

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3032號

原告 張季李

訴訟代理人 張繼圖律師

複代理人 趙福輝律師

被告 張延任

訴訟代理人 饒鴻鵬律師

當事人間確認房屋所有權事件，本院於民國112年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就座落臺中市○○區○○段0000號地號及1350-5地號土地上如附圖所示編號A、B、H部分（面積1901.5平方公尺）即門牌號碼臺中市○○區○○村○○路000號建物之所有權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

理 由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而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予以除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號民事裁判意旨參照）。經查，被告前於民國110年8月23日發函否認原告就臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭建物）所有權存在，有法垣法律事務所函文附卷可考（本院卷第53頁），惟兩造就原告對系爭建物是否存在所有權有爭執，足見系爭建物所有權之法律關係存否並不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對被告之確認判決除去之，是原告提起本件訴訟有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：

03 (一)原告與被告父親張敏燦為姊弟，臺中市○○區○○段0000號
04 地號及1350-5地號土地（下稱系爭土地）為張敏燦所有，因
05 系爭土地為農地，無法以原告名義興建，原告遂於95年間與
06 張敏燦協議，由原告向張敏燦承租系爭土地，並借用張敏燦
07 名義興建房屋，用以出租後，由原告與張敏燦平分租金取得
08 收益，其後，原告先於95年6月29日與大雅營造有限公司訂
09 立工程承攬合約書（下稱系爭承攬合約）興建房屋，再於96
10 年1月15日與張敏燦就前開約定，簽立協議書（下稱系爭協
11 議書），載明張敏燦同意將系爭土地無償提供原告興建系爭
12 建物，則原告實為系爭建物之所有權人。

13 (二)原告於系爭建物興建完成後，將系爭建物出租予巨高興業有
14 限公司（下稱巨高興公司），並於巨高興公司以現金或票據
15 給付租金後，再由原告以無摺存款方式將租金半數存入張敏
16 燦或被告帳戶，已行之有數年，而被告則於張敏燦死亡後繼
17 承取得系爭土地，然竟於110年8月23日發函通知原告：否認
18 系爭協議書及原告對系爭建物之所有權存在，並主張系爭建
19 物非原告所有，致原告就系爭房屋之所有權於法律上之地位
20 存否不明確，為此，爰依系爭協議書之法律關係，提起本件
21 訴訟，並聲明：確認座落臺中市○○區○○段0000號地號及
22 1350-5地號土地上建物即門牌號碼臺中市○○區○○村○○
23 路000號之鐵皮建物（面積1920.68平方公尺）為原告所有。

24 二、被告則以

25 (一)

26 1. 系爭土地為張敏燦所有，並由張敏燦出資興建系爭建物，此
27 由系爭承攬契約及估價單皆以張敏燦為業主，且系爭建物之
28 房屋稅、地價稅、租賃所得稅亦皆以張敏燦名義申報，可證
29 張敏燦為系爭建物之所有權人。

30 2. 此外，系爭協議書並非張敏燦所簽立，被告否認系爭協議書
31 之真正，且系爭協議書內容為張敏燦「無償」提供系爭土地

予原告興建系爭建物，與原告主張其向張敏燦「承租」系爭土地興建系爭建物並不相同，則原告主張顯有不實。

3. 再者，原告時於大雅農會上班，以原告名義申請貸款可取得優惠利率，張敏燦遂向原告借名，並以系爭土地設定抵押予原告，由原告向農會申請貸款以給付工程款，是縱使系爭協議書為真，則系爭協議書第3條亦已約定96年1月15日至104年1月15日達8年租金由原告取得，即用以償還貸款本息，對照原告取得之前開金額實高於興建系爭建物之工程款，堪認張敏燦與原告係約定以前開租金作為張敏燦興建系爭建物之出資，則張敏燦確為系爭建物之所有權人。
4. 張敏燦因委由原告協助興建及出租系爭建物，方與原告約定各取得租金半數、並負擔稅賦半數，用以作為原告之報酬，而原告仍須協助張敏燦辦理房屋稅、地價稅、租賃所得稅之繳納，是原告並非系爭房屋之所有權人等語。

(二)並聲明：1. 原告之訴駁回，2. 訴訟費用由原告負擔

三、爭執與不爭執事項

(一)不爭執事項

1. 張敏燦於109年7月14日死亡，被告及其母黃瑞芬為張敏燦之繼承人，因分割繼承取得系爭土地。
2. 系爭土地為農業用地、原為張敏燦所有。
3. 系爭土地及系爭建物於96年1月16日出租予巨高興公司（租賃期間自96年1月15日至110年1月14日）、現由巨高公司占有使用中。
4. 105年1月至109年6月巨高興公司將租金以現金或票據給付原告後，由原告以無摺存款方式將半數存入張敏燦帳戶及於109年7月後存入被告帳戶內。
5. 系爭建物自96年至104年之房屋稅由原告繳納。
6. 系爭建物自105年至109年之房屋稅由原告與張敏燦各繳納半數，並由原告先行繳納後，再自應給付予張敏燦之租金內扣繳。
7. 系爭建物自109年迄今之房屋稅由兩造均分，110年迄今之房

01 屋稅則由被告先繳納後，再由原告給付被告原告應負擔之部
02 分。

03 8. 系爭承攬合約業主列明張敏燦。

04 (二) 爭執事項

05 1. 系爭協議書是否由張敏燦簽立？

06 2. 系爭建物由何人出資？系爭建物所有權人為何人？

07 四、本院得心證之理由

08 (一) 系爭協議書是否由張敏燦簽立？

09 查證人呂麗玉於本院審理時證稱：我於民國70年起從事代書
10 工作，系爭協議書由我草擬，原告表示張敏燦同意提供土地
11 供其使用，她要在上面蓋房屋，所以寫協議書作為憑證，請
12 我草擬協議書，完成後有一式三份，原告、張敏燦、我各有一
13 份，當時張敏燦在台北，我擬好後請他們自己簽名蓋章再
14 拿給我；另外也委託我就系爭土地辦理抵押權設定，張敏燦
15 也有來我事務所簽名蓋章等語（本院卷第416至420頁）。此
16 外，經本院檢附張敏燦親簽之臺中○○○○○○○○印鑑
17 證明、大雅區農會授信約定書、國泰世華商業銀行印鑑卡、
18 臺中市雅潭地政事務土地抵押權設定契約書、寶石典藏家土
19 地買賣契約書、房屋買賣契約書及系爭協議書，送請內政部
20 刑事警察局依照特徵比對法鑑定結果，系爭協議書上張敏燦
21 字跡與前開文件上張敏燦簽名字跡之字體結構、連筆、運筆
22 方式相符，鑑定結果為字跡相符之情，有該局112年5月16日
23 刑鑑字第1120042410號函附卷可參（本院卷第541頁），是
24 原告主張系爭協議書為張敏燦親簽，即屬可採。

25 (二) 原告出資興建系爭建物、為系爭建物所有權人

26 按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為
27 而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法
28 律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不
29 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
30 照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法院101年度台
31 上字第127號民事判決要旨參照）。次按當事人主張有利於

己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。

1. 原告出資興建系爭建物

(1)查證人張唐淵於本院審理時證稱：我於95至96年擔任大雅公司負責人，承攬系爭建物興建工程，當時由原告出面洽談建材及價格、付款由我父親張登科與原告討論，張敏燦有回來會過來系爭建物工地看一下，沒有與我洽談如何興建；另系爭建物完工後，則由我父親向原告請款。關於總價是由原告與我父親取得共識後，我父親告訴我的等語（本院卷第326至330頁），並有工程估價單、估價單、工程合約書在卷可查（本院卷第27至38頁），是原告主張由其負責與大雅公司接洽承攬興建事宜之情，應屬可採。

(2)此外，證人呂麗玉於本院審理時證稱：系爭土地在馬路邊、交通方便，土地是農地本身沒有收入，原告說蓋房子張敏燦才有收入，當時農舍依據法律規定由土地所有人興建，所以原告以張敏燦名義蓋房屋，另原告有說她在農會就職，取得資金興建房屋比較方便，故蓋房屋的錢都由原告出，也因此系爭建物出租後前8年租金由原告收取，104年後才由原告與張敏燦各自取得租金收入1/2，及分別負擔1/2稅金，原告也有跟張敏燦說明。至於原告與張敏燦協議出租之範圍，不僅有系爭建物，系爭土地也全部出租，包含停車場、鐵皮屋在內等語（本院卷第419至422頁）；參以，系爭土地經張敏燦設定抵押權予原告，並由原告以原告名義向農會申請貸款並清償，則有土地抵押權設定契約書、原告大雅區農會存摺、大雅區農會111年5月10日雅農信字第1110001883號及檢附之客戶往來交易明細表、存款歷史交易明細查詢單、大雅區農會112年3月7日雅農信字第1120000894號函檢附之授信約定書、臺中市雅潭地政事務所112年3月16日雅地一字第1120002143號函檢附之土地登記申請書支票存根在卷可參（本院卷第43至44頁、第251至273頁、第491至494頁、第521至526頁），堪認證人呂麗玉證稱：系爭建物由原告出資興建，並

01 由張敏燦設定抵押權予原告並由原告辦理貸款及清償等節，
02 應屬實在。

03 (3)再者，「立協議書人張季李，以下簡稱甲方，張敏燦以下簡
04 稱為乙方，甲、乙雙方因土地興建廠房出租予他人之事訂立
05 協議事項如下：一、乙方所有座落大雅鄉自強段1350、1350
06 -5地號等2筆土地合計面積2262平方公尺全部無償提供予甲
07 方興建鋼骨架之鐵棟一棟面積525坪，門牌：臺中縣○○鄉
08 ○○村○○路000號。二、因土地係乙方所有，依法興建鐵
09 棟時需以乙方之名義申請使用執照，實際上包括整地、申請
10 合法建築部分即增建部分所有費用由甲方支付是實。…五、
11 乙方如擬出賣所有座落大雅鄉自強段1350、1350-5地號等2
12 筆土地，需事先告知甲方，並協商補貼甲方地上建築物之費
13 用金額，經甲方同意始得一併出賣」等情，有系爭協議書前
14 言、第一、二、五條附卷可考（本院卷第39至41頁），則系
15 爭協議書業已載明係由原告出資興建系爭建物。

16 (4)參以，「三、所搭蓋之鐵棟包含停車場在內，甲、乙雙方協
17 議自民國九十六年一月十五日起至民國一〇四年一月十五日
18 止共計八年，這期間該棟鐵棟出租之租金收入全部歸甲方所
19 有，有關應繳之房屋稅、地價稅、租賃所得稅由甲方自行負
20 責繳納與乙方無關。四、自民國一〇四年一月十五日後有關
21 該鐵棟出租之租金收入，即由甲、乙雙方各1/2分配取得。
22 有關應繳之房屋稅、地價稅、租賃所得稅及房屋因自然損害
23 有修繕必要時之修繕費由甲、乙各1/2分攤負擔」系爭協議
24 書第三至四條約定有明文，而系爭房地由原告出租予巨高興
25 公司，並由原告依照系爭協議書約定取得96年1月15日至104
26 年1月15日租金及於104年1月15日後與張敏燦取得租金半數
27 之情，為兩造所不爭執，堪認張敏燦生前就原告依照系爭協
28 議書約定執行其內容亦無異議。

29 (5)依此，既然系爭建物之出資、接洽興建、及貸款事宜均由原
30 告負責，且系爭建物出租收益分配狀況亦核與系爭協議書內
31 容相符，加以系爭協議書又為張敏燦所親簽，並已載明原告

01 出資之情形，則原告主張：系爭建物由原告出租興建，實屬
02 可取。

03 2. 被告固抗辯：系爭承攬合約、估價單當事人均列張敏燦，堪
04 認由張敏燦出資興建系爭建物等語。然查，證人張唐淵證
05 稱：原告給我的圖面及建築執照申請人為張敏燦，所以系爭
06 合約列張敏燦為當事人，我不知道原告或張敏燦何人負責出
07 資等語（本院卷第328頁），既然證人張唐淵證稱契約列名
08 當事人為何人與是否出資並無必然相關，則僅憑前開合約書
09 及估價單之登載，實難遽認出資者為何人。此外，被告另抗
10 辯：由原告取得系爭建物前8年租金以代被告之出資之情，
11 則業經原告所否認，依照民事訴訟法第277條前段規定，自
12 應由被告就此部分為舉證之責，然被告則未再提出其他事證
13 以佐其說，是被告據以抗辯系爭建物為張敏燦出資，仍非可
14 採。至被告固又抗辯：原告未依約給付104年1至12月租金等
15 語，然此業經原告主張：所收取租金用以增設圍牆、辦公室
16 等語，對照105年1月至109年6月巨高興公司將租金以現金或
17 票據給付原告後，責由原告以無摺存款方式將半數存入張敏
18 燦帳戶及於109年7月後存入被告帳戶內，為兩造所不爭執，
19 亦有給付金額整理在卷可佐（本院卷第317至319頁），堪認
20 張敏燦於109年7月14日死亡前就此部分亦未請求給付，依
21 此，原告前開主張應較屬可採，是被告此部分抗辯，仍尚難
22 遽為不利原告出資興建系爭房屋之認定。

23 3. 準此，查系爭建物為原告出資興建，業經本院認定如前，則
24 揆諸上開說明，原告主張為系爭建物所有權人，應屬可取；
25 至被告固抗辯：張敏燦為系爭建物起造人，然揆諸前開判決
26 要旨，此與所有權之認定尚非相涉，則被告此部分抗辯，仍
27 非可採，附此敘明。

28 (三)末查，系爭建物為鐵皮建物（含雨遮、水塔，如附圖A、B、
29 H），面積共1901.5平方公尺，有臺中市雅潭地政事務所雅
30 土測字第55500號土地複丈成果圖附卷可參（本院卷第545
31 頁），而原告出資興建系爭建物為系爭建物之所有權人，業

01 經本院認定如前，準此原告起訴請求確認原告就座落系爭土
02 地之系爭建物（面積1901.5平方公尺）所有權存在，為有理
03 由，應予准許，逾此部分，則尚非有據，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
05 不生影響，爰不逐一論述。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 10 月 19 日

08 民事第七庭 法 官 陳航代

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日

13 書記官 顏伶純