臺灣士林地方法院民事判決

114年度簡上字第183號

上　訴　人　吳露生

訴訟代理人　李後政律師

被上訴人　　吳金益

上列當事人間請求變更房屋稅籍登記事件，上訴人對於民國114年5月1日本院士林簡易庭113年度士簡字第1774號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○路000號3樓房屋上方所加蓋之頂樓增建第1、2層建物（即4樓及5樓建物，下稱系爭建物），並未辦理保存登記，為兩造之父即訴外人吳添原始出資興建，嗣吳添於民國113年8月17日與伊簽訂贈與契約，將系爭建物贈與伊，伊已因此取得系爭建物之事實上處分權，然系爭建物有2個房屋稅籍，其中稅籍編號00000000000號之納稅義務人為伊，稅籍編號00000000000號之納稅義務人為上訴人，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭建物其中稅籍編號00000000000號之納稅義務人變更為伊等語。

二、上訴人則以：系爭建物雖為兩造之父吳添原始出資所有，吳添、兩造及訴外人吳重光已於88年5月1日簽訂備忘切結書，由吳添將系爭建物之事實上處分權讓與兩造及吳重光共3人共有，且吳添又於111年5月24日委任律師寄發律師函，向兩造表示系爭建物之事實上處分權由兩造各取得2分之1，系爭建物之事實上處分權應為兩造共有，吳添於113年8月17日與被上訴人簽訂贈與契約時，已無系爭建物之事實上處分權，被上訴人無從因此取得系爭建物之事實上處分權；縱被上訴

人已受讓取得系爭建物之事實上處分權，該事實上處分權究與物權性質不同，並無民法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地，被上訴人不得據此請求伊將系爭建物其中稅籍編號00000000000號之納稅義務人變更為被上訴人等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院得心證之理由：

㈠按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上字第1472號判決意旨參照）。準此，未辦保存登記之建物無法辦理所有權移轉登記，僅得讓與事實上處分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。系爭建物並未辦理保存登記，業據臺北市士林地政事務所函復明確（見本院卷第64頁），且系爭建物為兩造之父吳添原始出資興建，亦為兩造不爭執事項（見本院卷第173頁），雖吳添確有於113年8月17日與被上訴人簽訂贈與契約，將系爭建物贈與被上訴人，有贈與契約書在卷可稽（見原審卷第10頁），惟此僅足認吳添與被上訴人間就系爭建物有讓與合意，尚難僅憑此遽認吳添已依該讓與合意將系爭建物交付予被上訴人而生事實上處分權讓與之效力，被上訴人徒以吳添於113年8月17日與其就系爭建物簽訂贈與契約，即遽為主張其已因此取得系爭建物之事實上處分權，尚非可採。

㈡按違章建築物係指違反建築法令，不能取得建築執照，致無從辦理所有權登記之建築物。是依法律行為而受讓未辦理保存登記房屋之人，固取得該違章建築物之事實上處分權，然

該事實上處分權並非法律明文保護之物權，並無民法第767條規定之適用或類推適用（最高法院114年度台上字第391號判決意旨參照）。被上訴人非得僅憑吳添於113年8月17日與其就系爭建物簽訂贈與契約，即遽為主張其已因此取得系爭建物之事實上處分權，已如前述，且被上訴人主張其已受讓取得系爭建物之事實上處分權云云，依上開說明，該事實上處分權並非法律明文保護之物權，並無民法第767條規定之適用或類推適用，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭建物其中稅籍編號00000000000號之納稅義務人變更為被上訴人，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭建物其中稅籍編號00000000000號之納稅義務人變更為被上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

民事第三庭　審判長法　官　邱光吾

法　官　楊忠霖

法　官　陳世源

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　盧品岑