臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第78號

原　　告　邱昱翔
　　李伊雲
上二人共同
訴訟代理人　李杰儒律師
被　　告　李育成
訴訟代理人　邱芬凌律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國114年6月12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。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0段00號之8房屋（即枋山五路財神廟，下稱系爭寺廟）為伊等所有，伊向被告表示系爭寺廟可辦理寺廟登記，而非已辦妥寺廟登記。嗣兩造於民國111年6月20日就系爭土地、寺廟成立買賣契約，兩造約定買賣價金為新臺幣（下同）3,100萬元，伊已收取1,600萬元，並已移交系爭寺廟之經營權且將系爭土地設定預告登記（下稱系爭登記）予被告，惟被告未依約給付剩餘款項，經兩造增訂協議略以：被告應於113年6月20日前給付剩餘款項1,500萬元，屆期未給付則原告可沒收被告已給付之款項，被告應塗銷系爭登記。然被告於113年6月20日僅給付100萬元予原告，仍未依約給付剩餘款項，經原告於113年6月24日以存證信函通知被告，解除兩造間之買賣契約。既兩造間之買賣契約已因解除而消滅，被告因系爭登記所欲保全之請求權已不存在，伊自得依民法第767條第1項中段之規定，請求被告塗銷系爭登記，並聲明：被告應將如附表所示之預告登記予以塗銷。

二、被告抗辯：兩造就系爭土地、寺廟成立買賣契約，惟對被告而言最主要是取得系爭寺廟之經營權，然原告於出售時表示系爭寺廟已辦妥寺廟登記，雙方契約成立後被告始知系爭寺廟尚未辦妥寺廟登記，被告自得主張同時履行抗辯，拒絕給付剩餘款項；且依買賣契約第3條約定略以：「買賣雙方於113年5月20日應將有關所有權移轉登記所需證件一切備妥交予代書人辦理登記。」原告亦未依上開約定之期限內交付代書辦理過戶所需資料，而有給付遲延之情事，則原告並無權解除兩造間之買賣契約。縱認原告有權解除，依民法第259條第2款之規定，原告應將已受領之金錢返還予被告，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於111年6月20日就系爭土地及系爭寺廟成立買賣契約，約定總價為3100萬元。

(二)原告已收取被告給付之買賣價金1700萬元。

(三)原告就系爭土地辦理如附表所示預告登記予被告。

(四)系爭寺廟並未辦理寺廟登記，並未領有合法寺廟登記證。

四、原告主張伊向被告表示系爭寺廟可辦理寺廟登記，而非已辦妥寺廟登記，被告僅給付1700萬元予原告，未依約給付剩餘款項(1400萬元)，經原告於113年6月24日以存證信函通知被告，解除兩造間之買賣契約。既兩造間之買賣契約已因解除而消滅，被告自應塗銷系爭登記云云，惟為被告否認，並以前揭情詞置辯。

(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，民事訴訟法第277條本文定有明文。復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院72年度台上字第4225號判決要旨可資參照。

(二)經查，寺廟是否辦理寺廟登記，攸關寺廟收入能否依法減免地價稅、房屋稅等，且捐贈者之捐贈能否將捐贈金額列為年

度綜合所得稅之扣除額，故寺廟是否為合法登記之寺廟應為寺廟買賣之重要因素。惟查，系爭寺廟並未辦理寺廟登記，為兩造所不爭執，故首堪認定屬實。而關於原告於出售系爭土地及系爭寺廟時，是否有告知被告系爭寺廟並未辦理寺廟登記一情，此經證人羅守進於本院審理時證述：「(當初會以3100萬向原告購入此廟，是否因為相信有合法寺廟登記才會購入？)是。(你們是否因為後來發現沒有辦法合法開出捐獻證明才發現該寺廟是沒有合法登記？)對。(你們有沒有因為寺廟沒有登記執照，所以不願意繼續支付款項？)對。」等語明確(見本院卷第45至49頁)，核與介紹人即證人張家豪於本院審理時證述：「(當初原告跟你說他要賣這個寺廟，有沒有說這個寺廟有合法登記且可合法經營？)沒有提到登記，但有講是合法經營的。」等語相符(見本院卷第42頁)；且質之出售代理人即證人邱柄勝於本院審理時亦證述：「(為何沒有辦理寺廟登記？)想說等轉讓以後再讓受讓人自己去申請寺廟登記。(當初你有告訴被告你們的寺廟沒有合法寺廟登記嗎？)沒有，我沒有告訴他們。(沒有寺廟登記，是否就不能開立捐獻證明？)只能開感謝狀，不能開捐獻證明。」等語(見本院卷第77至78頁)。綜上證人之證述，足見原告於出售系爭土地及系爭寺廟時，並無告知系爭寺廟並未辦理寺廟登記此重要之點，乃甚為明確。況倘原告有告知系爭寺廟並未辦理寺廟登記或應由被告於移轉後辦理，衡情應記載入系爭契約內，以明權責，然未見及此。更遑論證人邱柄勝於本院審理時證述：「(既然你們沒有合法寺廟登記，為何買方還願意用如此高的價格向你購買？)我們是賣土地。」云云(見本院卷第78頁)，所述已與常理及系爭契約確實包含系爭寺廟在內有違。是原告主張伊向被告表示系爭寺廟可辦理寺廟登記，而非已辦妥寺廟登記云云，除並未舉證以實其說外，亦與上開事證不符，非可採信。

(三)次查，被告抗辯依買賣契約第3條約定略以：買賣雙方於113年5月20日應將有關所有權移轉登記所需證件一切備妥交予

代書辦理登記。原告亦未依上開約定之期限內交付代書辦理過戶所需資料，而有給付遲延之情事等語，核與證人邱柄勝於本院審理時證述：「(第三條你們是否有約定必須在113年5月20日前把所有的移轉登記文件交給代書辦理登記？有無去辦理？)所有的證件我們都有交，只有印鑑證明沒有交。」等語相符(見本院卷第80頁)，衡情印鑑證明為辦理移轉登記必需文件，足見原告確實並未依約交付移轉登記所需之文件甚明。又系爭寺廟於113年10月15日始取得建物所有權狀，有屏東縣枋寮地政事務所建物所有權狀在卷可稽(見本院卷第129頁)，而建物所有權狀亦屬移轉登記所需文件，衡情原告亦無從於113年5月20日依約交付之可能。

(四)綜上所述，原告因被告遲延給付價金而於113年6月24日以存證信函通知被告，解除兩造間之買賣契約，並非合法。則原告主張兩造間之買賣契約已因解除而消滅，被告因系爭登記所欲保全之請求權已不存在，依民法第767條第1項中段之規定，請求被告塗銷系爭登記，為無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　18　　日

民事第三庭　　法　官　　陳茂亭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　　房柏均

附表：

不動產	預告登記內容
屏東縣	111年6月24日前鎮枋寮字第000030號預告登記，預告

○○鄉○○段000 地號土地	登記請求權人：李育成，內容：所有權移轉之請求權，義務人：李伊雲，限制範圍：10分之6，111年6月28日登記。
	112年12月14日鳳山枋寮字第000100號預告登記，預告登記請求權人：李育成，內容：所有權移轉之請求權，義務人：邱昱翔，限制範圍：10分之4，112年12月15日登記。