

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第137號

原告 陳斌揚

陳承揚

共同

訴訟代理人 葉耀中 律師

複代理人 王志成 律師

被告 維笙科技有限公司

法定代理人 黃玉麟

訴訟代理人 鄭志倫 律師

侯信逸 律師

複代理人 賴怡馨 律師

上列當事人間請求確認事實上處分權存在等事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就坐落臺南市東山區許秀才段第八之一、十四之二、十四之三、十五地號土地內，如附圖所示編號甲、乙、丙部分，面積共計三千三百八十九平方公尺之未為建物所有權第一次登記建物有事實上處分權。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告主張：

(一)原告原就坐落臺南市東山區許秀才段8之1、14之1、14之2、14之3、15地號土地（按：上開5筆土地，以下合稱系爭5筆

土地)上,如附圖所示編號乙部分,面積1,258平方公尺(下稱乙部分;原坐落於乙部分之建物,下稱乙建物),及如附圖所示編號丙部分,面積112平方公尺(下稱丙部分,原坐落於丙部分之建物;下稱丙建物)之未為建物所有權第一次登記(即俗稱之保存登記,下稱未為保存登記)建物有事實處分權,應有部分各為二分之一;嗣原告將系爭5筆土地、坐落其上臺南市○○區○○○段000○號建物(下稱113建號建物)及乙建物、丙建物出租予被告。

(二)詎被告於103年間,依附乙建物、丙建物興建地上物;再於104年9月間,以門牌號碼臺南市○○區○○里000○00號右側之鋼鐵造建物,向臺南市政府稅務局新營分局(下稱稅務局)申請設立房屋稅籍;嗣稅務局設立稅籍編號00000000000號之房屋稅籍(下稱系爭稅籍;被告申請設立系爭房屋稅籍時,該地上物之面積為1,862.9平方公尺;106年1月,稅務局清查發現增建面積156.1平方公尺;110年1月,稅務局清查發現增建面積1,233.5平方公尺,目前課稅面積共計3,252.5平方公尺)。茲因原告就乙建物、丙建物有事實上處分權;且如附圖所示編號甲部分,面積2,019平方公尺(下稱甲部分)上之地上物,並無使用上及構造上之獨立性,復經稅務局列為系爭稅籍之課稅範圍;而如附圖所示編號丁部分,面積35平方公尺(下稱丁部分)上之地上物,乃作為水塔使用,並無使用上之獨立性,應屬乙建物、丙建物之附屬物;如附圖所示編號戊部分,面積180平方公尺(下稱戊部分)上之地上物,亦無使用上之獨立性,亦屬乙建物、丙建物之附屬物,是原告就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部分上之未為保存登記建物應有事實上處分權。為此,爰提起本訴,訴請確認原告就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部分上之未為保存登記建物應有事實上處分權。其次,原告曾出具同意書(下稱系爭同意書),同意暫以被告為系爭稅籍之納稅義務人,應屬借名登記契約之性質,原告爰以民事訴之變更追加暨準備一狀繕本之送達,向被告為終

01 止借名登記契約之意思表示，併依民法第179條、第962條、
02 類推適用民法第767條第1項規定、類推適用民法第541條第2
03 項規定，訴請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原
04 告，應有部分各二分之一，請求本院擇一訴訟標的而為有利
05 原告之判決。並聲明求為判決：確認原告就甲部分、乙部
06 分、丙部分、丁部分、戊部分上之未為保存登記建物有事實
07 上處分權；被告應將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原
08 告，應有部分各為二分之一（按：因甲部分、乙部分、丙部
09 分上之地上物相連，且原告主張甲部分、乙部分、丙部分之
10 地上物為一物，為求判決簡潔起見，下稱系爭甲乙丙地上
11 物；至於丁部分、戊部分上之地上物，因未與甲乙丙地上物
12 相連，以下分別稱為系爭丁地上物、系爭戊地上物）。

13 二、被告抗辯：

14 (一)甲部分上之地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物，乃被告
15 於承租後新建。乙建物、丙建物業已興建逾30年而破損不
16 堪，應認為其性質為各種建築材料之組合，屬於動產；嗣因
17 被告加工或增建，系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物、系爭
18 戊地上物之價值，已逾原告於104年間取得時，乙建物、丙
19 建物之價值，依民法第814條規定，應由被告取得系爭甲乙
20 丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物之所有權或事實上
21 處分權。退而言之，縱認乙建物，丙建物仍具不動產之性
22 質，亦應類推適用民法第814條規定，由被告取得系爭甲乙
23 丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物之所有權或事實上
24 處分權。

25 (二)退而言之，如本院認為被告未因加工或增建而取得系爭甲乙
26 丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物之所有權或事實上
27 處分權；因乙建物、丙建物於被告承租系爭5筆土地時，即
28 已存在，各有對外出入之大門，甲部分上之地上物與丙建物
29 雖相鄰共壁，惟未將丙建物四面包圍，丙建物仍可透過後方
30 空地通行，甲部分上之地上物與乙建物、丙建物，得以區
31 隔，各有獨立之出入口；甲部分上之地上物，應具構造上及

01 使用上之獨立性；而系爭丁地上物、系爭戊地上物，構造上
02 乃獨立於乙建物、丙建物之外，且系爭丁地上物、系爭戊地
03 上物係被告於承租系爭5筆土地後增建，可知乙建物、丙建
04 物在使用上不需使用系爭丁地上物、系爭戊地上物；系爭丁
05 地上物、系爭戊地上物在構造上及使用上均有獨立性，原告
06 主張對於系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物
07 有事實上處分權，自屬無據。

08 (三)被告業因加工或新建而取得系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上
09 物之所有權或事實上處分權，原告請求被告將系爭稅籍之納
10 稅義務人名義登記變更為原告，自屬無據。又如本院認為被
11 告未因加工或新建而取得系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物
12 之所有權或事實上處分權，因甲部分上之地上物、系爭丁地
13 上物，具有結構上及使用上之獨立性，被告本有就甲部分之
14 地上物、系爭丁地上物申請設立房屋稅籍之權利，原告請求
15 被告將系爭房屋稅籍之納稅義務人名義變更為原告，亦無理
16 由。

17 (四)依兩造於103年10月21日訂立之土地租賃契約（下稱系爭103
18 年租約；兩造於109年2月26日訂立之土地租賃契約，下稱系
19 爭109年租約）第6條第1項約定，房屋稅應由原告繳納，因
20 原告不願繳納，始由被告申請設立房屋稅籍。

21 (五)增建不屬於系爭109年租約第4條第4項所指之裝潢或修繕；
22 又原告出租乙建物、丙建物之目的，在供被告作為廠房、辦
23 公室使用；而被告承租之乙建物、丙建物目前確由被告作為
24 廠房、辦公室使用，並無系爭契約第7條第1項所稱違反約定
25 使用房屋之情。另甲部分上之地上物、系爭戊地上物之增
26 建，縱未得原告明示同意，亦經原告默示同意；況且，縱令
27 被告增建甲部分上之地上物、系爭戊地上物時，未得原告同
28 意，因原告對於甲部分上之地上物、系爭戊地上物之增建，
29 知之甚詳，且直至111年9月15日，均未異議或要求被告拆
30 除；嗣於本件訴訟繫屬將逾2年之際，始主張終止兩造間之
31 租賃契約，顯然違反誠信原則有權利濫用之情形。另系爭5

01 筆土地上之工廠，已由臺南市政府經濟發展局納管，並無原
02 告所稱違法之情形，原告以被告增建及違反建築法為由，主
03 張終止系爭109年租約，應屬無據等語。

04 (六)並聲明求為判決：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)系爭5筆土地為原告共有，應有部分各為二分之一。

07 (二)原告於103年10月21日、109年2月26日先後與經由被告之法
08 定代理人黃玉麟代表之被告訂立系爭103年租約、系爭109年
09 租約。

10 (三)系爭103年租約、系爭109年租約，第1條均約定土地所在標
11 示及使用範圍；其中土地所在標示（按：即系爭103年租
12 約、系爭109年租約第1條第1項土地坐落處所載），乃記載
13 系爭5筆土地；使用範圍部分，則記載：「全部，包括所有
14 地上建築改良物三棟（辦公室20坪）、宿舍30坪及廠房400
15 坪）、樹木及農作物」等語；第4條第2款均約定：「乙方
16 （按：指被告）於本租賃契約終止或租賃期滿時，除乙方之
17 機器設備及大電外可拆除遷移外，於承租期間因業務所需而
18 增建之建物或舊建物改良之部分，不得拆除或破壞」等語；
19 第4條第3款均約定：「甲方（按：指原告）於本租賃契約終
20 止或租賃期滿時，不得要求乙方土地及建物恢復原狀騰空遷
21 讓交還。乙方得於清理租賃標的物後，以租賃標的物當時之
22 現狀交還，不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請
23 求遷移費。但甲方若提前終止租賃契約並要求遷移時，乙方
24 得視實際損失主張甲方賠償遷移費用」等語。

25 (四)系爭103年租約、系爭109年租約出租之標的為系爭5筆土地
26 及系爭113建號建物，暨乙部分、丙部分上之地上物（按：
27 即乙建物、丙建物）。

28 (五)原告於104年5月27日與經由訴外人蕭世嘉代理之訴外人蕭清
29 源在臺南市東山區調解委員會調解成立，調解書調解內容第
30 3條記載「對造人（按：指蕭清源）在聲請人所有土地上之
31 農作物鐵皮屋所有地上物全歸聲請人2人（按：指原告2人）

01 所有門牌號碼，臺南市○○區○○里0000000號之農舍，對
02 造人蕭清源必須自調解成立之日起30天內至地政機關辦理移
03 轉登記予聲請人2人，所需之稅費規費代書費等一切費用，
04 不論多寡全由聲請人2人共同支付」等語。調解書調解內容
05 所指之「鐵皮屋」，乃指乙部分、丙部分上之建物（按：即
06 乙建物、丙建物）。

07 (六)被告於109年9月7日，曾向本院提出民事異議狀；民事異議
08 狀記載「1. 該訴訟標的物係本公司向陳承揚、陳斌揚承租，
09 非屬本公司資產。……2. 因該建物未保存登記，出租人陳承
10 揚、陳斌揚於104年5月15日向前地主蕭清源取得本公司承租
11 地號所有地上物所有權，……」等語。

12 (七)被告曾於104年9月，以門牌號碼臺南市○○區○○里000○○
13 0號右側之鋼鐵造建物，向稅務局申請設立房屋稅籍，申請
14 設立稅籍建物之面積為1,862.9平方公尺；106年1月，稅務
15 局清查發現增建面積156.1平方公尺；110年1月，財政稅務
16 局清查發現增建面積1,233.5平方公尺，目前課稅面積共計
17 3,252.5平方公尺。

18 四、按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，須
19 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
20 之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者，始足
21 當之（最高法院112年度台上字第115號判決參照）。查，本
22 件原告主張其等就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部
23 分上之未為保存登記建物有事實上處分權，為被告所否認，
24 而以事實及理由二、(一)至二、(二)所載情詞置辯，故原告與被
25 告間對於原告就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部分
26 上之未為保存登記建物有無事實上處分權已不明確，且原告
27 就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部分上之未為保存
28 登記建物有無事實上處分權之不明確，已致原告在私法之地
29 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
30 去之，原告自有即受確認判決之法律上利益。準此，原告提
31 起確認之訴，訴請確認其等就甲部分、乙部分、丙部分、丁

部分、戊部分上之未為保存登記建物有事實上處分權，核無不合，應予准許。

五、得心證之理由：

(一)甲部分上之地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物是否為獨立之建築物？

1. 按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體（最高法院111年度台上字第1073號判決意旨參照）。次按，所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度台上字第1633號判決參照）。再按，所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院108年度台上字第2241號判決可

參）。復按，未為建物所有權第一次登記之建物，因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院108年度台上字第1210號判決意旨參照）。又因事實上處分權之範圍，本與所有權相同，是建築物所有權之範圍擴張時，該建築物事實上處分權之範圍，亦應隨之擴張。

2. 查，原告於104年5月27日與經由蕭世嘉代理之蕭清源在臺南市東山區調解委員會調解成立；調解書調解內容第3條記載「對造人（按：指蕭清源）在聲請人所有土地上之農作物鐵皮屋所有地上物全歸聲請人2人（按：指原告2人）所有門牌號碼，臺南市○○區○○里0000000號之農舍，對造人蕭清源必須自調解成立之日起30天內至地政機關辦理移轉登記予聲請人2人，所需之稅費規費代書費等一切費用，不論多寡全由聲請人2人共同支付」等語，此有調解書影本1份在卷可按〔參見本院110年度訴字第137號卷宗（下稱本院卷）第143頁〕；而該調解書調解內容所指之「鐵皮屋」，乃指乙部分、丙部分上之建物，即乙建物、丙建物，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執事項(五)）；且被告於109年9月7日，向本院執行處提出之民事異議狀亦記載「1. 該訴訟標的物係本公司向陳承揚、陳斌揚承租，非屬本公司資產。……2. 因該建物未保存登記，出租人陳承揚、陳斌揚於104年5月15日向前地主蕭清源取得本公司承租地號所有地上物所有權，……」等語，並有民事異議狀影本1份在卷可按（參見本院卷第141頁），足見乙建物、丙建物應係蕭清源出資興建，並因建造完成而由蕭清源原始取得所有權；其後，蕭清源與原告約定系爭5筆土地上之鐵皮屋，即乙建物、丙建物全歸原告所有，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，惟因蕭清源已將乙建物、丙建物讓與原告並由原告受領交付，揆之前揭說明，應認原告業已取得乙建物、丙建物之事實

上處分權。

3. 經比對卷附行政院農業委員會林務局農林航空測量所（下稱航測所）100年10月30日、101年9月22日、102年4月29日、103年6月27日、104年4月23日、105年5月6日、106年9月23日、107年1月26日、108年12月8日、109年12月19日拍攝之航空照片（置於卷外）及附圖，可知系爭甲乙丙地上物坐落之位置，即甲部分、乙部分、丙部分在103年6月27日時，僅有乙建物、丙建物；於104年4月23日時，在乙建物西側已有增建，增建部分東北側屋角緊臨丙建物西南側之屋角；於105年5月6日時，增建部分之面積相較於104年4月23日為大，乙建物、丙建物已因增建而連成L型；於108年12月18日時，則已呈現目前系爭甲乙丙地上物之形狀。且被告抗辯甲部分土地上之地上物為其增建，為原告於言詞辯論時所不爭執，依民事訴訟法第280條第1項規定，視同自認。是被告抗辯甲部分上之地上物為其增建，應堪信為實在。
4. 次查，甲部分上之地上物，略呈Γ型，其東南側為乙建物，西北側為丙建物，此觀諸附圖自明；又甲部分上之地上物東側，並無牆壁，與乙建物西側及北側相連部分，則係利用乙建物原有之牆壁；另丙建物南側之甲部分上地上物西側及南側，雖有牆壁，惟該牆壁乃將乙建物、丙建物包圍於一個可合併利用之空間內，使乙建物西側、丙建物南側與外相通之門扇，均成為通往甲部分上地上物之門扇；且丙建物東側之甲部分土地上地上物，亦使丙建物東側與外相通之門扇，成為通往甲部分上地上物之門扇，有現場照片16幀在卷可按（參見本院卷第375頁至第379頁、第103頁、第105頁、第106頁）。又目前甲部分、乙部分、丙部分上之地上物，業已合為一面積較大之鐵皮房屋，現場已相連為一整棟，由同一出入口出入；甲部分、乙部分、丙部分上之地上物相通，且甲部分上之地上物之北側圍牆未與屋頂相接，業經本院勘驗現場屬實，並有勘

01 驗測量筆錄2份、現場照片8幀附卷可參（參見本院卷第95
02 頁、第363頁至第364頁、第103頁至第106頁、第375頁至
03 第376頁）。

- 04 5. 本院審酌乙建物、丙建物於增建以前，為獨立之建築物；
05 被告乃依附原有建築物即乙建物、丙建物而於甲部分上增
06 建；且甲部分上之地上物東側，並無牆壁，與乙建物西側
07 及北側相連部分，則係利用乙建物原有之牆壁；另丙建物
08 南側之甲部分上地上物西側及南側，雖有牆壁，惟該牆壁
09 乃將乙建物、丙建物包圍於一個可合併利用之空間內，實
10 難認甲部分上之地上物，具有構造上之獨立性。其次，由
11 丙建物南側之甲部分上之地上物西側、南側之牆壁，乃將
12 乙建物、丙建物包圍在同一可合併使用之空間內，使乙建
13 物西側、丙建物南側與外相通之門扇，均成為通往甲部分
14 上地上物之門扇；且丙建物東側之甲部分土地上地上物，
15 亦使丙建物東側與外相通之門扇，成為通往甲部分上地上
16 物之門扇；自外觀觀之，甲部分、乙部分、丙部分上之地
17 上物，業已合為一面積較大之鐵皮房屋，現場已相連為一
18 整棟，由同一出入口出入；另甲部分上之地上物東側，則
19 無牆壁，可蔽風雨；以及被告於104年9月，亦係將乙建
20 物、丙建物、甲部分上將乙建物、丙建物相連之增建
21 （按：即坐落甲部分西南側上之增建，乙建物、丙建物因
22 該部分增建而連成L型）合為一L型地上物，向稅務局申
23 請設立房屋稅籍，此觀諸卷附房屋新、增、改建現值及使
24 用情形申報書、承諾書等影本、稅務局110年11月15日南
25 市財營字第1102517945號函文之記載自明（參見本院卷第
26 25頁、第27頁、第185頁）；且被告於本院審理中亦具狀
27 陳稱其將甲部分、乙部分、丙部分上之地上物，作為一體
28 使用，統一由甲部分之鐵門出入等語（參見本院卷第336
29 頁），足見甲部分上地上物，應係為使乙建物、丙建物結
30 合為一空間，合併使用而增建，自其利用狀況、機能及與
31 乙建物、丙建物之依存程度觀之，依社會一般觀念，亦難

01 認甲部分上之地上物在使用上有獨立性。被告抗辯；因乙
02 建物、丙建物於被告承租系爭5筆土地時，即已存在，各
03 有對外出入之大門，甲部分上之地上物與丙建物雖相鄰共
04 壁，惟未將丙建物四面包圍，丙建物仍可透過後方空地通
05 行，甲部分上之地上物與乙建物、丙建物，得以區隔，各
06 有獨立之出入口，甲部分上之地上物，應具構造上及使用
07 上之獨立性等語，應無足取。從而，甲部分上之地上物，
08 既係依附於原建築物即乙建物、丙建物而興建，且不具構
09 造上及使用上之獨立性，揆之前揭說明，應非獨立之建築
10 物，不得作為物權之客體，應由原建築物所有人即蕭清源
11 取得增建建物之所有權，原有建築物即乙建物、丙建物所
12 有權之範圍因而擴張。又因蕭清源已將乙建物、丙建物之
13 事實上處分權讓與原告，揆諸前揭說明，原告就乙建物、
14 丙建物事實上處分權之範圍，亦應隨之擴張。準此，原告
15 就系爭甲乙丙地上物，應有事實上處分權。

16 6. 至被告雖以事實及理由二、(一)至二、(二)所載情詞置辯。惟
17 查：

18 (1)按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非
19 土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目
20 的，不易移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建
21 物，如其屋頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達
22 經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，
23 其所有權仍屬存在（最高法院108年度台上字第2241號
24 判決參照）。次按，加工於他人之動產者，其加工物之
25 所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材
26 料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。民法第81
27 4條定有明文。如非加工於他人之動產，自無上開規定
28 之適用。查，乙建物、丙建物縱令老舊、破損，如其屋
29 頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用
30 之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，所有權仍然
31 存在而不失為不動產之性質。查，經比對卷附航測所10

01 0年10月30日、101年9月22日、102年4月29日、103年6
02 月27日拍攝之航空照片及附圖，可知乙建物、丙建物於
03 103年6月27日時，依然存在；被告並未舉證證明其於甲
04 部分上增建地上物時，乙建物、丙建物屋頂業已完全拆
05 除，結構不足以避風雨，不可達經濟上使用之目的，亦
06 不具構造上及使用上之獨立性等情，徒以乙建物、丙建
07 物業已興建逾30年而破損不堪為由，抗辯：乙建物、丙
08 建物之性質為各種建築材料之組合，屬於動產等語，自
09 不足採。又乙建物、丙建物於被告在甲部分上增建地上
10 物時，既非動產，被告即非加工於動產，揆之前揭說明，
11 應無民法第814條規定之適用。被告抗辯：因被告
12 加工或增建，系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物、系爭
13 戊地上物之價值，已逾原告於104年間取得之乙建物、
14 丙建物之價值，依民法第814條規定，應由被告取得系
15 爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物之所有
16 權或事實上處分權等語，自屬無稽。

17 (2)次按，所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援
18 引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等
19 原則及社會通念以填補法律漏洞的方法（最高法院110
20 年度台上字第3279號判決參照）。所謂之法律漏洞，乃
21 指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定
22 者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範
23 意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定（最高法院10
24 8年度台上字第1850號判決可參）。再按，動產因附合
25 而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所
26 有權。加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於
27 材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者，
28 其加工物之所有權屬於加工人。民法第811條、第814條
29 分別定有明文。可知加工於他人之不動產者，縱因加工
30 所增之價值顯逾不動產之價值，其加工物之所有權亦不
31 屬於加工人，應係立法者之有意沉默，並未違反法律規

01 範意旨、計劃，並無法律漏洞存在，不生類推適用之問
02 題。被告抗辯：縱認本院認為乙建物，丙建物仍具不動
03 產之性質，亦應類推適用民法第814條規定，由被告取
04 得系爭甲乙丙地上物、系爭丁地上物、系爭戊地上物之
05 所有權或事實上處分權等語，亦屬無稽。

06 7. 系爭丁地上物，僅為水塔及水池，此經本院勘驗現場屬
07 實，有勘驗測量筆錄1份、現場照片1幀（參見本院卷第36
08 3頁至第364頁、第379頁），應非建築物，遑論是否為獨
09 立之建築物。

10 8. 系爭戊地上物，乃未附依於乙建物、丙建物興建之地上
11 物，此觀諸附圖及現場照片2幀自明（參見本院卷第99頁
12 上方照片、第380頁下方照片）；其北側，為一類似貨櫃
13 屋之辦公室，南側則為設有鐵皮屋頂之停車棚，業經本院
14 勘驗現場屬實，有勘驗測量筆錄1份、現場照片2幀在卷可
15 按（參見本院卷第363頁至第364頁、第99頁上方照片、第
16 380頁下方照片）；其北側類似貨櫃屋之辦公室，已足避
17 風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立
18 性，應認為屬於獨立之建築物；其南側僅為停車棚，不足
19 避風雨，自非獨立之建築物。至於稅務局111年5月25日南
20 市財營字第1112508216號函文說明三雖認為系爭戊地上
21 物，無單獨所有權存在，有上開函文1份在卷可按（參見
22 本院卷第283頁），惟稅務局前揭函文並未說明該局認為
23 系爭戊地上物，並無單獨所有權存在之理由，本院認稅務
24 局前揭不附理由之函文，應無參考之價值，附此敘明。

25 9. 綜上所陳，甲部分上之地上物、系爭丁地上物，均非獨立
26 之建築物，系爭戊地上物之北側，為獨立之建築物，其南
27 側之停車棚，則非獨立之建築物。

28 (二)原告訴請確認就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊部分
29 上之未為保存登記建物有事實上處分權，有無理由？

30 1. 原告就系爭甲乙丙地上物有事實上處分權，已如前述，則
31 原告訴請確認其等就系爭甲乙丙地上物，即甲部分、乙部

01 分、丙部分上之未為保存登記建物有事實上處分權，應屬
02 正當。

03 2. 系爭丁地上物並非獨立之建築物；系爭戊地上物，其北側
04 為獨立之建築物；其南側則非獨立之建築物，已如前述，
05 是系爭丁地上物、系爭戊地上物南側應非未為保存登記建
06 物。其次，被告抗辯系爭丁地上物、系爭戊地上物為其出
07 資興建，為原告於言詞辯論時所不爭執，依民事訴訟法第
08 280條第1項規定，視同自認，被告上開辯解，應堪信為實
09 在，自應由被告原始取得系爭丁地上物、系爭戊地上物之
10 所有權；又原告並未舉證證明被告業已將系爭丁地上物、
11 系爭戊地上物之事實上處分權讓與原告，並由原告受領交
12 付，原告自未取得系爭丁地上物、系爭戊地上物之事實上
13 處分權；且系爭丁地上物、系爭戊地上物南側應非未為保
14 存登記建物，有如前述。是以，原告主張就丁部分、戊部
15 分上之未為保存登記建物有事實上處分權，自屬無據。

16 3. 至原告另雖主張依系爭103年租約第4條之約定，被告增建
17 之建物於系爭103年租約租賃期間屆滿時，即歸屬於原告
18 等語。惟查，系爭丁地上物、系爭戊地上物南側，均非獨
19 立之建築物，是否屬於系爭103年租約第4條所稱之增設之
20 建物，自非無疑；況且，事實上處分權之讓與，受讓人乃
21 因受領交付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上
22 字第1472號判決意旨、108年度台上字第1210號判決意旨
23 參照）；縱令系爭103年租約第4條約定之真意，乃指被告
24 於租賃期間屆滿後，應將於承租期間所增建獨立之建築物
25 及不屬於建築物之定著物之事實上處分權讓與原告，於原
26 告自被告處受領交付以前，原告仍未取得事實上處分權；
27 而觀之系爭109年租約第2條第2項約定之使用範圍，核與
28 系爭103年租約第2條第2項之約定，並無二致，亦難認被
29 告於系爭103年租約之租賃期間屆滿時，已自被告處受領
30 交付而取得系爭丁地上物、系爭戊地上物之事實上處分
31 權，附此敘明。

01 (三)原告主張依民法第179條、第962條、類推適用民法第767條
02 第1項規定、類推適用民法第541條第2項規定，訴請被告將
03 系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之
04 一，有無理由？

05 1. 原告主張依民法第179條規定，訴請被告將系爭稅籍之納
06 稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之一，有無理
07 由？

08 (1)按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與
09 「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發
10 生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、
11 受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不
12 當得利（最高法院109年度台上字第464號判決參照）。
13 所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之財
14 產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，
15 此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之（最高
16 法院109年度台上字第1814號判決可參）。又「非給付
17 型之不當得利」，可分為「權益侵害型之不當得利」、
18 「求償型之不當得利」及「支出費用型或耗費型之不當
19 得利」。凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容之利益
20 而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行
21 為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬
22 之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成無法
23 律上之原因而成立「權益侵害型之不當得利」；凡一方
24 為他方繳納款項，使他方受有免予繳納之利益，並致一
25 方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，即可成
26 立「求償型之不當得利」；凡一方於當事人間未有契約
27 或其他債之關係之情形下，非以給付之意思支出費用或
28 施以勞務，增益他人之財產，致使他方受有利益，形成
29 財貨不當之移動，而無法律上之原因者，即成立「支出
30 費用型或耗費型之不當得利」（最高法院100年度台上
31 字第899號判決意旨、107年度台上字第2128號判決意

旨、104年度台上字第86號判決意旨參照）。

(2)次按，土地登記，本為事實狀態，惟因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1第2項定有明文，是土地登記之登記名義人因土地登記，事實上有使登記於其名下不動產之所有權移轉予第三人之可能，因此，應認土地登記屬於民法第179條所稱之利益（學者劉昭辰認為：登記名義人往往取得事實上（非法律上）的處分力，經由其處分，會使得第三人善意取得之可能，故土地登記名義取得，也成為不當得利所須返還之對象，參見氏著，給付之概念，收錄於劉昭辰等合著，不當得利專題研究，元照出版有限公司出版，105年7月初版第1刷，第5頁，可資參照）；至於房屋稅籍登記，因房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，此觀諸房屋稅條例第4條第1項、第3項規定自明；房屋稅籍登記納稅義務人名義之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關（最高法院108年度台上字第2161號判決意旨可參）；房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件；房屋稅籍登記之納稅義務人不能以稅籍登記作為享有所有權之證明（最高法院79年度台上字第875號判決意旨參照）；且事實上處分權之讓與，受讓人乃因受領交付而取得事實上處分權，第三人並不能因信賴房屋稅籍登記而善意取得該房屋稅籍所由設定房屋之所有權或事實上處分權；房屋稅籍登記之納稅義務人除負有納稅之義務外，事實上並無使該房屋稅籍所由設立房屋之所有權或事實上處分權讓與第三人之可能，實難認房屋稅籍登記對於登記之納稅義務人而言，有何利益可言，是房屋稅籍登記應不屬於民法第179條所稱之利益。

(3)查，系爭稅籍，乃被告於104年9月，以門牌號碼臺南市

○○區○○里000○○號右側之鋼鐵造建物，向稅務局申請設立，申請設立稅籍建物之面積為1,862.9平方公尺；106年1月，稅務局清查發現增建面積156.1平方公尺；110年1月，財政稅務局清查發現增建面積1,233.5平方公尺，目前課稅面積共計3,252.5平方公尺，此有房屋新、增、改建現值及使用情形申報書影本、稅務局111年2月21日南市財管字第1112502534號函文各1份在卷可按（參見本院卷第25頁、第245頁）；且房屋稅籍登記不屬於民法第179條所稱之利益，自難認有何因原告有意識地，基於一定目的而增加被告財產之行為而發生之給付型之不當得利存在。

(4)次查，房屋稅籍登記之納稅義務人除負有納稅之義務外，並未取得任何權利；且房屋稅籍登記並非民法第179條所稱之利益，已如前述；何況，原告向稅務局申請設立系爭房屋稅籍時，曾提出原告出具之同意書1份，該同意書上記載原告同意坐落同段8之1、14之3地號土地上之建物，由被告為納稅義務人，有同意書影本1份附卷足據（參見本院卷第29頁），自難謂被告有何以侵害行為取得應歸屬於原告權益內容之利益而成立權益侵害型之不當得利之情形。再查，原告並無為被告清償債務之情形存在，自無成立求償型之不當得利之可能。又查，原告並無以給付之意思支出費用或施以勞務，增益被告之財產，致使被告受有利益，形成財貨不當移動之情形，揆之前揭說明，亦應不成立支出費用型或耗費型之不當得利。從而，本件核與不當得利之構成要件，尚有未合，原告主張依民法第179條規定，訴請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之一，亦屬無據。

2. 原告主張依民法第962條規定，訴請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之一，有無理由？

01 (1)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占
02 有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞
03 者，得請求防止其妨害。民法第962條定有明文。次
04 按，民法第962條所定占有物上請求權，須以占有人之
05 占有被侵奪或妨害為要件，而所謂侵奪或妨害又指非基
06 於占有人之意思，排除或妨礙占有人對物之事實上管領
07 力而言，且間接占有人並非對於物為事實上之管理，而
08 係觀念化之占有，故間接占有之占有是否被侵奪或妨
09 害，應就直接占有人決之（最高法院102年度台上字第1
10 369號判決參照）。承租人於租賃關係終止後，應返還
11 租賃物，民法第455條前段定有明文，於承租人返還租
12 賃物前，尚難逕認出租人已為租賃物之直接占有人（最
13 高法院99年度台上字第1941號判決可參）。

14 (2)查，被告乃向原告承租系爭5筆土地、系爭113建號建物
15 及乙建物、丙建物；縱令兩造間之租賃關係業已終止，
16 於被告返還租賃物以前，被告仍為原告出租之系爭5筆
17 土地、系爭113建號建物及乙建物、丙建物之直接占有
18 人，原告則為間接占有人，揆之前揭說明，原告之占有
19 是否被侵奪或妨害，仍應就直接占有人即被告決定；而
20 系爭5筆土地、系爭113建號建物及乙建物、丙建物目前
21 仍在被告占有中，揆之前揭說明，間接占有人即原告之
22 占有自無被侵奪或妨害之情或有被妨害之虞可言。從
23 而，原告主張依民法第962條規定，請求被告將系爭稅
24 籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之
25 一，亦屬無據。

26 3. 原告主張類推適用民法第767條第1項規定，訴請被告將系
27 爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分之
28 一，有無理由？

29 (1)按事實上處分權與物權性質不同，並無民法第767條第1
30 項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地（最高法院
31 103年度台上字第2241號判決意旨參照）。

01 (2)查，原告主張就甲部分、乙部分、丙部分、丁部分、戊
02 部分上之未為保存登記建物有事實上處分權，縱屬實
03 在，揆之前揭說明，亦無類推適用民法第767條第1項規
04 定之餘地。準此，原告主張類推適用民法第767條1項規
05 定，訴請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原
06 告，應有部分各二分之一，自屬無據。

07 4. 原告主張類推適用民法第541條第2項項規定，訴請被告將
08 系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分各二分
09 之一，有無理由？

10 (1)所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經
11 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財
12 產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關
13 係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間
14 應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係
15 （最高法院111年度台上字第1087號判決參照）。

16 (2)原告雖主張：原告曾出具系爭同意書，同意暫以被告為
17 系爭稅籍之納稅義務人，應屬借名登記契約之性質等
18 語，惟為被告所否認，抗辯：依系爭103年租約、系爭1
19 09年租約第6條第1項約定，房屋稅應由原告繳納，因原
20 告不願繳納，始由被告申請設立房屋稅籍等語。查：

21 ①觀諸系爭同意書，其上僅記載「茲同意本人所有臺南
22 市○○區○○○段000○0000地號之未辦保存登記建
23 物由維笙科技有限公司承諾設籍為該建物之納稅義務
24 人」等語，有同意書影本1份在卷可按（參見本院卷
25 第29頁），並未提及原告對於坐落同段8之1、14之3
26 地號土地上之未為保存登記建物有事實上處分權或民
27 間習慣稱呼之所有權，暫以被告為系爭稅籍之納稅義
28 務人等語。參以系爭同意書乃被告向稅務局申請設立
29 系爭稅籍而向稅務局提出之資料；而被告同時向稅務
30 局提出之承諾書，則記載「具承諾書人維笙科技有限
31 公司申報……278-18號附近（未編號）鋼鐵造壹層樓

01 無建築物使用執照房屋乙棟（基地許秀才段8-1 14-
02 3號），確係本人自行僱工建造，本人為該坐落房屋
03 原始建造人，如有不實或發生產權糾紛時，原負法律
04 責任；……。特立此承諾書，請准設立房屋稅籍」等
05 語，有承諾書影本1份附卷足據（參見本院卷第27
06 頁），敘述被告係房屋稅籍所由設定房屋之原始起造
07 人；並酌以稅捐機關遇有人民就坐落於他人土地上之
08 房屋申請設立房屋稅籍時，本會要求申請設立房屋稅
09 籍者，提出該土地所有權人出具之土地使用同意書，
10 則原告是否確因有意繳納房屋稅而與被告約定借用被
11 告之名義，由被告申請設立房屋稅籍，登記為系爭稅
12 籍之納稅義務人，因而出具系爭同意書，抑或並無與
13 被告訂立契約之意，僅係應被告之要求，出具系爭同
14 意書，用以表示被告經其同意建造設立房屋稅籍之地
15 上物，以利被告申請設立房屋稅籍，實有可疑。

16 ②況且，稅籍登記，僅係用以認定納稅義務之主體；房
17 屋稅之納稅義務人，並非必為房屋所有人，此觀房屋
18 稅條例第4條第1項、第3項規定自明；縱令原告確因
19 有意繳納房屋稅而與被告約定借用被告之名義，由被
20 告申請設立房屋稅籍，登記為系爭稅籍之納稅義務
21 人，亦僅係約定由被告登記為稅捐機關徵收稅捐之對
22 象，而非約定由被告登記為所有人或其他權利人，兩
23 造間訂立之契約，核與借名登記契約，亦屬有間。

24 ③此外，原告復未能舉出其他證據證明兩造間確有借名
25 登記契約存在，原告主張兩造間有借名登記契約之事
26 實，自不足採。

27 (3)從而，原告主張兩造間有借名登記契約之事實，既不足
28 採，則原告以兩造間有借名登記契約為由，主張類推適
29 用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭稅籍之納稅
30 義務人名義變更為原告，應有部分各二分之一，亦屬無
31 據。

01 5.從而，原告主張依民法第179條、第962條、類推適用民法
02 第767條第1項規定、類推適用民法第541條第2項規定，訴
03 請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義變更為原告，應有部分
04 各二分之一，均屬無據。

05 六、綜上所陳，原告訴請確認其等就甲部分、乙部分、丙部分上
06 之未保存登記建物，即系爭甲乙丙地上物有事實上處分權，
07 為有理由；其訴請確認就丁部分、戊部分上之未保存登記建
08 物有事實上處分權，為無理由；原告主張依民法第179條、
09 第962條、類推適用民法第767條第1項規定、類推適用民法
10 第541條第2項規定，訴請被告將系爭稅籍之納稅義務人名義
11 變更為原告，應有部分各二分之一，均無理由。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與本院
13 前揭判斷不生影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

14 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依
15 民事訴訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
17 民事第五庭 法 官 伍逸康

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 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
21 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
24 書記官 康紀媛