臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第254號

上　訴　人　江瑞華
視同上訴人　江明珠
兼上一人　　江冠錄
訴訟代理人
視同上訴人　江慧珠

被上訴人　　陳邑如
訴訟代理人　洪及仁

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，上訴人對於中華民國115年1月30日臺灣苗栗地方法院114年度訴字第160號第一審判決提起上訴，本院於115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺。查被上訴人於原審請求江瑞華、江慧珠、江明珠、江冠錄4人（各稱其名、合稱江瑞華等4人）將被繼承人○○○名下坐落○○縣○○鎮○○○段○○○段000000○000000○000000○000000地號土地（下稱系爭土地）其上同段0000、0000、0000、0000建號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）所有權辦理繼承登記後，將系爭建物所有權移轉登記予被上訴人。經原審判決後，江瑞華提起上訴，核其訴訟標的之法律關係，對於全體繼承人須合一確定，其提起上訴乃有利於同造共同訴訟人之行為，其上訴效力自應及於未上訴之江冠錄、江明珠及江慧珠（合稱江冠錄3人），爰併列江冠錄3人為視

同上訴人。

二、江慧珠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊與訴外人○○○、○○○○2人（合稱○○○等2人）於民國101年4月間簽立土地房屋買賣契約，約定由伊以新臺幣（下同）7,539,000元向○○○等2人買受系爭房地（下稱系爭契約），並就價金全部給付完畢，○○○等2人已將系爭土地移轉登記予伊，惟因系爭建物擬拆除後重建，故暫未過戶。詎○○○等2人陸續死亡後，系爭建物仍未依系爭契約移轉登記予伊，爰請求繼承人江瑞華等4人依系爭契約第1條、第5條及民法第348條及第1148條第1項規定，就系爭建物辦理繼承登記後，移轉登記予被上訴人（原審就前開部分為被上訴人勝訴之判決，江瑞華聲明不服，提起上訴。至原審駁回被上訴人塗銷抵押權設定登記部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍，不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人江瑞華則以：系爭契約之作成及價金收受，伊毫不知情，且付款方式亦與契約所訂方式不符，系爭契約是否成立已屬可疑。另伊對○○○尚有債權，如有系爭契約，○○○不會將系爭建物設定抵押予伊（下稱系爭抵押權）。再者，被上訴人於○○○生前長達十餘年間均未請求移轉，誠與一般交易常情有違，遲至伊等繼承人處理遺產期間，始提起本件訴訟，顯有妨礙伊處理遺產，違反誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、視同上訴人江冠錄、江明珠則以：尊重原判決，同意被上訴人之請求。

四、視同上訴人江慧珠經本院合法通知，無正當理由未到庭，亦未據提出書狀為任何聲明及陳述。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人主張其買受系爭房地，並已給付全部價金7,539,000元，而系爭建物迄今仍登記在○○○名下等情，業據提出土地房屋買賣契約書、○○○於○○銀行○○分行帳號00000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）資料、土地及建物第一類謄本、繼承系統表等件為證，復為兩造所不爭執（見本院卷第165至166頁不爭執事項），堪信為真。

㈡上訴人抗辯其對系爭契約之作成與價金收取均不知情，且系爭契約之樣式及系爭建物遲未過戶，有違一般交易常情，復有系爭抵押權之設定等情，據以否認系爭契約之真實及效力。被上訴人則以前詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：1.101年4月間簽立之系爭房地買賣契約是否真實、有效？2.被上訴人縱有未依約定期限付款之情形，是否足使系爭契約解除、終止或失其效力？3.被上訴人依系爭買賣契約請求移轉系爭建物，是否有違誠信原則？經查：

1.101年4月間簽立之系爭房地買賣契約，為真實且有效。

⑴按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1項、第345條第2項定有明文。買賣契約之成立，以當事人就買賣標的物及價金達成合意為已足，至於價金給付期限、所有權移轉時點及其他履約方式，則屬契約履行階段之問題，除有其他法律上原因外，尚不影響買賣契約本身之成立及效力。

⑵查被上訴人主張其於101年4月間與○○○等2人就系爭房地簽立買賣契約，約定買賣價金為7,539,000元，業據提出土地房屋買賣契約書為證；又被上訴人於101年5月2日及同年7月10日分別匯款4,000,000元及3,539,000元至○○○之銀行帳戶，合計7,539,000元，有匯款申請書及交易明細在卷可稽(見原審卷第21-29、205-207、425頁；本院卷第229頁)；且系爭土地已於101年5月20日移轉登記予被上訴人，此為兩造所不爭執（見本院卷第165頁不爭執事項㈢）。前開事證

互相勾稽，足認雙方間確有買賣系爭房地之真意及合意。

⑶查證人○○○於原審證稱，簽約當日其與丈夫、被上訴人夫婦、江冠錄及其妻證人○○○均在場，雙方確認標的及金額後，由○○○親自蓋章簽約；因系爭房屋殘破，買方原計畫與周邊地主共同拆除重建，故雙方討論後同意暫緩建物過戶，以免負擔不必要之稅費等語（見原審卷第450至451頁）。證人○○○亦證稱系爭契約由其協助撰寫，○○○親自蓋章，並因計畫合建拆除重建而同意暫緩建物過戶等語（見原審卷第461至462頁）。上開證述復與視同上訴人江冠錄於原審及本院之陳述內容（見原審卷第268、320至321頁、本院卷第196至197頁）大致相符，並與契約書、匯款紀錄及土地移轉登記等客觀證據互核一致。至上訴人主張證人○○○與江冠錄曾盜蓋○○○印章，且證人○○○與○○○間具投資關係，因而質疑其等證詞之可信性，並進而主張其等與被上訴人合謀偽造契約云云，然此部分僅屬上訴人片面指述，未提出具體事證足資證明。況證人既經具結作證，其證述可信性自較高，仍應與其他客觀證據綜合判斷。而本件證人證述內容均與契約書、匯款資料及不動產登記資料相互吻合，復無顯著矛盾或悖離經驗法則之處，自堪採信。

⑷上訴人雖抗辯其不知悉系爭契約之存在，且契約上未見○○○親自簽名，被上訴人復未依契約第二條約定方式付款，匯款單亦未載明匯款原因，契約格式亦未由雙方逐頁簽認，據以否認系爭契約真正云云。惟上訴人並非系爭買賣契約之締約當事人，系爭契約是否成立有效，應以契約當事人間之真意及客觀履約情形判斷，而非以上訴人主觀是否知悉為準。查系爭契約已明載買賣標的及價金，而被上訴人亦已支付全部7,539,000元價金，並有匯款紀錄為憑；另證人○○○及○○○均證稱○○○係親自在場確認契約內容並蓋章，視同上訴人江冠錄之陳述亦同。尤有進者，系爭土地於簽約後即已完成移轉登記，若○○○對契約內容或價金收受有所爭執，自無可能配合提出過戶文件並完成所有權移轉。至債務

人出售不動產以取得資金或進行財產規劃，本屬常見經濟行為，○○○縱對上訴人負有債務，亦不能據此反向推論其不可能出售系爭房地。上訴人既未能提出系爭契約係偽造、遭脅迫或受詐欺而成立之具體證據，其抗辯自難憑採。

⑸又系爭契約雖係由證人○○○代為簽寫當事人姓名（見原審卷第463頁），然○○○於簽約時在場，並親自於契約上蓋用印章乙情，業據證人○○○、○○○證述明確，互核一致；復參以江冠錄於本院所述內容，亦與前揭證人證述大致相符（見本院卷第196至197頁）。而觀諸系爭契約所載買賣標的、價金內容，與嗣後被上訴人實際匯付價金7,539,000元，以及系爭土地完成所有權移轉登記等履約情形，相互勾稽，足證○○○不僅知悉契約內容，且已依約履行部分出賣人義務。倘○○○未授權○○○簽立，或對契約內容有所爭執，自無配合收受全部價金，並辦理土地所有權移轉登記之理。按私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正；當事人本人雖未親自簽名，而係由他人代為簽寫姓名，惟本人在場確認內容並於文書上蓋章以示同意者，仍足認其意思表示已合法作成。依民事訴訟法第358條規定，應認系爭契約業經○○○親自用印而推定為真正。上訴人復未提出任何積極證據證明契約上印章遭盜用、偽造，或○○○曾否認系爭契約、撤銷土地移轉登記等，足以推翻前揭事實之情形，僅以契約並非○○○親筆簽名，即否認契約成立，自不足採。準此，足認○○○對於契約內容知悉並同意，系爭契約自屬有效成立。是上訴人以前揭事由否認契約成立，要無可採。

⑹上訴人復辯稱，如○○○已出售系爭房地，不可能再將系爭建物設定抵押權予伊云云。惟買賣契約成立後，出賣人於尚未完成所有權移轉登記前，法律上仍為登記名義人，就標的物仍具有處分權，故其事後將標的物設定抵押權，並非法律上或經驗法則上不可能發生之情形。且買賣契約之成立、生效，係以當事人就標的物及價金達成意思表示合致為要件；

至出賣人於契約成立後再為處分行為，則屬契約履行階段是否違反契約義務之問題。兩者法律評價有別，尚不得僅因事後存在抵押權設定登記，即逕自推論先前買賣契約未曾成立或屬虛偽不實。本件系爭契約簽訂後，被上訴人已給付全部價金7,539,000元，○○○亦已配合辦理系爭土地所有權移轉登記，客觀足以認定雙方確有履行買賣契約之真意。相較之下，系爭抵押權係於契約成立後另行設定，其發生時間及法律效果均與系爭契約不同，自難據以推翻系爭契約成立。縱認○○○於出售系爭房地後再將系爭建物設定抵押權，至多涉及其是否違反契約上移轉所有權義務，但不影響系爭契約原已合法成立有效之事實。上訴人前揭所認，自不足採。

⑺又上訴人抗辯被上訴人長達十餘年間均未請求移轉系爭建物所有權，有違一般交易常情云云。然依證人○○○、○○○之證述，被上訴人購買系爭房地之目的，本在配合周邊土地共同拆除重建開發；系爭建物預定拆除，故雙方始同意暫緩辦理建物移轉登記，以節省稅費及日後重建成本，尚非毫無合理依據。且請求權履行時間或所有權移轉時點，本得由契約當事人依其交易安排自由約定，並無必須立即過戶之法律要求。上訴人徒以時間經過較長，即否認系爭契約之存在及效力，自不足採。

2.被上訴人縱有未依約定期限付款，系爭契約仍未因而解除、終止或失其效力。

⑴按契約之解釋，應探求當事人真意，不得拘泥於所用辭句，民法第98條定有明文。又契約當事人之一方遲延履行義務，是否因此發生解除或終止契約之效果，仍應依契約約定及法律規定判斷，非謂一有遲延即當然使契約失效。

⑵查系爭契約第2條固就價金給付時程有所約定，而被上訴人實際付款時間與約定期限間確有差距，是上訴人主張被上訴人曾有遲延履行情形，並非全然無據。惟付款是否遲延，與契約是否因此失效，係屬二事。上訴人就遲延付款何以發生解除、終止或契約當然失效之法律效果，並未提出具體依

據，亦未能證明契約已有合法解除或終止之情事，自不足據以否定系爭契約效力。

⑶系爭契約第10條約定：「乙方違背本契約各條所定意旨者，視為不買，將所給付甲方之金額被甲方沒收，而乙方不得異議。」依其文義觀察，係賣方得沒收已收價款之違約責任約定，尚難解釋為一旦付款有遲延，即當然發生契約消滅之效果。且被上訴人最終已支付全部價金7,539,000元，○○○亦已受領價金並完成系爭土地移轉登記，足認○○○並未以遲延付款為由主張解除或終止契約。

⑷再者，上訴人於本院準備程序中亦明確表示未曾向被上訴人表示終止契約（見本院卷第167至168頁）。則在系爭契約未因約定或法律規定而當然消滅之情形下，自不得僅憑付款時程與約定略有出入，即認系爭契約業已終止。故上訴人以前開理由主張被上訴人已喪失請求移轉系爭建物之權利，並無可採。

3.被上訴人請求移轉系爭建物所有權，並未違反誠信原則。

⑴按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又所謂權利失效，係指權利人於相當期間內不行使權利，且其行為足以使義務人合理信賴其已不再行使權利，並因而形成值得保護之信賴利益者，始足當之。單純長期未行使權利，尚不生權利失效效果。

⑵上訴人主張系爭契約係於101年間簽立，被上訴人遲至113年始提起本件訴訟，其真正目的係妨礙繼承及抵押權實現，構成權利濫用云云。惟查，被上訴人購買系爭房地時，即有拆除重建之規劃，而系爭建物未立即移轉登記，係因雙方考量後續合建及相關交易成本而共同決定暫緩辦理。此不僅與證人○○○、證人○○○之證述一致，亦與系爭土地已先行辦理移轉登記之客觀事實相符。又卷內並無證據足認被上訴人曾向上訴人或其他繼承人表示其已放棄受讓系爭建物，或有何具體行為足使上訴人合理信賴其已不再主張權利。被上訴

人主張係於○○○病危及死亡後，因無法順利取得全體繼承人配合辦理移轉登記，始提起本件訴訟，核與一般社會常情相符，尚非無據。

⑶綜上，被上訴人係本於既存買賣契約而請求履行所有權移轉義務，其行使者乃契約債權之正常內容，並非以損害上訴人為主要目的。縱因此影響上訴人因繼承所得之財產利益，亦屬履行被繼承人生前所負契約義務之當然結果，尚難認有權利濫用或違反誠信原則之情事。

六、按繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務，民法第1148條第1項前段定有明文。又因繼承於登記前已取得不動產物權者，仍應經登記，始得處分其物權，民法第759條亦有明文。查○○○已受領7,539,000元價金，惟僅完成系爭土地移轉，而系爭契約既未解除或終止，自應認其仍屬有效存在。又被上訴人長期未請求移轉系爭建物，係因原有拆除重建規劃所致，亦未有任何足使上訴人合理信賴其已拋棄權利之具體行為，尚不構成權利失效或違反誠信原則。據此，○○○於112年11月23日死亡後，依系爭契約所負移轉系爭建物所有權之義務，自應由繼承人承受。而系爭建物目前仍登記在○○○名下，江瑞華等4人迄未辦理繼承登記，此為兩造所不爭執（見本院卷第166頁不爭執事項㈤）。依民法第759條規定，被上訴人請求江瑞華等4人先就系爭建物辦理繼承登記，再依系爭契約移轉所有權登記予被上訴人，核屬有據，應予准許。

七、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約、繼承之法律關係，請求江瑞華等4人就系爭建物辦理繼承登記後，移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件係因上訴人不服提起上訴，且本件屬固有必要共同訴訟，其訴訟標的對上訴人及江冠錄3人必須合一確定，而併列江冠錄3人為視同上訴人，爰依民事訴訟法第56條之1第5項規定，命由上訴人負擔

第二審訴訟費用，併此敘明。

八、本件事證已臻明確，上訴人聲請向○○銀行調取系爭帳戶於100年7月8日至101年12月31日間交易明細之相關手寫傳票（見本院卷第205頁），然無論系爭帳戶之匯款由○○○本人所為，或由江冠錄代為匯款，皆無礙本件認定系爭契約為真實、有效，上訴人前揭聲請調查證據與本件爭點欠缺必然之關聯性，屬摸索證據，自無調取必要。另兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，亦無礙於本院前揭審認，本院自毋庸逐一論駁，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　李佳芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　賴宜汝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日