

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第61號

原告 上和纖維股份有限公司

法定代理人 嚴怡慧

訴訟代理人 黃惠暖

被告 聖諄實業有限公司

法定代理人 王豐達

訴訟代理人 吳天銘

上列當事人間請求回復所有權登記等事件，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將附表所示建物之所有權移轉登記予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被告之法定代理人原為吳天文，於本院審理中變更為王豐達，業據原告具狀聲明承受訴訟（本院卷第73頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應將原證一（即兩造間買賣附表建物之契約書，下稱系爭買賣契約）所載之稅籍登記及建物所有權狀所有人回復為原告所。嗣變更聲明為：（一）被告應將如附表所示之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路0號，下稱系爭建物）之所有權移轉登記予原告。（二）被告應將系爭建物之房屋稅籍資料登記（稅籍編號：000000000000）辦理變更納稅義務人為原告。經核原

告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：被告於民國97年10月15日經台灣中小企業銀行（下稱台灣企銀）媒合向原告購買系爭建物及桃園市○○區○○區段○○段000地號土地，買賣價金共計新臺幣（下同）1億2500萬元整（即系爭買賣契約），簽約當天被告支付原告訂金即現金支票1000萬元，原告當下即提供土地所有權狀及建物所有權狀資料及廠區原始設計圖等相關資料給被告，被告並於98年10月1日將原告之建物繳納契稅後完成過戶程序，後續原告與台灣企銀及被告三方協議處理清償原告積欠台灣企銀之債務，被告並簽立承諾書承諾其代為清償原告積欠台灣企銀之所有債務。其後台灣企銀於99年7月1日要求被告於99年7月15日代為清償原告積欠台灣企銀本金、利息違約金及訴訟費用8921萬4120元時，被告竟至今仍未為處理，原告多次詢問催促被告給付原告積欠台灣企銀之款項，被告一直藉口拖延其後置之不理，不為給付。兩造遂於100年3月6日簽立解除不動產買賣契約同意書（下稱系爭同意書），明確約定原給付之訂金改作使用租金至110年3月6日止，系爭建物倘若要支付租金，依目前民間行情最少一個月要50萬元以上，被告於98年10月過戶登記後至今已免費使用系爭建物廠房15年之久。又被告亦已依約於100年3月8日將土地與建物點交返還予原告，買賣關係已完全解除。惟迄今被告仍未將建物所有權登記返還原告，甚至要求另付1000萬元方願辦理移轉，已嚴重違反解除契約並侵害原告權利。系爭建物本為原告所有，被告僅為形式登記名義人，原告爰依民法第259條規定於契約解除後請求被告將系爭建物所有權登記回復於原告名下，並變更納稅義務人為原告等語，並聲明：如前開變更後聲明所示。
- 二、被告則以：系爭建物當時依不動產買賣契約確已過戶給被告，但當初雖因故沒照約定做完或者解約了，原告仍應該把訂金1000萬元返還給被告，被告才需把系爭建物還給原告，

01 可是原告到現在尚未返還，因此被告要主張同時履行抗辯。
02 原告說訂金變成租金，被告方雖也有口頭同意，但那只是口
03 頭講講而已，沒寫下來，也沒說清楚，我們覺得沒寫清楚就
04 不能算真的改了。另外，這段時間房子跟土地都漲價了，如
05 果因為原告的做法讓我們吃虧，原告應該要負責等詞，資為
06 抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一) 原告主張兩造就系爭廠房訂立系爭買賣契約及其後兩造合
09 意解除系爭買賣契約之過程，及在簽訂系爭同意書時兩
10 造有口頭約定將被告已支付之訂金1000萬元轉做被告使用
11 系爭建物至110年3月6日之租金等情，為兩造所不爭執
12 (本院卷第70頁、新北674卷第112頁)，並經原告提出系
13 爭買賣契約、支票影本、廠區原始設計圖、系爭建物權
14 狀、被告簽立之清償承諾書、臺灣企銀函文、系爭同意書
15 在卷可佐(新北674卷第13-52、117頁)。

16 (二) 按契約乃當事人間在對等基礎下，本諸自主意思、自我決
17 定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自
18 由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行
19 為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。既然雙方已經約
20 好將被告已付的1000萬元轉做租金，並簽下系爭同意書，
21 雙方當然都有遵守的義務，何況「訂金轉租金」、「租
22 賃系爭建物」之契約均非要式行為(「要式契約」就是法
23 律規定或契約約定需要特定方式才能成立或生效的法律行
24 為)，本來就是雙方意思表示一致即可成立生效，不以有
25 無訂立書面而異其效力，既然雙方已經達成「訂金轉租
26 金」之合意，原告自無返還1000萬元訂金予被告之義務，
27 被告主張同時履行抗辯為無理由。

28 (三) 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
29 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受
30 領之給付物，應返還之，民法第259條第1款訂有明文。兩
31 造雙方既然已經在系爭同意書裡約定系爭買賣契約解除且

01 被告需在110年3月6日將系爭建物所有權登記予原告，並
02 在2個月內（即110年5月6日前）搬離，則被告早就應該依
03 此將系爭建物返還予原告，被告在這之後仍未返還系爭建
04 物已是違約，根本就不應該享有建物漲價所得的利益，何
05 來吃虧之說，被告之抗辯即無理由。

06 （四）按房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅
07 之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院40年台上
08 字第126號、70年台上字第3760號裁判意旨參照）；且房屋
09 稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所
10 有權移轉之要件（最高法院79年度台上字第875號判決意旨
11 參照），房屋稅籍僅為課徵稅賦為目的而設，以用於稅籍
12 管理，除稽徵機關自行運用採為核稅依據外，並無證明房
13 屋權屬之效力，何況原告自承本件請求返還的系爭建物都
14 是已保存登記的建物即如附表之建物，並不包含未保存登
15 記的建物（本院卷第33、51-53頁），而所謂保存登記即
16 建物所有權第一次登記，指新建或舊有之合法建物，為確
17 保其權屬，向該管登記機關申請所為之登記，所有權對外
18 的表徵及公示均可依土地法第43條規定具備登記的絕對效
19 力，並沒有像未保存登記建物那樣因為沒有辦法用謄本
20 （即地政機關的登記狀態）來對外公示權利故而交易習慣
21 上普遍使用稅籍登記來推認權利（即將房屋稅納稅義務人
22 推認為該未保存登記房屋之事實上處分權人）的情形，因
23 此已保存登記建物的稅籍與所有權並無關係，原告自無法
24 以「被告應返還系爭建物所有權」一併主張連稅籍登記都
25 要一起變更，何況兩造也沒有約定被告應將稅籍登記予原
26 告，自應由稅捐稽徵機關依法認定納稅義務人為何，原告
27 請求被告將系爭建物房屋稅納稅義務人（即稅籍）變更為
28 原告，自屬無據，應予駁回（此部分因涉及勝敗、裁判費
29 比例等利害關係，本院已數次與原告確認主張返還的建物
30 是否包含未保存登記建物、是否確定要一併主張稅籍變
31 更，原告仍堅為主張，見本院卷第13、39、69頁）。

五、綜上所述，原告請求被告將系爭建物所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許，其餘部分（變更系爭建物房屋稅納稅義務人）為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
民事第三庭 法 官 洪瑋孺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
書記官 謝喬安

附表

編號	建號	基地座落 地號 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物 主要建築 材料及用 途	
1	657	139	1 層 樓 房、鋼筋 混 凝 土 造、防空 避難室、 受電室	一層：22.66 地下一層：18 5.09 合計：207.75		全部
		桃園市○ ○區○○ ○路0號				
		備考				
2	657-1	139	3 層 樓 房、鋼骨 造、作業 廠房、員	一層：1107.6 8 二層：657.63 三層：326.22		全部

(續上頁)

01

			工宿舍、水池、辦公室	地下一層：428.93 突出物一層：162.47 合計：2682.93		
	桃園市○○區○○路0號					
	備考	所有權登記名義人：聖諄實業有限公司				

02

*建號、地號均為桃園市觀音區工業區段三小段