

福建金門地方法院民事判決

113年度訴字第3號

原告 蔡顯揚 住Blk 000 Bishan St 00 #00-00  
Singapore 000000

訴訟代理人 余韋德律師

複代理人 張尊翔律師

原告 郭小妹 住Blk 00 Lor 0 Toa Payoh #00-000  
Singapore 000000

訴訟代理人 余韋德律師

張尊翔律師

被告 蔡其發

訴訟代理人 陳崇善律師

上列當事人間請求履行贈與契約事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落金門縣○○鎮○○村○段0000地號土地之所有權移轉登記予原告蔡顯揚、郭小妹；並協同辦理變更門牌號碼金門縣○○鎮○○000號未經保存登記建物稅籍登記之納稅義務人為原告蔡顯揚、郭小妹。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、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，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款分別定有明文。查本件原告起訴聲明：被告應將登記於其名下，坐落於門縣○○鎮○○村○段0000 00000地號土地之所有權移轉登記予原告，並應協同辦理門牌號碼為金門縣○○鎮○○000○000號未經保存登記建物稅籍登記之納稅義務人變更為原告。嗣變更聲明為：被告應將登記於其名下，坐落金門縣○○鎮○○村○段0000地號土地

01 之所有權移轉登記予原告蔡顯揚、郭小妹，並應協同辦理門  
02 牌號碼為金門縣○○鎮○○000號未經保存登記建物稅籍登  
03 記之納稅義務人變更為原告；另追加郭小妹為原告。經核原  
04 告所為訴之變更，請求之基礎事實同一，且為訴訟標的對於  
05 數人必須合一確定而追加當事人，揆諸上開規定，應予准  
06 許。

## 07 貳、實體部分

### 08 一、原告主張：

09 (一)訴外人蔡顯林、蔡顯銘、蔡顯來與被告、原告之父親蔡炳麟  
10 於民國105年8月13日、同年月19日，分別簽定協議書，約定  
11 就原告及被告曾借名登記於訴外人之祖業，即金門縣○○鎮  
12 ○○段0000地號土地(因分割增加1141-1地號土地，重測後1  
13 141地號為瓊林村測段374地號土地)，及其上金門縣○○鎮  
14 ○○000○000號未經保存登記建物(下合稱系爭房地)，由  
15 訴外人歸還予被告，並以贈與方式辦理移轉登記在被告指定  
16 之蔡炳麟名下；再於被告取得僑民身分後，由蔡炳麟以贈與  
17 方式將金門縣○○鎮○○000號未經保存登記建物及其坐落  
18 土地即金門縣○○鎮○○段0000號地號分割後之土地過戶至  
19 蔡炳麟名下。惟訴外人均無配合辦理系爭房地移轉登記，被  
20 告遂提起履行協議訴訟，經本院107年度訴字第23號判決勝  
21 訴確定，系爭房地業移轉登記予被告。詎料被告取得系爭房  
22 地後，竟無視協議，至今未依協議將系爭房地中金湖鎮瓊林  
23 測段374號土地及其上未保存登記建物門牌號碼金湖鎮瓊林1  
24 76號之建物移轉給原告之被繼承人蔡炳麟。又贈與之撤銷  
25 權，因受贈人之死亡而消滅，且門牌176號建物及其基地，  
26 乃蔡炳麟祖厝，被告之前開贈與乃屬道德上之贈與，而原告  
27 二人既復為蔡炳麟之繼承人，乃依協議書及民法第406、40  
28 8、420條規定，請求被告履行協議書內容。

29 (二)被告雖抗辯系爭房地僅係借名登記於蔡炳麟，且協議書上之  
30 贈與附有條件；惟協議書並無任何關於附帶條件之記載，且  
31 觀二協議書之文義，無論是先贈與過戶至蔡炳麟，再贈與過

01 戶至被告，抑或先贈與過戶至被告，再贈與過戶至蔡炳麟，  
02 皆係蔡炳麟取得系爭房地中門牌176號房地，而被告則取得  
03 門牌180號房地。

04 (三)聲明：如主文第一項所示。

05 二、被告則辯以：被告簽訂協議書時尚未取得我國身分證明文  
06 件，訴外人無法將系爭房地直接歸還予被告，故須請原告蔡  
07 顯揚協助，先將上開房地借名登記至原告被繼承人蔡炳麟名  
08 下，等被告辦妥我國身分後，被告再取回該房地其中一半，  
09 另一半則於原告蔡顯揚積極協助被告取回房地時，再贈與蔡  
10 炳麟作為酬謝。惟原告蔡顯揚就被告取回房地之過程並無任  
11 何幫忙，致被告須自行提起訴訟，因原告蔡顯揚並未履行協  
12 議書上贈與之附帶條件，是原告請求履行贈與契約無理由。  
13 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
16 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
17 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院113年度台上  
18 字第1927號民事判決可資參照)。經查：

19 1.原告主張其父蔡炳麟、被告，及訴外人蔡顯麟等人，於105  
20 年8月13日簽訂協議書(下稱協議書(一))，同年月19日復由蔡  
21 炳麟與被告就系爭土地分由其二人取得之合意，再簽訂另一  
22 份協議書(下稱協議書(二))，業據其提出上開協議書影本為  
23 證，被告且就上開協議書之存在及真實性均不爭執(本院卷  
24 第198-199頁)，則依協議書(一)「立協議書人蔡顯林、蔡顯  
25 銘、蔡顯來同意將金門縣○○鎮○○段0000地號土地(含其  
26 上未登記建物門牌：金門縣○○鎮○○000○000號房屋二  
27 棟)所有權全部歸還蔡其發，並同意以贈與方式辦理過登記  
28 手續。且同意由蔡其發指定贈與過戶至蔡炳麟名下」，及協  
29 議書(二)「立協議書人蔡炳麟、蔡其發同意將歸還取得之金門  
30 縣○○鎮○○段0000地號土地《含其上未登記建物門牌：金  
31 門縣○○鎮○○000號(將來由蔡炳麟取得)、180號(將來

01 由蔡其發取得)房屋二棟》所有權全部，做如下之協議：

02 一、暫時先以蔡炳麟為登記名義人，並於蔡其發取得僑民身  
03 分之時，即將其應有持分贈與歸還蔡其發。二、於蔡炳麟取  
04 得所有權後，即行辦理土地分割手續，分割位置及分割面積  
05 依現場測量為準，分割後地號分配，依上述建物位置各自取  
06 得。」等語之文義觀之，原告之被繼承人蔡炳麟與被告約  
07 定，坐落金門縣○○鎮○○段0000地號土地及其上未保存登  
08 記之建物門牌號碼176、180號之系爭房地，先由訴外人以贈  
09 與方式移轉登記給蔡炳麟，待被告蔡其發取得僑民身分時，  
10 蔡炳麟即應將系爭房地中之門牌號碼180號建物及其基地，  
11 贈與歸還蔡其發。換言之，原告被繼承人蔡炳麟與被告雙方  
12 合意，先由訴外人將系爭房地歸還被告並登記在蔡炳麟名  
13 下，蔡炳麟再將系爭土地按其上未保存登記之門牌176、180  
14 號建物基地予以分割，由蔡炳麟取得門牌176號建物及基  
15 地，被告則取得門牌180號建物及基地，足見被告蔡其發確  
16 實允諾本該屬其所有之系爭房地中門牌176號建物及其基  
17 地，無償給與蔡炳麟，且經蔡炳麟簽署協議書接受，而成立  
18 贈與。縱系爭房地未能依協議書(一)先移轉登記在蔡炳麟名  
19 下，但不影響協議書(二)被告贈與系爭房地中門牌176號建物  
20 及其基地給蔡炳麟之真意。遑論訴外人未依協議書(一)移轉系  
21 爭房地於蔡炳麟名下，蔡炳麟無可歸責之事由；且被告就贈  
22 與門牌176號房地給蔡炳麟乙節，亦不爭執，僅爭執該贈與  
23 附有條件而已。

24 2.被告雖抗辯上開贈與附有條件，即原告蔡顯揚須協助被告蔡  
25 其發取得系爭房地。然綜觀協議書(一)(二)均未見有記載原告蔡  
26 顯揚須協助之附帶條件。況證人蔡欽水到庭陳述105年8月13  
27 日協議書(一)係其協助協調，但沒看到協議書簽約之情景，原  
28 告蔡顯揚沒有參加協調會；而證人陳志瓶即協議書(一)所載委  
29 託之地政士，且為協議書(二)之見證人，亦證稱：協議書(一)(二)  
30 均係其繕打後交協議書當人自行簽名，沒見過蔡炳麟，是原  
31 告蔡顯揚幫蔡炳麟處理，176號部分，將來是由蔡炳麟取

01 得，協議書並沒有其他的附帶條件等語，足見被告前揭所辯  
02 無所據，而不足取。

03 (二)系爭房地業經被告訴請訴外人蔡顯林、蔡顯銘、蔡顯來等人  
04 返還，並經本院107年度訴字第23號判決確定，而移轉登記  
05 在被告名下，有本院上開判決書及金門縣地政局地籍字第11  
06 30002728號函暨金湖鎮瓊林村測段374（重測前為瓊林段114  
07 1地號，因分割增加地號1141-1）、383地號（分割自1141地  
08 號）土地登記公務用謄本附卷可稽，且由上開判決書附件之  
09 金門縣地政局土地複丈成果圖可悉，門牌176號建物之基地  
10 為1141-1地號，即重測後之金湖鎮瓊林村測段374地號。系  
11 爭房地既已由訴外人歸還被告，而被告又於協議書(二)允諾  
12 「立協議書人蔡炳麟、蔡其發同意將歸還取得之金門縣○○  
13 鎮○○段0000地號土地《含其上未登記建物門牌：金門縣○  
14 ○鎮○○000號（將來由蔡炳麟取得）、180號（將來由蔡其  
15 發取得）房屋二棟》所有權」、「分割後地號分配，依上述  
16 建物位置各自取得」，卻迄未將門牌176號房地交付蔡炳  
17 麟，其贈與給付顯然已遲延。

18 (三)原告蔡顯揚、郭小妹為蔡炳麟之第一順位繼承人，有經我國  
19 駐新加坡台北代表處認證之蔡炳麟死亡證明書、繼承系統表  
20 附卷為憑，則依民法第1148條「繼承人自繼承開始時，除本  
21 法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但  
22 權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」之規定，  
23 原告二人繼承蔡炳麟之受贈財產上一切權利。又原告主張門  
24 牌176號建物及其基地，乃蔡炳麟祖厝，被告並未爭執，是  
25 可認被告上開贈與，即屬符合社會通念之道義或美德，履行  
26 道德上義務之贈與，則原告二人依民法409條第1項前段「贈  
27 與人就前條第二項所定之贈與給付遲延時，受贈人得請求交  
28 付贈與物」之規定，請求被告將系爭房地中門牌176號建物  
29 及其基地金湖鎮瓊林村測段374地號，移轉予原告二人，復  
30 因門牌176號建物為未保存登記之建物，無從為移轉登記，  
31 而代之以變更該建物納稅義務人為原告二人，應屬有據。

01 (四)綜上所述，原告依協議書及民法406、408、420條之規定，  
02 請求如主文第1項所示，為有理由。

03 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證  
04 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，  
05 併此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
08 民事第一庭 法 官 魏玉英

09 正本係照原本作成。

10 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。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
12 書記官 蔡翔雲