

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第216號

原告 義兆科技股份有限公司

法定代理人 萬柏男

訴訟代理人 陳居亮律師

被告 張明雄

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

複代理人 江明軒律師

上列當事人間請求履行協議書事件，本院於民國113年3月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告將門牌號碼新竹市○道○路○段○○○巷○弄○號之未辦保存登記建物（房屋稅籍編號：00000000000）之納稅義務人變更為原告。

被告應將坐落新竹市○○段○○○○○○○○地號土地上，如附圖所示標示A部分（面積一四九平方公尺）、標示B部分（面積一三平方公尺）之建物事實上處分權讓與原告，並將該部分建物騰空遷讓交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣貳佰陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。

01 查原告提起本件訴訟時，其訴之聲明原以：(一)被告應協同原
02 告將門牌號碼新竹市○道○路○段000巷0弄0號房屋（下稱2
03 號房屋）辦理變更房屋納稅義務人為原告；(二)訴訟費用由被
04 告負擔；(三)願供擔保，請准宣告假執行（見調解卷第9
05 頁）。迭經更正，最終確認其聲明如原告訴之聲明欄所示
06 （見本院卷第379、380頁）。經核原告所為訴之變更追加，
07 被告並無異議而為本案之辯論，揆之上開規定，並無不合，
08 應予准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：

11 (一)兩造於民國111年5月5日就未辦保存登記之2號房屋簽訂有房
12 屋買賣搬遷協議書（下稱系爭協議書），於系爭協議書第1
13 條約定：「乙方（即被告）為系爭房屋（即2號房屋）之所
14 有權人，今同意將系爭房屋事實上處分權出賣予甲方（即原
15 告）並遷出上址；乙方應負責排除第三人對房屋之一切權利
16 主張，另應配合甲方辦理變更房屋納稅義務人手續」；第2
17 條另約定：「甲方同意給付乙方新台幣（下同）捌佰萬元，
18 給付方式為：簽立本協議書時，甲方即交付票面金額肆佰萬
19 元之台灣中小企業銀行竹北分行本行支票一紙予乙方；乙方
20 於將房屋騰空、變更房屋納稅義務人，即簽立協議書日起搬
21 遷期限2個月內完成；依房屋現狀點交予甲方時，甲方再交
22 付票面金額肆佰萬元之台灣中小企業銀行竹北分行本行支票
23 予乙方」。依系爭協議書約定之內容，被告將2號房屋納稅
24 義務人變更為原告之期限為簽立協議書日起2個月內完成，
25 而原告於簽立系爭協議書時已當場交付票面金額400萬元之
26 支票予被告，嗣於111年9月23日交付另紙面額400萬元之支
27 票予被告，是原告已依約給付全部價金800萬元，然被告卻
28 拒不配合辦理2號房屋納稅義務人稅籍資料之變更登記。原
29 告委請律師於111年10月4日發函催請被告應依約履行，然被
30 告至今仍拒不配合辦理2號房屋納稅義務人稅籍資料之變更
31 登記，為此原告具狀提起本件訴訟，請求被告履行協議。

01 (二)關於系爭協議書之買賣標的即2號房屋，是否包含坐落新竹
02 市○○段00○○地號（下均逕稱地號）土地上已經被告交付
03 之部分（下稱系爭房屋A），及坐落同段17-2、17-3地號
04 （下均逕稱地號）土地上如附圖標示A、B部分（下稱系爭房
05 屋B）乙節，被告雖稱系爭房屋A、B之1樓都各自有獨立大
06 門，惟系爭房屋A、B內部均相連通，且內部均為住家，隔成
07 數間房間，廁所部分在系爭房屋A、B之1、2樓，廚房在系爭
08 房屋A之1樓，顯然在使用上，系爭房屋A、B是呈現一體性，
09 並非各自獨立分開使用。因此原告將系爭房屋A拆除後，被
10 告亦必須將牆壁砌起來，才能分隔出房屋內部與房屋外部的
11 空間，而讓拆除系爭房屋A之後的系爭房屋B不受外來干擾而
12 能獨立使用。又原告之前手林金麓曾就系爭房屋A主張被告
13 係無權占有使用19、22地號土地而訴請被告應拆除系爭房屋
14 A並返還占用土地，當時訴外人林金麓請求拆除坐落19地號
15 土地地上物之面積為39平方公尺、坐落22地號土地地上物之
16 面積為44平方公尺，合計為83平方公尺，面積小於新竹市稅
17 務局房屋稅籍證明書記載2號房屋之面積122.50平方公尺，
18 可知2號房屋之坐落範圍應包括系爭房屋A、B。

19 (三)又依鈞院調閱之鈞院110年度竹調字第64號聲請調解事件卷
20 宗，其中訴外人林金麓在上開調解程序中提出房屋占用位置
21 圖，該圖中標示2房屋（即2號房屋）係占用19、22、17-2地
22 號土地，而被告於上開調解程序中，自始至終均未提出任何
23 反駁意見，甚至自承上開標示2房屋是被告於67年間搭建等
24 語，顯見被告當時已認同2號房屋係占用19、22、17-2地號
25 土地。又依原告所提其他房屋買賣搬遷協議書記載與2號房
26 屋相鄰之同路段3號房屋（下稱3號房屋）買賣價金為600萬
27 元、面積為116.70平方公尺；同路段5號房屋（下稱5號房
28 屋）買賣價金為600萬元、面積為113.02平方公尺，而系爭
29 協議書記載之買賣價金為800萬元，然系爭房屋A面積僅有83
30 平方公尺，原告自無可能以更高之買賣價金購買面積更小之
31 系爭房屋A，可見系爭協議書之買賣標的尚包含系爭房屋B。

01 (四)實則被告在與原告洽談系爭協議書過程中，已經知悉原告有
02 意向行政院農業委員會農田水利署（下稱水利署）承租該機
03 關接管之坐落同段17、17-1、17-2、17-3地號土地，以增加
04 19、22地號之土地開發利用價值，然而在洽談過程中，被告
05 從來不曾向原告表達過系爭房屋A與系爭房屋B為各自獨立之
06 兩棟房屋、2號房屋不包括系爭房屋B等等之意思，所以原告
07 才願意以800萬元之價金購買2號房屋（即系爭房屋A及系爭
08 房屋B），以取得2號房屋之納稅義務人名義，原告才有可能
09 向水利署承租上開地號土地。然被告在收受800萬元買賣價
10 金後即翻稱系爭協議書買賣標的僅包括系爭房屋A而不包括
11 系爭房屋B，並要求原告給付更多價金購買系爭房屋B，此等
12 情境，原告無法苟同。

13 (五)又被告雖辯稱系爭房屋A業經拆除，原告請求被告應就2號房
14 屋協同辦理房屋稅納稅義務人，已無權利保護必要云云，惟
15 被告係認為系爭協議書之標的僅包含系爭房屋A，才作此主
16 張。然系爭協議書之標的是包括系爭房屋A、B在內，是原告
17 此部分之請求，仍有權利保護之必要。此外，系爭協議書之
18 標的既包含系爭房屋A、B，原告請求被告應將系爭房屋B之
19 事實上處分權轉讓予原告，並將系爭房屋B騰空返還予原
20 告，於法並無不合。

21 (六)綜上，爰聲明：

- 22 1.被告應協同原告將2號房屋辦理變更房屋納稅義務人為原
23 告。
- 24 2.被告應將如附圖坐落17-2地號土地上標示「A」、面積149平
25 方公尺之建物，及坐落17-3地號土地上標示「B」、面積13
26 平方公尺之建物之事實上處分權轉讓予原告，並將上開房屋
27 騰空遷讓交付予原告。
- 28 3.訴訟費用由被告負擔。
- 29 4.願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)被告之身為佃農，於60至70年間，在19、22地號土地上耕

01 作，並得當時土地所有權人同意，於72年間在上開土地上建
02 築系爭房屋A，雖系爭房屋A未辦理建物所有權第一次登記，
03 惟被告曾向新竹市稅務局就系爭房屋A申請稅籍登記。嗣被
04 告另於101年4月1日起向水利署承租17-2地號土地迄今，並
05 在上開土地上建築系爭房屋B，該屋亦未辦理建物所有權第
06 一次登記及稅籍登記。而系爭協議書約定由被告將系爭房屋
07 A之事實上處分權出售予原告，並約定被告應配合辦理系爭
08 房屋A之納稅義務人變更手續，然原告在辦理上開納稅義務
09 人變更手續前，即將系爭房屋A拆除，故原告請求被告將系
10 爭房屋A之納稅義務人變更為原告，已無權利保護之必要。

11 (二)而系爭房屋A既提供被告早年生活所居，亦已向稅務機關申
12 請稅籍登記課徵房屋稅，依一般社會通念，系爭房屋A已足
13 遮蔽風雨，並可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上獨
14 立性之建築物。又系爭房屋B雖與系爭房屋A比鄰而建，然系
15 爭房屋B於興建時即有獨立之出入口，亦有屋頂以遮蔽風
16 雨，並有四周牆壁足以與外界空間區隔，況系爭房屋A經原
17 告拆除後，被告仍居住在系爭房屋B內，更徵系爭房屋B具有
18 獨立使用之經濟價值，系爭房屋B具使用及構造上獨立性，
19 即得單獨為物權客體，而非系爭房屋A之附屬建物。又系爭
20 協議書約定之標的既為坐落19、22地號土地上之建物，顯係
21 指系爭房屋A，蓋此門牌號碼係單獨為系爭房屋A所申請，與
22 系爭房屋B毫無關聯，顯見兩造真意僅有系爭房屋A。

23 (三)又如依原告所述，系爭房屋A所占用土地面積為83平方公
24 尺，2號房屋所占土地面積之122.5平方公尺，扣除系爭房屋
25 A所占面積後為系爭房屋B所占面積，則系爭房屋B所占土地
26 面積僅有39.5平方公尺，然依原告所提系爭房屋A、B衛星地
27 圖所示，系爭房屋B所占面積顯大於系爭房屋A，與原告之主
28 張互相矛盾。又依鈞院囑託測量結果，系爭房屋B坐落在17-
29 2地號土地之面積即有149平方公尺，顯大於2號房屋原始房
30 屋平面圖所載面積102.7平方公尺，更可見2號房屋於房屋稅
31 起課時尚未包含系爭房屋A、B部分。再者，被告取得19、22

01 地號土地使用權之時期，可追溯至被告父輩，而被告取得17
02 -2地號土地之使用權為101年，合理推論系爭房屋A應較系爭
03 房屋B早興建，又被告早期係居住在系爭房屋A，後因結婚生
04 子空間不足，方興建系爭房屋B，是廚房之位置設置在系爭
05 房屋A內，否則被告若先建設系爭房屋B，自無可能無廚房之
06 情形。

07 (四)原告另主張其於購買系爭房屋A時，同時購買3號、5號房
08 屋，而3號房屋所占面積116.7平方公尺、價金600萬元，5號
09 房屋所占面積113.02平方公尺、價金600萬元，原告自無可
10 能以800萬元購買面積僅有83平方公尺之2號房屋等語。惟兩
11 造協商系爭協議書之價格所涉因素眾多，面積僅是其中之
12 一，尚有其他協商條件，況系爭協議書與3號、5號房屋之買
13 賣協議書中，均無提及房屋所占土地之面積，可見房屋之面
14 積並非買賣協議書最優先考量或重要之點，自不得以房屋所
15 占面積推論買賣價金多寡。甚且，兩造簽立系爭協議書前，
16 被告曾於107年1月12日至7月11日間，委託仲介出售系爭房
17 屋A、價金900萬元，復於110年9月23日委託仲介出售系爭房
18 屋A、B，售價為1,500元，自無可能於111年系爭協議書簽立
19 時，以800萬元賤價出售系爭房屋A、B予原告。又依原告所
20 述內容，兩造協商系爭協議書時，即明知系爭房屋B存在之
21 情事，而原告既明知系爭房屋B存在，亦無可能忽略系爭房
22 屋B而不告知，實則原告明確知悉其欲購買之標的為系爭房
23 屋A，故系爭協議書中方載明買賣標的係坐落於19、22地號
24 土地上之系爭房屋A，足見兩造均明知系爭協議書之買賣標
25 的為系爭房屋A，原告嗣後起訴主張系爭協議書之標的範圍
26 包括系爭房屋B，顯非誠信之舉。

27 (五)綜上，答辯聲明：

28 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2.訴訟費用由原告負擔。

30 3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張兩造於111年5月5日就2號房屋簽訂系爭協議書，其
02 中約定：「茲就坐落新竹市○○段○○○○地號土地上門牌
03 為新竹市○道○路○段000巷0弄0號未辦保存登記之房屋
04 (下稱系爭房屋)買賣搬遷事宜，訂立協議如下共同遵守：
05 一、乙方(即被告)為系爭房屋之所有權人，今同意將系爭
06 房屋事實上處分權出賣予甲方(即原告)並遷出上址；乙方
07 應負責排除第三人對房屋之一切權利主張，另應配合甲方辦
08 理變更房屋納稅義務人手續。二、甲方同意給付乙方新台幣
09 (下同)捌佰萬元，給付方式為：簽立本協議書時，甲方即
10 交付票面金額肆佰萬元之台灣中小企業銀行竹北分行本行支
11 票一紙予乙方；乙方於將房屋騰空、變更房屋稅納稅義務
12 人，即簽立協議書日起搬遷期限2個月內完成；依房屋現狀
13 點交予甲方時，甲方再交付票面金額肆佰萬元之台灣中小企
14 業銀行竹北分行本行支票予乙方」等語，依約原告已給付全
15 部價金予被告，惟被告迄今尚未辦理2號房屋之納稅義務人
16 稅籍資料變更登記，此外兩造簽訂系爭協議書後，被告僅將
17 坐落19、22地號土地上之系爭房屋A交付予原告，而未將坐
18 落相鄰所有權人為中華民國、由水利署所管理之17-2、17-3
19 地號土地上之系爭房屋B交付予原告，現系爭房屋A部分已遭
20 原告拆除完畢，系爭房屋B坐落17-2、17-3地號土地上之範
21 圍及面積則如附圖標示A、B所示等情，業據原告提出系爭協
22 議書、台灣中小企業銀行竹北分行本行支票、17-2、17-3地
23 號土地土地登記第二類謄本、系爭房屋A拆除前暨拆除後照
24 片、系爭房屋B砌上紅磚牆壁照片(見調解卷第17至21、25
25 頁、本院卷第97、99、175至197頁)，及兩造提出系爭房屋
26 B現場照片(見本院卷第223至239、271至289頁)等件為
27 證。又經本院依職權向新竹市稅務局調取2號房屋之稅籍證
28 明，經該局於112年1月31日以新市稅房字第1126601582號函
29 檢送2號房屋之房屋稅籍證明書、原始房屋平面圖，及於112
30 年7月12日以新市稅房字第1126613767號函檢送該屋之原始
31 房屋稅籍紀錄表附卷可參(見本院卷第103至107、217、219

頁），並經本院會同兩造至現場履勘並囑請新竹市地政事務所派員測量屬實，有勘驗測量筆錄及新竹市地政事務所112年7月13日新地測字第1120005823號函檢送複丈日期112年7月3日土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第201至205、245、247頁），且被告對此亦不爭執，自堪信原告此部分之主張為真。至原告另主張系爭房屋B亦屬2號房屋即系爭協議書之買賣標的，並請求被告配合辦理2號房屋之房屋納稅義務人變更登記，及請求被告將坐落17-2、17-3地號土地上之系爭房屋B之事實上處分權轉讓予原告，並將上開房屋騰空遷讓交付予原告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例供參）。經查：

- 1.依系爭協議書之契約約定，被告應於收受原告交付之買賣價金800萬元後，將2號房屋辦理房屋納稅義務人變更登記予原告，並自2號房屋遷出後，將該屋騰空交付予原告，而關於上開約定內容，被告抗辯該2號房屋所稱之範圍，自始僅包含系爭房屋A，並否認有包含系爭房屋B之部分等語。本院審酌兩造於簽約時並未測量2號房屋之實際坐落面積，而依前開2號房屋之房屋稅籍證明書及房屋平面圖記載，該房屋之課稅面積為122.50平方公尺（見本院卷第105、107頁），惟依前開新竹市稅務局112年7月12日函文說明：「原始房屋平面圖無法確認是否為登記時到場量測所製作」等語（見本院卷第217頁），而無法確認2號房屋之課稅面積是否為經實際到場測量所得，且考量兩造就上開課稅面積之記載是否準確，及課稅面積究係僅指系爭房屋A，抑或包含系爭房屋A、B全部等情，各執一詞，此外系爭房屋A部分現經原告拆除完畢，無從測量其面積，兩造亦未能提出其他證據，足以證明系爭房屋A實際經測量面積等情，是縱系爭房屋B部分經本院囑託測量之結果，測得其坐落於17-2、17-3地號土地部分面

積為162平方公尺【按：如附圖所示149平方公尺（標示A）
+13平方公尺（標示B）=162平方公尺】，本院認為仍難僅
憑上開房屋稅籍證明書之記載及本院囑託地政人員之測量結
果，直接判斷系爭協議書所指2號房屋之範圍，是否包含系
爭房屋A、B。惟自系爭協議書未實際就2號房屋之坐落範圍
進行測量乙節觀之，足以推知兩造訂約當時之真意，應係認
為系爭協議書所指之買賣標的，即為2號房屋「全部」，故
訂約時雙方認為無測量之必要，而未再進行測量，較為合
理。是系爭房屋B是否亦屬於2號房屋範圍，應視系爭房屋B
能否自外觀、功能，或有其他事證，足以辨別為獨立於系爭
房屋A之建物，如無從依上開條件辨別為獨立於系爭房屋A之
建物，自應同系爭房屋A視為屬2號房屋「全部」之範圍。

2.依原告所提系爭房屋A、B空照圖（見本院卷第77、79頁），
及系爭房屋A拆除前照片所示，系爭房屋A、B於系爭房屋A拆
除前，其外觀上大致為一方正、完整之建物，A部分與B部分
間並無明顯區隔，外牆亦為統一、連續之白色水泥牆面（見
本院卷第175至179頁），另佐以系爭房屋B無論是否屬於前
開房屋稅籍證明書所指之課稅範圍，然其係與系爭房屋A共
用「公道五路二段130巷5弄2號」而無獨立之門牌號碼，自
外觀上已無法明顯分辨系爭房屋A、B是否各屬獨立之建物。
又參以系爭房屋A拆除後照片所示，自原系爭房屋A之視角位
置往系爭房屋B以觀，已可見系爭房屋B內之房間、走廊及樓
梯等內部空間（見本院卷第181至189頁），顯見系爭房屋B
鄰系爭房屋A一處並非獨立之牆面，並因系爭房屋A之拆除，
導致系爭房屋B一側原屬內部空間之部分，成為對外毫無遮
蔽、未與外部隔絕之空間，而喪失遮蔽風雨之功能，自功能
上亦難認系爭房屋B屬於獨立之建物。是審酌系爭房屋B無論
自外觀上或功能上，均無法辨別為獨立之建物，是系爭房屋
B是否自屬一獨立之建物，已非無疑。

3.對此，被告雖辯稱系爭房屋B於興建時即有獨立之出入口，
亦有屋頂以遮蔽風雨，並有四周牆壁足以與外界空間區隔，

01 應屬獨立建物等語。本院審酌系爭房屋B經勘驗之結果為：
02 「從大門進入後為客廳，後方有一房間，上2樓後，有一神
03 明廳，後方有一房間」等語，有前開勘驗筆錄在卷可參（見
04 本院卷第201頁），固可知悉系爭房屋B有獨立出入之出入口，惟考量系爭房屋B於系爭房屋A拆除後，已缺少一面獨立
05 之牆面，並明顯可見房屋一側內部之空間，業如前述，足可
06 認定系爭房屋B於系爭房屋A拆除「當下」，其屋況難以達到
07 遮蔽風雨之效，無經濟上效用可言，是縱依前開系爭房屋B
08 砌上紅磚牆壁照片所示，該屋於砌上紅磚牆壁後，已無外露
09 之空間（見本院卷第191至197頁），仍無從改變系爭房屋B
10 於系爭房屋A拆除之「當下」，未具遮蔽風雨效用之事實。
11 遑論被告於本院前往現場履勘測量時亦自陳：「（法官問：
12 房屋A、B內部格局為何？分別作何用？）全部是住家，隔成
13 數間房間，廁所部分在房屋B的1、2樓，廚房在房屋A的1
14 樓」等語，有勘驗筆錄在卷為憑（見本院卷第202頁），可
15 知被告已自承系爭房屋B雖作住家使用，然自構造上並無獨
16 立之廚房，需與系爭房屋A共用，又系爭房屋A亦無設置廁
17 所，需與系爭房屋B共用等情觀之，益徵系爭房屋A、B在內
18 部空間之配置、使用功能等，均以一體之建物而為考量設
19 計，難認各自有何功能上之獨立性，而非屬獨立之建物，堪
20 可認定。是被告此部分所辯，無礙系爭房屋B應與系爭房屋A
21 共同屬一體建物之事實認定，所辯洵無足採。

23 4.至被告另抗辯系爭協議書記載買賣標的之坐落範圍僅有19、
24 22地號土地，不及於相鄰之17-2、17-3地號土地，自無包含
25 系爭房屋B等語。惟考量兩造簽約時既已約明買賣標的為2號
26 房屋全部，而未刻意記載僅購買部分建物，亦未實際測量2
27 號房屋之坐落範圍，衡情其未記載17-2、17-3地號土地部
28 分，應係兩造訂約時之疏漏，而非刻意約定僅指系爭房屋A
29 之範圍。且參以證人龍其祥律師到庭所為之證述稱：「因這
30 本來只是單純買賣未辦保存登記的房子，之前陳代書跟我認
31 識，請我見證我同意，他把大概狀況告知，因此房屋原告買

01 受要開工廠，但土地是他買的，房子是後來改建的，當時我
02 說可打拆屋還地請求拆除即可，但原告意思是太麻煩，就買
03 下來比較保險，大概有將地籍圖畫一下說位置在何處，於是
04 就擬一份買賣契約書給原告看，若沒問題即可，但因有3
05 棟，故擬一個原則，當天來我這邊見證一上午」；「當時原
06 告買的19、22地號，故當時寫的是19、22地號，但後來再進
07 一步時說這被告這邊好像越界到國有地，因買的是整個房
08 屋，與土地無關，還是可以買賣」；「因他們買的是整棟房
09 屋，與土地無關，…被告因占他人的2塊地，所以他的錢比
10 較多，房屋沒有比別人大，我當時心裡想，占用原告土地比
11 較少，還有一些房屋是用別人的地，有點像地上權」；「因
12 一開始只有19、22，後來才知道有國有地，協議書漏未登
13 載，因占用到國有地不重要，買的是整棟房屋」等語，有言
14 詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第339、340頁），可知系爭
15 協議書之買賣標的雖僅記載坐落於19、22地號土地，此乃係
16 因原告購入19、22地號土地後，在協議購入地上物時所擬具
17 之協議書，疏未慮及2號房屋尚有占用非屬其所有之17-2、1
18 7-3地號土地，而未一併載明，然此情仍無礙於兩造買賣之
19 標的自始即為2號房屋全部等情。是故，系爭協議書雖未記
20 載2號房屋同時坐落17-2、17-3地號土地，僅係兩造訂約時
21 之疏漏，當無因此將買賣標的刻意區分為系爭房屋A、B之
22 理，則被告此部分所辯，亦屬無據，難以憑採。

23 5. 遑論參以本院前案110年度竹調字第64號聲請調解事件中，
24 原告前手即19、22地號土地之前地主訴外人林金麓於該調解
25 事件請求被告應將2號房屋拆除，並提出其手繪之2號房屋坐
26 落位置圖，其中可見2號房屋之坐落範圍已涵蓋部分17-2、1
27 7-3地號土地，並未區別系爭房屋A、B部分，有原告提出林
28 金麓民事聲請調解狀之房屋占用位置圖在卷可憑（見本院卷
29 第291頁），復經本院依職權調取上開調解事件卷宗全卷核
30 閱無訛【見上開調解事件卷宗（下稱前案調解卷）第12、33
31 頁】，而被告於該案中就訴外人林金麓所主張2號房屋坐落

之位置及範圍，亦未曾抗辯坐落17-2、17-3地號土地部分（即系爭房屋B），屬獨立之建物，非林金簾請求之範圍等情（見前案調解卷第113至116、167、217頁），足見被告自始即認定系爭房屋B本屬2號房屋一部分之事實，現被告反於本件訴訟中爭執系爭協議書中所指2號房屋僅指系爭房屋A，而未及於系爭房屋B云云，猶顯無稽，不予信採。

6. 綜上，本件雖無系爭協議書所指2號房屋及系爭房屋A之實際測量面積等直接證據可供本院審酌，惟依系爭協議書約定之意旨，應足堪認兩造買賣之標的為2號房屋全部，且系爭房屋B無論外觀、構造、功能上，均難認屬獨立之建物，自應與系爭房屋A同視為一體之建物，是系爭協議書所指2號房屋，應包含系爭房屋A、B之全部範圍，洵屬明確。被告辯稱系爭協議書所指2號房屋僅含系爭房屋A，而不及於系爭房屋B云云，應屬無據，殊難憑採。

(三) 又依系爭協議書約定，被告於收受原告給付之買賣價金800萬元後，既有依約應配合原告辦理2號房屋納稅義務人變更登記之義務，而被告於收受原告給付之800萬元價金後，現2號房屋之納稅義務人仍登記於被告名下，業如前述，是原告依系爭協議書之契約約定，請求被告應協同原告將2號房屋辦理變更房屋納稅義務人為原告，自屬有據，應予准許。被告雖辯稱系爭房屋A已經原告拆除完畢，2號房屋應不存在，故原告此項請求無權利保護必要云云，惟被告上開所辯，係基於系爭協議書所指2號房屋之範圍僅包含系爭房屋A，始能成立，而本件系爭房屋B亦屬上開2號房屋之一部，業經認定如前，足見2號房屋並未全部經拆除而滅失，是原告此項請求，仍有權利保護必要，被告此部分所辯，難認可採。

(四) 另依系爭協議書約定，被告於收受原告給付之買賣價金800萬元後，既有依約應將2號房屋之事實上處分權讓與原告，暨將2號房屋交付予原告之義務，而被告於收受原告給付之800萬元價金後，現仍占用系爭房屋B部分，且系爭房屋B仍屬2號房屋之部分範圍，亦如前述，是原告依系爭協議書約

01 定，另請求被告應將坐落在17-2、17-3地號土地上如附圖標
02 示A（面積149平方公尺）、標示B（面積13平方公尺）之系
03 爭房屋B之事實上處分權讓與原告，並將該部分房屋騰空遷
04 讓交付予原告，亦屬有據，應予准許【至被告現所使用之建
05 物經測量後雖有部分仍在19、22地號土地上（即如附圖所示
06 標示C、D、E部分），惟此部分應係被告拆除系爭房屋A後，
07 為使系爭房屋B有封閉空間得以遮蔽風雨所砌之外牆，既然
08 仍占用19、22地號土地，當然屬系爭協議書約定應搬遷騰空
09 交付之範圍，而非屬原告本件起訴請求被告將坐落17-2、17
10 -3地號土地上之系爭房屋B讓與事實上處分權及騰空遷讓交
11 付之範圍，附此敘明之】。

12 四、綜上所述，原告依系爭協議書之契約約定，請求被告應協同
13 原告將2號房屋之納稅義務人變更為原告，暨請求被告應將
14 如附圖標示A（面積149平方公尺）、標示B（面積13平方公
15 尺）之建物事實上處分權讓與原告，並將該部分房屋騰空遷
16 讓交付予原告，為有理由，應予准許。

17 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就主文
18 第2項部分，經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
19 之。至主文第1項部分，原告之請求係命被告為一定之意思
20 表示，性質上不適於執行，即不得為假執行之宣告，原告陳
21 明就請求被告協同將2號房屋之納稅義務人變更為原告乙
22 情，願供擔保聲請宣告假執行，核屬無據，應予駁回。

23 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
24 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，附此
25 說明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
27 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
29 民事第二庭 法 官 蔡欣怡

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 1 日

03 書 記 官 鄧雪怡