

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1200號

原告 江美玲

0000000000000000

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 嚴心吟律師

被告 江有結 住○○市○○區○○○街00號

邱秀卿 住同上

共同

訴訟代理人 呂紹瑋律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，於民國114年1月17日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告江有結、邱秀卿應將如附表所示土地所有權（應有部分各如附表所示）移轉登記予原告。
- 二、被告江有結、邱秀卿應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物（稅籍編號000000000000）之納稅義務人名義變更為原告。
- 三、被告江有結、邱秀卿應將前項建物交付並移轉事實上處分權予原告。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：原告、被告江有結及訴外人江美嬌分別為訴外人江文(父)、江游秀玉(母)之長女、長子、次女，被告邱秀卿則為江有結之配偶。江文生前與江游秀玉共同居住在門牌號碼為桃園市○○區○○路0000號房屋（未辦理保存登記，下稱系爭房屋），江文於民國112年5月3日將系爭房屋坐落基地即如附表所示土地（下稱系爭土地）之應有部分（下稱系爭應有部分），分別以贈與及買賣之方式移轉登記予被告2人，並將系爭房屋之納稅義務人變更為被告2人（持分比率各為2分之1）。嗣江文於113年3月12日死亡，兩造及

01 江美嬌於113年4月5日、4月7日在系爭房屋召集會議，討論
02 江文喪葬費用負擔、江文遺產繼承、後續關於江游秀玉之照
03 顧，以及祭拜江家祖先等事，被告2人於113年4月7日討論過
04 程中，表示要將系爭應有部分及系爭房屋以新臺幣(下同)20
05 6萬元售出，售出後不再過問或處理任何與江家有關係事務，
06 原告當場表示願意買受，兩造並約定於113年4月8日辦理不
07 動產所有權移轉登記及價金交付，江美嬌當場親手繕寫會議
08 紀錄(下稱系爭會議紀錄)，並記載「新坡老家1223號，江
09 有結、秀卿退出，不再碰家裡的事」、「老家-2百零六萬，
10 要給秀卿，規費所有相關費用由買方出、行政423,961
11 元」、「4/8要辦過戶、4/8付清2百零六萬+423,961元」，
12 原告、江有結、江美嬌均於該會議紀錄上親筆簽名並按捺指
13 印。詎被告2人事後拒絕履約，爰依買賣契約之法律關係，
14 請求被告將系爭應有部分移轉登記予原告，並將系爭房屋納
15 稅義務人變更為原告，暨交付系爭房屋及移轉事實上處分權
16 等語。並聲明：(一)被告江有結、邱秀卿應將系爭應有部分移
17 轉登記與原告。(二)被告江有結、邱秀卿應將系爭房屋(稅籍
18 編號Z000000000000)、持分比全部之納稅義務人名義變更登
19 記為原告。(三)被告江有結、邱秀卿應將系爭房屋交付並移轉
20 事實上處分權予原告。

21 二、被告則以：被告2人固不否認於113年4月7日與原告討論買賣
22 系爭房屋事宜，並立有系爭會議紀錄，惟被告2人並未同意
23 出售系爭應有部分予原告。兩造於113年4月8日前往馮堯歡
24 地政士事務所(即大同地政士事務所)後，原告表明要被告2
25 人將系爭房屋及系爭應有部分，其中價值相當於244萬元部
26 分贈與原告，另外價值相當於206萬元部分賣予原告，惟被
27 告2人是希望原告給付206萬元及42萬3,961元，向被告購買
28 系爭房屋，是兩造就買賣、贈與兩契約均未達成合意，是原
29 告之請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)系爭房屋及系爭應有部分原為原告、被告江有結、訴外人江
02 美嬌之父親江文所有，江文於112年將系爭房屋之事實上處
03 分權及系爭應有部分，移轉予被告2人。

04 (二)被告2人就系爭土地之應有部分如附表所示。

05 (三)被告2人為系爭房屋之納稅義務人，持分比率各2分之1。

06 (四)兩造、江美嬌於113年4月7日共同簽署系爭會議紀錄。

07 四、原告主張兩造就原告以206萬元向被告2人購買系爭房屋及系
08 爭應有部分，已達成意思表示合致，並成立買賣契約等語，
09 惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

10 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
11 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
12 契約即為成立，民法第345條定有明文。又締結不動產買賣
13 之債權契約，並非要式行為，若雙方就其移轉之不動產及價
14 金業已互相同意，則其買賣契約即為成立，此觀民法第345
15 條第2項之規定自明，並不因契約僅有口頭約定而受影響

16 (最高法院81年度台上字第2339號民事判決意旨參照)。

17 (二)查系爭會議紀錄載明：「老家-2百零六萬，要給秀卿，規費
18 所有相關費用由買方出、行政423,961元」、「4/8要辦過
19 戶、4/8付清2百零六萬+423,961元」等語，而被告對所謂
20 「老家」係指系爭房屋並不爭執，僅辯稱206萬元價金應不
21 含系爭應有部分，兩造未就買賣標的達成意思表示合致云
22 云。然觀諸被告所不爭執真正之112年4月7日錄影光碟及其
23 譯文：「江有結：這間房子我們兩夫妻全部放棄。……老媽
24 鼻子還喘氣 還健在的時候 你要趕快過。……辦的規費 代
25 書費 包括合一稅 買方去找。……邱秀卿：價差跟那個承辦
26 費退還給我們 剩下的過戶 全部買方 一律交由買方 所有的
27 開銷費用 一律都由買方包辦。……江美嬌：就是那天你講2
28 06 是不是。邱秀卿：206對，我出的。江有結：來，她還沒
29 看到，她還沒看，還有建地、建地。……這個你看一下 這
30 是所有辦的承辦的規費。江美嬌：兩百、兩百零六 你說什
31 麼規費是不是？邱秀卿：那邊，那張有。……江有結：來來

01 來，這是權狀齣 大家看一下齣。這邊總共七張還八張。江
02 美嬌：嗯。江有結：確定買嗎？誰來拜公嬪？原告：我來買
03 啊。江有結：好啊。原告：對啊。江有結：啊你來拜就是
04 了。原告：對。江有結：好。……江美嬌：你們時間要不要
05 把它講一講。……江有結：啊辦與不辦是隨你 你另外找也
06 沒關係……原告：那就馮堯歡就好。江有結：齣，好。」

07 （本院卷第35至47頁、第83頁、第145頁），是江有結於上
08 開協議過程中曾表示房地合一稅應由買方負擔，並提出權狀
09 供其餘在場之人閱覽，參以被告自承該等權狀為系爭房屋坐
10 落基地即系爭土地之所有權狀（本院卷第111頁），倘被告
11 認知之買賣標的僅為系爭房屋，江有結何需提出系爭土地所
12 有權狀供原告確認，並要求原告負擔房地合一稅，是被告2
13 人就113年4月7日約定之買賣標的確實包含系爭房屋及系爭
14 應有部分，應知之甚詳。再原告於113年4月7日於家族群組
15 傳訊息表示「明天下午兩點 馮堯歡事務所這邊簽合約」，
16 江有結回覆「好的 兩點半好嗎？」，原告稱「好喔 身分
17 證，印章，土地和房子所有權狀，明天記得帶齊」，江有結
18 覆稱「好」，有群組名稱「新坡老家大小事」之LINE對話紀
19 錄截圖可佐（本院卷第49頁），被告既同意攜帶土地所有權
20 狀至地政士事務所辦理所有權移轉登記，益徵被告2人已承
21 諾以原告支付206萬元及返還被告過去支付之行政規費42萬
22 3,961元為對價，將系爭房屋及系爭應有部分出售予原告，
23 原告並於系爭會議紀錄簽名表示同意，兩造復約定於113年4
24 月8日辦理過戶及付清買賣價金，顯見兩造就買賣標的物及
25 買賣價金已達成意思表示合致，買賣契約即為成立。

26 (三)被告雖抗辯江有結於113年4月7日曾稱：「老媽鼻子還喘
27 氣、還健行在的時候，你要趕快過，老媽，只要鼻子不喘氣
28 的時候，很抱歉，這裡全部毀掉(江美嬌：不然你就趕快談
29 一談)，齣我這樣、我這樣講(江美嬌：大家日期押一押)趕
30 快錄音喔，老媽在我都能接受，老媽不在的時候，就是我最
31 大了，我不管你什麼了哦，應該沒錯吧，齣。」等語，即在

01 表示被告2人僅同意出售系爭房屋，未來江游秀玉百年後，
02 原告要拆屋還地予被告之意。然依上開對話內容全文及江有
03 結於當日另稱：「過戶前三長兩短 老媽出三長兩短 我一律
04 不承認喔」（本院卷第48頁）以觀，被告江有結所稱「這邊
05 全部毀掉」乙語，應係指「倘系爭買賣標的物未於江游秀玉
06 過世前完成移轉登記，系爭買賣契約即行失效」之意，此觀
07 系爭協議書「過戶前，如果媽媽不在，所有談的內容作廢」
08 （本院卷第29頁）之記載甚明，而非被告抗辯之江游秀玉百
09 年後，原告應將系爭房屋拆除之意思，被告執此抗辯系爭買
10 賣標的物僅有系爭房屋，不含系爭應有部分云云，顯與前述
11 事證不符，不足採信。

12 五、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
13 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
14 契約即為成立。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
15 取得該物所有權之義務，民法第345條、第348條第1項定有
16 明文。次按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括
17 主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義
18 務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於
19 契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔
20 助實現債權人之給付利益（最高法院98年度台上字第78號判
21 決意旨可參）。又房屋稅之稅籍固非房屋所有權之移轉要
22 件，惟就未辦理第一次所有權登記之建物，因其無法為所有
23 權之移轉，僅能以受讓事實上處分權之事實以證明其權利，
24 而房屋稅之納稅義務人原則上應向所有人徵收，是登記為房
25 屋稅納稅義務人者，自較未登記為納稅義務人者，更有可信
26 其為事實上處分權受讓人之外觀，是於買受未辦第一次所有
27 權登記建物之情形，出賣人為履行其移轉事實上處分權之給
28 付義務，及保護買受人因登記為房屋稅納稅義務人，而得受
29 類似表彰權利外觀之財產利益，應負有配合變更該未辦第一
30 次所有權登記建物之房屋稅籍為買受人之附隨義務。兩造於
31 113年4月7日就系爭房屋及系爭應有部分成立買賣契約，業

01 如前述，被告2人自負有交付買賣標的物予原告，並使原告
02 取得該物所有權之義務，是原告依買賣契約之法律關係，請
03 求被告將系爭應有部分移轉登記予原告，核屬有據。又系爭
04 房屋為未辦保存登記建物，現納稅義務人為被告2人，為兩
05 造所不爭執，並有桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書可
06 佐（本院卷第153至159頁），而未辦所有權第一次登記之建
07 物，無從辦理所有權移轉登記，原告請求被告交付系爭房屋
08 並移轉系爭房屋之事實上處分權，應屬履行出售系爭房屋之
09 義務；另稅籍變更雖不生變動產權之效力，然可作為交易習
10 慣上完成過戶之表徵，應可解為出賣人之附隨義務，故原告
11 請求被告2人將系爭房屋之稅籍登記變更為原告，交付系爭
12 房屋並移轉系爭房屋事實上處分權，亦屬有憑。

13 六、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，請求被告將系爭應
14 有部分移轉登記予原告；將系爭房屋之納稅義務人變更為原
15 告，並將系爭房屋交付並移轉事實上處分權予原告，均有理
16 由，應予准許。

17 七、本件事證已臻明確，被告雖聲請傳訊兩造姨丈黃金寶欲證明
18 兩造於113年4月8日在馮堯歡地政士執業之大同地政士事務
19 所因就系爭房屋、系爭應有部分之買賣無法達成合意而相持
20 不下之事實。然兩造於113年4月7日已就買賣契約之必要之
21 點達成意思表示合致，買賣契約於斯時即已成立，縱黃金寶
22 到庭證稱兩造於113年4月8日因意見相左致未能簽訂書面不
23 動產買賣契約，亦無礙於兩造已於113年4月7日成立買賣契
24 約之事實，是本院認黃金寶無傳訊之必要。至兩造其餘主張
25 攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰
26 不予以一論述，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
29 民事第一庭 法官 劉佩宜

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 114 年 2 月 24 日
03 書記官 黃忠文

04 附表：
05

編號	地號	所有權人	持分比例
1	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/12
2		邱秀卿	1/12
3	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/12
4		邱秀卿	1/12
5	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/12
6		邱秀卿	1/12
7	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/2
8		邱秀卿	1/2
9	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/2
10		邱秀卿	1/2
11	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/2
12		邱秀卿	1/2
13	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/2
14		邱秀卿	1/2
15	桃園市○○區○○段0000號	江有結	1/2
16		邱秀卿	1/2