

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1273號

上訴人 大愛生命事業股份有限公司

法定代理人 詹庭端

訴訟代理人 邱英豪律師

被上訴人 梁忠由

上列當事人間請求確認事實上處分權等事件，上訴人對於中華民國108年6月21日臺灣桃園地方法院第一審判決（107年度訴字第1908號），提起上訴，本院於109年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認上訴人就門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號建物（含附圖編號A主體建物、編號B靈堂、編號C焚化爐、編號D雨遮，面積分別為一八六四平方公尺、二三五平方公尺、四十九平方公尺、五十五平方公尺）之全部有事實上處分權存在。

被上訴人應將前項建物之納稅義務人名義變更為上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人於原審起訴聲明係：①確認其就門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物之全部有事實上處分權存在；②上開建物應變更納稅義務人名義為上訴人（見原審卷第66頁），嗣於本院更正為：①確認上訴人就門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物全部【含桃園市中壢地政事務所民國109年3月23日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號（A）主體、（B）靈堂、（C）焚化爐、（D）雨遮，面積分別為1,864平方公尺、235平方公尺、49平方公尺、55平方公尺，下分別稱系

爭主體建物、靈堂、焚化爐、雨遮，合稱系爭建物】之事實上處分權存在；②被上訴人應將系爭建物之納稅義務人名義變更為上訴人（見本院卷一第108頁、本院卷二第89頁），並未變更訴訟標的，核屬更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭建物門牌號碼原為桃園市○○區○○路000000號（下稱原主體建物），係由伊向地主承租土地，並由斯時股東3人（含被上訴人）集資起造興建完成，而為伊原始取得所有權。嗣經桃園縣政府（已改制為桃園市政府，下同）於96年1月4日執行強制拆除，惟僅拆除主體建物正面及側面牆體，修建時係附合於原主體建物之未拆除部分，是依民法第811條規定，系爭主體建物並非重建，靈堂、焚化爐、雨遮則未拆除，系爭建物仍為伊所有。又系爭建物之歷年房屋稅均由伊繳交，且始終均為伊占有使用，僅係將稅籍借名登記於被上訴人名下。詎被上訴人竟否認伊之權利，伊以起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表示，被上訴人自應將系爭建物納稅義務人名義變更為伊等情。爰依系爭建物事實上處分權、終止借名登記後之請求權即類推適用民法第541條第2項規定、不當得利之法律關係，求為確認伊就系爭建物之事實上處分權存在及被上訴人應將系爭建物之納稅義務人名義變更為伊之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、確認上訴人就系爭建物全部之事實上處分權存在。(三)、被上訴人應將系爭建物之納稅義務人名義變更為上訴人。

二、被上訴人則以：原主體建物因屬違建而遭桃園縣政府拆除，上訴人斯時無資金重建，且因重建後仍是違建，故無股東願意出資，伊當時為上訴人之負責人，自行出資重建系爭主體建物而取得所有權，並將系爭主體建物借予上訴人使用，且基於使用者付費原則，由上訴人繳納房屋稅。原法院98年度壢簡字第1548號刑事判決認定伊犯建築法第95條之違法重建

01 罪（下稱另案），益徵原主體建物遭桃園縣政府拆除後，係
02 由伊重建系爭主體建物。上訴人所提出之財產目錄及資產負
03 債表，均非伊所編製，其上縱記載上訴人之資產有「房屋及
04 建築」，亦難認係指系爭建物。如認系爭建物係由上訴人出
05 資興建，然依上訴人所述係於90年間興建，迄今已逾15年時
06 效，伊就上訴人請求辦理變更納稅義務人名義部分為時效抗
07 辯等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第113至114頁）：

09 (一)、上訴人於93年8月10日設立登記，被上訴人自94年11月11日
10 起擔任負責人，嗣於105年8月9日將股份全數轉讓訴外人詹
11 宜軒。

12 (二)、原主體建物前經桃園縣政府於94年6月21日查獲為違章建
13 築，並於96年1月4日執行強制拆除。

14 (三)、臺灣桃園地方法院檢察署（現更名為臺灣桃園地方檢察署，
15 下稱桃園地檢署）檢察官以被上訴人於98年3月27日重建系
16 爭建物為犯罪事實，以98年度偵字第8753號聲請簡易判決處
17 刑，經原法院以98年度壟簡字第1548號判決被上訴人犯建築
18 法第95條之違法重建罪，處拘役45日，如易科罰金，以
19 1,000元折算1日確定（即另案）。

20 (四)、被上訴人現登記為系爭建物之納稅義務人，但房屋稅自始均
21 由上訴人繳納。

22 (五)、系爭建物用電為電號000000000000，96至100年間之用電戶名
23 為「梁景秋」，為被上訴人之父。

24 四、兩造之爭點及法院之判斷：

25 上訴人主張：系爭建物為伊所有，具有事實上處分權，將稅
26 籍借名登記於被上訴人名下，伊已終止借名登記關係，被上
27 訴人應將納稅義務人名義變更為伊等情，則為被上訴人所否
28 認，並以前揭情詞置辯。是以兩造爭點厥為：①上訴人有無
29 系爭建物之事實上處分權？②上訴人請求被上訴人將系爭建
30 物之納稅義務人名義變更為上訴人，有無理由？本院判斷如
31 下：

01 (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
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
03 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
04 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危
05 險得以對於被告之確認判決除去之者而言。上訴人主張其就
06 系爭建物之全部有事實上處分權存在一節，為被上訴人所否
07 認，堪認系爭建物之事實上處分權歸屬不明確，上訴人私法
08 上之地位有受侵害之不安狀態存在，且該不安狀態得以本件
09 確認判決除去之，揆諸前開說明，上訴人有即受確認判決之
10 法律上利益，應無疑義。

11 (二)、按未辦理保存登記建物之所有權，屬於出資興建之原始建築
12 人。房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅
13 之收據，亦非即為房屋所有權之證明。蓋稅捐機關就房屋所
14 為稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有
15 權之取得無關，此與地政機關依土地法規定所為所有權登記
16 有絕對效力之情形有間，不能以房屋之納稅義務人認定房屋
17 所有權。上訴人主張：系爭建物經桃園縣政府於96年1月4日
18 執行強制拆除前，係由上訴人之股東共同出資興建而為上訴
19 人所有之事實，業據被上訴人自認在卷（見本院卷一第109
20 至110頁、本院卷二第147頁），亦據證人即上訴人股東范添
21 德於原審108年1月31日言詞辯論期日結證稱：原主體建物係
22 於94年間由上訴人當時之股東3人（含伊與被上訴人）共同
23 出資，當時上訴人已經設立登記，係為上訴人經營殯葬事業
24 而集資起造等語綦詳（見原審卷第90、92頁）。足見原主體
25 建物係上訴人於93年8月10日核准設立（參兩造不爭執之事
26 實(一)）後，為經營殯葬事業供作「大愛生命會館」使用，而
27 由股東集資起造興建，自堪認原主體建物興建完成後屬上訴
28 人所有，依前揭說明，不因納稅義務人登記為被上訴人而影
29 響所有權歸屬之認定。

30 (三)、被上訴人雖辯稱：原主體建物業經桃園縣政府於96年1月4日
31 執行強制拆除完畢，再由伊單獨出資發包訴外人鍵錡企業有

01 限公司（下稱鍵錡公司）重建，而取得系爭主體建物所有權
02 等語。上訴人則主張：原主體建物僅遭部分拆除，伊並未喪
03 失所有權，被上訴人事後整修成為系爭主體建物，均添附於
04 原主體建物，故系爭主體建物仍為伊所有等情。茲析述如
05 下：

06 1.按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非土地
07 之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易
08 移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建築物，如其屋
09 頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目
10 的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。
11 而所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其
12 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
13 清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上
14 之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之
15 經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌
16 其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機
17 能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他
18 各種情事，依社會一般觀念為綜合考量。

19 2.經查，兩造固不爭執桃園縣政府於96年1月4日就原主體建物
20 執行強制拆除一事（參兩造不爭執之事實(二)），然經桃園市
21 政府建築管理處以109年1月22日桃建拆字第109000450號函
22 覆稱：當時僅拆除原主體建物正面及側面牆體，並未完全拆
23 除該建物等語（見本院卷二第27頁），並檢附拆除當時之現
24 場照片在卷可佐（見本院卷二第31至43頁），經核與另案偵
25 查卷所附桃園縣政府函送桃園地檢署檢察官偵辦被上訴人違
26 反建築法案件時所提供之拆除當時之現場照片大致相同（見
27 桃園地檢署98年度偵字第8753號偵查卷第4頁、第6至11
28 頁）。觀之上開現場照片顯示，桃園縣政府最後僅將原主體
29 建物之正面及部分側面牆體拆除，而仍保留屋頂、部分側面
30 牆體及內部樓板、裝潢、隔間（見本院卷二第43頁、桃園地
31 檢署98年度偵字第8753號偵查卷第10至11頁），確與桃園市

01 政府建築管理處之上開函覆內容相符，堪認原主體建物之屋
02 頂、部分側面牆體及內部樓板、裝潢、隔間尚未完全拆除，
03 其結構仍足以避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上
04 及使用上之獨立性者，堪認原主體建物之所有權仍屬存在，
05 並未因桃園縣政府於96年1月4日執行強制拆除而滅失所有
06 權。

07 3.被上訴人雖辯稱：桃園縣政府當時僅部分拆除原主體建物，
08 其餘部分及靈堂、焚化爐等其他建物要自行拆除，原主體建
09 物後來有自行拆除完畢，工務局才能結案等語（見本院卷二
10 第90頁），並以鍵錡公司估價單、另案刑事簡易判決（含檢
11 察官聲請簡易判決處刑書）為證（見原審卷第62-3至62-4
12 頁、第121至122頁、第125至126頁）。然系爭主體建物占地
13 面積達1,864平方公尺（含雨遮），鍵錡公司估價單所載之
14 平面鋼板、琉璃瓦之面積則分別為850平方公尺、328平方公
15 尺（見原審卷第62-3頁），究係全部重建或部分修建，尚無
16 從僅以該估價單判斷。參以證人即鍵錡公司負責人謝佑昇於
17 原審108年4月1日言詞辯論期日結證稱：原主體建物遭拆除
18 正面及側面，伊負責重建，蓋得更大更漂亮，細節項目是正
19 面、側面的外觀回復、增設雨棚、廳堂修飾等語（見原審卷
20 第113至114頁）。足見鍵錡公司當時係以遭桃園縣政府部分
21 拆除之原主體建物為基礎，回復原有外觀並予以增建為系爭
22 主體建物，並非如被上訴人所辯稱係自行拆除完畢後再原地
23 重建云云。證人謝佑昇雖結證稱：「那些被拆除剩餘的部分
24 是無法住人的，風雨會進去」等語（見原審卷第114頁），
25 惟未提供其修建前原主體建物之照片為憑，僅為其主觀臆測
26 之詞，無從據此認定原主體建物因桃園縣政府執行強制拆除
27 而滅失所有權。至另案雖判決被上訴人犯建築法第95條之違
28 法重建罪（參兩造不爭執之事實(三)），惟僅係依桃園縣政府
29 函送資料（含前述拆除正面與部分側面牆體之照片、聯合稽
30 查通知單、排拆班表等）及被上訴人之自白為證據（見原審
31 卷第121、125頁），並未實質調查認定原主體建物究竟有無

01 全部拆除完畢或已因部分拆除而滅失所有權，不足採為有利
02 於被上訴人之認定。

03 4.準此，桃園縣政府於96年1月4日執行強制拆除後，原主體建
04 物僅正面與部分側面牆體遭拆除，所有權尚未滅失，依被上
05 訴人所舉證據方法，尚不足以證明其事後將原主體建物全部
06 拆除完畢並自行原地重建系爭主體建物，或原主體建物已因
07 部分拆除而滅失所有權，故上訴人主張修建部分依民法第
08 811條規定附合於原主體建物一節，尚非無據，自不能認為
09 被上訴人因出資委請鍵錡公司修建原主體建物，即可取得修
10 建後系爭主體建物之所有權。至靈堂、焚化爐、雨遮部分，
11 被上訴人自認並未拆除（見本院卷一第110頁），應仍屬上
12 訴人所有。上訴人主張其就系爭建物全部有事實上處分權，
13 自屬有據。

14 (四)、再按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
15 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
16 財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
17 信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
18 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，
19 並類推適用民法委任之相關規定。又按受任人以自己之
20 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。當事人之任
21 何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549
22 條第1項分別定有明文。經查，原主體建物興建完成時屬上
23 訴人所有，業如前述，且上訴人繳納房屋稅及使用原主體建
24 物、系爭建物迄今，亦為兩造所不爭執（見本院卷一第112
25 頁、參兩造不爭執之事實(四)）。佐以原主體建物辦理稅籍登
26 記時，將被上訴人列為納稅義務人迄今（見本院卷一第165
27 頁、參兩造不爭執之事實(四)），使用電號之用電戶名亦為被
28 上訴人之父親（參兩造不爭執之事實(五)），且被上訴人為上
29 訴人之原始股東，嗣擔任負責人（見原審卷第146至149頁、
30 參兩造不爭執之事實(一)）。綜觀上情應可認上訴人僅是將稅
31 籍借名登記於被上訴人名下，並由被上訴人暫時列名為納稅

01 義務人。然上訴人已於本院109年5月22日準備程序期日對被
02 上訴人為終止借名登記關係之意思表示（見本院卷二第246
03 頁），揆諸前揭說明及法條規定，上訴人依終止借名登記後
04 之請求權即類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人
05 將系爭建物之納稅義務人名義變更為上訴人，自屬有據。被
06 上訴人雖以原主體建物係於90年間即已興建而為時效抗辯
07 （見原審卷第62-13頁），然借名登記關係消滅後，上訴人
08 方得行使變更納稅義務人名義之請求權而起算消滅時效，故
09 上訴人於109年5月22日終止兩造間借名登記關係，其請求權
10 之行使未罹於15年消滅時效，被上訴人為時效抗辯當非有
11 據，不能解免其責。至上訴人另依民法第179條規定而為請
12 求，既經其陳明係擇一關係（見本院卷二第146頁），本院
13 自毋庸再行審究，併此敘明。

14 五、綜上所述，上訴人依系爭建物事實上處分權、終止借名登記
15 後之請求權即類推適用民法第541條第2項規定，請求確認上
16 訴人就系爭建物全部之事實上處分權存在，被上訴人應將系
17 爭建物之納稅義務人名義變更為上訴人，洵屬正當，應予准
18 許。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴論旨指摘原
19 判決不當，求予廢棄改判，非無理由，爰由本院將原判決廢
20 棄，改判如主文第2、3項所示。

21 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
22 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
23 明。

24 參、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
25 78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 6 月 23 日
27 民事第十八庭

28 審判長法 官 吳青蓉

29 法 官 周美雲

30 法 官 賴彥魁

31 正本係照原本作成。

01 上訴人不得上訴。

02 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
04 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
05 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
06 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
07 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
08 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 23 日
10 書記官 林敬傑

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
16 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。