

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度簡上字第193號

上訴人 張惠枝

被上訴人 林松茂

訴訟代理人 林祺祥律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年6月23日本院高雄簡易庭108年雄簡字第2268號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國110年10月18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：其於民國93至94年間，出資興建坐落高雄市○○區○○段6-7、7-1○○○區○○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○○○○號未保存登記建物（下稱系爭房屋），其為系爭房屋之所有權人，詎上訴人張惠枝（原為被上訴人之媳婦）及林秀絨竟否認其為系爭房屋之所有權人，並主張上訴人張惠枝業已取得系爭房屋之事實上處分權人，爰依所有權、事實上處分權歸屬之法律關係提起本訴，並聲明：確認被上訴人就系爭房屋之所有權及事實上處分權均存在。
- 二、上訴人則以：系爭房屋為訴外人即被上訴人之子林贊生（即上訴人之前夫）出資興建，嗣林贊生為清償積欠上訴人之扶養費債務約新臺幣（下同）120萬元，而將系爭房屋之事實上處分權讓與上訴人。縱認被上訴人為系爭房屋之所有權人，其亦為清償其與訴外人林士評積欠林秀絨之借款債務，而將系爭房屋之事實上處分權讓與林秀絨，林秀絨復為清償林贊生積欠上訴人之扶養費債務，而將系爭房屋之事實上處分權讓與上訴人，是被上訴人並無系爭房屋之所有權及事實上處分權等語，資為抗辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。
- 三、原審認系爭房屋之所有權及事實上處分權歸屬被上訴人，而准許被上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，除援引原審答

01 辯外，並補稱：原審未詳細調查被上訴人自稱出資系爭房屋
02 乙節之真偽，遽認系爭房屋所有權人為被上訴人，自有違誤
03 。況林贊生確有曾匯款90萬元予被上訴人，被上訴人自應解
04 釋該筆匯款之原因等語置辯，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)駁
05 回被上訴人之訴等語；被上訴人則以：系爭房屋係被上訴人
06 所出資興建，林贊生自始均僅係被上訴人借名登記之出名人
07 ，並非系爭房屋坐落土地之所有權人及系爭房屋之原始出資
08 建築人。再者，林秀絨並非系爭房屋之所有權人或事實上處
09 分權人，是此，上訴人並非自系爭房屋之有處分權人處取得
10 事實上處分權，自非系爭房屋之事實上處分權人等語，爰聲
11 明：駁回上訴人之上訴。(林秀絨未據上訴，已確定)

12 四、不爭執事項：

13 (一)被上訴人於93年5月26日向訴外人林恩詮、鄭女莞、鄭淑慎
14 購買坐落高雄市○○區○○段6之7、7之16、高雄市○○區
15 ○○○段○○○○○○○○號土地(權利範圍全部)。

16 (二)系爭房屋坐落於高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地
17 上，且係由第三人所搭建鐵皮屋。

18 五、本件爭執事項：

19 (一)系爭房屋關於泥作部分是否由林贊生出資施作？

20 (二)被上訴人是否為系爭房屋真正所有權人？

21 六、本院得心證之理由：

22 (一)系爭房屋關於泥作部分是否由林贊生出資施作？

23 1.按未辦理所有權第一次登記之建物，其所有權屬於出資興建
24 之原始建築人(最高法院98年度台上字第1188號判決意旨參
25 照)。又所謂出資興建之原始建築人，係指不基於他人既存
26 權利，而獨立原始取得房屋所有權之人，且非以金錢出資為
27 限，舉凡其他財產權，或以勞務、信用、其他利益代之，均
28 屬出資興建之原始建築人。查系爭房屋為未辦保存登記之建
29 物，為兩造所不爭，依上開說明，系爭房屋之所有權或事實
30 上處分權究為何屬，即應以何人為出資興建之原始建築人為
31 斷。

2. 經查：系爭房屋為未保存登記建物，且系爭建物之房屋稅起課年月為93年11月，原始納稅義務人為林士評，於97年12月起房屋稅納稅義務人改為林秀絨，復於104年12月起（按上訴人與林秀絨於104年11月2日簽立建築改良物所有權贈與移轉契約書），房屋稅納稅義務人再改為上訴人等事實，此有高雄市稅捐稽徵處大寮分處108年9月20日高市稽寮房字第1089109890號函（見原審卷第97頁）在卷可稽，是系爭房屋迭經多次變更納稅義務人一情，堪信屬實。
3. 再者，系爭房屋所坐落之土地係由被上訴人購買，且係由黃瑞雲負責搭建乙節，已如前述（前揭兩造不爭執之事實參照），上訴人亦不否認興建系爭房屋之報酬係由被上訴人給付予黃瑞雲（見原審卷第279頁）。另參以林士評於本院105年度訴字第544號案件審理時證稱：「（前揭土地《指高○○○○區○○段6-7、7-16地號○○區○○○段○○○○○○○○號土地》買賣前後上面有無房子？）買之前有地上物，原告（指被上訴人）買了之後，就打掉原有地上物，後來再蓋新的地上物」、「（後來新蓋的地上物是否由原告所有？）是的」、「（是何人找人蓋的？）原告」等語（見原審卷第201-203頁）。是依林士評之所言，系爭房屋原始出資之興建人確為被上訴人。參以，林秀絨於上開民事案件中證稱：事實就是幫被上訴人保管之房子是被上訴人買的，有包括系爭房屋在內等語（見本院108年度簡上字第159號民事判決理由五(三)）；另林秀絨於台灣高雄地方檢察署102年交查字第53號案件102年1月17日詢問筆錄自陳：其是代替其大哥即被上訴人保管系爭二處房屋（包括系爭房屋），林士評來找其說因為繳貸款有壓力，叫其幫保管二處房屋．．．，只要林士評返還被上訴人欠其56萬元及過戶費9萬元，其就把房子還給林士評（見原審卷第27頁）。互核林士評與林秀絨之陳述，其等均陳明系爭房屋最始之初確為被上訴人出資興建，而登記在林士評名下。另觀之林秀絨與林士評就系爭房屋於98年4月5日，訂有協議書載明系爭房屋林士評為真正所有權人，林秀

01 絨僅為借名登記之人乙節（參本院108年度簡上字第159號民
02 事判決理由五(三)），而於本院108年度簡上字第159號案件審
03 理（包含原審）審理時，上訴人對於上述協議書確實為林秀
04 絨書立之事實亦未為爭執，若系爭房屋如上訴人所主張係林
05 贊生出資興建，林贊生為真正所有權人，為何上訴人於上開
06 案件中，未曾否認上述協議書內容之真正？再參以系爭房屋
07 原始起課房屋稅之日期為93年11月，原始繳納義務人為林士
08 評，97年12月起因買賣納稅義務人變更為林秀絨，自99年至
09 105年間系爭房屋均以林秀絨為納稅名義人等事實，是無證
10 據可證明系爭房屋關於泥做部分係由林贊生原始出資興建。

11 4. 雖上訴人提出展毅建材股份有限公司高雄分公司之銷貨單、
12 銷貨退回折讓單、太爺企業股份有限公司之大發廠、小港廠
13 之預拌混凝土送貨單、請款明細表、承賀企業有限公司之送
14 貨單、請款單、南弘實業股份有限公司之估價單等書證（見
15 本院卷第49-75頁），證明系爭房屋之泥作部分是由林贊生
16 出資施作云云。惟按私文書應由舉證人證其真正，民事訴訟
17 法第277條前段、第357條前段分別定有明文。而所謂舉證係
18 指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據
19 而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無
20 從認定其主張為真正。被上訴人既未承認上述送貨單等書證
21 內容之真正，則依上該說明，自應由上訴人負舉證責任，惟
22 上訴人迄於本院言詞辯論終結前就此有利部分並未提出證據
23 證明，要難為有利上訴人之認定。況若上述書證為真正，為
24 何上訴人於本院108年度簡上字第159號審理時，從未提出並
25 主張，甚於原審審理亦未提出上開書證，是此，上述文書之
26 來源及真實性顯有疑義，要難僅依上述文書遽認系爭房屋關
27 於泥做部分確係由林贊生負責出資興建。從而，上訴人主張
28 系爭房屋林贊生為真正所有權人乙節，要難採信。

29 (二) 被上訴人是否為系爭房屋真正所有權人？

30 1. 上訴人固抗辯：系爭房屋為林贊生出資興建云云，並提出林
31 贊生於00年0月00日匯款90萬元予被上訴人之取款憑條（見

原審卷第283頁)為佐。然林贊生與被上訴人為父子關係，彼此間縱有金錢移轉之情事，可能之原因甚多，尚難僅憑上述匯款之舉，即認定林贊生匯款90萬予被上訴人之目的係為興建系爭房屋。況依上訴人於本院108年度簡上字第159號審理時提出民事狀準備二狀之附表，其上記載：編號9林贊生匯款90萬給被上訴人係為支付系爭土地（即高雄市○○區○○段6-7、7-1○○○區○○○段○○○○○○○○號土地）等語（見原審卷第304-305頁），並非記載係為興建系爭房屋，是此，上訴人對於上述90萬元匯款之目的，前後供述已歧異。

2.再者，上訴人另抗辯被上訴人應無出資興建系爭房屋之經濟能力云云。然依上訴人提出林贊生相關資金附表，及被上訴人鳳山區農會交易明細表（見原審卷303-306頁、317頁），被上訴人曾匯款高達490萬元予林贊生，亦曾存款200萬元等情，可認被上訴人並非無資力之人，參以林士評於105年度訴字第544號案件審理證稱：高雄市○○區○○段6-7、7-1○○○區○○○段○○○○○○○○號土地購買資金都是被上訴人自行處理，其與林贊生都未出資，被上訴人僅係借用其帳戶辦理貸款等語（見原審卷第193-199頁）。參以林士評確實於93年8月20日向國泰世華商業銀行鳳山分行借款，並提供光復路房屋做為擔保品，有該分行106年4月21日函暨檢送之貸款契約書在卷可參（見本院105年度訴字第544號判決理由五(一)），再參諸被上訴人與林贊生、林士評為父子，因而被上訴人為節稅，而借用林贊生及林士評銀行帳戶買賣不動產，合於常理。是此，上訴人辯稱被上訴人無資力云云，應非實在。承上所述，興建系爭房屋之報酬係由被上訴人給付予黃瑞雲，而被上訴人確有支付之經濟能力，則被上訴人主張其為系爭房屋真正所有權人乙節，應可採信。

(三)被上訴人有無將系爭房屋之事實上處分權讓與林秀絨？

1.上訴人另主張：被上訴人為清償其與林士評積欠林秀絨之債務，而將系爭房屋之事實上處分權讓與林秀絨云云。承上所述，林秀絨於台灣高雄地方檢察署102年交查字第53號案件

01 102年1月17日詢問筆錄自陳：「我大哥欠我的56萬，我沒有
02 留有任何借據」等語（見原審卷第27頁），自難逕認林秀絨
03 與被上訴人及林士評間有何借款合意。至上訴人提出林秀絨
04 中華郵政交易明細，至多僅能證明曾匯款予林士評（見原審
05 卷第281頁）之事實，殊難遽論上開匯款之款項為借款。況
06 林秀絨與上訴人、林士評間有無借款契約，與被上訴人是否
07 為清償該借款債務，而將系爭房屋之事實上處分權讓與林秀
08 絨，仍屬二事，上訴人既不能舉證被上訴人與林秀絨間就該
09 事實上處分權具有讓與合意，自難逕認林秀絨業已取得系爭
10 房屋之事實上處分權。

11 2.再者，上訴人提出林秀絨向林士評購買系爭房屋之買賣移轉
12 契約書（見原審卷第231頁）為證，然系爭房屋為被上訴人
13 出資興建，是被上訴人為系爭房屋之所有權人，已如前述，
14 是此，林秀絨與林士評間「縱有」買賣及讓與系爭房屋事實
15 上處分權之契約存在，上訴人未能證明有經被上訴人之授權
16 或同意，該讓與仍屬無權處分，要難僅依上述買賣移轉契約
17 書為據，遽認林秀絨業已取得系爭房屋之事實上處分權。

18 (四)綜上，被上訴人為出資興建系爭房屋之人，且未將系爭房屋
19 之事實上處分權讓與林秀絨等節，既如前述，則上訴人主張
20 林贊生將系爭房屋之事實上處分權讓與上訴人，及林秀絨將
21 系爭房屋之事實上處分權讓與上訴人云云，即與判決結果不
22 生影響，自無再予審究之必要，併此敘明。從而，原審為被
23 上訴人勝訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
24 求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

25 七、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此說明。

28 八、據上論結：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
29 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
31 民事第六庭 審判長法官 顏珮珊

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 110 年

法 官 林 綉 君
法 官 張 茹 蓁
11 月 8 日
書 記 官 黃 振 祐