

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6281號

原告 謝秀秀
訴訟代理人 林彥誠律師
被告 法蘭德股份有限公司

法定代理人 許為城

被告 許鴻蓉

共同

訴訟代理人 陳錫川律師

上列當事人間請求塗銷房屋稅籍登記等事件，本院於民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、兩造於合作協議書(下稱系爭協議)第14條約定，就該合約法律關係涉訟時，合意以本院為第一審管轄法院(本院113年度北簡字第6753號卷，下稱北簡卷，第51頁)，依民事訴訟法第24條規定，本院就本件訴訟有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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。本件原告起訴聲明：(一)先位聲明：1.被告許鴻蓉應將於民國109年7月24日所為臺北市○○區○○街00巷0○○號房屋(下稱系爭房屋)之房屋稅籍登記塗銷並將前揭房屋稅籍移轉登記予原告；2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告法蘭德股份有限公司(下稱法蘭德公司)應給付原告新臺幣(下同)20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行(北簡卷第11至12頁)。嗣於訴訟送達後，追加請求被告法蘭德公司應給付系

01 爭房屋占用土地之使用補償金，於113年12月12日變更備位
02 聲明第1項請求金額為225萬5577元（本院卷第24、28頁）；
03 又於114年12月18日變更該項請求金額為286萬2053元（本院
04 卷第169、182頁），嗣於115年1月14日變更該項請求金額為
05 291萬2155元（本院卷第218頁），被告對於原告本件所為先
06 位、備位之聲明及變更聲明等程序並無意見（本院卷第24、
07 169、243頁），且就本案為言詞辯論，是依前揭規定，應予
08 准許。

09 三、原告主張：伊為訴外人楊仁宗之配偶，系爭房屋為楊仁宗所
10 有，該屋稅籍亦登記為楊仁宗且本由楊仁宗繳納房屋稅，於
11 100年10月8日楊仁宗過世後，系爭房屋之所有權及稅籍登記
12 均由伊單獨繼承，並由伊繼續繳納房屋稅。詎料，系爭房屋
13 租客欲向主管機關辦理營業登記時，發現系爭房屋之房屋稅
14 籍並非登記在伊之名下，經伊前往稅捐稽徵處查調後始獲悉
15 系爭房屋稅籍於109年7月24日因不明之原因移轉至不認識之
16 被告許鴻蓉名下，伊因而驚覺與被告法蘭德公司於111年4月
17 6日簽立之合作協議書(即系爭協議)，關於第2條、第4條被
18 告法蘭德公司應協助辦理房屋稅籍之移轉登記義務部分，於
19 簽約當下已非得以履行，顯為自始給付不能之契約標的，依
20 民法第246條第1項規定，系爭協議本屬無效。伊從未同意將
21 系爭房屋稅籍登記或房屋所有權移轉於被告許鴻蓉，且對於
22 系爭房屋稅籍於109年7月24日移轉至被告許鴻蓉一事並不知
23 情，被告許鴻蓉恐以不法手段為移轉登記，伊與被告許鴻蓉
24 間並無任何意思表示合致，故依民法第153條第1項規定之反
25 面解釋、第179條規定請求被告許鴻蓉應將於109年7月24日
26 所為系爭房屋稅籍登記塗銷並將前揭房屋稅籍移轉登記予原
27 告。本件先位聲明係以系爭協議無效為前提而請求；設若系
28 爭協議為有效，原告則為備位聲明之請求，即因系爭房屋稅
29 籍業已移轉至被告許鴻蓉名下，被告法蘭德公司未依系爭協
30 議第5條支付第一期合作權利金20萬元，且被告法蘭德公司
31 亦應依系爭協議第6條負擔相關稅費，故請求臺北市政府地

01 政處土地開發總隊平均地權基金費用，即自109年7月24日移
02 轉至被告許鴻蓉名下起至115年1月13日止，合計271萬2155
03 元，爰依系爭協議第5條、第6條約定請求被告法蘭德公司應
04 給付伊291萬2155元（即20萬元+271萬2155元=291萬2155
05 元）等語。並聲明：(一)先位聲明：1.被告許鴻蓉應將於109
06 年7月24日所為系爭房屋之房屋稅籍登記塗銷並將前揭房屋
07 稅籍移轉登記予原告；2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位
08 聲明：1.被告法蘭德公司應給付原告291萬2155元，及如附
09 表（本院卷第218至224頁）所示利息起算日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

11 四、被告則以：系爭房屋稅籍於109年7月24日移轉登記與被告許
12 鴻蓉，係經原告親自簽名蓋章同意，原告以系爭房屋稅籍移
13 轉登記未經原告同意、原告不知情、雙方並無意思表示合致
14 為由，請求塗銷系爭房屋稅籍並請求移轉與原告，顯無理
15 由。再者，依系爭協議之前言、第1至3條、第5條約定，原
16 告須將臺北市政府所有「臺北市○○區○○段○○段000地
17 號」（下稱500地號市有地）土地上，屬於原告所有之占建房
18 屋之房屋稅籍移轉登記至被告法蘭德公司或指定之第三人名
19 下時，被告法蘭德公司始應支付20萬元及負擔占用費等，然
20 500地號市有地上之占建房屋，除系爭房屋外（原告於109年7
21 月24日已移轉房屋稅籍登記，故非系爭協議約定之移轉對
22 象），尚有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0○○號、臨3之
23 2號、5號、7號、9號等五間房屋（下稱系爭1之1號等房屋），
24 原告迄未移轉系爭1之1號等房屋稅籍至被告法蘭德公司或指
25 定之第三人名下，原告請求被告法蘭德公司依系爭協議給付
26 20萬元及負擔占用費271萬2155元，均無理由等語置辯。並
27 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准
28 宣告免為假執行。

29 五、查，臺北市政府地政處土地開發總隊於97年至99年間，通知
30 楊仁宗繳納系爭房屋占用500地號市有地之無權占用使用補
31 償金；且系爭房屋房屋稅籍於104年度、105年度、106年

01 度、107年度、108年度、109年度登記在原告名下，原告對
02 於系爭房屋之持分比為208600/0000000等情，有臺北市政府
03 地政處土地開發總隊函文、臺北市稅捐稽徵處房屋稅104年
04 度、105年度、106年度、107年度、108年度、109年度課稅
05 明細表在卷可參（北簡卷第23至41頁）。再者，原告與被告
06 法蘭德公司於111年4月6日簽訂系爭協議，亦有該協議書附
07 卷可查（北簡卷第45至51頁），上情為兩造所未爭執，自堪
08 信為真。

09 六、本院之判斷：

10 (一)、原告請求被告許鴻蓉應將於109年7月24日所為系爭房屋之房
11 屋稅籍登記塗銷並將前揭房屋稅籍移轉登記予原告，有無理
12 由？

13 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。又主張不當得利請
15 求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證
16 責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有
17 損害。

18 2.原告主張：被告法蘭德公司人員於109年間利用原告喪夫獨
19 自生活無人可協助、年事已高、不諳法令情形下，向原告誣
20 稱要合作關於系爭房屋產權事宜以為業務招攬，然被告法蘭
21 德公司人員從未向原告表示要將系爭房屋稅籍過戶給被告法
22 蘭德公司或指定之人，且原告從未見過被告許鴻蓉，原告更
23 不可能將楊仁宗過世留下讓原告晚年得賴以收租維生之系爭
24 房屋產權無償過戶給毫不認識之被告許鴻蓉。被告固提出建
25 築改良物所有權贈與移轉契約書，主張系爭房屋之稅籍登記
26 於109年7月24日移轉登記係經原告親自簽名蓋章同意云云，
27 然系爭協議名稱為「合作協議書」，且細譯系爭協議內並無
28 隻字提及無償贈與，原告從未同意贈與系爭房屋產權，前開
29 建築改良物所有權贈與移轉契約書為原告經被告法蘭德公司
30 人員欺罔行為下所為簽章，自屬無贈與合意之產權移轉行
31 為，被告許鴻蓉應將於109年7月24日所為系爭房屋之房屋稅

01 籍登記塗銷並將房屋稅籍移轉登記予原告等語。然此為被告
02 所否認，並稱略以：109年7月24日辦理系爭房屋之房屋稅籍
03 登記時，原告確有親自簽名蓋章表示同意等語。是依前開規
04 定及說明，原告應就被告許鴻蓉係無法律上之原因而受利
05 益，致原告受有損害一節，負舉證責任。又原告主張因被告
06 許鴻蓉恐以不法手段為移轉登記、被告許鴻蓉為詐欺、原告
07 不同意、原告不知情、兩造間並無任何意思表示合致等情，
08 揆之上開說明，均應由原告舉證證明之。

09 3.經查，於109年7月24日，被告許鴻蓉申報為系爭房屋之新所
10 有權人(納稅義務人)，原所有權人為原告謝秀秀，移轉持分
11 208600/0000000一節，有臺北市稅捐稽徵處核定契價證明書
12 可證(北簡卷第43頁)。且查，原告與被告許鴻蓉於109年7
13 月24日辦理系爭房屋之契稅申報時，係以雙方同意贈與所有
14 權移轉而辦理系爭房屋移轉事宜，有臺北市稅捐稽徵處中山
15 分處函文及檢附系爭房屋於109年7月24日立約申報相關資料
16 在卷可查(本院卷第85至97頁)。原告聲請傳喚之證人即於
17 109年7月24日辦理系爭房屋事宜之地政士陳美銀到庭結證略
18 以：其辦理系爭房屋之稅籍變更，且有看過本院卷第92至93
19 頁之建築改良物所有權贈與移轉契約書，雙方印文應該是由
20 地政士陳美銀所蓋印，但是有取得原告之授權後才蓋印，且
21 是在原告面前用印的，地政士陳美銀請原告在契約書簽名
22 後，地政士陳美銀才蓋章，確認沒錯後，原告才簽名。印章
23 是原告給地政士陳美銀，地政士陳美銀在原告面前蓋印。上
24 開契約書上方原告謝秀秀簽名是當天簽的，地政士陳美銀把
25 公契給原告看後，原告才當場簽名的，原告簽完名地政士陳
26 美銀才蓋章。且當時在場當事人均告知本件為原告贈與被告
27 許鴻蓉等語(本院卷第173至175頁)。證人陳美銀上開證詞
28 內容，核與臺北市稅捐稽徵處中山分處函文及檢附之建築改
29 良物所有權贈與移轉契約書相符，且觀之該契約書欄位均係
30 以「受贈人」及「贈與人」名稱，且於契約內容亦表彰為贈
31 與、贈與權利價值等情(本院卷第92至93頁)；且上開移轉

01 事宜並經財政部臺北國稅局依遺產及贈與稅法第41條規定發
02 給贈與稅免稅贈明書（本院卷第97頁），並徵系爭房屋之房
03 屋稅籍於109年7月24日移轉登記與被告許鴻蓉，係原告知情
04 且經原告同意，並為雙方意思表示合致無訛。原告對此並未
05 提出其他證據舉證證明其主張因被告許鴻蓉恐以不法手段為
06 移轉登記、被告許鴻蓉為詐欺、原告不同意、原告不知情、
07 兩造間並無任何意思表示合致等情，則原告上開主張，並不
08 可採。

09 4. 綜上，系爭房屋之房屋稅籍於109年7月24日辦理移轉與被告
10 許鴻蓉，並無原告主張各情，則原告依民法第179條規定為
11 本件先位聲明之請求，並無理由，應予駁回。

12 (二)、原告依系爭協議第5條、第6條約定請求被告法蘭德公司應給
13 付第一期合作權利金20萬元、系爭房屋相關稅費271萬2155
14 元，有無理由？

15 1. 系爭協議第5條約定略以：雙方約定，乙方(即原告，下同)
16 完成將該占建房屋之房屋稅籍移轉登記與甲方(即被告法蘭
17 德公司，下同)或甲方指定之第三人名下時，甲方願先行支
18 付20萬元予乙方，以作為雙方第一期之合作權利金。第6條
19 約定略以：自該占建房屋之房屋稅籍移轉登記與甲方或甲方
20 指定之第三人名下之日起，該占建房屋所涉之占用費或其他
21 相關稅費，由甲方負擔給付之責（北簡卷第50頁）。

22 2. 原告主張：被告所稱系爭房屋非系爭協議規範之移轉對象云
23 云，並非事實；被告另稱原告未將系爭1之1號等房屋之房屋
24 稅籍移轉登記予被告法蘭德公司或指定之第三人，不得依系
25 爭協議第5條請求給付20萬元云云，亦非屬實。系爭房屋產
26 權為原告自楊仁宗繼承取得，且臺北市地政局土地開發總隊
27 平均地權基金也僅就系爭房屋向原告徵收占建房屋使用補償
28 金，原告並無系爭1之1號等房屋之產權或事實上處分權，不
29 論原告與被告法蘭德公司間或原告與被告許鴻蓉間均從未就
30 系爭房屋以外之產權或其他權限有所約定，且原告本僅對於
31 系爭房屋有產權及事實上處分權，就系爭協議內容標的約定

01 自無可能約定系爭房屋以外原告無權處分內容，否則，依
02 民法第246條規定該不能之給付為契約標的者，其契約本屬
03 無效，而無拘束雙方之效力以言。故依系爭協議第5條、第6
04 條約定，被告法蘭德公司應依約履行給付第一期合作權利金
05 20萬元予原告，並負擔系爭房屋即占建房屋所涉占用費即臺
06 北市地政局土地開發總隊平均地權基金自109年7月24日移轉
07 至指定第三人被告許鴻蓉名下起至115年1月13日止合計271
08 萬2155元等語，並提出臺北市地政局土地開發總隊函文及憑
09 單等為證（分見本院卷第35至79頁、第185至195頁、第229
10 頁）。

11 3. 關此，被告則以：500地號市有地上之占建房屋，除系爭房
12 屋之外，尚有系爭1之1號等房屋，楊仁宗於100年10月8日過
13 世後，系爭房屋之稅籍登記即由原告單獨繼承，原告於109
14 年7月24日將系爭房屋之房屋稅籍移轉登記予被告許鴻蓉。
15 系爭協議第1條、第2條及第3條分別約定被告法蘭德公司應
16 協助原告辦理繼承楊仁宗就500地號市有地占用之權利等
17 情，則系爭房屋之房屋稅籍，於109年7月24日即由原告單獨
18 繼承登記後，再移轉登記予被告許鴻蓉；而得以系爭房屋所
19 有人名義，向臺北市政府地政處土地開發總隊繳納500地號
20 市有地土地無權占用使用補償金之占用人，亦早於111年1月
21 前，即已改為原告之名義，顯無再由被告法蘭德公司協助原
22 告辦理繼承楊仁宗就系爭房屋之房屋稅籍移轉登記及有關占
23 用人資格之必要。系爭房屋並非兩造111年4月6日簽立系爭
24 協議所擬規範之對象。又，系爭協議之標的，依其前言、第
25 1條、第2條及第3條之記載，均稱「臺北市○○區○○段○
26 ○段000地號」市有地（即500地號市有地）上之占建房屋，
27 而非某門牌號碼之房屋。果如原告所稱，該占建房屋乃指系
28 爭房屋，則兩造直接記載該房屋之門牌號碼「臺北市○○區
29 ○○街00巷0○0號」為契約標的，豈非直接明瞭，何必模糊
30 而不特定的稱為500地號市有地上之占建房屋。況，系爭房
31 屋之面積為44.6平方公尺，系爭協議第2條卻記載「乙方乃

01 於500地號市有地之實際占用人，占用面積約57.2平方公尺
02 (約17.3坪)」，二者面積相差甚遠而顯不相同。果其如
03 此，系爭房屋並非系爭協議之契約標的，應屬無疑。另，系
04 爭房屋，原告於109年7月24日即已將其房屋稅籍移轉登記予
05 被告許鴻蓉名下，果如原告所言，系爭房屋為系爭協議所規
06 範應移轉房屋稅籍之契約標的，則111年4月6日始簽立之系
07 爭協議，應約定被告法蘭德公司須直接給付原告第一期合作
08 權利金20萬元，並負擔自109年7月24日起系爭房屋之占用費
09 或其他相關稅費，始為合理。然者，系爭協議第5條及第6條
10 則約定「乙方完成將該占建房屋之房屋稅籍移轉登記與甲方
11 (即被告法蘭德公司，下同)或甲方指定之第三人名下時」、
12 「自該占建房屋之房屋稅籍移轉登記與甲方或甲方指定之第
13 三人名下之日起」，被告法蘭德公司始應支付第一期合作權
14 利金20萬元，並負擔給付該占建房屋所涉之占用費或其他相
15 關稅費。顯然系爭協議於111年4月6日簽立時，其所規範之
16 占建房屋之房屋稅籍尚未完成移轉登記。再者，原告於113
17 年5月1日提起本件訴訟前，從未曾向被告法蘭德公司請求支
18 付第一期合作權利金20萬元，甚至提起本件訴訟時，亦未於
19 起訴狀中請求被告法蘭德公司負擔系爭房屋之占用費，反而
20 心甘情願自行按月繳納系爭房屋之「500地號市有土地無權
21 占用使用補償金」迄至113年11月份合計高達205萬餘元。更
22 足證明系爭協議所訂應移轉房屋稅籍之占建房屋確非系爭房
23 屋，原告始未曾向被告法蘭德公司為支付第一期合作權利金
24 20萬元及負擔占用費之請求。退步言之，縱如原告所稱系爭
25 房屋即為系爭協議所規範原告應移轉房屋稅籍之占建房屋，
26 則誠如原告所主張，系爭協議關於第1條及第2條被告法蘭德
27 公司應協助辦理房屋稅籍之移轉登記義務、及第4條原告應
28 將房屋稅籍移轉登記之義務，於簽約當下已非得以履行，顯
29 為自始不能給付之契約標的，依民法第246條第1項規定，系
30 爭協議應屬無效。果爾，原告仍無從據此無效之系爭協議，
31 請求被告法蘭德公司給付第一期合作權利金20萬元及負擔占

01 用費271萬2155元等語。

02 4.查，系爭協議為原告與被告法蘭德公司於111年4月6日所簽
03 訂，並於同日經公證一節，有該協議書可查（北簡卷第45至
04 51頁），又，原告早於109年7月24日即將系爭房屋贈與被告
05 許鴻蓉等情，業經本院認定如前，系爭房屋之面積僅44.6平
06 方公尺，有前開於109年7月24日辦理移轉等文件、原告提出
07 其繳納房屋稅等證據資料可考，核與系爭協議約定原告應移
08 轉500地號市有地上占用面積約57.2平方公尺，顯有不同，
09 則系爭房屋是否為系爭協議之約定範疇，自非無疑。復查，
10 500地號市有地上，除系爭房屋之外，尚有系爭1之1號等房
11 屋之情，有查詢資料及房屋稅籍證書等可參（北簡卷第117
12 頁、本院卷第197至207頁）；觀之系爭協議前言略以：緣甲
13 方雙方皆為500地號市有地之占用人，據悉臺北市政府地政
14 局開發總隊即500地號市有地之管理者，現已決議欲將500地
15 號市有地依法讓售予各占用人，故甲乙雙方特就上開情事協
16 議本合作事項。且系爭協議第1條略以：乙方稱其為楊仁宗
17 唯一之法定繼承人，楊仁宗為於500地號市有地占用人之
18 一，而楊仁宗得占用之權利，乃自陳月英繼承而來；甲方願
19 協助乙方於臺北市政府及相關權責機關，辦理繼承楊仁宗就
20 500地號市有地占用之權利。另，系爭協議第2條約定略以：
21 乙方乃於500地號市有地之實際占用人，占用面積約57.2平
22 方公尺（約17.3坪，實際占用面積以臺北市政府及地政機關
23 登載為準）。凡乙方取得（包括但不限於繼承）500地號市有地
24 占用權所涉一切事務（包括但不限於占建房屋之房屋稅籍、
25 水電單據用戶名稱、戶籍登記等），甲方願協助乙方辦理移
26 轉登記，而乙方亦願提供相關資料以利甲方協助（北簡卷第
27 49頁）。又，系爭協議第2條約定略以：北市土開總隊現已
28 規劃辦理將500地號市有地讓售予各符合資格之占用人，各
29 占用人得以其占建房屋實際面積申請承購。惟另有規定，應
30 由全體占用人共同申請承購整筆土地；因此乙方應於臺北市
31 政府就500地號市有地讓售予占用人前完成辦理繼承相關事

01 項，以符合成為讓售資格之占用人。由上可知，原告與被告
02 法蘭德公司簽訂系爭協議時，乃係約定500地號市有地上尚
03 未完成辦理繼承登記之占建房屋，並非原告主張之系爭房
04 屋。系爭房屋倘若為系爭協議之約定範疇，則兩造間就系爭
05 房屋自109年7月24日起至111年4月6日等期間之相關權利義
06 務，自得予以明確約定，然系爭協議對此均無任何約定，堪
07 認系爭房屋並非系爭協議所約定之內容。從而，原告依系爭
08 協議第5條、第6條約定請求被告法蘭德公司應給付第一期合
09 作權利金20萬元、系爭房屋相關稅費271萬2155元，均無理
10 由。

11 七、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告許鴻蓉應將於1
12 09年7月24日所為系爭房屋之房屋稅籍登記塗銷並將前揭房
13 屋稅籍移轉登記予原告，及依系爭協議第5條、第6條約定請
14 求被告法蘭德公司應給付第一期合作權利金20萬元、系爭房
15 屋相關稅費271萬2155元，均無理由，應予駁回。原告上開
16 聲明既均經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經本
18 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
19 列，附此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
22 民事第六庭 法官 陳智暉

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 2 日
27 書記官 陳羿蓁

28 附表：（本院卷第218至224頁）