242條，代位請求被告變更系爭5樓建物之房屋稅納稅義務人，亦無理由。按「物之出賣人，依民法第348條第1項規定，固負有交付其物及移轉所有權之義務。然對於所有物事實上之處分權，僅為所有權之權能，非所有權之本體，不生交付與否之問題。本院67年第2次民事庭總會決定(一)所謂：『違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記，而不能為所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認為讓與人己將違章建築之事實處分權讓與受讓人』，旨在闡述讓與人將其讓與之違章建築交付受讓人後，受讓人對之有事實上處分權而已，非認對於所有物之事實上處分權，得為請求交付之客體。原審誤引前述本院民事庭總會決議，認被上訴人得請求上訴人交付系爭房屋之事實上處分權，亦有可議。再者，房屋稅條例第4條第1項規定：『房屋稅向房屋所有人徵收之』。準此，房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，

與房屋所有權之移轉無關，更非房屋所有權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情事，而須向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權訟爭之客體，且受讓人請求變更其自己為納稅義務人，既不能以之為享有所有權之證明，復加重自己納稅之義務，對己不利，當無保護之必要。原審竟認被上訴人得請求上訴人就房屋變更納稅義務人名義，所持法律上之見解，尤非允當。」（最高法院79年度台上字第875號民事判決參照）。又按「稅籍名義僅用以認定納稅之主體，且稅籍登記名義人依法納稅係盡其公法上之義務，對於私法上之權利並無表徵之功能。是買受人起訴請求出賣人協同向稅捐稽徵處辦理買賣標的房屋納稅義務人變更為買受人，自無理由。」（臺灣高等法院暨所屬法院96年法律座談會民事類提案第16號研討結果參照）。承上，系爭5樓建物屬未經保存登記之建物，無從辦理所有權移轉登記，稅籍變更亦不生產權變動之效力，對於私法上之權利並無表徵之功能，亦與系爭建物所有權或事實上處分權之歸屬無涉，縱使原告係依其與韓邱○○間之買賣契約，請求韓邱○○將系爭5樓建物之納稅義務人辦理移轉登記予原告，尚乏訴之利益，更何況原告係向被告請求變更納稅義務人？是原告請求應無理由。

4 至於110年9月間被告與韓邱○○（法定代理人韓家麟）簽立原證8協議補充書，被告對該協議補充書形式上真正不爭執。協議補充書係記載所有權之移轉包含系爭5樓增建部分，但並未約定被告另有其他作為義務，原告既認其為系爭房屋事實上處分權人，自得向稅捐機關主張稅籍登記名義人不符實情，請求稅捐機關依事實上處分權歸屬的實際狀態變更納稅義務人，倘遭稅捐機關否准，則應係行政爭訟問題，非屬私法解決之範疇。

5 110年5月6日之調解，被告同意韓邱○○得單獨持調解筆錄向地政機關辦理所有權移轉登記，係指4樓與基地，並未約定被告有協同韓邱○○辦理系爭5樓之房屋納稅義務人變更

之義務，是韓邱○○尚不得請求被告依調解筆錄協同辦理變更房屋納稅義務人，更何況是原告？

6 原告備位之訴，係請求被告應變更納稅義務人名義為韓邱○○，並由原告代位受領，然韓邱○○已於112年1月21日死亡，不得作為權利義務主體，顯然無從將房屋納稅名義人回復登記為韓邱○○，更遑論由原告代位受領等語置辯。

7 並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭之事實

1 臺灣高等法院109年度重上更一字第49號刑事判決、最高法院111年度台上字第851號刑事判決，認定被告與韓家龍共同犯行使偽造私文書罪，各處有期徒刑伍月。事實為：韓家龍之母韓邱○○於102年1月16日經財團法人徐元智先生醫藥基金會亞東紀念醫院心理衡鑑診斷可能罹患阿茲海默型失智症，後於103年4月8日經臺北榮民總醫院診斷為中度失智症，韓邱○○之認知、記憶、溝通等功能均因此有相當障礙，已退化到無法進行複雜且具體之財務處理與意思表示，亦難理解複雜的財務問題。韓家龍及張雅玲均明知上情，為圖謀韓邱○○所有且斯時為韓邱○○與長子韓家龍、三子韓家文（不知情）同住之門牌號碼為新北市○○區○○路000○○0號，竟基於行使偽造私文書及使公務員登載不實之犯意聯絡，推由韓家龍設法取得放在上址家中隨意擺放之系爭不動產所有權狀及韓邱○○之印鑑章、印鑑證明、身分證，再利用韓邱○○因病已無法充分自主判斷並決定之機會，未經韓邱○○合法有效之同意及授權，於103年11月28日，與張雅玲帶同韓邱○○及居家看護余睿芳（不知情），至址設新北市○○區○○路00號之臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務所（下稱詹孟龍事務所），由韓家龍誘使已無處分不動產辨識、理解能力之韓邱○○於不實內容之授權書（下稱甲授權書）授權人欄位簽署「邱」後，旋即盜蓋韓邱○○之印章於甲授權書上之授權人欄位，另在載有如附表一編號2所示不實內容之授權書（下稱乙授權書）授權人（親

01 自簽章) 欄位盜蓋韓邱○○之印章，偽造韓邱○○名義之表
02 示韓邱○○同意上開不實內容之授權書，韓家龍復在公證請
03 求書上簽名後，連同前揭甲、乙授權書及印鑑證明、韓邱○
04 ○之身分證影本、系爭不動產之第二類謄本、所有權狀等
05 件，當場交予不知情之公證人詹孟龍（所涉偽造文書罪嫌部
06 分，另經檢察官為不起訴處分），請求詹孟龍公證乙授權書
07 以行使之，使詹孟龍誤認公證乙授權書係出自於韓邱○○之
08 真意，而作成臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務
09 所103年度新北院民公龍字第101860號公證書原本，並將上
10 開公證書正本交付韓家龍收執；韓家龍又於40分鐘後，在相
11 同地點，盜蓋韓邱○○之印章在土地登記申請書及同日期之
12 土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契
13 約書，偽造表示韓邱○○同意將系爭不動產以總價1000萬元
14 之價格售予張雅玲之私文書，再連同上開公證書正本、印鑑
15 證明、系爭不動產所有權狀、韓邱○○之身分證影本及乙授
16 權書，當場交付予不知情之地政士洪百合（所涉偽造文書罪
17 嫌部分，另經檢察官為不起訴處分），委託洪百合於同年12
18 月24日持該等文件、新北市政府稅捐稽徵處板橋分處103年
19 契稅繳款書及土地增值稅繳款書，向新北市板橋地政事務所
20 公務員申請以「買賣」為原因，將系爭不動產移轉登記予張
21 雅玲以接續行使之，使該地政事務所收件後，經不知情之承
22 辦公務員為形式上之審核，認無不合，即將上開虛偽買賣
23 （登記原因）及張雅玲為系爭不動產所有權人之不實事項，
24 登載於其職務上掌管之土地及建築改良物登記簿，足以生損
25 害於韓邱○○之財產權益、新北市板橋地政事務所對地政管
26 理及詹孟龍公證之正確性。

27 2 被告於110年5月6日同意塗銷所有權登記，此有臺灣高等法
28 院110年度上移調字第340號（原案號：臺灣高等法院109年
29 度重上更一字第194號）調解筆錄可稽，依調解筆錄第一
30 點：「被上訴人張雅玲同意將新北市○○區○○段000○號
31 （即門牌號碼新北市○○區○○路000○0號房屋，權利範圍

全部)及坐落新北市○○區○○段000地號(權利範圍四分之一)土地,所有權移轉登記予上訴人韓邱○○」,未提到5樓增建部分。

3 110年9月間被告與韓邱○○(法定代理人韓家麟)簽立原證8之協議補充書,協議補充書記載被告同意韓邱○○得單獨持調解筆錄向主管地政機關辦理所有權移轉登記,上述房屋所有權移轉包含增建部分。但未提到系爭5樓增建之房屋納稅名義人變更。

4 原告於111年12月30日向訴外人韓邱○○購買系爭房地(含5樓增建),此有不動產買賣契約書可參。

5 系爭5樓增建部分之房屋納稅義務人現仍登記被告名義。

四、原告先位主張:原告於111年12月30日向訴外人韓邱○○購買系爭房地(含5樓增建),此有不動產買賣契約書可參。買賣契約書內載明買受標的含5樓建物,足認原告已取得5樓建物之事實上處分權,惟被告迄今仍登記為5樓建物之納稅義務人,將使原告對於5樓建物之事實上處分權有受侵害之危險,原告類推適用民法第767條第1項中段規定,請求被告將5樓房屋之納稅義務人變更為原告等情;被告則以:原告於111年12月30日與韓邱○○簽訂不動產買賣契約書時,韓邱○○是否為系爭5樓建物之事實上處分權人?原告是否因該買賣關係而取得系爭5樓建物之事實上處分權?被告爭執之。原告應先證明韓邱○○為5樓建物之原始建築人而獨立取得房屋所有權,原告輾轉自韓邱○○受讓系爭5樓建物,始得認原告取得事實上處分權。退萬步言,縱認原告對系爭5樓建物有事實上處分權(假設語氣),關於「事實上處分權人得否類推適用民法第767條物上請求權」此一法律問題,絕大多數司法實務判決採否定見解,例如:最高法院95年度台上字第94號、103年度台上字第2241號判決、104年度台上字第586號判決、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第13號結論,乃至第一、二審法院判決亦多採之(例如:本院110年度訴字第20號民事判決、107年度訴字第2745

號民事判決、106年度訴字第693號民事判決等)。原告雖提出臺灣臺南地方法院113年度訴字第47號民事判決就上開法律問題採肯定見解，然其法律見解明顯與最高法院諸多判決、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第13號結論與理由相牴觸，且該臺南地院判決法律見解未獲上級審支持，不應採之等語置辯。經查，系爭5樓增建部分，據原告自承，係有獨立之出入口，亦即從公寓共用樓梯上至5樓，5樓為獨立使用(見113年7月18日言詞辯論筆錄)，因此系爭5樓有獨立出入口，獨立使用，就不能認為係屬4樓所有權之一部分，所以也不能以4樓登記為韓邱○○所有，而認為原告得因受讓就系爭5樓取得所有權。又原告主張因向訴外人韓邱○○買受，而取得事實上處分權乙節，但被告否認韓邱○○就系爭5樓增建部分，係自建取得所有權或合法受讓取得事實上處分權，原告就此並未舉證，亦不能認定原告從韓邱○○處合法受讓取得事實上處分權，本件自毋庸繼續論述原告得否基於事實上處分權人之身分，類推適用民法第767條第1項中段之規定。

五、原告備位主張：被告於調解筆錄同意回復登記，並於110年9月間被告與訴外人韓邱○○簽立原證8協議補充書，同意系爭5樓建物之納稅義務人回復登記為訴外人韓邱○○，惟債權人韓邱○○遲未對被告請求，自屬怠於行使權利，是原告基於其與訴外人韓邱○○間之買賣契約，依民法第242條規定，代位請求被告將系爭5樓建物之納稅義務人變更為訴外人韓邱○○，並由原告代位受領等情；被告則以：110年9月間被告與韓邱○○(法定代理人韓家麟)簽立原證8協議補充書，該協議補充書係記載所有權之移轉包括系爭5樓，並未約定被告要協同韓邱○○就系爭5樓之房屋納稅義務人為變更，原告既認其為系爭房屋事實上處分權人，自得向稅捐機關主張稅籍登記名義人不符實情，請求稅捐機關變更納稅義務人，倘遭稅捐機關否准，則應係稅捐機關之行政爭訟問題，非屬私法解決之範疇。110年5月6日之調解，被告同意

韓邱○○得單獨持調解筆錄向地政機關辦理所有權移轉登記，係指系爭4樓之房地，並未約定被告有協同韓邱○○辦理系爭5樓房屋納稅義務人名義變更之義務，韓邱○○尚不得請求被告協同辦理變更房屋納稅義務人，更何況是原告？原告備位之訴，係請求被告應變更納稅義務人名義為韓邱○○，並由原告代位受領，然韓邱○○已於112年1月21日死亡，不得作為權利義務主體，顯然無從將房屋納稅名義人回復登記為韓邱○○，更遑論由原告代位受領等語置辯。經查，不論是原證4之調解筆錄或原證8之協議補充書，均未約定被告有協同韓邱○○辦理系爭5樓房屋納稅義務人名義變更之義務，是韓邱○○究係依何請求權得請求被告協同辦理變更房屋納稅義務人，未據原告說明，況韓邱○○已於112年1月21日死亡，有戶籍資料可稽，韓邱○○已不得作為權利義務主體，對被告並無請求權，原告自無從代位行使韓邱○○對被告之權利，是原告備位之訴亦無理由。

六、綜上，原告先位請求被告變更門牌號碼新北市○○區○○里○○路000號5樓未辦保存登記建物（稅籍編號：Z00000000000）之納稅義務人名義為原告。備位請求被告變更門牌號碼新北市○○區○○里○○路000號5樓未辦保存登記建物（稅籍編號：Z00000000000）之納稅義務人名義為韓邱○○，並由原告代位受領，均無理由，應予駁回。

七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

民事第七庭 法 官 陳映如

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

書記官 黃頌茶