

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

110年度花簡字第92號

原告 劉豐銘

訴訟代理人 何俊賢律師

被告 協進農牧開發股份有限公司

法定代理人 吳郅潔

訴訟代理人 林政雄律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國110年2月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告訴之聲明：被告應將坐落花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○
○號土地上建物即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村00鄰○○○
000號房屋(下稱系爭房屋)騰空返還予原告；原告願供擔保
請准宣告假執行。主張：

(一)系爭房屋未辦保存登記，原告為原始起造人，該屋為原告所
有，有系爭房屋之花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書可佐。
被告未取得原告同意，無權占用系爭房屋，侵害原告之所有
權，原告依民法第767條規定得請求被告將系爭房屋騰空返
還予原告。原告於93年8月18日有向花蓮縣稅捐稽徵處就系
爭房屋申請房屋現值核定，甚至為相關所有權移轉程序，並
繳納多年房屋稅，依房屋稅條例第4條第1項前段規定，原告
確為系爭房屋所有人。

(二)花蓮縣稅捐稽徵處房屋現值核定通知書受文者記載「劉彥豪
等2人」，劉彥豪為原告之哥哥，另一人即為原告。依林務
局農林航空測量所79年8月8日航空照片可知，系爭房屋於79
年間早已存立在系爭土地上，並依花蓮縣地方稅務局總局
104年契稅繳款書可知，原告至遲於104年3月20日已取得系
爭房屋所有權全部。被告自承是在84年8月14日設立登記，
惟系爭房屋在79年間早已存在，被告顯然並非系爭房屋之原

01 始起造人，而被告更未提出其為系爭房屋所有人之證明，亦
02 未就系爭房屋現值進行核定，更未繳納任何房屋稅金，足證
03 被告並非系爭房屋之所有人。

04 二、被告答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准
05 宣告免為假執行。辯稱：

06 (一)原告依民法第767條規定請求被告返還系爭房屋，應證明其
07 為系爭房屋之所有權人，或為未辦保存登記房屋之原始起造
08 人，惟原告迄今僅提出系爭房屋之稅籍證明書、房屋現值核
09 定通知書及房屋稅額繳款書，此等文件僅得證明原告為房屋
10 稅納稅義務人及其繳稅情形，並不能證明為房屋所有權人。
11 又原告提出之房屋現值核定通知書所載受文者為「劉彥豪」
12 ，並非原告。

13 (二)被告於84年8月14日已設立登記，並將系爭房屋登記為公司
14 營業所在地，且被告自86年起向財政部國有財產署承租系爭
15 房屋坐落之花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○號國有土地及鄰
16 近371、373、373-5地號國有土地，並簽立國有土地租賃契
17 約書(租賃字號為(86)國林租字第00353號)，可徵系爭房屋
18 自84年間即由被告使用迄今，且原告未曾使用系爭房屋之事
19 實，益證原告之主張應屬無據。原告主張其為系爭房屋所有
20 權人，請求被告遷讓返還房屋應無理由。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
24 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
25 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
26 舉證，亦應駁回原告之請求。未辦保存登記房屋，出資興建
27 即原始取得所有權之人並未就該屋辦理所有權登記，既無登
28 記之公示資料可憑認定該屋所有權人或其後受讓該屋事實上
29 處分權之人為何人，仍應依實體法之相關法規予以認定，及
30 就房屋占有情形、戶籍設定、房屋稅籍登記及其他足以表彰
31 權利之各類書證為據綜合判斷。然房屋稅籍登記表上所載之

01 所有人名義，非屬民法第758條所謂之登記，其不過係稅捐
02 稽徵機關為便於稅籍行政管理上之登載爾，要無認定不動產
03 所有權之效力。「房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡
04 公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移
05 轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件。」(最高法院79年度
06 台上字第875號民事判決要旨可參)。

07 (二)原告主張系爭房屋為未辦保存登記房屋，其為原始起造人，
08 該屋為原告所有等語，為被告所否認，依據前述說明，原告
09 應就其主張其為系爭房屋出資興建者即原始取得所有權之人
10 等有利於己之事實舉證證明，本院始得信為真實。原告就此
11 提出房屋稅籍證明書、照片、花蓮縣稅捐稽徵處房屋現值
12 核定通知書、房屋稅繳款書、空照圖、契稅繳款書等為憑(卷
13 19、59至63、79至95、113、115頁)。經查：原告繳納房
14 屋稅僅在履行公法上之義務，並不能做為原告為系爭房屋原
15 始起造人取得所有權之證明，且所提出之照片、空照圖也無
16 法為原告主張之有利佐證；縱使被告所舉事證無法證明其為
17 系爭房屋之所有權人或事實上處分權人，然原告就其主張所
18 有權存在之事實既未能舉證，依據前述說明，本院仍應為原
19 告不利之認定。

20 四、從而，原告依民法第767條規定請求如其訴之聲明所示，為
21 無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。

22 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日

23 臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

24 法 官 楊碧惠

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並繳納上
27 訴審裁判費(上訴狀須表明上訴理由並須按他造當事人之人數附
28 繕本)，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 3 月 19 日

30 書記官 吳琬婷