

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1720號

原告 林健隆

被告 林健泰

訴訟代理人 吳于安律師

潘洛謙律師

被告 林品誼

林美智

林貝倪

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，於中華民國113年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：被告林品誼（原名：林美俐）、林美智、林貝倪（原名：林美如）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：（一）被告林健泰、林品誼、林美智、林貝倪應將附件所載因繼承林永豐所有新北市○○區○○○街00號所有權之土地及建物共同共有所有權應有部分各1/5分別移轉予原告。（二）原告尚欠林永豐購屋餘款新臺幣（下同）15萬7,500元及利息，將返還於林永豐遺產繼承人平均分配。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）原告100年9月6日以450萬元購買自原告父親林永豐（已於

01 109年10月16日逝世) 房屋坐落新北市○○區○○○街00
02 號，土地所有權狀地號工二段524-2號持分1/4。100年12
03 月31日原告要求林永豐以贈與名義過戶給長子林君翰持分
04 1/200，次子林君曆持分1/200。林永豐殘留持分24/100由
05 繼承林永豐遺產者現為林健隆、被告林健泰、林品誼、林
06 美智、林貝倪5人共同共有。建物所有權狀建號工二段499
07 號所有權全部，原告要求以贈與名義過戶給長子林君翰1/
08 3持分，次子林君曆1/3持分。林永豐殘留持分1/3由繼承
09 林永豐遺產者現為林健隆、被告林健泰、林品誼、林美
10 智、林貝倪5人共同共有。原告林健隆尚欠林永豐15萬7,5
11 00元，將返還於林永豐遺產繼承人平均分配。

12 (二) ①100年9月6日原告從國泰世華銀行匯款2,200,000元至原
13 告父親林永豐台北富邦銀行基隆路分行000000000000帳號
14 (匯款單1)。②100年9月8日原告從國泰世華銀行匯款1,
15 600,000元至原告陽信銀行吉林分行000000000000號帳號
16 (匯款單2)，由任職陽信銀行吉林分行被告林美智轉定
17 期存款及領息，101年10月11日定期存款解約轉入原告父
18 親林永豐陽信銀行吉林分行000000000000帳號(陽信銀行吉
19 林分行對帳單1對帳單2)。③100年9月22日支付162,500
20 元(12,500元支票13張)(台北富邦銀行對帳單1)。④1
21 00年12月16日支付現金20,000元。⑤100年12月26日支付
22 現金60,000元。⑥101年2月2日支付現金100,000元(存現
23 金台北富邦銀行對帳單1)。⑦102年1月9日支付現金150,
24 000元(台北富邦銀行對帳單2)。⑧103年7月27日支付現
25 金50,000元(附件三)。

26 (三) 我有被告林健泰簽字之買賣契約書，我父親要賣時，我覺
27 得我爸就賣給我好了，所以他就用比較優惠的價格賣給
28 我。

29 (四) 原告父親林永豐雖視障0.1但未全盲不須導盲杖，要靠很
30 近才看的見也未智障，生活可自理，不需申請監護宣告，
31 有行為能力還可騎腳踏車去銀行存款及提款及去親朋好友

01 家聊天，這也是親朋好友所知事實。買賣契約書及已付款
02 金額在書狀附件3已記載。原告曾勸說父親您又不缺錢為
03 何要賣屋，但父親仍堅持要賣屋，因為此屋先前修繕、出
04 租等相關事宜都是原告及父親共同處理，要賣掉是很捨不
05 得，才請父親賣給原告並於100年9月6日簽訂買賣契約，
06 父親併要被告林健泰告知房屋仲介公司，取消不動產委託
07 銷售契約書，並告知被告林健泰要賣給原告林健隆，被告
08 林健泰當時為何不表示有疑義，為何不阻止，為何從100
09 年9月6日至109年10月16日（原告父親林永豐逝世前）為
10 何不質疑，不主張這樣會影響未來繼承人的權益，這就是
11 單純的買賣行為，付款過戶交屋。附件不動產委託銷售契
12 約書共3件，原告父親林永豐委託被告林健泰與房屋仲介
13 公司代簽不動產委託銷售契約書，100年7月25日與全國房
14 屋仲介公司、100年8月2日與台灣房屋仲介公司、100年7
15 月16日與中信房屋仲介公司簽訂委託銷售契約書。原告父
16 親林永豐101年7月13日經21世紀不動產仲介公司與賣方廖
17 美月簽訂購買宜蘭縣○○鄉○○路000巷0號3樓不動產買
18 賣契約書，由此可知原告父親林永豐有自主行為能力不容
19 懷疑也不需子女同意。

- 20 （五）原告100年9月6日購買新北市○○區○○○街00號1樓後，
21 原告父親同意租金歸原告所有，租客房租自100年9月22日
22 支付162,500元（12,500元支票13張）由原告收租並支付
23 原告父親林永豐之購屋款，詳如台北富邦銀行對帳單1。
- 24 （六）字跡是否同一人書寫並非肉眼辨識可知而須鑑識專業人員
25 才有公信力，被告應申請公證第三方鑑識字跡是否真偽。
- 26 （七）法律沒有規定買方一定要以本人名義登記為所有權人，也
27 沒規定簽約日及送地政事務所登記日須同一天，因親屬關
28 係與一般買賣行為不同而可分期付款買屋，因原告要求林
29 永豐以贈與名義登記給林君翰、林君曆因有三親等關係，
30 國稅局也會認定是贈與，當年贈與稅免稅額是2,200,000
31 元，頭期款100年9月6日原告從國泰世華銀行匯款2,200,0

01 00元至林永豐台北富邦銀行基隆路分行帳戶，因當年贈與
02 稅免稅額2,200,000元已用完，須隔年才可使用，100年9
03 月8日原告從國泰世華銀行匯款1,600,000元至原告陽信銀
04 行吉林分行帳號，林永豐指示由任職陽信銀行吉林分行被
05 告林美智負責監管轉定期存款及領息，隔年林永豐指示10
06 1年10月11日定期存款解約轉入林永豐陽信銀行吉林分行
07 帳戶，此筆金流已於113年10月15日陳述。

08 (八) 林永豐有12個孫子，有誰接受過贈與，被告林健泰也可以
09 主張贈與其子女，但只有原告之子林君翰、林君曆因付款
10 買賣才以贈與名義過戶為所有權人，因尾款157,500元未
11 付清，所以尚有1/3產權，林永豐才未過戶給林君翰、林
12 君曆。

13 (九) 100年租客房租自100年9月22日支付162,500元，12,500元
14 支票13張，已入帳林永豐台北富邦銀行帳戶且已簽收。10
15 6年6月10日房屋租賃契約書簽約人是林君翰，收款人是原
16 告。

17 (十) 起訴狀附表：

土地標示坐落	鄉市鎮區	段	地號	地目	面積	權利範圍
	林口	工二	000-0	建	162平方公尺	24/100
建物標示坐落	鄉市鎮區	段	建號		面積	權利範圍
	林口	工二	000		97.03平方公尺	1/3
建物門牌	新北市○○區○○街00號					

19 二、被告林健泰方面：

20 聲明：駁回原告之訴。

21 其陳述及所提出之證據如下：

22 (一) 被告否認原告所稱之原告與林永豐間之系爭買賣契約存
23 在。被告並否認原告所提出關於上開房地之買賣契約書
24 (即原告民事準備書狀之附件3第1至3頁所示文件，即用
25 三元及第補習班紙張書寫之該三張文件，下稱系爭買賣契
26 約書)之真正。被告更否認系爭買賣契約書上所寫之林永
27 豐簽名之真正。原告主張其與林永豐間有系爭買賣契約，
28 為被告所否認，自應由原告就系爭買賣契約之成立負舉證

01 責任。

02 (二) 系爭買賣契約書上似有數處書寫為「林永豐」之簽名，然
03 該些簽名間，有肉眼明顯可見的字跡不同之處。甚者系爭
04 買賣契約書上書寫為「林永豐」之簽名，明顯與相近時期
05 之其他房地買賣契約上之林永豐本人真正之簽名字跡不
06 同：1、林永豐於101年7月13日購買位於宜蘭之房地，並
07 於同日在仲介公司見證人的見證下簽訂買賣契約書（下簡
08 稱宜蘭房地買賣契約書，參原告民事準備二狀所附之關於
09 宜蘭廣興路房地之不動產買賣契約書），該宜蘭房地買賣
10 契約書既是在仲介公司見證下簽名，當可認為是林永豐本
11 人之簽名。2、且該宜蘭房地買賣契約書為101年7月13日
12 簽訂，距離原告所稱之系爭買賣契約書之簽訂日期100年9
13 月6日相距不到1年，然而系爭買賣契約書上所書寫為「林
14 永豐」之簽名卻明顯肉眼可見的與宜蘭房地買賣契約書上
15 的林永豐的真正簽名的字跡不同。

16 (三) 且更有以下諸多疑點，而可認為並無所謂之系爭買賣契約
17 書存在：

18 1、原告稱系爭建物所有權，原告要求以贈與名義過戶給長子
19 林君翰持分給長子林君翰1/3持分，次子林君曆1/3持分。
20 然觀諸原告所提出之499建號建物登記謄本卻是記載林君
21 翰、林君曆登記之原因發生日期皆為100年12月31日，並
22 不是原告所稱之100年9月6日購買林永豐名下之林口區自
23 強七街28號1樓房地之100年9月6日，可認上開建物持分過
24 戶給林君翰、林君曆與原告所稱之系爭買賣契約並無關
25 聯，上開建物持分過戶給林君翰、林君曆的登記原因皆是
26 贈與，而非買賣。

27 2、關於原告稱以贈與名義登記土地給林君翰、林君曆，依照
28 土地登記謄本記載林君翰、林君曆之原因發生日期皆是10
29 0年12月31日，並不是原告所稱之100年9月6日購買林永豐
30 之100年9月6日，可認為上開土地持分過戶與原告所稱之
31 系爭買賣契約並無關聯，且登記原因皆是贈與，而非買

01 賣。

02 3、且於原告所稱之101年1月13日過戶系爭買賣契約之相關土
03 地建物的一部分給原告長子林君翰、次子林君曆之後，直
04 至林永豐於109年10月16日逝世之前，整整8年多的時間
05 中，都沒有再進行後續的土地建物持分過戶，更是明顯與
06 一般買賣情形有違，更可認並無原告所稱之系爭買賣契約
07 之存在。

08 (四)縱使有原告所稱之前述金流存在，被告也否認該些金流之
09 支付目的是為了給付系爭買賣契約之價款，且一般社會上
10 之金流給付目的也有可能為了返還借款、作為贈與等。更
11 何況原告上開金流中之160萬元過程與原告所主張之系爭
12 買賣契約書上的記載有所出入，該系爭買賣契約第1頁上
13 記載第二次100年9月8日電匯新台幣壹佰陸拾萬元正，然
14 原告自己表示於100年9月8日匯款160萬元乃是匯至原告自
15 己陽信銀行帳號，並不是匯到林永豐名下帳戶，先轉定期
16 存款及領息，直到101年10月11日定期存款解約才轉入林
17 永豐名下帳戶，與原告所稱之金流轉入林永豐名下帳戶過
18 程，二者在日期上的出入，可見系爭買賣契約並非真正。

19 (五)關於原告所稱支付現金給林永豐部分，被告否認有此部分
20 金流存在，退步言之，縱認有上開原告所稱現金金流，被
21 告也否認該現金金流之支付目的是為了給付系爭買賣契約
22 價款。並否認原告所稱於100年9月6日原告購買系爭房地
23 後，林永豐同意租金歸原告所有，租客房租由原告收取並
24 支付給林永豐。此外，原告提出之租賃契約書是106年6月
25 10日至107年6月9日，與原告所稱之100年部分無關。

26 (六)我父親林永豐於100年時已經領有視障殘障手冊，有閱讀
27 障礙。原告的書狀中並未看到有不動產買賣合約書，對於
28 原告所提之所有權不動產轉移之方式我存疑。根據原告所
29 提金流之方式及說明，可見原告僅考量自身利益，並未考
30 量其他繼承人之利益，做此種考量前是否有得到不動產所
31 有權人同意？可否提出不動產所有權具結之簽字同意書及

01 後續繳稅證明？用此種不動產轉移方式是否有損害繼承人
02 之法定繼承權益？如方才陳述，希望原告提出合法買賣合
03 約書，考量不動產所有權人早已領有視障殘障手冊，於合
04 約書中是否應有第三人見證？

05 三、被告林品誼（原名：林美俐）、林美智、林貝倪（原名：林
06 美如）方面：被告林品誼（原名：林美俐）、林美智、林貝
07 倪（原名：林美如）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
08 亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

09 參、得心證之理由：

10 一、本件原告主張門牌號碼新北市○○區○○○街00號房屋及基
11 地（即坐落新北市○○區○○段000○號建物及其坐落之基
12 地林口區工二段254-2地號土地應有部分，以下簡稱系爭房
13 地）為訴外人林君翰、林君曆各有應有部分3分之1，另應有
14 部分3分之1原屬於兩造之父即兩造之被繼承人林永豐所有，
15 林永豐於109年10月16日死亡後，由林永豐之子女即其繼承
16 人全體亦即兩造共5人共同共有，其中系爭房地共有人林君
17 翰、林君曆等2人為原告之子，係於100年12月31日受林永豐
18 之贈與，於101年1月13日以贈與為原因登記為共有人，持分
19 各為3分之1，另兩造共5人為林永豐之子女，係於110年2月1
20 日以繼承為原因登記為共有人，共同共有系爭房地所有權應
21 有部分3分之1等節，為被告所不爭執，且有土地登記第一類
22 謄本、建物登記第一類謄本、異動索引、土地建築改良物所
23 有權贈與移轉契約書影本等在卷可參（見臺灣臺北地方法院
24 臺北簡易庭113年度北簡字第292號卷第23至33頁，以下簡稱
25 北簡卷；本院卷第119至125頁），則原告上開主張自堪信為
26 真實。

27 二、本件原告又主張系爭房地於林永豐生前於100年9月6日將系
28 爭房地以450萬元價格賣與原告，原告已經給付大部分價
29 金，尚欠林永豐餘款157,500元，請求被告等人應將系爭房
30 地共同共有所有權各5分之1分別移轉予原告等語；但為被告
31 所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

01 (一) 依前揭土地及建物登記謄本所載，原屬於兩造之被繼承人
02 林永豐所有之系爭房地所有權應有部分 $\frac{3}{10}$ ，屬於林永
03 豐死亡後之遺產，現在係登記為林永豐之全體繼承人即兩
04 造等共5人共同共有，顯見被繼承人林永豐之全體繼承人
05 就系爭房地並未完成遺產分割，屬於繼承人全體共5人之
06 共同共有財產一節，甚為顯然。依民法第828條第3項規
07 定，共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規
08 定外，應得共同共有人全體之同意，然原告聲明請求被告
09 等4人應將系爭房地所有權應有部分各 $\frac{5}{10}$ 移轉登記予
10 原告，雖係就各被告對於被繼承人林永豐之遺產潛在權利
11 比例而為請求，然於全體繼承人完成遺產分割前，各繼承
12 人對於遺產僅屬共同共有人，依前揭法條規定，各共同共
13 有人並不得單獨處分共同共有物，原告請求無處分權能之
14 被告等4人將共同共有物各 $\frac{5}{10}$ 移轉予原告，自屬無理
15 由。

16 (二) 按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
18 限。」，民事訴訟法第277條定有明文。故民事訴訟如係
19 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
20 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
21 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
22 告之請求。又按「私文書應由舉證人證其真正。但他造於
23 其真正無爭執者，不在此限。」，亦為民事訴訟法第357
24 條亦有明定，故「按私文書之真正，如他造當事人有爭執
25 者，則舉證人應負證其真正之責。」（最高法院80年度台
26 上字第154號民事裁判要旨參照）。本件原告主張其與林
27 永豐間就系爭房地於100年9月6日成立買賣契約等語，已
28 為被告所否認，則依上開法條規定，自應由原告就其所主
29 張此部分有利於己之事實負舉證責任，合先敘明。經查：
30 1、原告提出以印有「三元及第補習班」字樣之筆記簿紙張所
31 書寫之書面影本為證據（附於北簡卷第35至39頁），主張

01 其與林永豐就系爭房地於前揭時間簽定買賣契約之情事，
02 依據原告提出之該紙書面第1頁記載：「新北市○○區○
03 ○○街00號1樓購買價格林永豐（甲方）林健隆（乙方）
04 洽購價格新台幣肆佰伍拾萬元正。付款方式第一次100年9
05 月6日電匯新台幣貳佰貳拾萬元正。第二次100年9月8日電
06 匯新台幣壹佰陸拾萬元正。合計已付新台幣參佰捌拾萬元
07 正。欠甲方新台幣柒拾萬元正分期付款利息約定每月新台
08 幣壹仟元正。第三次付款100年9月22日新台幣壹拾陸萬貳
09 仟伍佰元正（壹萬貳仟伍佰元支票共13張）。尚欠甲方伍
10 拾參萬柒仟伍佰元正。」等字樣，於下有原告主張由林永
11 豐所書寫之「100年9月22日收訖」並簽姓名「林永丰」三
12 字（見北簡卷第35頁），該書面第2頁、第3頁則記載歷次
13 付款、收訖及「林永丰」簽名等字樣，但被告林健泰則否
14 認該書面之真正，抗辯並非由兩造之被繼承人林永豐所簽
15 名之書面等語，則依前揭法條規定，自應由提出此一證據
16 之原告負舉證之責任。然原告僅主張「字跡是否同一人書
17 寫並非肉眼辨識可知而須鑑識專業人員才有公信力，被告
18 應申請公證第三方鑑識字跡是否真偽。」等語（見原告提
19 出之「民事準備書三狀」，附於本院卷第187頁），而未
20 舉證證明其自己提出之證據為真正，則原告既未就其主張
21 有利於己之事實負充足之舉證責任，其此部分主張自難認
22 為真正，而無從採為對其有利之判決基礎。

23 2、再者，依照原告提出之另一份林永豐於101年7月13日與訴
24 外人廖美月買受宜蘭縣○○鄉○○路000巷0號3樓房屋及
25 坐落基地之不動產買賣契約影本所示（見本院卷第129至1
26 39頁），在該份買賣契約書之「立書人（買方）」所簽之
27 式樣為「林永豐」，另不動產標的現況說明書下方之簽名
28 式樣亦同為「林永豐」（見本院卷第135頁及第137頁），
29 兩造對於林永豐有於101年間買受前述宜蘭縣冬山鄉房屋
30 及該份買賣契約書之真正等節均無爭執，然比對原告起訴
31 時所提出之前揭以「三元及第補習班」筆記簿紙張所寫書

01 面上之「林永丰」簽名式樣並不相同，然原告主張應由被
02 告舉證證明前揭書面之林永豐簽名式樣不同，並無意舉證
03 證明其所提出之此件書面之真正，已如前述，則更無從認
04 定原告所提出之此份書面為真正，而無從作為對原告之主
05 張為有利之認定依據。且參照林永豐委託被告林健泰將系
06 爭房地出售，在100年7月至8月間，其與房屋仲介業者約
07 定之賣價為680萬元，後降為600萬元，此有原告提出且為
08 被告不爭執其真正之全國不動產一般委託銷售契約書、台
09 灣房屋不動產專任委託銷售契約書、中信房屋委託銷售契
10 約書等影本可參（見本院卷第141至157頁），然原告主張
11 之其與林永豐就系爭房地之買賣價格為450萬元，僅及林
12 永豐原來預定出賣價格的4分之3或更低，而林永豐為民國
13 21年出生（見土地登記申請書影本，本院卷第121頁），
14 於100年9月已經79歲，且兩造亦不爭執林永豐於當時視力
15 已經衰退至領有身心障礙手冊程度，又關於林永豐之財產
16 處分固應由林永豐自己擁有全部權利，但其生前所有之財
17 產亦有可能日後成為遺產，而歸屬於林永豐之全體繼承人
18 所有，尤以林永豐欲將其財產處分賣與繼承人其中之一
19 時，自以有其他繼承人在場或至公證人等第三人公證或見
20 證之方式作成契約，以杜爭議，然而原告所提出之上開書
21 面並無買受人即原告之簽名，出賣人林永豐之簽名又不能
22 證明為真正，而無從認定原告與林永豐間就系爭房地確有
23 原告主張之買賣契約關係存在之事實，則原告基於買賣契
24 約關係，請求林永豐之繼承人即被告等4人應將系爭房地
25 共同共有各5分之1移轉登記予原告，自屬無理由。至於原
26 告提出之各項匯款等交易資料，因原告並不能證明其與林
27 永豐間有系爭房地買賣契約存在之事實，則關於原告給付
28 各筆款項與林永豐係基於何種事由，即無審究之必要，附
29 此敘明。

30 （三）綜上，原告與林永豐間就系爭房地之買賣契約關係未能認
31 定其確屬存在，原告請求林永豐之繼承人即被告等應移轉

01 系爭房地共同共有應有部分各5分之1予原告，自無可採。
02 三、綜上所述，原告未能舉證證明其與林永豐間就系爭房地有買
03 賣契約關係存在之事實，則其基於買賣契約及繼承之法律關
04 係，請求系爭房地之出賣人林永豐之繼承人即被告等4人應
05 將系爭房地之共同共有應有部分各5分之1移轉登記予原告一
06 節，乃屬無理由；且林永豐之繼承人尚未就系爭房地之遺產
07 完成分割，亦無單獨處分共同共有物之權利，原告請求被告
08 等4人應移轉各5分之1一節，亦屬無理由，均應予駁回。至
09 於原告於113年8月4日所提「民事準備書狀」追加訴之聲明
10 第二項關於「原告尚欠林永豐購屋餘款15萬7,500元及利
11 息，將返還於林永豐遺產繼承人平均分配」部分（見本院卷
12 第37頁），因債務人清償債務有民法規定之各項方法可以採
13 用，並無以訴訟請求之必要，此部分欠缺保護必要，應併予
14 駁回。

15 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
16 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
17 列，附此敘明。

18 伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前
19 段、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
21 民事第六庭 法官 許瑞東

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 114 年 1 月 14 日
26 書記官 劉冠志