

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1080號

上訴人 吳祖修
訴訟代理人 劉錦隆律師
被上訴人 定昇有限公司

法定代理人 許素菽
訴訟代理人 劉德壽律師
李致詠律師
劉逸旋律師

上列當事人間請求確認事實上處分權存在事件，上訴人對於中華民國112年6月13日臺灣新北地方法院111年度訴字第2260號第一審判決提起上訴，本院於113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊向上訴人承租坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地（下分別稱905、906地號土地，重測前為新北市○○區○○○段○○○○段00○○0000地號土地，下合稱系爭2筆土地），再由伊出資興建如新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政事務所）民國112年1月19日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示門牌號碼新北市○○區○○路00000號未辦保存登記之建物，面積共4,237.31平方公尺（905地號土地占用面積1,848.24平方公尺，906地號土地占用2,389.07平方公尺，合稱系爭建物），並由伊向臺北縣政府（現改制為新北市政府）稅捐稽徵處（下稱系爭稅捐機關）申報系爭建物之稅籍登記（稅籍編號：Z000000000000），自94年開始繳納系爭建物之房屋稅。又伊將系爭建物自94年1月1日起出租訴外人千越企業有限公司（下稱千越公司）使用迄今，從

01 未將系爭建物之事實上處分權讓與或移轉予他人，然上訴人
02 竟表示主張其已於102年12月31日經訴外人吳正郎（下以姓
03 名稱之）受讓與系爭建物之事實上處分權，然吳正郎僅為伊
04 公司員工，無權將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人，爰
05 依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認伊對系爭建物之
06 事實上處分權存在。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不
07 服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁回。

08 二、上訴人則以：稅捐機關就房屋稅籍資料關於納稅義務人之記
09 載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，與地政機關
10 依土地法規定辦理所有權登記具絕對效力有間。系爭建物之
11 房屋稅納稅義務人雖登記為被上訴人，然被上訴人未提出其
12 出資興建系爭建物之任何證據。被上訴人之實際負責人吳正
13 郎向伊承租系爭2筆土地，再由吳正郎於該土地上出資興建
14 系爭建物而取得系爭建物之事實上處分權，吳正郎與伊於10
15 2年12月19日簽署不動產租賃契約書（下稱系爭不動產租
16 約），約定吳正郎於102年12月31日將系爭建物之事實上處
17 分權讓與伊，並自103年1月1日起至110年12月31日止，再向
18 伊承租系爭建物及坐落基地，每月租金16萬元。縱認系爭建
19 物為被上訴人出資興建，然歷年來均由吳正郎代表被上訴人
20 與伊辦理租賃事宜，吳正郎為被上訴人之代表人或表見代理
21 人，系爭不動產租約對被上訴人應有拘束力，或被上訴人應
22 就吳正郎之行為負表見代理人之授權人責任等語，資為抗
23 辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
24 回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)被上訴人向系爭稅捐機關申報系爭建物之房屋稅設籍登記，
27 自94年起開始由被上訴人繳納系爭建物之房屋稅，被上訴人
28 與千越公司於94年1月6日簽定房屋租賃契約書，千越公司向
29 被上訴人承租系爭建物迄今，首次租期自94年1月1日起至95
30 年12月31日止，每月租金42萬8,000元。有94年至111年房屋
31 稅繳款書、被上訴人與千越公司簽署之房屋租賃契約書、被

01 上訴人於94年、95年、98年、111年間開立品名為業務收入
02 租金之統一發票予千越公司、上訴人向吳正郎催討租金之台
03 北古亭郵局511號存證信函、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅
04 籍證明書、臺北縣房屋稅籍紀錄表、新北市政府稅捐稽徵處
05 林口分處111年10月28日新北稅林一字第1115745261號函、
06 房屋新、增、改建稅籍及使用情形申報書、被上訴人之營業
07 事業登記證等件影本可稽（原審卷第17至57、79、107至11
08 0、131至137頁；本院卷第157至159頁）。

09 (二)系爭建物占用905地號土地，面積1,848.24平方公尺，現況
10 使用情形為鐵皮屋、遮雨棚；占用906地號土地，面積2,38
11 9.07平方公尺，現況使用情形為鐵皮屋。有原審111年12月1
12 5日勘驗筆錄、新莊地政事務所112年1月19日新北莊地測字
13 第1125851251號函暨土地複丈成果圖（即附圖）等件可稽
14 （原審卷第171至179頁）。

15 (三)臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）於104年4月20日桃院勤
16 104司執助華字第827號執行命令之主旨欄記載：「禁止債務
17 人（即上訴人）在說明一所示範圍內收取對第三人定昇有限
18 公司之租賃所得債權或為其他處分，第三人亦不得對債務人
19 清償」，說明欄第1項記載：「本院104年度司執助字第827
20 號債權人華南商業銀行股份有限公司與債務人吳祖修間返還
21 借款強制執行事件，債權人聲請就債務人對於第三人之上開
22 債權，在新臺幣171,159,106元，及如附表所示之利息、違
23 約金之範圍內，予以扣押」，副本欄將被上訴人列為系爭建
24 物所有權人；臺灣金融資產服務股份有限公司於105年11月2
25 9日105板金職三字第405號通知上記載：「本公司受理105板
26 金職三字第405號清償債務強制執行事件，債務人吳祖修所
27 有經法院查封之不動產（包含上訴人對系爭2筆土地所有
28 權，權利範圍各27分之8），定於105年12月28日上午11時在
29 本公司投標室公開拍賣（第一次拍賣）」，使用情形記載略
30 以：「（新北市○○區○○○段○○○○段○○○0000地號
31 土地（即系爭2筆土地）位於前述南勢路72-58號，掛有『千

越物流中心』招牌之鐵皮屋（即系爭建物）坐落其上」，拍
定後不辦理點交，將被上訴人列為系爭建物所有權人。臺灣
新北地方法院（下稱新北地院）於107年3月12日新北院德10
6司執助水字第6099號公告之主旨欄記載：「公告以現場投
標方法拍賣本院106年度司執助自第6099號清償債務強制事
件，債務人吳祖修所有如附表所示不動產有關事項（包含上
訴人對系爭2筆土地所有權，權利範圍各27分之8）」，投標
日期為107年4月11日，使用情形記載：「（新北市○○區○
○○段○○○○段○○○○○○地號土地（即系爭2筆土地）
位於南勢路72-58號之鐵皮屋建物（即系爭建物）坐落其
上」。有上開執行命令、拍賣通知、拍賣公告等件影本可稽
（原審卷第59至77頁；本院卷第161至163頁）。

(四)上訴人於91年10月1日以買賣方式取得系爭2筆土地所有權，
權利範圍各27分之8，嗣訴外人詹鴻政、吳正郎於107年8月2
4日以拍賣為原因，各取得系爭2筆土地所有權，權利範圍依
序為135分之16、135分之24。有系爭2筆土地之土地異動索
引、土地登記第1類謄本可稽（本院卷第91至103頁）。

四、得心證之理由：

(一)被上訴人提起本件確認訴訟，有無確認利益？

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。
而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有
受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
決意旨參照）。本件被上訴人主張：伊向上訴人承租系爭2
筆土地後，由伊出資興建系爭建物，伊為系爭建物之事實上
處分權人等情，為上訴人所否認，則被上訴人在私法上之地
位處於不安狀態，該不安之狀態得以本件確認判決將之除
去，則被上訴人訴請確認其對系爭建物之事實上處分權存
在，即有確認利益。

01 (二)被上訴人是否為系爭建物之事實上處分權人?被上訴人依民
02 事訴訟法第247條第1項規定，請求確認其對系爭建物之事實
03 上處分權存在，有無理由？

04 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
06 訴訟法第277條定有明文。上開但書之規定為舉證責任減輕
07 之規範依據。待證事實發生之時間距離爭訟時，如因年代長
08 久，證據保存不易，依一般社會通念難以期待其提出者，非
09 不得依本條規定為舉證責任之減輕。又證明應證事實之證據
10 資料，並不以直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事
11 實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間
12 接證據，亦包括在內（最高法院111年度台上字第1068號判
13 決意旨參照）。次按房屋所有權屬於出資興建之原始建築
14 人，亦即自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其所
15 有權（最高法院95年度台上字第996號判決意旨參照）。稅
16 捐稽徵機關就未辦保存登記房屋之課稅事宜，以稅籍登記方
17 式進行管理，該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋事實上處分
18 權之取得無必然關係，然依房屋稅條例第4條第1項前段規
19 定，房屋稅係向房屋所有人徵收，一般交易習慣上，未辦保
20 存登記房屋通常會藉由變更稅籍登記事項之房屋稅納稅義務
21 人名義，作為讓與該房屋事實上處分權之表徵，故未辦保存
22 登記房屋若已申報設籍登記，如無其他反證，應可推認該稅
23 籍登記之納稅義務人為該房屋之事實上處分權人。

24 2.經查，依上開三之(一)、(三)所示，系爭建物係由被上訴人向系
25 爭稅捐機關申報房屋稅設籍登記，被上訴人自94年起開始繳
26 納系爭建物之房屋稅，且千越公司自94年1月1日起向被上訴
27 人承租系爭建物使用迄今。又上訴人對系爭2筆土地所有
28 權，權利範圍各27分之8於104年、105年間遭債權人聲請強
29 制執行時，均將被上訴人列為系爭建物所有權人，上訴人未
30 於上開執行事件聲明異議。再者，被上訴人法定代理人許素
31 荻於原審證稱：被上訴人設立時負責人為吳日定，吳正郎是

伊先生，吳日定為吳正郎之弟，吳正郎在被上訴人公司擔任
工地主任，被上訴人向上訴人承租系爭2筆土地，每月租金
約8萬元至9萬元，後來調整為16萬元，系爭建物是被上訴人
出資興建，被上訴人未將系爭建物之事實上處分權讓與吳正
郎，亦未授權吳正郎簽署系爭不動產租約等語（原審卷第15
2至156頁）；證人吳正郎於原審證稱：被上訴人向上訴人承
租系爭2筆土地，每月租金9萬元，伊與上訴人父親簽署系爭
不動產租約，將租金調整為16萬元，都是被上訴人支付租
金，被上訴人沒有看過系爭不動產租約，亦未授權伊將系爭
建物之事實上處分權讓與上訴人等語（原審卷第218至220
頁），復於本院審理中證稱：原審卷第249頁之估價單（下
稱系爭估價單）所記載林口南勢倉儲廠房之門牌號碼為新北
市○○區○○00000號（即系爭建物，下同），該廠房是被
上訴人出資興建，伊與上訴人父親簽署系爭不動產租約只是
要承租土地（即系爭2筆土地）。上訴人父親要求在原審卷
第137頁之土地租賃契約（下稱系爭土地租約）記載每月租
金3萬5,000元，這樣所得稅可以少報一點，實際支付租金數
額一開始為8萬元至9萬元，後來調漲為16萬元，伊未曾給付
上訴人關於使用系爭建物的租金，千越公司向被上訴人承租
系爭建物，並給付租金予被上訴人，再由被上訴人開立發票
給千越公司等語（本院卷第196至199頁），參以被上訴人主
張上訴人向伊收取系爭2筆土地之租金所得，係以訴外人即
上訴人之妹妹吳淑蓉（下以姓名稱之）申報為租賃所得人等
語，業據提出吳淑蓉於105年度、106年度申報租賃所得42萬
元之各類所得扣繳暨免扣繳憑單2紙影本為證（本院卷第209
至211頁），以每年度租賃所得42萬元計算，每月租金為3萬
5,000元，核與系爭土地租約所載每月租金數額相符（原審
卷第137頁），且系爭土地租約上「吳祖修」之印文與本院
於112年12月4日勘驗系爭不動產租約原本所附93年1月9日土
地複丈成果圖上「吳祖修」之印文（本院卷第123頁）相互
吻合，是上訴人抗辯系爭建物之房屋稅納稅義務人登記為被

上訴人，僅係為了便利課稅，與系爭建物之事實上處分權人之認定無關，其未與被上訴人簽署系爭土地租約云云，要無可取，故被上訴人主張伊向上訴人承租系爭2筆土地後，再由伊出資興建系爭建物，伊為系爭建物之事實上處分權人等語，即屬有據。

3.上訴人抗辯：系爭建物為被上訴人之實際負責人吳正郎出資興建，依系爭不動產租約，吳正郎於102年12月31日將系爭建物之事實上處分權讓與伊，自103年1月1日起至110年12月31日止，吳正郎再向伊承租系爭建物及坐落基地云云。然依上開四之(二)2.所示，吳正郎已證稱系爭建物為被上訴人出資興建，且未授權其將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人等情，上訴人對於吳正郎出資興建系爭建物乙節復未能舉證以實其說。再者，自102年12月31日起迄今，上訴人未曾要求吳正郎辦理系爭建物之納稅義務人變更登記為上訴人名義，並由上訴人繳納系爭建物之房屋稅，況依系爭不動產租約所示，吳正郎仍有繼續使用系爭建物及承租系爭2筆土地之需求，衡情吳正郎毋庸在土地租賃存續期間內先將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人之必要，是上訴人前開所辯，為不足採。

4.上訴人另辯稱：縱認系爭建物為被上訴人出資興建，然歷年來均由吳正郎代表被上訴人與伊辦理租賃事宜及給付租金，吳正郎為被上訴人之代表人或表見代理人，系爭不動產租約對被上訴人應有拘束力，或被上訴人應就吳正郎負表見代理人之授權人責任云云。惟依系爭不動產租約所示，出租人為上訴人，承租人為吳正郎，其上未記載吳正郎代理被上訴人簽署系爭不動產租約（原審卷第117至119頁），且依上開四之(二)2.所示，吳正郎已證稱被上訴人不知悉系爭不動產租約存在，則系爭不動產租約對被上訴人不生效力。又被上訴人並無任何表見事實，足以使上訴人誤認其已授權吳正郎簽署系爭不動產租約，故上訴人亦不得持系爭不動產租約要求被上訴人負表見代理人之授權人責任。至桃園地院111年度簡

上移調字第10號給付租金事件調解筆錄（原審卷第121至122頁）係基於吳正郎簽署系爭不動產租約而對上訴人負給付租金義務，無法逕依上開調解筆錄認定系爭建物為吳正郎出資興建，及吳正郎有權將系爭建物之事實上處分權讓與上訴人。此外，吳正郎雖於110年3月16日以桃園南門郵局65號存證信函通知上訴人修繕系爭建物及清償其已墊付之系爭建物修繕費用（原審卷第231至235頁），然該存證信函與被上訴人無關，該存證信函尚不足以為有利於上訴人之認定。

5. 綜上，被上訴人主張其為系爭建物之事實上處分權人，應屬可採，其依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認其對系爭建物之事實上處分權存在，核屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認其對系爭建物之事實上處分權存在，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 林哲賢

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項

01 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

04 書記官 陳盈真