

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第775號

原告 趙振凱 住○○市○○區○○里○○○00○00號

訴訟代理人 邱揚勝律師

被告 鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年2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。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告之祖母趙王○○為王進丁同居人，約於民國60年間共同居住於○○市○○區○○00號未辦保存登記之房屋（下稱系爭10號房屋），王進丁晚年因身體不好，無法出外工作，生活開銷及醫藥費用均由原告及原告父親所支付，000年00月間，王進丁向原告表示以這10年來照顧費用及去世後之喪葬費為買賣價金，欲將名下所有臺南市○○區○○段000○000地號上地（權利範圍各2分之1，下稱系爭土地）、同段上000建號建物（即臺南市○○區○○00○0號房屋，下稱系爭10之1號房屋），及系爭10號房屋以買賣方式過戶給原告，王進丁並交付原告印鑑章，授權原告受託申請印鑑證明，授權辦理土地及建物之移轉登記，並親自在土地房屋買賣契約書蓋上自己的指印，證明願意將名下所有的土地及建物全部移轉給原告所有，原告於106年11月28日就王進丁名下系爭土地、系爭10之1號房屋及系爭10號房屋，向臺南市政府財政稅務局佳里分局（下稱佳里財稅局）辦理契稅及土地增值稅申報，未料王進丁嗣後因病情惡化突然死亡，而未能將所有權移轉登記辦理完畢。嗣後系爭10之1號房屋於112年10月6日以買賣原因移轉登記與原告，然被告迄今仍未將系爭土地

01 及爭10號房屋移轉登記及交付予原告。爰依民法第348條買
02 賣法律關係、同法第406條贈與法律關係，請求擇一判命被
03 告將系爭土地所有權移轉登記予原告及交付系爭10號房屋予
04 原告。

05 (二)並聲明：被告應將其管理王進丁名下系爭土地移轉登記為原
06 告所有，並將系爭10號房屋交付與原告。

07 二、被告則以：

08 王進丁106年11月28日在醫院隔離中，不可能如原告所述，
09 同時在家中為買賣或贈與。而地政事務所就申辦之不動產移
10 轉登記案件僅為形式上審查，無實質審查權，財稅局就印花
11 稅之繳納亦無權實質審查是否確實有買賣合意，故繳納稅費
12 和過戶不代表有買賣合意。此外，原告一開始主張買賣，後
13 來又主張贈與，主張反覆，不可採信。王進丁於105年底之
14 前均有持續工作，原告主張王進丁死亡前10年之生活費、醫
15 藥費均由原告支付，並非事實。且王進丁曾申請社會局補
16 助，醫療費用有減免，故王進丁自行負擔之醫療費用應甚少
17 或是毋庸自付，與原告稱王進丁之醫療費用全由伊與父親負
18 擔云云不符，故原告主張王進丁要將原告為其負擔之生活
19 費、醫療費當作買賣不動產之價金云云，實不可採。故原告
20 主張係屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)王進丁於106年12月11日死亡，無繼承人。因利害關係人王
23 秀治向本院聲請為王進丁選任遺產管理人，經本院於112年3
24 月13日以112年度司繼字第157號裁定選任被告鄭嘉慧律師為
25 王進丁之遺產管理人確定（見補字卷第47-48頁）。

26 (二)系爭10號房屋係未保存登記建物；系爭10之1號房屋為有保
27 存登記建物，坐落於臺南市○○區○○段000地號土地上
28 （見本院卷第53-57頁）。

29 (三)原告於106年11月28日就王進丁名下所有臺南市○○區○○
30 段000○000地號土地（權利範圍各2分之1）及系爭10之1號
31 房屋，向佳里財稅局辦理契稅及土地增值稅申報。原告繳交

01 土地印花稅2,045元（見本院卷第153頁）、房屋印花稅400
02 元（見本院卷第422頁）、印花稅62元（見本院卷第189頁）
03 後，原告於106年12月6日撤回土地現值申報及契稅申報書申
04 請書（見本院卷第155、209頁）。

05 (四)嗣後原告於106年12月11日向佳里財稅局申報臺南市○○區
06 ○○段000○000地號土地之土地增值稅，所附為106年11月2
07 8日土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷第147、148
08 頁）。佳里財稅局以107年1月3日南市財佳字第1072750142
09 號函，否准原告申報移轉安定區蘇安段793、794地號等2筆
10 土地現值案，理由為土地所有權人王進丁於受理申報前已死
11 亡（王進丁於106年12月11日4時25分死亡，見補字卷第43-4
12 4頁）。

13 (五)王進丁於106年11月7日至臺南醫院住院治療，入住雙人差額
14 床房間，106年11月9日轉床至二人健保床房間，住院期間皆
15 住於普通病房，未曾入住加護病房，王進丁於106年12月11
16 日死亡。

17 (六)王進丁自年滿65歲起至000年0月間每月領取老農年金，且於
18 106年4月至12月，具臺南市低收入戶資格，每月領有老人生
19 活津貼7,463元及低收入戶家庭補助6,115元（見本院卷第25
20 7頁）。

21 (七)王進丁之安定區農會帳戶於106年12月21日之餘額為2,393
22 元；中華郵政股份有限公司帳戶於106年12月31日之餘額為2
23 56元（見本院卷第219-225頁）。

24 (八)王進丁於106年11月7日至臺南醫院住院，直至106年12月11
25 日死亡，此次住院費用由臺南市政府社會局核定補助住院看
26 護費及醫療費用（見本院卷第231頁）。

27 四、得心證之理由：

28 原告主張依其與王進丁於106年11月28日就系爭土地及系爭1
29 0號房屋達成買賣合意或贈與之合意，均為無理由：

30 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
31 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則

01 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
02 亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號判決意
03 旨參照）。本件原告主張其與王進丁間就系爭土地及系爭10
04 號房屋有買賣或贈與之合意，為被告所否認，依上開說明，
05 原告自應就其與王進丁間有買賣或贈與合意之利己事實，負
06 舉證之責。

07 (二)證人趙○○於本院審理時證述：106年11月28日王進丁在我
08 們家說，我們有照顧他，所以要將房屋以買賣的方式登記給
09 伊兒子即原告。當天有伊、伊之妻子即證人鄭○○、伊母
10 親、及王進丁在場，當天有看到王進丁親自簽名於買賣契約
11 書還有蓋手印。嗣後改稱當天王進丁是簽名及蓋手印在另一
12 本紅紅的買賣契約書上面等語（見本院卷第113頁至第115
13 頁）。證人鄭○○於本院審理時證述：王進丁在住院前在伊
14 家中吃飯時說要將房屋給伊兒子，當時王進丁簽了兩本紅紅
15 的買賣契約書，當時伊、伊婆婆及王進丁在場等語（見本院
16 卷第121頁）。惟王進丁於106年11月7日已於衛生福利部臺
17 南醫院（下稱臺南醫院）住院，直至106年12月11日死亡才
18 出院等情，有臺南醫院112年8月18日南醫歷字第1121005990
19 號函附卷可查（見本院卷第231頁）。王進丁於106年11月7
20 日即已於臺南醫院住院，且於死亡前均未離開臺南醫院，自
21 無證人趙○○於本院審理時證述，王進丁106年11月28日於
22 家中說要將房屋買與原告之可能。再者，觀諸原告所提出之
23 紅色買賣契約書2份其上並無王進丁之簽名，該2份紅色買賣
24 契約書上，僅有蓋指印，亦有紅色買賣契約書2份在卷可稽
25 （見卷第269頁至第283頁）。顯與證人趙○○於本院審理時
26 證述王進丁當時於買賣契約書上簽名及蓋指印等語，及證人
27 鄭○○於本院審理時證述，王進丁於買賣契約書上簽名等情
28 相違。且衡諸證人趙○○、鄭○○身為原告之父母，證人趙
29 ○○、鄭○○、證人趙○○之母及三名小孩均居住在系爭10
30 之1號房屋（見本院卷第112、113頁），原告106年11月28日
31 一同請求地政機關將爭10號房屋、系爭10之1號房屋及系爭

01 土地以買賣原因請求移轉登記與原告未果，原告本件起訴原
02 請求應將系爭土地、系爭10號房屋及系爭10之1號房屋移轉
03 登記與原告，原告於112年10月6日又以出具切結書之方式與
04 地政機關，而取得系爭10之1號房屋所有權後，原告改請求
05 應將系爭土地及系爭10號房屋移轉登記及交付予原告，顯見證
06 人趙○○、鄭○○其等就本件訴訟標的法律關係，實與原告
07 經濟及利害關係一致，其等上開證言有偏頗且刻意維護原告
08 之虞。從而，證人趙○○、鄭○○之上開證述，均不足採。

09 (三)原告雖提出土地建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅申
10 報書、土地增值稅申報書（見本院卷第25頁至第31頁）等為
11 證，然上開資料僅得證明原告曾欲向地政機關辦理系爭10之
12 1號房屋及系爭土地之所有權移轉登記，無從據以認定原告
13 與王進丁間有成立買賣契約之合意。至於原告雖另主張王進
14 丁確實有與其達成買賣契約之合意，故授權其申請印鑑證
15 明，且當時辦理王進丁印鑑證明之臺南○○○○○○○○人
16 員，亦有與王進丁通電話確認等情。惟經臺南○○○○○○
17 ○○函覆本院：原告持王進丁委託書申請印鑑證明事項，經
18 查核檔存資料委任書、原登記印鑑章、印鑑證明申請書，及
19 當時查證委任人與受委任人國民身分證屬實無誤後，即依戶
20 政事務所辦理印鑑登記作業規定規定核發王君印鑑證明，尚
21 無應以電話向委任人確認之作業規則等情，有臺南○○○○
22 ○○○○112年12月19日南市善化戶字第1120094568號函附
23 卷可查（見卷第381頁）。是以，原告主張其經王進丁授權
24 而為其申請印鑑證明，且經戶政事務所之人員以電話與王進
25 丁確認等情，係屬無據，尚難採憑。

26 (四)原告雖另主張其與父親照顧王進丁十多年來之費用，作為支
27 付原告向王進丁買受系爭土地及系爭10號房屋之價金等語。
28 為被告所否認。惟王進丁自年滿65歲起至000年0月間每月領
29 取老農年金，且於106年4月至12月，具臺南市低收入戶資
30 格，每月領有老人生活津貼7,463元及低收入戶家庭補助6,1
31 15元。王進丁於106年11月7日至臺南醫院住院，直至106年1

01 2月11日死亡，此次住院費用由臺南市政府社會局核定補助
02 住院看護費及醫療費用等情，為兩造所不爭執之事項，已如
03 前述。足徵王進丁每月領取老農津貼，並無需向原告及其父
04 拿取生活費用或需渠等為其支付醫療費用之必要。王進丁雖
05 與原告之祖母同住甚久，且依原告所提出之照片可知，原告
06 之祖母常與王進丁出遊，然均無法證明原告與其父曾為王進
07 丁支付十多年生活費用之事實，亦無法證明原告與王進丁並
08 達成買賣契約之合意存在。

09 (五)另原告雖主張若認其與王進丁就系爭土地及系爭10號房屋間
10 無買賣關係之合意存在，亦可認定有贈與合意存在，亦為被
11 告所否認。惟本件原告於112年4月10日民事起訴狀主張其與
12 王進丁乃成立買賣合意、本院112年6月26日本院言詞辯論期
13 日請求傳喚證人趙○○證明其與王進丁有買賣合意、原告父
14 母即證人趙○○、證人鄭○○均於本院證述原告與王進丁間
15 有買賣合意、原告於112年10月31日民事準備書(三)狀亦主張
16 原告與王進丁間有買賣合意（見補字卷第15頁、本院卷第48
17 頁、第318頁）。原告於本件案件審理半年後始於112年11月
18 20日以民事準備書(四)狀改稱原告與王進丁若認無買賣之合
19 意，則有贈與之合意（見本院卷第335頁）。本件原告若與
20 王進丁間有贈與之合意，原告於起訴之初當可為此贈與法律
21 關係之主張。然原告卻捨此不為，於本件審理達半年之久
22 後，始為贈與之主張，是以，原告與王進丁是否有贈與之合
23 意即屬有疑。再者，原告雖稱其當初問比較懂處理土地的朋友，
24 朋友說贈與會比較貴，所以才用買賣的方式，當時贈與
25 要繳多少稅金伊也忘了等語（見本院卷第458頁）。惟觀諸
26 原告於112年10月3日為請求臺南市○里地○○○○○○○○
27 00○0號房屋辦理建物所有權移轉登記，所出具之理由書其
28 上亦記載，其已支付賣賣價款為完成買賣登記，依據土地登
29 記規則第102條規定，檢附出賣人王進丁之死亡除戶謄本，
30 並立切結書，若日後涉私權爭議原告將負完全責任等語，有
31 理由書附卷可查（見本院卷第419頁）。原告於112年10月3

01 日所出具之切結書，仍認其與王進丁間乃為買賣之合意，並
02 無贈與之合意。足徵，原告與王進丁間並無贈與之合意甚
03 明，故原告主張其與王進丁間有贈與之合意，亦屬無據，自
04 非可採。

05 (六)依上，原告未能舉證證據證明其與王進丁間就系爭土地及系
06 爭10號房屋有買賣合意或贈與合意存在。

07 五、綜上所述，原告無法舉證證明其與王進丁間就系爭土地及系
08 爭10號房屋有買賣合意或贈與合意存在，原告依民法第348
09 條買賣法律關係及同法第406條贈與之法律關係，擇一請
10 求，被告應將其管理王進丁名下系爭土地移轉登記為原告所
11 有，並將系爭10號房屋交付與原告，均為無理由，應予駁
12 回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
18 民事第一庭 法 官 葉淑儀

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
21 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
22 訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 4 日
24 書記官 陳淑芬