

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第4252號

原告 答世英

訴訟代理人 王至德律師

複代理人 吳宇翔律師

被告 費永奎 (FAJAR SIDIK YADIN, 印尼籍)

被告 華廈建築股份有限公司

法定代理人 謝明凱

訴訟代理人 蔣瑞芝

上列當事人間請求確認房屋所有權等事件，於中華民國114年10月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項第2、7款、第262條第1項前段定有明文。查原告起訴時，係請求：(一)被告費永奎應協同原告變更臺北市○○區○○路0段000號3樓（下稱系爭建物）之房屋稅納稅義務人為原告。(二)被告華廈建築股份有限公司（下稱華廈公司）及黃宜彥應將系爭建物之所有權人登記為原告。(三)確認原告時效取得系爭建物之所有權。嗣於本院審理中撤回對黃宜彥之起訴，並變更聲明為：(一)先位訴之聲明：1. 被告費永奎應協同原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告。

01 2. 確認系爭建物為原告所有。(二)備位訴之聲明：1. 被告費永
02 奎應協同原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告。2.
03 被告華廈公司應將系爭建物之所有權人登記為原告。3. 確認
04 原告時效取得系爭建物之所有權（本院卷第131、262至263
05 頁），核與前揭規定相符，應予准許。

06 二、本件被告費永奎經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無
07 民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造
08 辯論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：

11 （一）原告之母李玲珠前於民國60年間與被告華廈公司及黃宜彥
12 訂立委託契約（下稱系爭契約），由李玲珠委託黃宜彥代
13 為購置建地，並委託被告華廈公司代為監建房屋。其後由
14 黃宜彥代為購買坐落臺北市松山區五分埔段360、360-5、
15 360-6、360-10、360-21、361、363-3、363-16等地號土
16 地之建地，並於其上興建門牌號碼臺北市○○區○○路
17 0段000號之4層樓公寓（即華園新村）。嗣被告華廈公司
18 代表人李文周於60年4月22日將臺北市○○區○○路0段000
19 地號土地（後改為同段360-53地號，再改為臺北市松山區
20 信義段1小段108地號，下稱系爭108地號土地）分別移轉
21 予李玲珠、卓陳金英、李昭儀、曾郭花等人。且其於華園
22 新村建築完成後，向稅捐機關申請將系爭建物之房屋稅稅
23 籍登記予李玲珠，並將同棟其他3層建物之房屋稅稅籍分
24 別登記予卓陳金英、李昭儀、曾郭花。

25 （二）李玲珠為系爭建物出資建築之人，屬原始取得之所有權
26 人，並為實際占有使用及繳納稅捐之人，被告華廈公司及
27 黃宜彥卻將系爭建物房屋稅之納稅義務人誤登記為被告費
28 永奎。嗣李玲珠於87年8月22日過世後，由原告繼承並以
29 所有之意思占有系爭108地號土地持分及系爭建物，迄今
30 已逾26年，且系爭建物之房屋稅均由李玲珠及原告繳納，
31 足證李玲珠與原告已公然、和平、繼續占有系爭建物逾20

01 年。又被告華廈公司移轉系爭建物之占有予李玲珠，係為
02 履行系爭契約之義務，故係以移轉所有權之意思為移轉行
03 為，李玲珠自始即係以所有之意思占有系爭建物，原告繼
04 承李玲珠關於系爭建物之事實上處分權，亦得推論自始係
05 以所有之意思占有系爭建物。原告自得依民法第769條、
06 第770條規定請求登記為所有人，故請求確認原告已時效
07 取得系爭建物。又被告費永奎並非系爭建物之所有權人，
08 卻登記為系爭建物房屋稅之納稅義務人，享有得為辦理保
09 存登記為所有權人之利益，致原告受有損害，爰依民法第
10 179條規定，請求費永奎將系爭建物房屋稅之納稅義務人
11 變更登記為原告。據此提起先位之訴，請求：1. 被告費永
12 奎應協同原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告。
13 2. 確認系爭建物為原告所有。3. 就第1項聲明，原告願供
14 擔保，請准宣告假執行。

15 (三) 另依系爭契約第5條第2項「房屋完工時，經乙丙方通知甲
16 方付清全部價款後，乙丙雙方即將房屋移交甲方接管」、
17 第6條「上項價款由甲方依約定月日直接繳付乙丙雙方指
18 定銀行之專戶，以銀行繳款之三聯單回執聯為憑，工程款
19 由乙方負責經收，並責促丙方監督房屋建造完工及責促指
20 定代書辦妥土地分割過戶」、第9條「土地及房屋之產權
21 登記，乙丙雙方應於甲方付清價款後，負全責辦理清
22 楚…」之約定，被告華廈公司負有將原告登記為系爭建物
23 所有權人之義務，依上述約定，請求被告華廈公司將原告
24 登記為系爭建物之所有權人。據此提起備位之訴，請求：
25 1. 被告費永奎應協同原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務
26 人為原告。2. 被告華廈公司應將系爭建物之所有權人登記
27 為原告。3. 確認原告時效取得系爭建物之所有權。4. 就第
28 1、2項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告方面

30 (一) 被告費永奎於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀為任何
31 聲明或陳述。

01 (二) 被告華廈公司答辯聲明及理由

02 1. 依系爭108地號土地登記簿之記載，訴外人卓陳金英、
03 李昭儀、曾郭花等3人係於60年4月22日與被告成立買賣
04 契約，被告於62年2月20日將華園新村坐落之土地，按
05 卓陳金英等3人依買賣關係取得之持分，將華園新村坐
06 落土地4分之1所有權分別登記予卓陳金英等3人。另依
07 華園新村之建物登記謄本所示，華園新村之1樓買受人
08 卓陳金英、2樓買受人曾郭花、4樓買受人李昭儀，渠等
09 之建物完成日期均為61年5月3日、使用執照號碼均為61
10 使字544號、取得土地登記日期均為62年2月20日，足見
11 卓陳金英等3人均依渠等與被告之約定，按施工進度完
12 成各階段付款，被告亦已依約完成土地及建物之所有權
13 登記，故卓陳金英等3人取得華園新村土地登記及建物
14 完成時間相吻合。而原告之母李玲珠係於62年4月15日
15 與被告成立系爭契約，並於62年6月16日取得華園新村4
16 分之1土地所有權。

17 2. 又華園新村之使用執照於61年間即已取得，若李玲珠已
18 履行系爭契約之義務，應如同卓陳金英等3人取得建物
19 所有權並完成登記。因李玲珠付款未完成，故僅李玲珠
20 1人未取得建物登記。被告之現今股東於110年7月1日始
21 取得華廈公司股份時，出售股權之股東明確切結保證被
22 告華廈公司並無任何爭訟，交接資料中未有任何與系爭
23 建物爭議有關之文件。依系爭契約第5條約定，李玲珠
24 應以10期價金為分期付款，原告雖主張李玲珠依系爭契
25 約以買賣取得系爭建物，然其繳款收據僅有到第8期，
26 未見第9期及第10期價金實際繳款憑證或轉帳紀錄作為
27 已繳清房地全款之佐證，且房屋交付之原因，可能基於
28 契約履約進度安排、代為擔保、信任或程序疏忽等，並
29 非當然表示價金全部清償。僅部分標的移轉之過戶行為
30 在建商與客戶間並不少見，實務亦有未繳清尾款而僅部
31 分標的移轉者，本件僅土地過戶，系爭建物未過戶，足

01 證價金未清償完畢，原告不得請求移轉並登記所有權。
02 被告並無自認原告是系爭建物所有權人，依民法第758
03 條「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變
04 更者，非經登記，不生效力」規定，原告應就李玲珠已
05 履行系爭契約之義務而取得系爭建物所有權之事實，負
06 舉證責任。

- 07 3. 若李玲珠為出資興建系爭建物之人，且繳清房地全款，
08 則系爭建物應視為其所有，非屬占有他人不動產，不具
09 民法第769條所定要件，不得主張時效取得。又李玲珠
10 係依買賣關係占有，其占有之始乃屬他主占有，而無自
11 主占有之意思存在，未符合以所有權之意思而占有之主
12 觀要件，並無民法第769條、第770條規定之適用。原告
13 與其母李玲珠共同居住於系爭建物時，係基於親屬關係
14 而使用系爭建物，或係基於李玲珠與建商之間之買賣契
15 約關係而占有系爭建物，其占有系爭建物應屬他主占
16 有，不適用上開時效取得之規定。
- 17 4. 民法第758條規定不動產物權變動以登記為生效要件，
18 在李玲珠尚未取得系爭建物登記的狀態下，其權利僅屬
19 債權請求而非物權，當然受請求權消滅時效限制。縱使
20 價金全數繳清，最遲於61年間價金繳清並實際取得系爭
21 建物占有，此時買受人李玲珠即有權請求出賣人即被告
22 辦理產權移轉登記，依民法第125條規定，至76年時，
23 該請求權即已屆滿消滅時效。113年起訴時，該請求被
24 告辦理所有權移轉登記權利之消滅時效早已完成，被告
25 得主張時效抗辯，拒絕履行債務。
- 26 5. 原告所提系爭建物之繼承協議書沒有檢附戶籍謄本、印
27 鑑證明等文件，被告認為該協議書沒有證據能力，否認
28 簽名形式上真正及實質上真正。
- 29 6. 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
30 宣告免為假執行。

31 三、本院得心證之理由

01 (一) 原告請求確認系爭建物為原告所有；或確認原告時效取得
02 系爭建物之所有權部分：

03 1. 按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未
04 登記之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意
05 思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動
06 產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所
07 有人，民法第769條、第770條分別定有明文。另按房屋
08 之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權
09 利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要
10 件。又因自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得
11 其所有權，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關，亦
12 與因法律行為而取得者，須依民法第758條規定經登記
13 始取得其所有權者不同（最高法院89年度台上字第1480
14 號、85年度台上字第100號裁判要旨參照）。

15 2. 原告主張其母李玲珠為系爭建物出資建築之人，屬原始
16 取得之所有權人，並為實際占有使用及繳納稅捐之人，
17 李玲珠於87年8月22日過世後，原告因繼承而取得系爭
18 建物所有權；另李玲珠及原告均已所有之意思占有系爭
19 108地號土地持分及系爭建物，迄今已逾26年，已時效
20 取得系爭建物所有權之事實，為被告所否認。原告就此
21 等事實，係提出系爭契約、臺北市○○區○○○段0000
22 00地號、臺北市松山區信義段1小段108地號之土地登記
23 簿、土地登記謄本及地籍異動索引、李玲珠與李文周之
24 土地買賣所有權移轉契約書、李玲珠之繳款收據、歷年
25 房屋稅繳納收據、繼承協議書及繼承系統表等件為證。

26 3. 依系爭契約之內容，可知本件係由原告之母李玲珠委託
27 訴外人黃宜彥代為購置建地，並委託華廈公司代為監建
28 房屋，依約雖得認原告之母李玲珠應為系爭建物之原始
29 出資建築之人，惟系爭契約第7條亦約定：「甲方（即
30 李玲珠）應付乙（即黃宜彥）丙（華廈公司）雙方之房
31 地價款，如未依約交付，在逾期一星期以內者按銀行日

01 息加收滯納金，逾十五天仍不依約繳款者，則視同放
02 棄，本約自動作廢…」等語（本院卷一第18頁），是以
03 若李玲珠並未依約繳清價款，即難認其已原始取得系爭
04 建物之所有權。而本件依原告所提出之繳款收據，並無
05 第9期及第10期價金實際繳款憑證，則系爭契約之價款
06 是否已全數繳清，誠屬有歟。原告僅以李玲珠實際占有
07 系爭建物而主張系爭價款已如數繳清云云，尚非足採。

08 4. 再原告主張李玲珠縱非原始取得系爭建物之所有權，亦
09 因李玲珠自61年間起，即以所有之意思，公然和平占有
10 系爭建物，至87年8月22日死亡時，已逾20年，故得依
11 民法第769條、第770條規定主張時效取得等語。而被告
12 就此抗辯：李玲珠係依系爭契約關係而占有系爭建物，
13 其占有之始乃屬他主占有，而無自主占有之意思存在，
14 未符合以所有權之意思而占有之主觀要件等語。查本件
15 尚乏證據認定李玲珠究係因何原因而得占有系爭建物，
16 其是否確係以所有之意思而占有系爭建物，誠屬有疑。
17 又本件不論李玲珠是否為原始取得或已因時效取得系爭
18 建物，然因李玲珠之遺產在分割以前，應為全體繼承人
19 共同共有。且按私文書應由舉證人證其真正，但他造於
20 其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有
21 明文。而當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形
22 式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信
23 者，始有實質上之證據力。又私文書之真正，如他造當
24 事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最高法院
25 22年上字第2536號判例、47年台上字第1784號判例要旨
26 參照）。查本件被告已抗辯原告提出之繼承協議書並未
27 檢附印鑑證明等文件，否認其等之簽名而爭執該協議書
28 形式上真正及實質上真正等語，依前揭說明，應由原告
29 舉證證明上開繼承協議書為真正。而原告就此部分並未
30 提出其他證明，僅以書狀主張「依系爭108地號土地登
31 記謄本及地籍異動索引記載，可見原告單筆繼承，系爭

01 建物坐落之土地亦為李珍珠之遺產，如原告與其他繼承
02 人間無繼承協議，無可能由原告單獨繼承系爭建物所坐
03 落之土地，且該土地既為系爭建物之建地，依常情，亦
04 無可能與系爭建物作分離處理」等語，惟原告占有系爭
05 建物之可能原因，非僅繼承人已為遺產分割協議一途，
06 原告既未提出其他證據證明上開繼承協議書為真正，自
07 難認定原告已取得系爭建物之所有權。

08 (二) 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益，民法第179條前段定有明文。且侵害歸屬他人權
10 益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不
11 當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利
12 成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受
13 益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待
14 受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上原因，
15 負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院105年
16 度台上字第1990號裁判要旨參照）。本件原告固主張被告
17 費永奎並非系爭建物之所有權人，卻登記為系爭建物房屋
18 稅之納稅義務人，而享有得為辦理保存登記為所有權人之
19 利益云云。惟查，費永奎雖登記為系爭建物房屋稅之納稅
20 義務人，其依法僅負有納稅義務，原告主張費永奎因此得
21 享有辦理保存登記為系爭建物所有權人之利益云云，並未
22 提出相關證明，尚難採信。本件依原告所舉證據，尚無法
23 認定費永奎有何不當得利之事實，原告請求被告費永奎應
24 協同原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告，洵非
25 有據，不能准許。

26 (三) 再按請求權，因15年間不行使而消滅；時效完成後，債務
27 人得拒絕給付；消滅時效，自請求權可行使時起算，民法
28 第125條前段、第144條第1項、第128條分別定有明文。查
29 原告雖主張依系爭契約第5條第2項、第6條、第9條約定，
30 被告華廈公司負有將原告登記為系爭建物所有權人之義
31 務，惟原告既主張其母李珍珠早已付清價款，華廈公司方

01 會將系爭建物交由李玲珠占有使用，並由李玲珠繳納系爭
02 建物之房屋稅，而觀諸原告提出之歷年房屋稅繳納收據
03 （本院卷一第49至89頁），於62年間已有繳納證明，此時
04 李玲珠倘付清價款，依約即得請求被告華廈公司辦理系爭
05 建物之所有權移轉登記，原告遲至113年5月13日提起本件
06 訴訟（見本院收狀章），顯已逾15年時效期間，被告華廈
07 公司抗辯原告之請求權已罹於時效而消滅，即屬有據。

08 四、從而，原告依民法第769條、第770條規定及系爭契約、不當
09 得利之法律關係，先位之訴請求：「1.被告費永奎應協同原
10 告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告。2.確認系爭建
11 物為原告所有」；及備位之訴請求：「1.被告費永奎應協同
12 原告變更系爭建物之房屋稅納稅義務人為原告。2.被告華廈
13 公司應將系爭建物之所有權人登記為原告。3.確認原告時效
14 取得系爭建物之所有權」，為無理由，應予駁回。又原告之
15 訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
17 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

20 臺北簡易庭

21 法 官 郭麗萍

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
24 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
25 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

27 書記官 邱已芹