臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度重訴字第73號

原　　告　京霖科技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　呂旻紘

訴訟代理人　賴鴻鳴律師

　　張嘉琪律師

被　　告　王盟貴

訴訟代理人　顏伯奇律師

複　代理人　周怡宣

上列當事人間請求給付價款事件，本院於111 年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號（權利範圍：34614分之3172）、同段281-11地號（權利範圍：全部）、同段281-22地號（權利範圍：34614分之3172）、同段281-24地號（權利範圍：全部）之土地所有權移轉登記予原告。

二、被告應自門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○○00號附1未辦保存登記建物遷讓返還予原告。

三、被告應將門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村0鄰○○○00號附1未辦保存登記建物之稅籍登記（稅籍編號：00000000000號，權利範圍：全部）辦理變更納稅義務人為原告。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及

證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告原依據兩造成立之買賣契約，起訴聲明請求：被告應給付原告公司新臺幣（下同）1,200萬元，並自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息（見本院支付命令卷第5頁）。嗣於民國111年1月4日以民事準備(二)狀變更訴之聲明為：㈠被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號（權利範圍：3172/34614）、同段281-11地號（權利範圍：全部）、同段281-22地號（權利範圍：3172/34614）、同段281-24地號（權利範圍：全部）之土地所有權移轉登記予原告公司；㈡被告應將門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○00號附1之未保存登記建物返還予原告公司（見本院卷一第101頁）。被告雖抗辯原告公司上開所為變更基礎事實非同一，不同意原告公司上開聲明之變更云云（見本院卷一第195頁）。然查，原告公司所為上開聲明之變更，均係基於因上開不動產之買賣價金是否給付而為爭執，二者證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，係屬基礎事實同一，其變更程序自無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠緣106年間被告所屬王家祖厝有被拆屋還地之虞，請求原告公司(斯時原告公司負責人為訴外人莊坤霖)協助，莊坤霖遂於107年間分別向訴外人黃稚凱及被告購買坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號（權利範圍：3172/34614）、同段281-11地號（權利範圍：全部）、同段281-22地號（權利範圍：3172/34614）、同段281-24地號（權利範圍：全部，係自舊同段281-12地號及281-11地號土地合併後單獨分割出來）等土地（下合稱系爭土地）完成整合，共花費新臺幣508萬元（見本院卷一第113-125頁），嗣更利用原告公司之營建資源，於109年興建門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○○00

號附1未辦保存登記之建物（下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系爭房地），興建成本共519萬元（見本院卷一第209頁）。嗣原告公司基於與被告之胞姐即訴外人王怡樺間之情誼，同意以成本價共1,200萬元出售系爭房地給王怡樺指定之人，王怡樺先後分別要求將系爭房地過戶至其配偶、兒子即訴外人郭建良、王奕翔名下，原告公司與該二人亦簽有意向書、買賣合約書，嗣王怡樺因故又改變決定，最後決定將系爭房地以被告之名義登記，所以前以郭建良、王奕翔名義簽立之意向書、買賣合約書則均作廢（見本院卷一第167-173頁）改由被告與原告簽立買賣契約，自上開作廢之意向書、買賣合約書觀之，可知系爭房地係各出售600萬元，並各有獨立之買賣合約書，依此可推知原告公司最後將系爭房地出售給被告，當然亦係土地及建物各600萬元出售，故兩造於110年2月23日分別簽定系爭土地買合約書（下稱系爭土地合約書一，本院支付命令卷第7頁）、系爭建物買賣合約書（下稱系爭建物合約書，本院支付命令卷第9頁）各以600萬元，共1,200萬元出售系爭房地予被告，並基於對被告之信任，在被告給付價金前，就先委請代書即訴外人陳世霖將系爭土地過戶予被告，系爭建物則因係未辦保存登記之房屋，僅有稅籍資料，原告公司亦將系爭建物之稅籍資料變更為被告所有，完成本件買賣之給付義務，然被告迄未給付任何價金。

㈡被告應給付原告公司1,200萬元價金，然迄今分毫未付，原告公司履次催告被告給付買賣價金未果，被告給付遲延中，原告公司自得依民法第254條規定解除系爭土地合約書一、系爭建物合約書，並依第259條規定請求被告返還系爭房地予原告公司。

㈢被告雖辯稱系爭土地合約書一及系爭建物合約書均非真正，兩造只有簽立一份有被告簽名於上之買賣合約書（下稱系爭土地合約書二，見本院卷一第57頁）云云。惟王怡樺於110年4月間持土地登記申請書至原告公司，向原告公司之會計

即訴外人施貝蒂及公司法務以過戶需求為由，索取系爭土地合約書一、系爭建物合約書之正本，及公司合約專用章、公司便章，復參被告提出之系爭土地買賣合約書二關於被告之印章與土地登記申請書、抵押申請書所用不同，可見被告提出之系爭土地買賣合約書二才可能是事後製作，況證人陳世霖接受委任辦理系爭土地過戶時，持有兩造簽立之「私契」（見本院卷一第493頁）與系爭土地合約書一相同，又系爭土地合約書一及系爭建物合約書上所蓋被告印章均相同，再與施貝蒂證詞互核，可知系爭土地合約書一及系爭建物合約書上所蓋之被告印章，均係被告自己拿到原告公司用印，僅因在過戶時未提出系爭土地合約書一供被告簽名而已，則系爭土地合約書一、系爭建物合約書既係兩造共同用印簽立，當然均為有效之買賣契約，不因嗣後過戶系爭土地時用其他買賣合約書供被告簽名而影響效力。至系爭建物則因係未辦保存登記之房屋，無法辦理移轉登記，故在委請陳世霖辦理土地移轉登記時無庸一起出示系爭建物合約書予陳世霖，尚難僅因系爭土地合約書一上所記載「現況購買」即認系爭土地合約書所記載之買賣標的包含系爭建物。

㈣被告辯稱其係以600萬元購買系爭房地，其中200萬元買賣價金係自原告公司積欠王怡樺之欠款中抵充，另400萬元則由被告代原告公司清償對訴外人林素霞之抵押權欠款而抵銷云云。然原告公司並無積欠王怡樺債務，王怡樺於109年10月5日匯款200萬元予訴外人陶靜（即原告公司之前負責人）係王怡樺因不詳原因，要代其斯時配偶即郭建良開設之佳鍇科技股份有限公司（下稱佳鍇公司）製造金流紀錄，才於109年10月5日匯款200萬元至陶靜帳戶，原告公司亦於同年月19日將該200萬元匯還給佳鍇公司（見本院卷一第181頁），故原告公司或陶靜均與王怡樺間無債務關係，當然無讓被告以此抵充200萬元買賣價金之可能，被告對原告公司與王怡樺間有債權債務關係亦無任何舉證，實難採信。況且系爭房地買賣係在110年2月23日，而王怡樺於109年10月5日即已匯款

200萬元至陶靜帳戶間顯然無涉。至被告用以清償原告公司設定予林素霞之抵押權債權400萬元，亦係原告公司於110年3月間匯款2次200萬元，共400萬元至佳鍇公司交付王怡樺辦理塗銷抵押權登記之用，王怡樺塗銷上開抵押權登記後，並將取回之借據及本票交由原告公司之會計施貝蒂保管，益證系爭抵押權債權係原告公司提出400萬元交付王怡樺辦理塗銷，故被告上開抗辯均無理由。

㈤並聲明：

1.被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。

2.被告應將門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○00號附1之未保存登記建物返還予原告。

二、被告則以：

㈠系爭土地合約書一係原告公司自行蓋印後寄給代書陳世霖辦理土地所有權移轉登記所用，陳世霖為確認被告真意，才要求被告在上面簽名，可見原告公司提出之系爭土地合約書一及系爭建物合約書均係原告公司任意製作，被告未見過上開二紙合約書，自不可拘束被告。兩造實際簽立的只有被告親簽之系爭土地合約書二（本院卷一第57頁），該合約書之買賣標的雖只有記載系爭土地，惟系爭土地上登記之抵押權標的包含系爭建物，出售時自仍應以與抵押權登記相同之標的做為買賣之標的，且系爭土地合約書二亦載明「依現況購買」，復與證人陳世霖及王怡樺之證詞互核，可知系爭土地合約書二之買賣標的除系爭土地外，尚包括系爭建物在內，況雙方在買賣過程均以清償房地貸款、補貼房屋款項等為協議內容，買賣自然包括系爭房地，始符常情。

㈡系爭土地合約書二之買賣價金是600萬元，原告公司前向林素霞借款400萬元，遂將系爭土地及系爭建物設定600萬元之抵押權予林素霞，原告公司因周轉困難，無力清償欠款，要求被告以600萬元將系爭房地買回，並由被告代其清償對林素霞之400萬元抵押權債務作為買賣價金之抵充，被告因而於110年5月27日先匯款200萬元予林素霞（見本院卷一第73

頁）清償部分抵押權債權，同時將抵押權人變更登記為林素霞之配偶即訴外人楊錫勳，嗣被告向白河農會借貸後，於110年6月25日再匯款200萬3,000元予楊錫勳（見本院卷一第77頁）清償全部抵押權債權，並塗銷系爭房地上之抵押權，取回原告公司簽立之抵押借據及本票（見本院卷二第13-19頁），依此可證明被告借新還舊，並將上開抵押文件均交付原告公司，確實有代原告公司清償400萬元抵押權債務；另系爭土地合約書二之買賣價金所餘200萬元，則自原告公司前於109年10月5日向王怡樺所借之200萬元中抵償，是被告已將系爭房地之買賣價金600萬元全數給付完畢，原告公司才會願意將系爭土地交由陳世霖辦理所有權移轉登記，並將系爭房屋稅籍登記予被告，故原告公司再請求被告給付買賣價金，實無理由。原告主張被告受有系爭房地係不當得利，自應由原告對此負舉證責任。

㈢另原告公司雖主張其係受王怡樺請求，將王怡樺109年10月5日匯至陶靜帳戶之200萬元，於同年月19日再匯還佳鍇公司，以製造金流紀錄云云。然佳鍇公司係於108年1月設立登記，登記負責人雖是郭建良（即王怡樺之原配偶），實際該公司係莊坤霖所設，此自郭建良108年1月仍為原告公司員工，並需每日統計其出工紀錄以計算郭建良之薪資、出工數、加班數、外出津貼等，並領取原告公司所發之薪水等情觀之即明。況原告公司之員工施貝蒂、法務戴小姐經手並通知「佳鍇公司領票」、「佳鍇公司更名佳淨公司」等情，可知莊坤霖為以數間公司交叉進行建案運作才創立佳鍇公司，並借用原告公司之員工即郭建良掛名為負責人，則原告公司共匯款400萬元至佳鍇公司，實非係交付被告用以清償抵押權所用，而係原告公司於109年3月6日簽發予訴外人之本票無法兌現，遭持票人聲請本票裁定（見本院卷一第241-253頁），原告公司為讓資金可以順利運用，遂匯款400萬元至佳鍇公司作為資金停泊處，避免遭他人查封所用。

㈣又原告公司設立於證人施貝蒂家中，可見原告公司與施貝蒂

間有密切關聯，證人施貝蒂之證詞顯有偏頗不可採。

㈤並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠莊坤霖於107年3月4日以348萬元價金，向訴外人黃稚凱購買嘉義縣○○鄉○○段000000地號土地（權利範圍：全部）、同段281-3地號土地（權利範圍：2352/34614）、同段281-22地號（權利範圍：2352/34614），另於107年12月7日再以160萬元價金，向被告購買同段281-11地號土地、同段281-3地號（權利範圍：820/34614）、同段281-22地號（權利範圍：820/34614）土地，嗣上開同段281-12地號土地、同段281-11地號土地合併後，分割出現今系爭同段281-24地號土地，故系爭土地係原告公司整合上開各土地後由原告公司所有，嗣原告公司在系爭土地上興建系爭建物。原告公司先後於109年5月4日、110年2月23日將系爭土地及系爭建物分別與郭建良、王奕翔簽立意向書、買賣合約書，嗣上開意向書、買賣合約書均作廢；原告公司於109年5月14日設定抵押權予林素霞（下稱系爭抵押權一），抵押權債務為400萬元；王怡樺於109年10月5日匯款200萬元予原告公司之前負責人陶靜；原告公司於同年月19日匯款200萬元至佳錞公司；110年3月31日原告公司共匯款400萬元至佳錞公司；110年5月14日兩造提出系爭土地登記申請書之聲請，並於同年5月25日辦理所有權移轉登記予被告完峻；110年5月27日被告匯款200萬元予林素霞；110年6月1日以清償為原因，塗銷林素霞之抵押權設定，並設定抵押權予林素霞之配偶楊錫勳（下稱系爭抵押權二）；110年6月25日被告匯款200萬3,000元予楊錫勳；110年6月29以清償為原因塗銷系爭抵押權二；被告於110年7月15日向白河區農會提出300萬元貸款申請，並於110年8月3日設定抵押權登記予臺南市白河區農會等情，業經兩造提出莊坤霖107年間購買系爭土地契約書及給

付證明（見本院卷一第113-125頁）、原告興建系爭建物之收據、總表（見本院卷一第127-166頁）、原告與郭建良、王奕翔簽訂已作廢之系爭房地買賣合約（見本院卷一第167-173頁）、原告公司於109年10月19日匯款200萬元予佳錞公司之轉帳付款交易（見本院卷一第181頁）、原告公司110年3月31日匯款共200萬元予佳錞公司之轉帳付款交易（見本院卷一第183-185頁）、被告匯款予林素霞之匯款單及抵押借據（見本院卷一第73-75頁）、被告匯款予楊錫勳之匯款單及抵押權塗銷同意書（見本院卷一第77-79頁）、系爭土地異動索引（見本院卷一第83-89頁）、台南市白河區農會111年1月27日函及檢附之系爭土地貸款契約書、買賣合約書（見本院卷一第261-265頁）等件為憑，並為兩造所不爭執，上開事實堪信為真實。

㈡原告公司主張其出售系爭房地各600萬元，共以1,200萬元之價格將系爭房地賣給被告，惟履經原告公司催討，被告迄未給付任何款項，爰依民法第254條規定解除兩造間之買賣契約，並依同法第259條規定請求被告返還系爭房地予原告公司；被告則以原告公司以600萬元將系爭房地一起賣給被告，其中買賣價金200萬元與被告之姐姐王怡樺對原告公司之債權200萬元做抵償，被告另又代原告公司清償積欠林素霞及其配偶楊錫勳之抵押權債務共400萬元作為買賣價金之抵充，故系爭房地之買賣價金被告已如數給付，原告公司才將系爭房地移轉登記予被告所有，故原告公司本件請求均無理由等語置辯。則本件應審酌則厥為：㈠被告是否已支付買賣價金？㈡原告解除兩造間之買賣契約有無理由？

㈢原告主張其與被告於110年2月23日將系爭房地以1,200萬元賣給被告，被告迄今未給付任何買賣價金，爰請求解除本件買賣契約，被告應將系爭房地返還原告等語，被告對兩造於110年2月23日就系爭房地有成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）之事實不爭執，但抗辯買賣價金係600萬元，且其已給付價金完畢云云，則兩造間就系爭房地確實有成立買賣契約

之事實，足堪認定。

㈢被告雖抗辯其以原告公司積欠王怡樺之200萬元債務抵充一部分買賣價金云云，雖提出王怡樺匯款至陶靜帳戶之郵政跨行款申請書（見本院卷一第55頁）為憑，固可認王怡樺確實曾於101年10月5日交付陶靜200萬元，惟原告公司否認該匯款係基於借貸法律關係所為，則依民事訴訟法第277條本文舉證責任分配之原則，自應由被告證明王怡樺與原告公司間就此200萬元，存在消費借貸合意及交付借款之事實。惟查，上開王怡樺匯款予陶靜之郵政跨行匯款申請書至多僅能證明有200萬元之交付，而一般人交付款項予他人之原因諸多，或有借貸、投資、清償、贈與等多樣法律關係，則尚難僅憑王怡樺曾於109年10月5日匯款給陶靜即認王怡樺與原告公司間有借貸合意，被告復未提出其他證據證明王怡樺與原告公司間有借貸意思表示合致，則尚難僅憑上開匯款申請書即認王怡樺與原告公司間有借貸契約存在，故被告稱其以王怡樺對原告公司之200萬元借貸債權抵償系爭買賣契約其中200萬元價金，尚難採信。

㈣被告又抗辯其於110年5月27日代原告公司向林素霞清償系爭抵押權一所擔保之其中200萬元債務，同時辦理將所餘200萬元抵押權債務變更設定抵押權人為楊錫勳後，再向白河農會貸款，於110年6月25日匯款200萬3,000元予楊錫勳，代原告公司將爭房地上之抵押權債務全部清償完畢，以抵充400萬元買賣價金云云。被告就上開抗辯雖提出抵押權登記申請書（見本院卷一第59-63頁）、匯款予抵押權人林素霞、楊錫勳之匯款單、抵押借據、抵押權塗銷同意書等件（見本院卷一第73-75頁、第77-79頁）為憑。然據台南市白河區農會於111年1月27日函檢附被告申請貸款之白河區農會授信申請暨立約定書記載之貸款申請日期為110年7月15日、借款金額為300萬元（見本院卷一第261-265頁），該貸款申請日期係在清償林素霞、楊錫勳之抵押權債務之後，且所貸金額與清償金額亦不相符，是被告是否確實以自己之資產清償系爭房地

之抵押權所擔保之共400萬元債務已非無疑。況原告公司對被告上開抗辯均予以否認，並主張被告清償上開抵押權債務之資金來源，係原告公司於110年3月31日匯款共400萬元至王怡樺之原配偶郭建良開設之佳鍇公司帳戶中，交付王怡樺及被告處理塗銷系爭房地上之抵押權事宜等語，原告並提出110年3月31日轉帳付款交易可憑（見本院卷一第183-185頁），原告公司於110年3月31日匯款400萬元至佳鍇公司後，兩造旋於110年5月14日向地政機關提出系爭土地所有權移轉登記申請書，該申請於同年月25日完成所有權移轉登記為被告所有，被告先於同年月27日匯款200萬元給林素霞清償部分抵押權債務，同時將抵押權人變更登記為林錫薰，被告於同年6月25日再匯款200萬3,000元予楊錫薰清償系爭房地所餘之抵押權債務，取得楊錫薰出具之抵押權塗銷同意書，並取回原告公司向林素霞等人借款時簽立之抵押借據2紙及本票3紙交付原告公司等過程，均為兩造所不否認，並有原告提出之抵押借據、本票影本（見本院卷二第13-19頁）等件在卷可考，互核上開匯款、辦理所有權移轉登記、清償抵押權債務之時序，可見在原告公司匯款400萬元予佳鍇公司後，兩造即立刻接續辦理土地所有權移轉登記及清償抵押權債務，被告並將清償抵押權債務後取回之抵押借據、本票交還原告公司保管，此與一般受委任辦理清償並塗銷抵押權後會將取回之借款憑證返還委任人之交易常態相符，且原告公司匯款至佳鍇公司之金額與系爭房地上之抵押權債務金額亦相符，故原告公司主張其交付400萬元予王怡樺及被告以清償系爭房地之抵押權債務，並非無據。被告雖另辯稱佳鍇公司登記負責人雖為郭建良，然實際該公司係莊坤霖所設，郭建良僅係原告公司之員工，原告公司因本票無法兌現，遭持票人聲請本票裁定，原告公司為避免其財產遭人查封，才匯款400萬元至佳鍇公司作為資金停泊處云云。並提出郭建良108年1月間仍依原告公司指示紀錄出勤數、加班數，並領取佳鍇公司之薪資之與原告公司員工施貝蒂之LINE

對話紀錄、佳鍇公司薪資匯款證明（見本院卷一第327頁、第329頁）、臺北地方法院110年度司票字第15981號、新北地方法院簡易庭110年度司票字第8679號、臺南地方法院110年度司票字第2849號裁定（見本院卷一第241-253頁）等件為憑，然自上開原告公司製作之每日出工統計表觀之，其上僅紀錄郭建良於108年8月間之出工數、加班數、外出津貼等，郭建良領取佳鍇公司匯款薪資之日期則為109年3月25日，均距離兩造110年2月23日成立系爭房地買賣契約之時已有相當時間，尚難以此證明兩造成立系爭房地買賣契約時郭建良並非佳鍇公司之實際負責人，況且施貝蒂曾於110年2月1日就佳鍇公司之員工即訴外人曾昱耀離職前之領導津貼是否要給付等問題詢問郭建良，郭建良亦指示施貝蒂不給付該領導津貼，此有郭建良與施貝蒂之LINE對話紀錄在卷可憑（見本院卷一第275頁），可見郭建良至少於110年2月1日，係可獨立為佳鍇公司之決策，此與施貝蒂於本院111年9月6日準備程序期日到庭證稱：「(法官問：佳鍇公司是誰開的？)答：郭建良開的，他好像從108年或109年時接過去的，之前好像是郭建良與莊坤霖一起合作的，後來郭建成接手去經營」等語（見本院卷一第447頁）相符，可見縱佳鍇公司最初係由莊坤霖與郭建成一起合作設立，但嗣後係由郭建良接手獨立經營，則被告辯稱莊坤霖是佳鍇公司之實際負責人，顯難憑採。況被告提出臺北地方法院110年度司票字第15981號、新北地方法院簡易庭110年度司票字第8679號、臺南地方法院110年度司票字第2849號本票裁定（見本院卷一第241-245頁），指稱原告公司係為避免其財產遭上開債權人執行，才匯款400萬元至佳鍇公司，然上開本票裁定分別係在110年9月29日、110年10月4日、1110年9月11日所為，均發生在原告公司於110年3月31日匯款400萬元至佳鍇公司數月之後，故原告公司匯款400萬元至佳鍇公司之原因，應與匯款後才發生之本票裁定無涉，故被告抗辯原告公司係為避免其財產遭受執行才匯款400萬元至佳鍇公司云

云，亦難採信。

㈤次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。為民法第229條第2項、第254條所明文。查兩造對於雙方於110年2月23日成立系爭房地之買賣契約均不爭執，原告公司並已將系爭土地辦理所有權移轉登記予被告所有，系爭建物之納稅義務人亦變更為被告，其事實上處分權業已移轉予被告，姑不論系爭房地買賣價金究竟為600萬元或1,200萬元，被告迄未舉證證明其已給付系爭房地買賣價金予原告公司之事實，是原告公司於110年8月10日具狀向本院聲請支付命令請求被告給付買賣價金，有民事聲請支付命令狀上本院收狀章在卷可稽（見本院支付命令卷第5頁），被告並於110年9月7日收受上開支付命令，則被告自應該日起負給付遲延責任，被告迄未履行給付買賣價金之義務，原告公司乃以110年11月10日提出之民事準備狀催告被告應於該書狀繕本之送達後7日內給付賣價金，屆期未給付則解除系爭買賣契約，被告於110年11月12日收受該書狀之繕本，惟至今仍未給付系爭買賣價金，故系爭買賣契約之效力已於110年11月19日解除。故原告公司主張系爭買賣契約業經其合法解除，自屬有據。

㈥按契約解除時，雙方復回復原狀之義務，由他方所受領之給付物應返還之，無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上原因，而其後已不存者，亦同，民法第259條第1款、第179條定有明文。查系爭買賣契約經原告合法解除，則被告受領系爭房地之所有權登記及稅籍變更登記，已無法律上原因，自應依上開規定返還系爭房地登記名義予原告，是原告依民法第259條第1款、第179條請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告公司，應屬有據。至

系爭建物部分，原告公司雖僅聲明「被告應將系爭建物返還原告」等語，然查系公司爭建物為未辦保存登記之建物，無法辦理所有權移轉登記返還予原告公司，惟參系爭建物納稅義務人已登記為被告，此有嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書可憑（見本院卷一第81頁），故除將系爭建物返還予原告公司之外，如未將其納稅義務人名義變更為原告公司，則原告公司無法完全行使該建物之處分權能。因此，應認原告公司第二項聲明之真意除請求將系爭建物返還予原告公司外，亦有一併請求將系爭建物之納稅義務人變更登記為原告公司做為返還系爭建物之方法之意思，故原告公司此部分之請求，亦有理由。

四、綜上所述，原告公司以系爭房地過戶後，被告拒不給付買賣價金為由，解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款及第179條之規定，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記為原告公司所有，被告應自系爭建物遷讓返還予原告公司，並應將系爭建物之納稅義務人登記回復為原告公司名義，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

民事第三庭法　官　曾文欣

以上正本係照原本作成。

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（須按對造人數提出繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　陳慶昀