

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1026號

原告 吳駿逸

訴訟代理人 陳贈吉律師

被告 吳祖宇

吳祖陽

吳緯麟

高克偉

高筱喻

高啓棠

兼 上2人

法定代理人 張敏慧

被告共同

訴訟代理人 蘇盈仔律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別將如附表所示不動產所有權應有部分移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告、法定代理人即母親何美貞與被繼承人即祖父吳建中於民國100年6月7日，就吳建中所有高雄市○鎮區○○段○○段000地號土地(應有部分90/100000)、同段5456建號建物(門牌號碼為高雄市○鎮區○○○路0000巷00○0號9樓，含共同使用部分，與前開土地合稱系爭房地)，簽訂經公證

之不動產贈與契約(下稱A契約)、不動產買賣契約(下稱B契約)，A契約約定吳建中應將系爭房地應有部分1/2贈與原告，嗣於100年6月29日辦理所有權移轉登記；B契約第1條則約定吳建中應將系爭房地應有部分1/2，以新臺幣(下同)150萬元出售原告，第2條約定價金待原告完成學業和兵役並能自立生活後，方付款過戶。

(二)吳建中於100年7月5日死亡，其遺產由原告、被告吳祖宇、吳祖陽、高克偉、訴外人吳祖驥、高克傑繼承，並就吳建中所遺系爭房地應有部分各依其等應繼分辦理繼承登記，嗣吳祖驥於106年2月9日死亡，其就系爭房地應有部分由被告吳緯麟繼承並辦理登記；高克傑於112年10月31日死亡，系爭房地應有部分由被告張敏慧、高筱喻、高啓棠繼承並辦理登記，渠等就系爭房地應有部分如附表所示(下稱系爭應有部分)。原告於103年大學畢業及服完兵役，自103年12月12日從鴻宇數碼股份有限公司離職而創業至今，B契約第2條之停止條件已成就，數年來與被告協商履約未果，被告亦拒絕受領價金，原告業於114年1月9日將價金150萬元提存在本院提存所等語。

(三)爰依B契約第1條、民法第348條第1項、1148條第1項為請求，並聲明：1.如主文第1項所示。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告未悉原告、吳建中簽訂B契約，吳建中欲以市價出售系爭應有部分，原告卻隱匿B契約，遲至112年系爭房地市價至少漲至500萬元，始依B契約為請求，將其本應負擔稅賦、貸款利息轉嫁被告，實屬惡意，有違誠信原則。且原告應於完成學業、兵役且自立生活後即應履約，原告之母保險金117萬元、遺產140多萬元，比B契約價金為高，非至原告賺到150萬元才請求。再者，本件有民法第227條之2所定情事變更原則適用，原告應至少增加給付價金至500萬元，原告迄未依情事變更增加價金為給付，被告得依民法第264條行使同

01 時履行抗辯權等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。

02 (二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項(見本院訴卷第258-259頁)：

04 (一)原告、法定代理人何美貞與吳建中於100年6月7日，就系爭
05 房地，簽訂經公證之A契約，約定吳建中應將其所有系爭房
06 地應有部分1/2贈與原告，嗣於100年6月29日辦理所有權移
07 轉登記。

08 (二)原告、法定代理人何美貞與吳建中於100年6月7日就系爭房
09 地，另簽訂經公證之B契約，約款第1條約定吳建中應將其所
10 有系爭房地應有部分1/2以150萬元出售原告；第2條約定價
11 金待原告完成學業和兵役並能自立生活後，方付款過戶。

12 (三)吳建中於100年7月5日死亡，其遺產由原告、吳祖宇、吳祖
13 驥、吳祖陽、高克偉、高克傑繼承，並就吳建中所遺系爭房
14 地應有部分各依其等應繼分辦理繼承登記。

15 (四)吳祖驥於106年2月9日死亡，其就系爭房地應有部分由吳緯
16 麟繼承並辦理登記；高克傑於112年10月31日死亡，系爭房
17 地應有部分由張敏慧、高筱喻、高啓棠繼承並辦理登記。

18 (五)原告於113年2月7日至本院起訴，於114年1月9日將價金150
19 萬元提存在本院提存所。

20 四、得心證之理由：

21 原告依上開規定請求被告移轉系爭應有部分，為被告所否
22 認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)原告本件請求是否
23 違反誠信原則或有情事變更原則之適用？(二)如有情事變更
24 原則適用，原告所應增加給付金額為何？(三)原告得否請求
25 被告移轉系爭應有部分？茲分述如下：

26 (一)原告本件請求未違反誠信原則：

27 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
28 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
29 8條已明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推
30 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂
31 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資

料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高法院98年度台上字第1925號判決意旨參照)。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待者為原則(最高法院108年度台上字第1836號判決意旨參照)。

2.查原告陳稱：簽約前、後系爭房地由原告一家與吳建中居住，並由原告之母何美貞照顧吳建中，從何美貞過世後，系爭房地僅擺放神主牌及原告一家之雜物等語，為被告所不爭(見本院訴卷第258頁)。參以證人即原告胞姊吳珮琪到庭證稱：爺爺不希望我們照顧他這麼多年，將來沒安身立命的地方，所以爺爺就帶我們去簽立這份公證書。爺爺過世前與我及媽媽何美貞同住，我們前後跟爺爺同住至少25年，何美貞是爺爺的衣食起居的主要照顧人，爺爺有告訴吳祖宇希望他回來一起住且奉養他、留在高雄，他沒做到，爺爺就沒把房子給他，爺爺算是公平的人，一半產權金額150萬元是爺爺決定等語(見本院訴卷第143-144、148、151頁)，從吳建中簽約前後脈絡、A契約為贈與及移轉登記、B契約第4項約定將系爭房地內一切家具、家電設備隨屋贈予原告等文字(見雄簡卷第15頁)，可知吳建中本於血親關係、與原告一家共住系爭房地，及由何美貞承擔照料之責多年等情誼，才基於「半買半相送」等思量(詳下述)，與原告簽立A、B契約及前述約款，欲將系爭房地交予原告，難謂吳建中有被告所辯以市價出售系爭房地之意。

3.其次，隨我國高等教育蓬勃發展及就業學歷門檻相應提高，及我國男子有服兵役義務，常需完成學業、兵役後，才無後

顧之憂順利謀職、創業。而吳建中既將系爭房地應有部分1/2以贈與為原因而移轉原告，本可將全部應有部分一次讓予，卻捨此未為，反約定以150萬元出售原告，於B契約第2條約定「完成學業和兵役並能自立生活後」及第3條約定價金第二順位由吳祖宇、吳祖驥及吳祖陽(下稱吳祖宇3人)得之等約款，足徵吳建中為顧及其他繼承人之情感、公平，並推斷原告完成學業、兵役後方可自力更生，才行有餘力籌足購屋款項，權衡兩全其美之策，遂約定B契約第2條以完成學業、兵役並能自立生活為停止條件，盼原告憑其所成而較無生活、資金壓力後，才須給付價金。則被告辯稱原告不得俟自行賺足價金才為本件請求乙節，尚乏其據，更與B契約文義及當事人真意相左，不足為憑。

4.被告雖稱：不知原告、吳建中簽訂B契約及原告遲自112年才請求，有違誠信原則等語，然查：

(1)吳珮琪證稱：吳祖宇3人知道有這份契約書，因為爺爺住院時，媽媽、大嬸嬸、小嬸嬸及我被他們趕回去，後來吳祖宇3人回來中華五路房子，大嬸嬸問吳祖驥說要回來為什麼沒講，吳祖宇3人叫我們不要管，就衝進爺爺房間鎖門後翻箱倒櫃，離開前吳祖宇拿著爺爺那份公證書及存摺站在門口大聲罵我跟媽媽，問說這是什麼東西，你們以為有這東西就不會被趕出去嗎？還說要船公司的律師告死我們，要把我們趕出去，所以我確定吳祖宇3人知道有這份公證書，治喪期間吳祖宇指著我大罵說我們一家是騙子等語(見本院訴卷第144-146頁)，核其證述對當日情節甚屬明確，衡以至親住院仍急於翻找文件並揚言興訟等舉，俱非尋常可淡於時光之事，足令常人記憶猶新，而吳珮琪與兩造皆具屬親屬關係，當無刻意偏袒一方之必要，堪認前開證述應屬可信。

(2)續酌被告訴訟中提出及自承當日取走A契約乙節(見本院訴卷第223、227-229頁)，及A、B契約同涉系爭房地，並同日締約及公證，斯時住院中吳建中當無分離擺放之理，是前揭證述提及公證書應包含A、B契約在內，方致吳祖宇因吳建中對

01 系爭房地之安排而反應甚烈，足知吳祖宇3人斯時即悉A、B
02 契約，而其餘被告亦從中獲悉或可得而知，才秉孝遵從吳建
03 中之意，未將系爭房地另行處分、使用，任由原告一家擺放
04 物品迄今。基此，被告辯稱不知B契約及原告俟112年才為本
05 件請求，有違誠信原則之說，自非可取。

- 06 5.至被告另辯：原告將其應負擔稅賦、貸款利息轉嫁被告，實
07 屬惡意等語，未見其憑，況兩造既登記為系爭房地共有人，
08 繳納稅捐係法定義務，從系爭房地尚擺放祖先牌位，由兩造
09 一同繳納稅捐，不失公允，是被告所辯，仍難憑採。

10 (二)原告本件請求未有情事變更原則之適用：

- 11 1.按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範
12 契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院
13 裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是
14 法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因
15 不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，
16 如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變
17 更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。
18 而是否發生非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、
19 一般觀念及其他客觀情事加以判斷(最高法院99年度台上字
20 第1336號判決意旨參照)。

- 21 2.吳建中無意以市價出售系爭房地，業如前述，兼從吳建中於
22 100年6月7日與原告簽訂A、B契約，於同年6月29日移轉系爭
23 房地應有部分1/2、於同年7月5日離世，可見吳建中締約時
24 身體狀況非佳，有感時日無多而急於安排後事，則系爭房地
25 市價即今日後上漲，是否為其所在意或超出其預料，已非無
26 疑。

- 27 3.爬梳吳建中簽訂A、B契約之始末，及B契約第2條、第3條等
28 著重身後之約款，盡現吳建中為將來之預想及盤算，從其將
29 價金第二順位定由吳祖宇3人得之，另如遺產稅免稅證明書
30 所呈留有其餘遺產(見雄簡卷第17頁)，可徵其已綜量繼承人
31 之公平及吳祖宇3人對財產分配之積極意願，予以適度調

01 和。對照吳祖宇3人上述急奔系爭房地翻找獲知A、B契約之
02 事，堪謂不出吳建中所忖，故從其有先見之明並深思熟慮作
03 A、B契約各約款之處置，難認系爭房地價格上漲會出乎其意
04 料，動搖其約定B契約之價金。職是，揆上說明，本件自無
05 情事變更原則之適用，被告此揭所辯及據此為同時履行抗
06 辯，均非可採。

07 (三)原告得請求被告移轉系爭應有部分：

08 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
09 權之義務；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受
10 被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第348第1項、第11
11 48條第1項前段分別定有明文。

12 2.原告本件請求未違反誠信原則，亦欠情事變更原則適用，原
13 告主張現屬完成學業、兵役並能自立生活之人，有其大學學
14 士學位證書、國軍常備兵軍職基本資料暨專長授予證明、勞
15 工保險資料為憑(見雄簡卷第29-31頁)，被告亦無爭執，而B
16 契約第1條約定吳建中應將系爭房地應有部分1/2出售原告，
17 被告依前述繼承關係為系爭房地共有人，原告已將價金150
18 萬元提存在本院提存所，如不爭執事項(二)至(五)，並有土地建
19 物、異動索引查詢資料可考(見本院訴卷第233-253頁)，是
20 原告依B契約第1條、民法第348條第1項、1148條第1項規
21 定，請求被告移轉系爭應有部分，洵屬有據。

22 五、綜上所述，原告依B契約第1條、民法第348條第1項、1148條
23 第1項規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應
24 予准許。

25 六、原告陳明願供擔保求為宣告假執行，然本件請求，係強制執
26 行法第130條所謂命被告為一定之意思表示，其性質不適於
27 強制執行，自不得為假執行之宣告，故原告所為假執行之請
28 求，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核與
30 判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 八、被告另聲請調取原告父母之勞保給付資料，以證明原告自立

生活乙節，因本件事實已屬明確，且上開資料與待證事實無涉，核無調查之必要，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 114 年 11 月 5 日

民事第四庭 法官 曾迪群

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 11 月 6 日

書記官 吳翊鈴

附表：

編號	不動產標的	應有部分
1	高雄市○鎮區○○段○ ○段000地號土地	吳祖宇18/200000 吳祖陽18/200000 吳緯麟18/200000 高克偉9/200000 高筱喻9/200000(共同共有) 高啓棠9/200000(共同共有) 張敏慧9/200000(共同共有)
2	高雄市前鎮區獅甲段二 小段5456建號建物(門 牌號碼：高雄市○鎮區 ○○○路0000巷00○0 號9樓，含共同使用部 分)	吳祖宇2/20 吳祖陽2/20 吳緯麟2/20 高克偉1/20 高筱喻1/20(共同共有) 高啓棠1/20(共同共有) 張敏慧1/20(共同共有)