

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1189號

原告 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

訴訟代理人 詹雁婷

葉思玲

被告 介圍事業有限公司

法定代理人 賴福松

訴訟代理人 張駉哲律師

受告知

訴訟人 嘉鋼企業有限公司

法定代理人 郭金鳳

訴訟代理人 黃金保

上列當事人間請求確認所有權事件，本院於民國113年8月1日辯論終結，判決如下：

主文

一、確認坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖（即桃園市大溪區地政事務所土地複丈成果圖，複丈日期113年2月20日，收件日期113年1月19日、收件字號溪測法字第003600號）編號A、B、C、D、E所示之未保存登記建物為被告所有。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告之法定代理人原為雷仲達，於本院審理中變更為林

01 衍茂，業據其於民國112年10月12日具狀聲明承受訴訟（本  
02 院卷第57至65頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176  
03 條規定相符，應予准許。

04 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
06 本件原告起訴時原聲明：確認坐落桃園市大溪區南興里永昌  
07 路62號後面未保存登記房屋為被告所有。嗣於本院審理時本  
08 於相同之事實理由，更正聲明為：確認附圖（即桃園市大溪  
09 區地政事務所土地複丈成果圖，複丈日期113年2月20日，收  
10 件日期113年1月19日、收件字號溪測法字第003600號）編號  
11 A、B、C、D、E之地上物（下合稱系爭地上物）為被告所  
12 有。經核原告上開所為係依測量結果而特定範圍，屬補充事  
13 實上陳述，並非訴之變更、追加，合先敘明。

14 三、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利  
15 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明  
16 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存  
17 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  
18 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最  
19 高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。經查，本件原  
20 告主張桃園市○○區○○里○○路00號後面未保存登記房屋  
21 即附圖編號A、B、C、D、E之地上物所有權歸屬於被告，然  
22 遭被告否認為系爭地上物所有權人，則上揭系爭地上物之所  
23 有權歸屬即屬不明確，足以影響原告債權受償之可能，此項  
24 法律關係不明確，當致原告法律上地位不安之狀態，得以確  
25 認判決除去，應認原告訴請確認系爭地上物之所有權歸屬，  
26 有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：被告為資金周轉需要，邀同訴外人賴福松、王素  
29 卿為連帶保證人，向原告借款新臺幣（下同）10,000,000  
30 元，迭經催繳仍無法正常繳款，嗣原告取得確定支付命令  
31 後，於111年8月30日查調被告財產、所得，於其國稅局全國

01 財產稅總歸戶財產查詢清單始知悉被告名下尚有桃園市大溪  
02 區南興里永昌路62號後面未保存登記房屋即附圖編號A、B、  
03 C、D、E之地上物，且經被告法定代理人表示為其原始出資  
04 興建，並由被告法定代理人配偶之胞妹以其名義信用卡繳付  
05 110至112年之房屋稅。詎料，原告於111年10月26日現場執  
06 行查封時，被告法定代理人賴福松在場陳稱，現場招牌掛有  
07 「營鑫建材行」之一整片相連之鐵皮屋即為當初被告公司向  
08 地主承租土地後所搭蓋，惟108、109年間改由受告知訴訟人  
09 嘉鋼企業有限公司（下稱嘉鋼公司）承租土地，本要清除地  
10 上物（鐵皮屋），嗣該公司表示地上物其可使用毋庸清除，  
11 便口頭將地上物轉讓嘉鋼公司。原告復於112年2月22日向被  
12 告及受告知訴訟人嘉鋼公司寄發郵局存證信函，請其等與本  
13 行商談就上揭地上物拍賣求償解決方案，迄未獲回應，在在  
14 情形，均使原告處於法律上不安之狀態，原告遂提起本件訴  
15 訟確認上揭地上物之所有權等語，並聲明：如前開變更後聲  
16 明所述。

17 二、被告則以：桃園市○○區○○里○○路00號後面未保存登記  
18 房屋即系爭地上物為被告法定代理人多年前出資興建，供被  
19 告公司營業及其個人居住使用，惟被告於105年經營困難停  
20 業後將廠方出租予嘉鋼公司，並於108、109年間與被告法定  
21 代理人約定將上揭地上物之事實上處分權人讓與嘉鋼公司抵  
22 償債務，並未辦妥稅籍登記之變更，自難單憑房屋稅籍資料  
23 判定產權之歸屬等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁  
24 回。

25 三、得心證之理由：

26 （一）系爭地上物係未保存登記建物，為被告法定代理人出資興  
27 建供被告公司使用一節，為兩造所不爭執，亦據受告知人  
28 即嘉鋼公司陳述在案（本院卷第122頁），可見被告應是  
29 系爭地上物原始建築人，而系爭地上物房屋稅的納稅義務  
30 人至112年為止均為被告，110年至112年之房屋稅均為  
31 「桃園市政府地方稅務局臨櫃信用卡」即親自桃園市政府

01 地方稅務局大溪分局臨櫃刷卡繳納，且均是刷同一張卡，  
02 刷卡簽名為「MAY WANG」即被告法定代理人配偶之胞妹李  
03 王美惠等節，有房屋稅繳納證明書、桃園市政府地方稅務  
04 局大溪分局函文、中國信託商業銀行股份有限公司陳報狀  
05 （本院卷第99-105、137-143、223頁）在卷可佐。

06 （二）按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更  
07 者，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。是不  
08 動產之所有權既屬不動產物權之一種，其取得、設定、喪  
09 失及變更自受上開法條所規範；而未辦理保存登記之建  
10 物，依一般通說，其所有權屬於原始建築人所有，其後縱  
11 有轉讓，受讓人則因無法辦理所有權移轉登記，自無法取  
12 得該未辦理保存登記建物之所有權（最高法院73年台上字  
13 第4046號判決、77年台上字第790號判決）。查系爭建物  
14 係未辦理保存登記之建物，即便被告將之交予嘉鋼公司抵  
15 償債務，未經登記，亦不生移轉所有權之效力，系爭地上  
16 物之所有權自仍屬被告所有。

17 （三）且雖被告與受告知人嘉鋼公司以將系爭地上物所有權或事  
18 實上處分權抵償債務一節抗辯，然對為何已事隔3、4年卻  
19 遲遲不能辦理稅籍移轉一節亦未提出正當理由以圓其說，  
20 在這期間內更由被告法定代理人配偶胞妹刷卡繳納房屋  
21 稅，與一般房屋是房屋所有人（或事實上處分權人）繳納  
22 稅賦一節相左，何況系爭地上物的房屋稅每年也只有4萬  
23 餘元，又不限於本人才能繳納，嘉鋼公司若果認為自己是  
24 系爭地上物所有權人或事實上處分權人，大可自行刷卡、  
25 匯款、轉帳繳納，被告根本沒有必要在負債累累的情況  
26 下，還使其負責人之妻妹繳納已非其所有之建物的房屋  
27 稅，可見被告所辯自難為採，至受告知人嘉鋼公司雖提出  
28 其繳納水電費之證明，然嘉鋼公司既使用系爭地上物其中  
29 一間廠房，由其繳納水電費用亦屬合理（例如許多租屋的  
30 承租人亦自行負擔水電費一樣），自無從以之認為系爭地  
31 上物即屬嘉鋼公司所有。

01 四、綜上所述，系爭建物為被告出資興建而原始取得所有權，從  
02 而，原告起訴請求確認系爭建物為被告所有，為有理由，應  
03 予准許。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
05 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

08 民事第三庭 法官 洪瑋孺

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

11 如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 113 年 9 月 20 日

13 書記官 謝喬安