臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1774號

原　　告　吳金益

被　　告　吳露生

上列當事人間請求變更房屋稅籍登記事件，本院於民國114年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將登記於被告名下之臺北市○○區○○路○○○○號三樓頂上加蓋之未保存登記建物之房屋稅籍，變更登記為原告。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落在臺北市○○區○○路000號3樓頂上加蓋之未保存登記建物（下稱系爭建物），為訴外人吳添（下稱吳添）所出資興建，吳添雖曾將系爭建物之使用權予兩造及訴外人吳重光（下稱吳重光），然此非移轉系爭建物之事實上處分權，嗣吳添於民國113年8月7日將系爭建物之事實上處分權贈與原告，故原告現實為系爭建物之事實上處分權人，房屋稅籍登記無法作為事實上處分權判斷之標準；現系爭建物2分之1部分房屋稅籍仍登記在被告名下，縱認系爭建物係由兩造共同管理使用，然於系爭建物事實上處分權贈與原告時起，吳添即已終止與被告間之委任關係，部分系爭建物之房屋稅籍登記在被告名下並無理由，爰依民法第767條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應將登記於被告名下之系爭建物房屋稅籍，變更登記為原告。

二、被告則以：系爭建物係由吳添所興建，然於88年5月1日，吳添已將系爭建物之事實上處分權讓與兩造及吳重光，此有兩造、吳添、吳重光所簽署之備忘切結書（下稱系爭切結書）為證；復於111年5月24日，吳添又委發律師函（下稱系爭律師函），表示系爭建物之事實上處分權由兩造所共有，況系爭建物之房屋稅籍現係登記於兩造名下，更可證明共有情

事。是以，於113年8月7日時，吳添並無系爭建物之事實上處分權限，自無法將事實上處分贈與原告，原告請求被告變更系爭建物房屋稅籍登記並無依據等語，資為抗辯，並聲明：1.請求駁回原告之訴；2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查，兩造曾就臺北市○○區○○路000號房屋有分割共有物訴訟，經本院以112年度重訴字第25號事件（下稱前案訴訟）審理，後以兩造達成和解而告終結，經本院依職權調閱前案訴訟相關卷宗，系爭建物雖位於臺北市○○區○○路000號房屋上，前案訴訟標的並未涉及系爭建物之事實上處分權，有前案訴訟之和解筆錄為憑，合先敘明。

（二）再房屋稅籍之登記，僅係稅捐機關於行政上做為應向何人課稅之依據，稅捐機關於稅籍登記時，不進行相關登記資料之實質審查，且辦理房屋稅籍登記之原因所在多有，實際辦理登記原因與出具之契約書內容、名義不符之情形，均非少見，是房屋稅籍自不得遽為判斷所有權之依據，仍需調查其他證據予以審認。再者，不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法院以109年度台上字第1769號、101年度台上字第127號判決意旨參照），是未辦理建物所有權第一次登記建物所有權之歸屬，自以實際出資興建者為準。而系爭建物係吳添所興建乙節，為兩造所不爭執（見本院113年度士簡字第1774號卷【下稱本院卷】第8、68頁），故吳添自為系爭建物之所有權人。

（三）另按就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院74年度台上字第1317號判決意旨參照）。經查，原告主張吳添於113年8月7日將系爭建物之事實上處分權贈與原告等情，業據提出與其所述相符之贈與契約為證（見本院卷第10頁），被告亦對於該贈與契約形式上真正並無意見（見本院卷第64頁），故可認為該贈與契約為有效成立，系爭建物之事實上處分權已經由吳添移轉予原告，然系爭建物之納稅義務人仍有一半係登記為被告，此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可參（見本院卷第22至23頁），顯會造成認定系爭建物事實上處分權人為何人之誤會，故原告請求將系爭建物之房屋稅納稅義務人全部變更為原告，使納稅義務人與系爭建物之事實上處分權人為一致之狀態，為有理由，應予准許。

（四）被告雖以前詞置辯，然依據被告所提出系爭切結書所示（見本院卷第46至47頁），其上記載：「…八、臺北市○○區○○路000號4樓及其以上部分，因未登記無產權其使用權為吳重光、吳金益、吳露生共有。…」等文字，僅說明系爭建物之「使用權」由吳重光及兩造共有，並無涉及系爭建物之事實上處分權，當無從以此認定系爭建物之事實上處分權已經移轉予兩造共有；另被告所提出之系爭律師函雖有記載：「3樓以上頂樓加蓋部分由吳金益、吳露生各自取得事實上處分權各二分之一…」等文字，然系爭律師函為吳添委由律師事務所發出予兩造，且該函亦記載應對吳添晚年生活扶養、照護等費用應予各自分擔，此有系爭律師函在卷可參（見本院卷第48至49頁），復前案判決中，兩造達成和解之內容，與系爭律師函之內容並不相同，有和解筆錄可考（見本院112年度重訴字第25號卷第406至407頁），足見系爭律師函僅為吳添之意向，兩造並

未同意系爭律師函之內容，自難憑此逕認系爭建物之事實上處分權已經移轉予兩造共有。末就系爭建物房屋稅籍登記，乃稅捐機關行政作業程序，雖得作為權利歸屬之參考，但是不能以之為唯一依據，綜上所述，被告之抗辯均無理由，自難為對被告有利之認定。

（五）從而，原告依上開法律規定，請求被告將系爭建物房屋稅籍登記變更為原告，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，原應依職權宣告假執行，惟原告請求被告應變更系爭建物稅籍之納稅義務人之意思表示，依據強制執行法第130條第1項規定，其性質並不適於強制執行，本院爰不另為假執行及供擔保免為假執行之宣告。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。

依職權確定訴訟費用額為新臺幣1,000元（第一審裁判費），應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　1　　日

士林簡易庭　法　官　葛名翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　詹禾翊