

最高法院民事判決

114年度台上字第965號

01
02
03 上訴人 王森生
04 訴訟代理人 劉建成律師
05 被上訴人 林惠鈴
06 訴訟代理人 江彥儀律師
07 參加人 林登山
08 被上訴人 林黃素禎
09 林登峯
10 林惠汶

11 上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年1月
12 8日臺灣高等法院臺中分院第二審判決(113年度重上字第111
13 號)，提起上訴，本院判決如下：

主 文

14
15 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

16
17 一、本件上訴人主張：如原判決附表所示房屋(下稱系爭房屋)，
18 均為未辦理所有權第1次登記之建物，為被上訴人林黃素
19 禎、林登峯、林惠汶(下稱林黃素禎等3人)、林惠鈴、參加
20 人及訴外人林碧雲(下稱林黃素禎等6人)之被繼承人林獻旗
21 所建，林獻旗死亡後，林黃素禎等6人因繼承取得所有權，
22 並辦妥房屋稅納稅義務人(下稱納稅義務人)變更登記為其等
23 6人。被上訴人與伊於民國111年5月11日簽立買賣契約(下稱
24 系爭契約)，出售系爭房屋予伊，依該契約第3條及第12條約
25 定，伊開立價金總額之即期支票(下稱系爭支票)交由代書即
26 訴外人吳銘欣保管後，被上訴人應協助伊於111年7月11日前
27 成為系爭房屋之納稅義務人。林黃素禎依土地法第34條之1
28 第2項、第4項規定，以書面通知參加人及林碧雲(下稱參加
29 人等2人)，其2人受通知後，未於期限內行使優先承買權。
30 伊已依約開立系爭支票交付吳銘欣保管，惟被上訴人迄未依
31 約變更系爭房屋納稅義務人名義等情，爰依系爭契約約定，

01 求為命被上訴人將系爭房屋之納稅義務人辦理變更為伊之判
02 決。

03 二、林惠鈴則以：上訴人與林黃素禎等3人簽訂之系爭契約為通
04 謀虛偽意思表示，且林黃素禎等3人未以書面通知參加人等2
05 人，違反土地法第34條之1第2項規定，系爭契約應屬無效。
06 又上訴人未依土地法第34條之1、修正前土地法第34條之1執
07 行要點第8點第2項規定，交付或提存參加人等2人應得之買
08 賣價金，自不得依系爭契約請求辦理納稅義務人變更登記。
09 況房屋稅納稅義務人向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名
10 義，係盡其公法上之義務，不得為私權訟爭之客體；林黃素
11 禎等3人則以：兩造確有訂立系爭契約，林惠鈴授權林黃素
12 禎簽訂系爭契約後反悔，拒絕辦理系爭房屋納稅義務人變更
13 登記，並無理由；參加人則以：伊未簽立系爭契約，且不同
14 意出售系爭房屋，林黃素禎未合法通知伊行使優先承買權，
15 上訴人於交付或提存伊應得之價金前，不得請求變更系爭房
16 屋納稅義務人名義各等語，資為抗辯。

17 三、原審廢棄第一審所為命被上訴人將系爭房屋稅籍之納稅義務
18 人變更為上訴人之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴。理
19 由如下：

20 (一)兩造訂立系爭契約，由被上訴人出售系爭房屋予上訴人，林
21 黃素禎等6人業以繼承為原因，將系爭房屋之納稅義務人變
22 更登記為林黃素禎等6人。系爭房屋係林黃素禎等6人共同共
23 有，被上訴人簽訂系爭契約時，就系爭土地之應繼分合計為
24 6分之4，依土地法第34條之1第5項、第1項規定，得為有效
25 處分。至於被上訴人是否未踐行土地法第34條之1第2項之通
26 知義務，僅生對於參加人等2人是否應負損害賠償責任問
27 題，對出賣房屋之效力，並無影響。

28 (二)按未辦理所有權第1次登記之建物，因無法辦理所有權移轉
29 登記，出賣人僅得讓與事實上處分權，即將該建物交付占有
30 及移轉處分權能予買受人已足。系爭房屋為未辦理所有權第
31 1次登記之建物，被上訴人依系爭契約約定，僅得讓與該建

01 物之事實上處分權，至其因系爭房屋讓與上訴人而須申請變
02 更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權
03 訟爭之客體，且上訴人請求變更系爭房屋之納稅義務人為自
04 己，既不能以之為享有所有權之證明，復加重自己納稅之義
05 務，當無保護之必要。

06 (三)從而，上訴人依系爭契約約定，請求被上訴人將系爭房屋之
07 納稅義務人變更登記為其名義，不應准許。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
10 條第1項定有明文。基於契約自由原則，當事人得自行決定
11 契約之種類及內容，以形成其等欲發生之權利義務關係，除
12 違反強制或禁止規定者外，當事人之一方自得請求他方履行
13 契約所定給付義務。又房屋稅納稅義務人於房屋移轉時，應
14 向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，固
15 為房屋稅條例第7條所定納稅義務人應盡之公法上義務，惟
16 房屋買賣契約之當事人如將該義務之履行明定為一方當事人
17 之給付內容，他方當事人非不得依契約約定請求其履行。

18 (二)查系爭契約第3條約定：「應同時履行條件：簽訂本約，由
19 買方(即上訴人)開立即期支票之簽約金並交付買賣雙方共同
20 委託之代書吳銘欣暫為保管，除本約另有約定外，賣方(即
21 被上訴人)應協助買方於民國111年7月11日前，成為買賣標
22 的物之納稅義務人後，賣方始得向吳銘欣受領前揭支票」
23 (見一審卷(-)15至17、19頁)，似見兩造於系爭契約明定辦理
24 納稅義務人名義變更為被上訴人應給付之內容。果爾，上訴
25 人是否不得依系爭契約之約定，請求被上訴人履行該給付義
26 務？非無再予研求之餘地。乃原審未予詳究，徒以申請變更
27 納稅義務人名義，屬公法上之義務，遽為上訴人不利之判
28 決，自有違民法第199條第1項規定。上訴論旨，指摘原判決
29 違背法令，求予廢棄，非無理由。

30 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
31 、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

02 最高法院民事第五庭

03 審判長法官 彭 昭 芬

04 法官 蘇 芹 英

05 法官 邱 璿 如

06 法官 游 悅 晨

07 法官 李 國 增

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 郭 麗 蘭

10 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日