臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第17號

原告

即反訴被告 周王淑榕

訴訟代理人 程弘模律師

被告

即反訴原告 蔡信正

訴訟代理人 謝勝合律師

複代理人 岳忠樺律師

上列當事人間請求塗銷土地信託登記等事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將坐落高雄市大社區嘉誠段一一八、一一九、一二〇、二〇八、二九〇、九四五地號土地之所有權移轉登記予反訴原告。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

一、反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第260條第1項定有明文，又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與本訴之防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言，舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的法律關係發生之原因，與反訴標的法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。本件原告對被告提起塗銷信託登記之訴，被告辯稱：

01 兩造之契約原為買賣，原告另負有移轉所有權登記之義務等
02 語，並於言詞辯論終結前提起反訴，請求原告移轉所有權登
03 記，堪認反訴之標的與本訴之標的間，在法律上或事實上均
04 關係密切，審判資料有共通性、牽連性，因認本件反訴之提
05 起，程序上要無不合，先予敘明。

06 二、本訴部分：

07 (一)原告主張：被告前於民國108年1月19日以新臺幣（下同）40
08 0萬元向原告購買坐落高雄市○○區○○段000○○000○○000○
09 000○○000○○000地號土地（權利範圍均為全部，下逕以地號
10 稱之，合稱系爭土地），並簽立土地買賣契約書（下稱系爭
11 契約），因被告提議要求，因此原告提供118、119、120、2
12 08、945地號土地於同日簽定信託契約書（290地號土地未辦
13 理信託登記），並於108年1月23日向高雄市政府地政局仁武
14 地政事務所申請辦理信託登記完竣（下稱系爭信託登記）。
15 嗣原告於111年11月間接獲高雄市稅捐稽徵處仁武分處（下
16 稱稅捐稽徵處仁武分處）通知欠繳地價稅，始悉被告未按系
17 爭契約第6條約定履行繳納地價稅費之義務，已違反系爭契
18 約之約定。原告於111年11月29日以存證信函通知被告繳清
19 積欠之地價稅，惟被告迄今仍未履行系爭契約第6條約定之
20 繳納地價稅費義務，依系爭契約第8條第1項約定，系爭契約
21 已生解除之效力，原告爰再以本起訴書狀繕本，對被告再為
22 解除系爭契約之意思表示通知，依系爭契約第8條第4項約定
23 及民法第259條第1款規定，被告對原告負有塗銷系爭信託登
24 記並返還土地等回復原狀之義務。且被告為逃避買賣系爭土
25 地之土地增值稅稅負，而創設兩造間之自益信託契約關係，
26 性質上為有背於公序良俗之法律行為，依民法第72條規定，
27 應屬無效，依民法第111條規定，契約一部無效全部無效，
28 其買賣契約亦屬無效。為此，爰依系爭契約第6條、第8條第
29 1項、第8條第4項約定，民法第259條第1款及179條等規定提
30 起本件訴訟，並聲明：被告應將系爭信託登記塗銷，及將土
31 地返還予原告。

01 (二)被告則以：系爭土地因屬農地，其上尚有墓園等違規使用，
02 故地價稅額龐大，被告已於112年11月30日與主管機關達成
03 分期付款協議，目前仍持續分期繳款中，被告並無違反系爭
04 契約約定之義務，兩造約定以信託登記作為原告出賣人之義
05 務，被告已盡買受人支付價金之義務，並無違反任何義務之
06 處，且本件地價稅之繳納義務人為被告，原告僅有其中1筆
07 土地遭受禁止移轉登記之效果，並未有任何權利受損，系爭
08 契約第6條至多僅屬附隨義務之約定，要難謂核屬系爭契約
09 第8條得解約條款之範疇。而兩造就系爭土地的買賣之標的
10 物、價金均已達成意思表示合致，僅因標的物上存有不可歸
11 責於被告之第三人占用之情形，兩造方約定先以信託登記作
12 為移轉方式，待土地排除占有後，即可辦理所有權移轉登
13 記，被告現正就系爭土地為積極之管理處分，並非消極信託
14 類型，故非有悖於信託法定義之脫法行為，其信託自屬有
15 效。故本件既無原告所稱解約事由，信託契約之法律上原因
16 仍然存在，原告自不能任意反悔，否認系爭契約之效力，其
17 請求塗銷系爭信託登記，並無理由等語，資為抗辯。並聲
18 明：原告之訴駁回。

19 (三)兩造不爭執事項：

- 20 1.兩造簽訂如原證1 之土地賣賣契約書，原告已將系爭土地交
21 付被告占有使用，並將高雄市○○區○○段000 ○000 ○00
22 0 ○000 ○000地號土地信託登記予被告名下，被告並已支
23 付400 萬元予原告。
- 24 2.兩造約定地價稅應由被告負責，被告自108 年起未繳納地價
25 稅，經高雄市稅捐稽徵處催告後送交執行，於112年11月30
26 日被告與該處達成分期協議，目前仍按協議繳納稅款中。

27 (四)本件爭點為：

- 28 1.系爭契約是否經原告合法解除？原告有無塗銷信託登記之理
29 由？
- 30 2.系爭信託登記是否為脫法行為？其是否無效？若其無效，是
31 否有一部無效，全部無效之理由？原告是否得依此請求塗銷

01 該信託登記？系爭契約是否因此無效？

02 3.被告是否得依系爭契約請求原告移轉土地所有權登記？

03 (五)本件得心證之理由：

04 1.按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律
05 行為之規定，民法第87條第2項定有明文。參諸原告本以價
06 金400萬元將系爭土地出售予被告，惟因系爭土地為農地，
07 目前有為數眾多之第三人占用作為墳墓使用，因現非作農用
08 之故，土地增值稅甚高，雙方始同意先以信託登記之方式，
09 由原告作為委託人將系爭土地信託登記予被告，委由被告管
10 理、收益、處分系爭土地，信託期間為30年，而原告已將系
11 爭土地交付予被告，被告亦已支付價金400萬元完畢等節，
12 有系爭買賣契約書在卷可稽（見審訴卷第13頁），其上對兩
13 造之真意為買賣記載甚明，而原告對上情亦不爭執，被告對
14 於當初係因增值稅過多始以信託方式登記一事，亦已於本院
15 言詞辯論程序中陳述甚明（見本院卷第72頁），故兩造間為
16 信託登記時，雖簽立信託契約書（見審訴卷第99、100
17 頁），惟兩造間並未有成立信託契約之真正意思，其登記原
18 因之真意係為買賣契約無疑，堪以認定。

19 2.被告雖另辯稱：原告有委託其排除不法占用墳墓之意思，被
20 告現亦積極管理，排除占用等語，惟所謂信託，係指信託人
21 為自己或第三人之利益，以特定財產為信託財產，移轉予受
22 託人管理或處分，以達成一定之經濟上或社會上目的之行
23 為，被告所辯之詞業經原告所否認，陳稱：當初雙方約定不
24 要動上面的墳墓，被告請怪手破壞墳墓，上面的墓主都來家
25 裡吵鬧等語，是被告要無證據足以證明原告係出於信託之意
26 思將系爭土地交予被告，原告將系爭土地交付予被告，僅得
27 認為履行出賣人之義務，被告占有系爭土地後，亦為自己之
28 利益管理處分信託財產即系爭土地，是兩造全然無成立信託
29 契約之真意，依首開說明，雙方自應適用隱藏之法律行為即
30 買賣契約之相關規定。

31 3.又按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法

01 第72條定有規定。參諸最高法院先前認定無效之信託，係因
02 信託人僅將財產名義上移轉與受託人，實際上對於信託財產
03 之管理、使用、處分仍由信託人自行為之，其目的通常係為
04 脫免第三人對財產之強制執行，故認為係脫法行為之一種，
05 因而法院認此違反公序良俗而無效，然本件信託隱藏之行為
06 為買賣，原告將信託財產交予被告管理、處分，其實際上確
07 有將財產交付予被告之行為及真意，而被告係因一時無法繳
08 納高額之增值稅，故兩造商量待被告有資力後再為所有權移
09 轉登記，其不能因此免除事後增值稅之繳納，也無因此造成
10 第三人受損或公共秩序之破壞，要難認有何違反公共秩序或
11 善良風俗之嫌，原告主張本件信託行為違反民法72條規定，
12 而為無效之法律行為等語，尚非有理，而難憑採。

13 4.而兩造約定由被告繳納地價稅，被告自108年起未繳納地價
14 稅，高雄市稅捐稽徵處催告後送執行，被告於112年11月30
15 日始與主管機關達成分期協議一事，固為兩造所不爭執。惟
16 按土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價
17 稅或田賦之納稅義務人，土地稅法第3之1條第1項定有明
18 文，足見系爭土地之地價稅若未繳納，其義務人亦為被告，
19 原告並不會因系爭土地之地價稅未繳納，而受稅捐機關之催
20 繳甚至強制執行，原告所提出之高雄市稅捐稽徵處仁武分處
21 111年10月26日函文（見審訴卷第45頁），亦僅因原告為系
22 爭土地之委託人，故就系爭土地禁止移轉登記一事通知原
23 告，對原告並不會造成任何實際上之損害，亦不會對原告之
24 固有財產有所執行。況兩造之真意為買賣契約，雙方權利義
25 務亦應依買賣契約法律關係定之，原告之主要義務為交付買
26 賣標的物及移轉所有權，被告之主要義務為交付價金，其交
27 付4,000,000元價金後，已履行買賣契約之義務，系爭契約
28 第6條僅屬稅費負擔之約定，兩造固約定地價稅應由被告負
29 擔，被告怠於繳納，亦未改變上開約定之內容，其因此積欠
30 稅務，係其與稅捐機關之債權債務關係，並不因此將繳納地
31 價稅之義務移轉至原告一方，原告以此主張被告有違反契約

01 之情事，並以此解除契約，要無理由。

02 (六)綜上所述，兩造間之權利義務，應依買賣契約定之。原告主
03 張被告違約而解除契約，並無理由，系爭契約仍有效存在，
04 原告主張系爭信託契約違反公序良俗而無效云云，亦屬無
05 據。是原告依民法第259條規定、系爭契約第6條、第8條約
06 定，民法第179條規定，請求塗銷系爭信託登記，及返還系
07 爭土地予原告，均無理由，應予駁回。

08 三、反訴部分：

09 (一)反訴原告主張：依據系爭契約，兩造就系爭土地簽訂買賣契
10 約，約定價金為400萬元，反訴原告既已給付價金，反訴被
11 告尚未移轉所有權予反訴原告，反提出塗銷系爭信託登記之
12 訴，使反訴原告甚感錯愕及無奈。故反訴原告依民法第348
13 條第1項及系爭契約約定，請求反訴被告履行所有權移轉登
14 記義務等語。並聲明：反訴被告應將系爭土地之所有權移轉
15 登記予反訴原告。

16 (二)反訴被告則以：系爭契約違反公序良俗無效，並因部分無效
17 全部無效，故反訴原告無請求反訴被告履行出賣人給付義務
18 之理。況反訴原告未履行繳納地價稅之義務，經反訴被告解
19 除契約，其請求反訴被告履行出賣人給付義務，亦無理由等
20 語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

21 (三)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
22 權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，
23 如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務，民
24 法第348條定有明文。參諸兩造簽有系爭契約，其真意為買
25 賣，其約定買賣價金為400萬元，反訴原告業已給付完畢一
26 情，業已經兩造所不爭執，反訴被告有履行移轉系爭土地所
27 有權登記予反訴原告之義務，反訴原告之主張，要有理由，
28 應予准許。至於反訴被告所辯：系爭契約因違反公序良俗無
29 效，及系爭契約業經反訴被告解除等語，均無理由，業如前
30 述，系爭契約尚屬合法有效，反訴被告自不得因此作為拒絕
31 履行之理由，其所辯尚非可採。

01 (四)綜上所述，反訴原告依民法第348條規定，請求反訴被告應
02 將系爭土地之所有權移轉登記予反訴原告，為有理由，應予
03 准許。

04 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，核於判決結
05 果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

08 民事第二庭 法官 張琬如

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 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 114 年 3 月 31 日

13 書記官 簡鴻雅