

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第151號

原告 譚佐威

訴訟代理人 周政律師

被告 劉周惠

訴訟代理人 吳柏儀律師

上列當事人間確認房屋事實上處分權存在等事件，於民國114年2月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、確認原告就門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓之未辦保存登記建物全部有事實上處分權存在。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,110元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

事實及理由

- 一、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張其為新北市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，為被告所否認，影響原告之法律上地位，且此不安之狀態，得以本件確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，應有受確認判決之法律上利益，自應准許。
- 二、原告主張：原告係訴外人譚文海（原名譚衛方）之子，譚文海前於民國65年9月15日與訴外人李雪娥簽立買賣房屋合約書（下稱系爭買賣契約），約定由譚文海向李雪娥購買坐落門牌號碼「臺北縣○○鎮○○路0段00號2樓」（現改編為「新北市○○區○○路00號2樓」）之未辦保存登記房屋

01 (即系爭房屋)及其基地持分,買賣價金為新臺幣(下同)
02 280,000元。嗣譚文海經李雪娥同意,遷入系爭房屋居住,
03 持續占有系爭房屋,並依約分期給付買賣價金給李雪娥。惟
04 系爭房屋因故始終未能辦理保存登記,其基地亦未能移轉登
05 記為譚文海所有,故譚文海僅取得系爭房屋之事實上處分
06 權。原告自出生起即與譚文海居住於系爭房屋,嗣譚文海於
07 家中口頭表示將系爭房屋之事實上處分權贈與原告,原告亦
08 口頭允受,故原告已取得系爭房屋之事實上處分權。然系爭
09 房屋之納稅義務人卻經登記為被告,實際上均是由原告一家
10 人繳納房屋稅,為解決此名實不符之問題,爰類推適用民法
11 第767條第1項中段妨害除去請求權之規定、民法第179條不
12 當得利之規定、第173條第2項無因管理準用第541條第2項之
13 規定,提起本件訴訟等語。並聲明:(一)確認原告就系爭房屋
14 有事實上處分權存在。(二)被告應偕同原告向新北市政府稅捐
15 稽徵處新店分處申請將系爭房屋(房屋稅籍編號:Z0000000
16 0000)之納稅義務人變更為原告。

17 三、被告答辯:系爭房屋為被告於61年間出資委由李雪娥興建,
18 故經臺北縣稅捐稽徵處記載納稅義務人為被告,故被告始為
19 系爭房屋之事實上處分權人。詎李雪娥竟未經被告同意,在
20 系爭房屋建造完成後未履約交屋,將系爭房屋出售他人,其
21 無權處分系爭房屋事實上處分權之行為,不生效力,是原告
22 主張譚文海向李雪娥買受系爭房屋,並無理由等語,茲為抗
23 辯。並聲明:原告之訴駁回。

24 四、本院之判斷:

25 (一)原告主張其就系爭房屋有事實上處分權存在,為有理由。

26 1. 經查,系爭房屋所在之「康泰新邨」建案(下稱系爭建案)
27 乃係於61年8月28日經臺北縣政府建設局(現改制為新北
28 市政府工務局)准予核發使用執照,其起造人包含被告、李雪
29 娥、邱福選、林茂松、柯美雲、謝金蓮、梁月梅、邱期麟、
30 羅登坤、劉周惠、羅秀香等10人,而系爭房屋乃是經分配為
31 邱福選所有等情,業經本院調閱系爭建案之使用執照、建造

01 執照卷宗核閱無訛（相關資料影本可見本院卷第371至380
02 頁），是系爭房屋之所有權人乃為邱福選，堪以認定。

03 2. 而邱福選與李雪娥乃為前配偶關係，有李雪娥之戶籍資料可
04 參（見本院卷第181頁），且李雪娥確有於65年9月15日與譚
05 文海簽立系爭買賣契約，將系爭房屋以280,000元出售予譚
06 文海，有系爭買賣契約可參（見本院卷第13至17頁），並經
07 證人李雪娥於本院審理中具結證稱：系爭買賣契約上「李雪
08 娥」之簽名像是我簽的，譚文海我認識，我有印象他有跟我
09 買房子等語（見本院卷第200頁），以及證人邱福選於本院
10 審理中具結證稱：譚文海是我同事，他有跟李雪娥購買系爭
11 建案之房屋，是2樓，系爭買賣契約我有看過，因為我協助
12 李雪娥，所以契約我都有看過等語（見本院卷第360頁）明
13 確，故足認李雪娥確有與譚文海簽立系爭買賣契約，約定由
14 李雪娥將系爭房屋出售予譚文海。

15 3. 又李雪娥雖非系爭房屋之所有權人，惟買賣契約之出賣人本
16 即不以標的物所有權人為限，僅須該出賣人有履約之能力即
17 可，故該買賣契約並不因此而無效。而李雪娥確有於65年8
18 月25日將系爭房屋交由譚文海無限期居住，有署名為「立據
19 人：李雪娥/邱福選代筆」之切結書1份可參（見本院卷第19
20 頁、第385頁），而依證人李雪娥於本院審理中具結證稱：
21 該切結書上之簽名是我簽的等語（見本院卷第200頁），以
22 及證人邱福選於本院審理中具結證稱：該切結書上之簽名看
23 起來是我簽的，有我將系爭房屋之事實上處分權交付給譚文
24 海，有將鑰匙交給譚文海，不然他無法進去，因為譚文海是
25 我同事，他要住，我就將房屋交給他等語明確（見本院卷第
26 361至363頁），足徵李雪娥確有依約使邱福選將系爭房屋交
27 付給譚文海管領使用，故譚文海確已取得系爭房屋之之事實
28 上處分權，堪以認定。

29 4. 至系爭切結書所簽立之時間雖為65年8月25日，早於系爭買
30 賣契約所簽立之時間65年9月15日，惟李雪娥既有與譚文海
31 達成買賣契約之合意，而李雪娥亦有使系爭房屋所有權人邱

01 福選交付系爭房屋予譚文海之行為，則無論簽約與交付之行
02 為何者為先，均不影響買賣契約成立及事實上處分權已轉讓
03 之事實。又證人李雪娥及邱福選雖均證稱：譚文海並未將房
04 款繳清等語（見本院卷第204頁、第362至363頁），惟此僅
05 係李雪娥是否要向譚文海追討買賣價金之問題，尚不影響系
06 爭房屋事實上處分權業經移轉予譚文海之事實。

07 5. 而譚文海確有將系爭房屋之事實上處分權轉讓給原告等情，
08 則經證人即原告母親於本院審理中具結證稱：譚文海在102
09 年4、5月時，有叫我及原告過去，跟原告說這個房子沒有辦
10 法過戶，媽媽沒有能力處理，就交給原告處理，系爭房屋就
11 給原告了等語（見本院卷第298頁）明確，是原告確已自譚
12 文海處受讓系爭房屋之事實上處分權，亦堪認定。

13 6. 被告雖辯稱：臺北縣稅捐稽徵處記載納稅義務人為被告，故
14 被告始為系爭房屋之事實上處分權人云云，然納稅義務人
15 之記載僅是表彰行政機關行使稅捐核課權責之對象，而非可
16 據為房屋所有權人或事實上處分權人之唯一認定基準；且系
17 爭房屋使用執照、建造執照卷宗內之資料均顯示系爭房屋之
18 之所有權人為邱福選，已如前述，是該納稅義務人之登記是
19 否正確，顯非無疑；又依證人李雪娥於本院具結中證稱：系
20 爭建案因在61年間碰到石油危機，我付土地的錢付不出來，
21 後來房子蓋好後，過戶就成了問題，因為我欠地主錢，就把
22 沒有賣掉的房子給地主，作為土地的錢，還不夠的部分，就
23 由買房子的人將尾款交給地主，後來買房子的人成立自救小
24 組，直接去找地主，自己把錢交給地主辦理過戶，之後的事
25 我就不清楚了，稅籍登記我不清楚，被告沒有跟我買房子或
26 出資蓋房子，我不認識等語（見本院卷第200至201頁），以
27 及證人邱福選於本院具結證稱：系爭建案因為房屋蓋到一
28 半，經濟蕭條，物價飛漲，要客戶增資，客戶不願意，最後
29 就交由客戶組成委員會小組，由他們接手完成，具體情形我
30 沒有過問，房屋稅籍登記的事我也不知道，被告我不認識，
31 沒聽過被告要出資興建建案等語（見本院卷第361至364

01 頁)，可知系爭建案最後是交由住戶組成委員會，自行辦理
02 登記，而究竟為何將系爭房屋之納稅義務人登記為被告，尚
03 不得而知，惟邱福選既無將系爭房屋之事實上處分權轉讓給
04 被告之情形，而被告又未能提出其他資料以實其說，自難僅
05 以被告經登記為納稅義務人，即逕認其為系爭房屋之所有權
06 人或事實上處分權人。

07 7. 被告雖又辯稱：系爭房屋為被告於61年間出資委由李雪娥興
08 建，故被告始為系爭房屋之事實上處分權人，李雪娥無權處
09 分系爭房屋事實上處分權之行為無效云云。然查，被告雖為
10 系爭建案之起造人之一，已如前述，惟依系爭建案之使用執
11 照、建造執照卷宗內之資料顯示，被告經分配取得之房屋乃
12 為「台北縣○○鎮○○路0段00號1樓」之房屋，而非位於2
13 樓之系爭房屋，有該卷宗內之台北○○○○○○○○簡覆
14 表可參（見本院卷第351至353頁）；被告雖辯稱該戶政事務
15 所之回覆不能代表房屋所有權云云，然依該簡覆表第一頁所
16 載內容可知，該簡覆表乃係針對邱福選等10人「聲請編訂門
17 牌」之事項，表示調查屬實而准編為該門牌號碼，並以第二
18 頁之附表作為其附件，有該簡覆表可參（見本院卷第351至3
19 53頁），可徵該簡覆表所附之附表乃是由起造人即邱福選等
20 10人所提出，用以聲請編定門牌號碼之用，故可證明該附表
21 所示區分所有權之分配，乃是經起造人即邱福選等10人所同
22 意，故堪認系爭房屋確實是分配由邱福選所有，被告所分得
23 之房屋則為「臺北縣○○鎮○○路0段00號1樓」之房屋，是
24 被告此部分辯詞，亦非可採。

25 8. 綜上，系爭房屋乃為邱福選所有，經邱福選移轉事實上處分
26 權予譚文海，再經譚文海移轉事實上處分權予原告，是原告
27 主張其為系爭房屋之事實上處分權人，乃屬有據。

28 (二)原告主張類推適用民法第767條第1項中段妨害除去請求權之
29 規定、民法第179條不當得利之規定、第173條第2項無因管
30 理準用第541條第2項之規定，請求被告偕同辦理稅籍變更登
31 記，為無理由。

- 01 1. 經查，系爭房屋之事實上處分權人為原告，已如前述，惟系
02 爭房屋之納稅義務人現仍登記為被告等情，為兩造所不爭
03 執。原告雖主張類推適用民法第767條第1項中段妨害除去請
04 求權之規定，請求被告偕同辦理稅籍變更登記云云。然按所
05 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於
06 妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，
07 得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之，
08 為民法第767條明定。次按不動產物權，依法律行為而取
09 得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，同法第75
10 8條第1項亦有明文。又未辦理保存登記房屋之買受人，固取
11 得該違章建築之事實上處分權，惟依前開規定，該事實上處
12 分權究與物權性質不同，自無民法第767條第1項物上請求權
13 規定適用，亦無類推適用餘地（最高法院103年度台上字第2
14 241號判決意旨參照）。經查，系爭房屋為未辦保存登記建
15 物，故原告僅輾轉取得該屋之事實上處分權，而未取得所有
16 權，該事實上處分權究與物權性質不同，並無民法第767條
17 物上請求權規定之適用，亦無類推適用餘地，故原告自不得
18 主張類推適用民法第767條規定請求被告偕同辦理稅籍變更
19 登記。
- 20 2. 原告雖又主張依民法第179條不當得利之規定請求被告偕同
21 辦理稅籍變更登記云云。然按「無法律上之原因而受利益，
22 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
23 後已不存在者，亦同」，民法第179條定有明文。被告雖經
24 登記為系爭房屋之納稅義務人，惟納稅義務人之登記僅是表
25 彰行政機關行使稅捐核課權責之對象，故僅負有繳納房屋稅
26 之義務，難認享有何利益。原告雖主張稅籍登記就未辦保存
27 登記之建物而言，某種程度上仍可作為買賣、占有等事實之
28 佐證，於私法上仍具有意義，尚非不得作為私法上表彰財產
29 價值之利益云云，然實務上關於未辦保存登記建物之產權認
30 定，雖時有以稅籍登記作為其買賣、占有之佐證，惟此僅係
31 將納稅登記所表彰「此納稅義務人有繳納該屋房屋稅之義

01 務」之間接事實，推認該納稅義務人可能為該房屋所有權人
02 之輔佐證據之一，並非逕以稅籍登記作為產權存在之表彰；
03 而該稅籍登記本質上既僅係讓納稅義務人負有繳稅之義務，
04 該納稅義務人並不會因此取得該房屋有所有權或事實上處分
05 權，自難認被告因登記為系爭房屋之納稅義務人一事受有任
06 何利益，是原告主張依上開規定，請求被告偕同辦理稅籍變
07 更登記，自非可採。

08 3. 原告雖另主張被告未受委任，並無義務擔任系爭房屋之稅籍
09 登記名義人，客觀上卻經為此登記，乃屬被告管理原告之事
10 務，屬無因管理，故依第173條第2項無因管理準用第541條
11 第2項之規定，請求被告偕同辦理稅籍變更登記云云。然按
12 「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
13 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為
14 之。」、「管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本
15 人。如無急迫之情事，應俟本人之指示。第540條至第542條
16 關於委任之規定，於無因管理準用之」、「受任人以自己之
17 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人」，民法第17
18 2條、第173條、第541條第2項分別定有明文。原告雖稱被告
19 係為其無因管理而經登記為系爭房屋之納稅義務人云云，惟
20 被告經登記為系爭房屋納稅義務人之原因究竟為何，從卷內
21 事證尚無從知悉，而被告於本件審理始終主張系爭房屋為其
22 所有或有事實上處分權，故其經登記為納稅義務人等語，顯
23 難認被告就其被登記為納稅義務人一事有何「為原告」管理
24 事務之意思，是本件情況與無因管理之情形顯有不同，原告
25 依上開規定請求被告偕同辦理稅籍變更登記，亦屬無據。

26 4. 此外，原告並未提出其他得以請求被告協同辦理稅籍登記之
27 法律上依據，則原告此部分主張，難認可採。

28 五、綜上所述，原告請求確認其就系爭房屋有事實上處分權存
29 在，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
30 予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院

01 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此
02 敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又審酌原告訴之
04 聲明第2項請求雖敗訴，惟該聲明與其第1項請求之利益同
05 一，不另計算訴訟標的徵收裁判費，故仍酌定由被告負擔全
06 部訴訟費用，並依職權確定本件訴訟費用額如主文第3項所
07 示。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
09 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
10 法 官 許容慈

11 以上正本係照原本作成。

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
15 書記官 黃亮瑄