

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2959號

原告 董迦杉（原名：董威杉，即董高却之承受訴訟人）

董威杉（原名：董桐誌，即董高却之承受訴訟人）

董珮辰（即董高却之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 謝曜焜律師

複代理人 惠嘉盈律師

原告 董英材（即董高却之承受訴訟人）

董郡麟（即董高却之承受訴訟人）

被告 董銘煌

訴訟代理人 陳育祺律師

上列當事人間請求塗銷稅籍登記等事件，經本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，本件原告董高却於本件

01 訴訟進行中即民國112年1月29日死亡，其繼承人為董洸杉
02 （原名：董威杉，下稱董洸杉）、董威杉（原名：董桐誌，
03 下稱董威杉）、董颯辰、董英材、董郡麟及被告，且均未聲
04 明拋棄繼承等情，有本院民事紀錄科查詢表、除戶謄本、繼
05 承系統表、繼承人戶籍謄本等件附卷可稽(本院卷一第179至
06 183頁、第193頁至195頁、第229至237頁、第293至297)。茲
07 由董高却之繼承人董洸杉、董威杉、董颯辰（下稱董洸杉等
08 3人）於112年2月20日；董英材、董郡麟於112年3月21日，
09 分別具狀聲明承受訴訟，且承受訴訟狀已送達被告等情，有
10 民事聲明承受訴訟狀及送達證書在卷可參（本院卷一第173
11 頁、第187頁、第289頁）。核與法律規定相符，應予准許。

12 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
13 之基礎事實同一者，不在此限，民法第255條第1項第2款定
14 有明文。董高却起訴主張被告擅自持其身分證件、房屋稅籍
15 資料將其所有未辦保存登記房屋之納稅義務人變更登記為被
16 告。依民法第767條第1項前段、中段、第184條1項、第179
17 條規定，請求被告應將所為變更房屋納稅義務人為被告名義
18 之稅籍登記予以塗銷，回復登記納稅義務人為董高却名義。
19 嗣董高却於112年1月29日死亡，董洸杉等3人承受訴訟後，
20 於113年6月25日具狀表示如董高却與被告間贈與契約有效，
21 被告未履行贈與契約之負擔，董洸杉等3人依繼承法律關係
22 及民法第412條規定撤銷贈與之意思表示。並依民法第419條
23 第2項、第179條規定，追加備位聲明：被告應將房屋事實上
24 處分權返還予董高却之全體繼承人，並將納稅義務人移轉登
25 記為董高却之全體繼承人共同共有等情，有民事起訴狀、民
26 事追加聲明暨準備八狀在卷可參（本院111年度板司調字第2
27 62號卷《下稱調卷》第9頁、卷二第65頁）。經核，董洸杉
28 等3人前揭追加備位聲明之基礎事實亦係基於被告變更董高
29 却所有房屋之納稅義務人所生之爭執，基礎事實同一，與上
30 開規定相符，自應予准許。

31 三、原告董英材、董郡麟未於最後言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 貳、實體方面；

04 一、原告主張：董高却向財政部國有財產署承租土地，並於78、
05 79年間在承租土地上出資興建門牌號碼新北市○○區○○街
06 000號、149號之未辦保存登記房屋(下稱系爭房屋)，於79年
07 3月起課徵房屋稅，董高却為納稅義務人。董高却將系爭房
08 屋1樓店面、攤位出租予他人，以租金做為生活之資。董高
09 却育有五名子女，長女董迦杉、次女董佩辰、長子董榮又
10 (已歿)、次子董威杉、三子董誠淵(已歿)；被告則為董榮又
11 之子即董高却之孫。董高却日常生活均由董迦杉、董佩辰、
12 董威杉照顧(後董威杉因故無法親自照料董高却時，由被告
13 照顧)。董高却於110年3月開始出現手腳無力、反應遲鈍、
14 需由他人協助餵食、洗澡等情形，乃由董威杉陪同就診治
15 療；董高却於110年5月4日欲再前往慈濟醫院檢查，由董威
16 杉至停車場開車，被告攆董高却下樓，然被告竟在樓梯間將
17 董高却摔成腦溢血重傷昏迷。嗣後被告寄發存證信函予系爭
18 房屋1樓店面、攤位之承租人表示系爭房屋已移轉為被告所
19 有，要求承租人將租金全數匯至被告帳戶，董高却始發現系
20 爭房屋稅籍納稅義務人已變更為被告名義。董高却從未將系
21 爭房屋贈與被告，或授權被告變更系爭房屋稅籍登記。被告
22 係趁董高却昏迷嗜睡意識不明住院期間，私自持董高却之身
23 分證件、房屋稅籍資料將系爭房屋稅籍納稅義務人變更登記
24 為自己。被告上開行為妨害董高却就系爭房屋所有權之行
25 使；且係以不法及背於善良風俗之方法侵害董高却系爭房屋
26 所有權；被告並無法律上原因而受有變更為系爭房屋納稅義
27 務人之利益，並致董高却受有損害。又退而言之，如認董高
28 却有贈與系爭房屋(假設語，原告否認之)，贈與契約第2條
29 約定：贈與人贈與本件標的之原因與目的為：照顧贈與人董
30 高却本人之生活及醫療與百年後之後事辦理所需費用，若有
31 餘額則全數歸屬受贈人所有，系爭贈與契約性質上為附負擔

01 之贈與。而自111年5月12日董洸杉取得董高却之監護權後至
02 112年1月29日董高却去世止，董高却之日常生活均由董洸杉
03 照顧，且由董洸杉負擔董高却之生活、醫療費用，甚且董高
04 却之後事、喪葬費用亦係由董洸杉處理，被告未曾支付分
05 毫，被告未履行系爭贈與契約第2條之負擔，且具有可歸責
06 事由，董高却去世後，董高却之繼承人即得依繼承法律關
07 係、民法第412條第1項規定撤銷系爭房屋之贈與等語。先位
08 依民法第767條第1項前段、中段、第184條1項、第179條規
09 定併予主張，請求擇一命被告將系爭房屋所為變更房屋納稅
10 義務人為被告名義之稅籍登記予以塗銷，回復登記納稅義務
11 人為董高却名義。備位依民法第419條第2項、第179條規
12 定，請求被告應將系爭房屋之事實上處分權返還予董高却之
13 全體繼承人，並將納稅義務人移轉登記為董高却之全體繼承
14 人共同共有，暨均願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告係因董洸杉等3人都沒有帶董高却去看醫
16 生，才會孫代子女職，代為照顧董高却。董高却為感謝被告
17 照顧其生活起居，遂於110年5月3日將系爭房屋贈與被告，
18 並於同日簽訂贈與契約書，將事實上處分權移轉給被告，並
19 將身分證及印章交給被告以便辦理系爭房屋稅籍移轉登記。
20 又董高却之繼承人，除董洸杉等3人外，尚有董英才、董郡
21 麟及被告。董洸杉等3人追加之備位訴訟，並未就備位之訴
22 合法通知董英才、董郡麟，故當事人不適格。董高却自110
23 年5月3日系爭贈與契約訂定日至111年5月29日，均係由被告
24 負責照顧，被告已履行生活及醫療照顧義務之贈與負擔。董
25 高却於111年5月29日被董洸杉等3人接走時，被告當場多次
26 詢問其住處，均未得到回應。自此之後，被告與董高却失去
27 聯繫，且聯絡董洸杉未果，致使被告無法得知董高却的生死
28 狀況，更無從得知其生活所需，需匯款多少，且董洸杉亦未
29 通知被告要求給付生活費等。嗣因董洸杉不滿系爭房屋樓下
30 流動攤販租金由被告收取，而於111年11月6日推著董高却向
31 攤販恐嚇，要求將租金交給董洸杉，否則日後將報警，被告

01 當日僅與董高却短暫會面。當天稍晚，被告主動致電董迦
02 杉，請求提供醫療單據與贍養費，表達願意承擔責任，卻遭
03 到拒絕，表示不用被告負責，並稱「誰是阿嬤的監護人就由
04 誰來負責」。董迦杉未告知董高却扶養費的情況，並拒絕讓
05 被告履行責任。如本院認被告未履行負擔，亦屬不可歸責於
06 被告之狀況。另系爭贈與契約並未將董威杉的生活照顧納入
07 契約範疇，非屬該契約所設定的「負擔」等語，資為抗辯。
08 並聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項（本院卷二第93頁、151頁）：

11 (一)、系爭房屋為未登記保存建物，為董高却於78年間出資興建而
12 為所有權人。

13 (二)、董高却於110年5月4日至17日於亞東醫院住院治療，17日以
14 後從亞東醫院轉往行天宮醫療志業醫療財團法人恩主公醫院
15 （下稱三峽恩主公醫院），並於同年0月間出院與被告同住
16 至111年5月29日由董迦杉至被告家中接回董高却與董迦杉同
17 住。

18 (三)、本院於111年5月12日以110年度監宣字第538號裁定董高却為
19 受監護宣告之人。

20 (四)、被證17譯文內容即本院卷一第481、482頁，與錄音光碟內容
21 相同。

22 四、本院之判斷：

23 (一)、被告是否因贈與契約而取得系爭房屋之事實上處分權？

24 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。又負舉證責任之一方對
26 於自己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形成達證據
27 優勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明，其舉證責
28 任已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對其主張於抗辯之
29 事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，不足以動搖法
30 院原已形成之心證者，即應認定其抗辯事實之非真正，而應
31 為他方不利益之裁判。

01 2.經查：兩造於110年5月3日簽立贈與契約書（下稱系爭贈與
02 契約書），董高却將系爭房屋所有權全部，附條件贈與被
03 告，被告同意接受等情，有贈與契約書在卷可證（本院卷第
04 101頁）。原告雖以系爭贈與契約書有關董高却之印文及指
05 印均非董高却所有，而否認系爭贈與契約書之形式真正。惟
06 查，董高却於000年0月0日下午4時許親自至新北○○○○○
07 ○○○申請印鑑變更及一併申請印鑑證明以供補發所有權
08 狀；於同日晚上7時許委託被告申請印鑑證明以供不動產登
09 記使用等情，有新北○○○○○○○○○113年2月5日函文及
10 檢附申請書及相關附件影本在卷可佐（本院卷二第31至40
11 頁）；被告嗣於110年5月18日提出契稅申報書及蓋有董高却
12 印鑑章之建築改良物所有權移轉契約書向新北市政府稅捐稽
13 徵處申請將系爭房屋納稅義務人由董高却變更為被告等情，
14 有新北市政府稅捐稽徵處112年8月10日函文檢附上開資料影
15 本等件附卷可參（本院卷一第590-1至590-9）；被告又於110
16 年7月15日檢附建物所有權暨國有土地承租權移轉契約書向
17 財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）申請承租人名
18 義變更換約等情，有北區分署112年6月20日函文檢附換約申
19 請書全卷在卷可佐（本院卷一第509至535頁）；證人蔡嘉翰
20 於本院證稱：被告委託我辦理國有地租賃權轉移才認識被
21 告，不認識董高却；被告直接到我事務所找地政士，由我跟
22 被告接洽，一開始是詢問房屋贈與的部分，後來才問國有地
23 租賃移轉的事情，房屋贈與不是我辦理的，是房屋贈與辦完
24 後，被告才再來找我，因為被告說代書不會辦國有地租賃移
25 轉。我有跟被告說應備文件有國有財產署的申請文件及已經
26 移轉完成之稅籍證明、印鑑證明等，我知道房屋是贈與的，
27 所以要求要跟贈與之當事人確認，後面約時間與贈與人及受
28 贈人雙方碰面，確認當事人之委任辦理國有土地租賃移轉之
29 意思，碰面時間不記得了，地點是在當事人的住處，印象中
30 在場的有贈與人及受贈人，還有其他一些我不認識的人，但
31 我確認贈與人及受贈人委任意思時，這些人不在同一個房間

01 內，當時贈與人躺在床上，我按照執業的流程，詢問當事人
02 姓名、對造姓名、委任內容，我有詢問當事人叫什麼，還有
03 他眼前的人叫什麼，還有今天要辦理的內容是什麼，贈與人
04 有回答出來，印象中我詢問是否將國有地租賃權移轉給受贈
05 人，贈與人回答對；辦理租賃權移轉手續需要檢附之資料是
06 受贈人當天當場交付，印鑑證明、印鑑章及雙方身分證影
07 本，都是受贈人交給我的等語（本院卷一第381至384頁）；
08 蔡嘉翰於110年7月12日與委託其辦理國有地租賃移轉之當事
09 人即董高却及被告之對話內容如附表所示等情，有錄影檔及
10 譯文在卷可考（本院卷一第109頁、證物袋），核與證人蔡
11 嘉翰之上述證詞內容相符，證人蔡嘉翰證詞自堪信為為真
12 實。基上，董高却同意申請印鑑證明以供辦理變更系爭房屋
13 納稅義務人之稅籍登記，及同意將系爭房屋坐落基地之承租
14 人變更為被告等事實，足堪認定。而系爭房屋稅籍名義人變
15 更為被告（因系爭房屋未辦保存登記之建物，僅能以移轉納
16 稅義務人作為公示之外觀）及由被告向北區分署承租系爭房
17 屋坐落之土地，均係為使被告能圓滿行使系爭房屋之事實上
18 處分權，倘董高却無贈與系爭房屋事實上處分權予被告之意
19 思，自不會同意將系爭房屋納稅義務人變更為被告及房屋基
20 地之承租人變更為被告建物，而影響董高却自身對於系爭建
21 物權利之行使。從而，被告抗辯其因與董高却間之贈與關係
22 而取得系爭房屋之事實上處分權乙節，應屬有據，足堪認
23 定。

24 3.原告雖抗辯董高却親自至戶政機關申請印鑑證明之目的為補
25 發所有權狀，而辦理系爭房屋稅籍變更之印鑑證明為被告以
26 董高却之受託人身分向戶政機關申請，難認董高却有同意被
27 告辦理系爭房屋稅籍登記變更或贈與被告系爭房屋之意思。
28 然審以一般人對於未辦保存登記之建物並無所有權狀，及以
29 何資料彰顯未辦保存登記之權利乙節，並非有明確之理解。
30 又衡情一般於辦理不動產登記等相關事項始有申請補發所有
31 權狀之必要，僅單純申請補發所有權狀之情形較為少見。董

01 高却親自申請印鑑證明時固勾選申請之目的為補發所有權
02 狀，然系爭房屋為未辦保存登記之建物，並無所有權狀可資
03 補發，亦無單純持有補發之所有權狀之特殊理由，應可合理
04 推論董高却當日親自至戶政機關申請印鑑證明之真意含有辦
05 理與系爭房屋登記有關之事項。從而，被告抗辯其與董高却
06 至戶政機關申請印鑑證明時因不知悉用途目的如何勾選，致
07 勾錯用途目的。嗣確認應勾選之正確項目後才由董高却填寫
08 委任狀委任被告於當日下午再至樹林戶政事務所申請印鑑證
09 明等情，合乎事理常情，應可信為真實。是原告執董高却親
10 自至戶政機關申請印鑑證明勾選申請目的為補發所有權，推
11 論董高却並未同意被告辦理系爭房屋稅籍登記之變更，更無
12 贈與系爭房屋之意思乙節，尚屬速斷，難認有據。

13 4.其次，原告主張董高却於110年12月30日向董威杉表示沒有
14 同意將系爭房屋過戶給被告，也不知道系爭房屋之稅籍資料
15 已變更為被告等語，並提出錄音光碟及譯文為證（調卷第41
16 至43頁）；董高却於111年1月13日在本院家事事件審理中向
17 到訪之家事調查官表示其係以租金收入支付外勞費用，房子
18 係自己的名字，沒有過戶給別人等語，並提出調查報告為證
19 （調卷第49頁）；董高却於111年10月16、17日向董迦杉表
20 示不同意也不知道系爭房屋已過戶給被告等語，並提出對話
21 錄影光碟暨譯文為證（本院卷一第131至133頁）。惟審以董
22 高却於110年11月10日經新莊仁濟醫院檢查及會談後，認定
23 董高却雖可回答其姓名，尚可認得陪伴者是誰，但反應及思
24 考流暢度差，定向感、數字計算、短期記憶力、抽象思考、
25 判斷能力、詞彙語言理解及表達能力所有障礙，為中度失智
26 症等情，有精神鑑定報告書為證（本院卷一第113至117
27 頁）；復佐以董高却於111年1月13日向本院家事調查官表示
28 其目前有兩間房子，一間在樹林，一間在這裡（即當時居住
29 處所），實則董高却當時居住處所係被告女友所承租，並非
30 董高却所有之房屋等情，有調查報告在卷可參（調卷第49
31 頁）。顯見董高却於110年11月10日以後之記憶力及認知能

01 力確實均有障礙，自難逕認原告上開所提出董高却於110年1
02 1月10日以後之陳述內容確實與實情相符。其次，被告於與
03 董高却成立贈與契約後，於110年6月12日向董高却表示要將
04 董高却要贈系爭房屋予被告之事錄影存證，以避免董高却日
05 後忘記贈與一事，並請董高却說明系爭房屋是否要贈予被
06 告，董高却即表示系爭房屋要給董銘煌等語，有錄音光碟及
07 譯文與影像截圖在卷可參（本院卷一第103至104頁、第573
08 頁、證物袋）；董威杉曾於110年8月5日曾詢問董高却：
09 「阿媽，你那個房子到底有沒有過戶？」；董高却回應：
10 「有啦！有過戶啦。你不用煩惱，煩惱那麼多幹嘛？」；董
11 威杉再問：「過戶給誰？」；董高却回答：「過戶給董銘
12 煌，那是很久以前的事，不是現在。他要裝潢就讓他裝潢，
13 裝潢好看怎樣要用再用，又不用花你的錢，你什麼都煩惱，
14 沒什麼好煩惱的！」、「那是很久以前的事，都弄給董銘煌
15 了，那沒關係…老爸的兒子和弟弟有什麼差別？」等語，有
16 錄音光碟及譯文在卷可證（本院卷一第325頁、第326頁第10
17 -20行）。基上，董高却同意就其贈與系爭房屋予被告一事
18 錄影存證，且向董威杉明確表示已將系爭房屋過戶給被告，
19 並同意被告於系爭房屋進行裝潢。益徵董高却確實同意將系
20 爭房屋贈與被告。董高却與被告就系爭房屋贈與乙節達成合
21 致，贈與契約即有效成立。縱使董高却事後向董迦杉或董威
22 杉表示並未同意將系爭房屋過戶予被告，亦無從推翻已有效
23 成立之贈與契約。從而，原告執董高却於110年11月10日以
24 後之陳述內容否認董高却有贈與被告系爭房屋之意思，洵屬
25 無據，不足採認。至於董迦杉等3人另主張被告所提出110年
26 6月12日、同年7月12日及同年8月5日之錄音檔或係違法盜錄
27 或係董高却受被告控制之非真意表達，不足以證明董高却有
28 贈與被告之意思，並提出111年10月16日董迦杉與董高却之
29 對話錄影光碟及譯文為證（本院卷一第127至129頁）。惟
30 查，被告110年6月12日錄影前已告知董高却錄影之目的，同
31 年7月12日錄影係證明地政士執行受委託事項之進行情況，

01 同年8月5日行錄音僅為證明董高却已明確告知董威杉已將系
02 爭房屋過戶予被告，均非基於不法目的所錄，且為證明被告
03 與董高却間成立贈與契約之重要證據，自可作為本件之適格
04 證據。其次，董迦杉於111年10月16日質問董高却為何要說
05 對被告有利的話時，董高却雖表示係受被告控制，要照被告
06 的話去說等語。然承上所述，董高却於110年11月10日業經
07 新莊仁濟醫院判斷認知功能及記憶力均有明顯退化情形，屬
08 中度失智者，是否有完整之意思能力及辨識能力，已非無
09 疑。又審以董高却當時之回答內容大都順著董迦杉語意回答
10 「是」、「會」，或簡短回應，董高却是否能充分理解董迦
11 杉詢問之內容及回答是否與實情相符，均有疑義。從而，董
12 迦杉等3人以董高却與董迦杉於110年11月10日之對話內容主
13 張被告所提出有關董高却之錄影內容均係在被告控制下之陳
14 述，並非真實表達，尚難認為有據。

15 5.再者，原告以被告與證人即被告女友高子涵於另案對於有關
16 董高却於110年5月3日簽定系爭贈與契約書之證述內容有互
17 為矛盾之處，且董威杉於110年5月3日凌晨亦在系爭房屋，
18 並未見董高却有與被告簽立系爭贈與契約書之情事，而否認
19 董高却與被告間存有贈與契約關係。惟稱贈與者，謂當事人
20 約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約，
21 民法第406條定有明文。亦即贈與契約為諾成契約，贈與人
22 與受贈人僅須就財產之贈與意思表示一致，該贈與契約即生
23 贈與效力。承上所述，董高却已多次表示同意將系爭房屋贈
24 與被告，並配合辦理系爭房屋之稅籍及土地承租人變更，凡
25 此均足以顯示董高却有贈與意思及被告亦有允受系爭房屋意
26 思之外觀。縱使系爭贈與契約書之簽立有所瑕疵，亦無礙於
27 董高却已為贈與系爭房屋予被告之意思表示。從而，原告以
28 上揭情詞否認董高却與被告已成立之贈與契約關係，自屬無
29 據。

30 6.此外，原告主張董高却並未將系爭房屋交付被告，被告並未
31 取得系爭房屋之事實上處分權等語。然查，系爭贈與契約上

01 記載：「五、贈與人同意於民國110年5月3日將產權過戶相
02 關文件備齊並用印，交付受贈人辦理產權移轉予受贈人所有
03 事宜，並同時將贈與標的點交予受贈人業管」等語，有贈與
04 契約書在卷可證。而原告並未提出被告未於點交日起占用系
05 爭房屋之具體事證，自可依據契約書內容推論董高却已將系
06 爭房屋交付予被告。其次，被告與董高却訂立系爭贈與契約
07 時，與董高却一同居住於系爭房屋，並擁有一樓大門鑰匙可
08 自由進出系爭房屋等情，業據被告陳報在卷（卷二第136
09 頁）；被告受贈系爭房屋後，於110年5月8日搬走系爭房屋
10 內之家電並破壞門鎖、於110年6至7月間破壞系爭房屋地板
11 及樓梯磁磚、將系爭房屋2、3樓之隔間拆除等情，亦據董迦
12 杉等3人陳報在卷（本院卷二第132頁）；董高却於110年8月
13 5日向董威杉表示，被告要裝潢就讓他裝潢，裝潢好看怎樣
14 要用再用等語（卷一第326頁）。足證被告於系爭贈與契約
15 成立後已對系爭房屋進行整修裝潢，自己實質占用系爭房屋
16 無疑。從而，董迦杉等3人主張董高却並未交付系爭房屋予
17 被告，被告並未取得系爭房屋事實上處分權等情，洵屬無
18 據，不足採信。

19 (二)、原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條1項、第179
20 條規定，請求被告塗銷爭房屋稅籍登記，並回復登記為董高
21 却名義，有無理由？

22 被告與董高却間就系爭房屋存有贈與關係，且被告已取得系
23 爭房屋之事實上處分權等情，業經本院認定如上，被告既為
24 系爭房屋之事實上處分權人，自有權登記為系爭房屋之納稅
25 義務人。原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條1
26 項、第179條規定，請求被告塗銷爭房屋稅籍登記，並回復
27 登記為董高却名義，均為無理由，應予駁回。

28 (三)、原告主張依繼承及不當得利之法律關係，請求被告移轉系爭
29 房屋事實上處分權及稅籍登記予董高却全體繼承人，有無理
30 由？

31 1.按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部

01 為共同共有，民法第1151條定有明文。次按共同共有債權人
02 起訴請求債務人履行債務，係共同共有債權之權利行使，非
03 屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準
04 用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另
05 有規定外，須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共
06 有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院110年
07 度台上字第2148號判決意旨參照）。再按當事人適格為訴權
08 存在之要件，且屬法院應依職權調查之事項。以共同共有之
09 財產為訴訟標的之訴訟，依民法第828條第2項規定（現行法
10 第3項），應得共同共有人全體之同意始得為之。若無事實
11 上無法得全體共同共有人同意之除外情形，而未得全體公
12 同共有人同意逕行起訴者，自難謂其當事人適格要件無欠缺
13 （最高法院88年度台上字第1486號判決要旨參照）。

14 2. 經查，董迦杉等3人主張被告與董高却間有關係爭房屋之贈
15 與契約為附負擔之贈與，被告未履行負擔，繼承人代贈與人
16 即董高却依民法第412條第1項規定撤銷贈與，復依不得當利
17 之法律關係請求被告返還系爭房屋之事實上處分權及移轉稅
18 籍登記予董高却之全體繼承人。董迦杉等3人主張董高却對
19 於被告之不當得利請求債權係屬董高却之遺產，為全體繼承
20 人所繼承，且於分割前為全體繼承人所共同共有。董迦杉等
21 3人於113年6月25日具狀聲明追加請求被告應將系爭房屋事
22 實上處分權及稅籍登記移轉予董高却全體繼承人共同共有，
23 係屬共同共有債權之行使，揆諸上述說明，並無民法第821
24 條規定之適用，仍須得其他共同共有人全體同意，或由公
25 同共有人全體為請求，當事人之適格始無欠缺。又董高却之
26 全體繼承人為董迦杉等3人、董英材、董郡麟及被告共六人，
27 業經本院認定如上，被告於本件訴訟中與董迦杉等3人處於
28 有利害關係對立之繼承人，事實上無法得其同意行使該被
29 繼承債權。惟董英材及董郡麟於董高却死亡後已具狀承受訴
30 訟，且與董迦杉等3人之利害關係相同，董迦杉等3人自應
31 獲得董英材及董郡麟同意，此部分之請求始使為適法。然董迦

01 杉等3人僅以存證信函通知董英材、董郡麟，並未獲得董英
02 材、董郡麟同意，而董英材、董郡麟亦無所在不明即事實上
03 無法得共同共有人同意之客觀事實。從而，董迦杉等3人未
04 得其他共同共有人同意即逕行具狀追加備位聲明部分，即不
05 具當事人適格，應予駁回。

06 五、綜上所述，被告基於與董高却間之贈與契約關係而取得系爭
07 房屋之事實上處分權，自有變更系爭房屋納稅義務人之權
08 利。從而，原告先位聲明請求被告將所為變更房屋納稅義務
09 人為被告名義之稅籍登記予以塗銷，回復登記納稅義務人為
10 董高却名義，為無理由，應予駁回。又董迦杉等3人未取得
11 董高却其他繼承人即董英材及董郡麟同意，逕自具狀追加備
12 位聲明請求被告應將系爭房屋之事實上處分權返還予董高却
13 之全體繼承人，並將納稅義務人移轉登記為董高却之全體繼
14 承人公同共有，不具當事人適格，亦應予駁回。另原告之訴
15 既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回之。

16 六、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
17 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
18 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

19 七、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
21 民事第七庭 法官 王婉如

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
26 書記官 許宸和

27 附表：

28

蔡嘉翰	你叫什麼名字
董高却	董高却
蔡嘉翰	阿嬤妳知道這是誰嗎

董銘煌	我是誰？妳看我一下我是誰？
董高却	他是董銘煌
蔡嘉翰	那阿嬤我們是不是博愛街有兩塊土地租賃權那個要讓給我們董先生這邊？
董銘煌	阿嬤有嗎？你那個博愛街的土地是不是要過給我了？
董銘煌	那妳說一下有的話說一下有
董高却	有啊，阿他叔叔也可以住阿
董銘煌	對都可以住的，謝謝阿嬤
蔡嘉翰	謝謝阿嬤