

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度家上易字第12號

上訴人 蔡明美

被上訴人 蔡青蓉

蔡明月

蔡忠文

蔡忠正

共 同

訴訟代理人 張顥璞律師

田欣永律師

吳俐萱律師

上列當事人間請求塗銷分割繼承登記事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣嘉義地方法院113年度家繼訴字第21號第一審判決提起上訴，本院於113年11月20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

一、上訴人主張：兩造母親即被繼承人蔡李瑞年於民國110年12月10日過世時，遺有如附表二所示之不動產（下稱系爭不動產），其子女即兩造均為其繼承人。被上訴人蔡青蓉（下稱其名）曾詢問並告知伊要辦理繼承登記乙事，伊當時為避免行政罰鍰，僅同意辦理共同共有之繼承登記，並均交由蔡珠玦地政士處理。伊於111年2月23日與蔡珠玦通話，係受蔡珠玦通知才寄出印章供其辦理，伊並未直接與被上訴人溝通繼承登記事宜，而係由蔡珠玦代為溝通。且該繼承登記之委託人為全體繼承人，費用應由全體繼承人分擔，並非僅由蔡青蓉委託蔡珠玦辦理及負擔全部費用。惟伊後來發現附表二編

01 號1至3所示土地及建物如附表一編號3所示之繼承登記，係  
02 由蔡珠芳地政士辦理，然伊從未授權或委託蔡珠芳代為辦理  
03 繼承登記，且蔡珠芳有自己之地政士事務所，非蔡珠玦地政  
04 士事務所之受僱人員，蔡珠玦未得全體委託人即全體繼承人  
05 之同意，即將上開繼承登記案件委由蔡珠芳辦理，已違反地  
06 政士法第17條規定，且從該案之土地登記申請書及地政規費  
07 徵收聯單之記載，亦無法看出該案是由蔡青蓉委託蔡珠玦，  
08 再由蔡珠玦複委任予蔡珠芳辦理，蔡珠芳係未經伊授權而無  
09 權代理伊辦理繼承登記相關事務，伊嗣後已否認該行為之效  
10 力，對伊自屬無效。又伊僅同意蔡珠玦辦理共同共有之繼承  
11 登記，惟伊嗣後發現蔡珠玦未依伊之委託意旨就附表二編號  
12 4之土地辦理附表一編號4之共同共有繼承登記，而逾越授權  
13 範圍辦理分別共有之繼承登記，伊嗣後已否認該行為之效  
14 力，對伊自屬無效。因蔡珠玦未依伊之委託本旨辦理如附表  
15 二所示不動產之共同共有繼承登記，雙方於111年3月29日通  
16 話時對此產生爭執，伊才未支付費用，蔡珠玦始向蔡青蓉收  
17 取費用。伊之後雖寄發存證信函表示優先承購之意願，並不  
18 影響伊已否認上開無權代理行為之效力。故系爭不動產均應  
19 回復至尚未為繼承登記而由兩造共同共有之狀態，被上訴人  
20 蔡明月（下稱其名）自無從依土地法第34條之1規定購買系  
21 爭不動產之全部所有權。爰訴請確認兩造就系爭不動產共同  
22 共有法律關係存在，並依民法第767條第1項中段規定，請求  
23 蔡明月應將附表一編號1、2所示之所有權移轉登記予以塗  
24 銷，並回復為兩造分別共有；及被上訴人蔡青蓉、蔡忠文、  
25 蔡忠正（下各稱其名）、蔡明月（合稱被上訴人4人）應將  
26 附表一編號3、4所示之所有權移轉登記塗銷，並回復為兩造  
27 共同共有（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提  
28 起上訴，並更正起訴聲明如上）。並上訴聲明：(一)原判決廢  
29 棄。(二)確認兩造就系爭不動產共同共有法律關係存在。(三)蔡  
30 明月應將附表一編號1、2所示之所有權移轉登記予以塗銷，  
31 並回復為兩造分別共有。(四)被上訴人4人應將附表一編號3、

01 4所示之所有權移轉登記塗銷，並回復為兩造共同共有。

02 二、被上訴人4人則以：蔡李瑞年過世後遺有系爭不動產，全體  
03 繼承人即兩造應按應繼分各5分之1辦理登記，並經蔡青蓉前  
04 往地政士事務所委託辦理一般繼承登記，蔡青蓉為本件一般  
05 繼承登記案件之委託人，且相關費用均由其支付，上訴人並  
06 未付款予蔡珠玦及蔡珠芳之地政士事務所，上訴人並非本件  
07 繼承登記之委託人，而蔡珠玦、蔡珠芳係依委託人蔡青蓉之  
08 意思辦理，自不構成無權代理。上訴人所提出其於111年2月  
09 23日、同年3月29日與蔡珠玦通話之錄音及譯文，其前已於  
10 原法院112年度嘉簡字第101號案件中提出，並經該案法官當  
11 庭勘驗，將上訴人於譯文記載「共同繼承」部分全部更正為  
12 「共同繼承」，「共同共有」部分全部更正為「共同共  
13 有」，111年2月23日錄音3分38秒「大家共同繼承」部分更  
14 正為「大家共同繼承，共同繼承的話各5分之1」，上訴人故  
15 意提出錯誤版本之錄音譯文，將「共同繼承」曲解為「公同  
16 共有」，惟依111年2月23日錄音譯文，蔡珠玦致電上訴人  
17 時，已明白表示「房地的部分，等於說大家共同繼承嘛，共  
18 同繼承所以是各5分之1」、「共同繼承的話各5分之1」、  
19 「各5分之1這樣子」，且於111年3月29日錄音譯文中，蔡珠  
20 玦再表示「不是共、就是每個人都有權利5分之1，各5分之  
21 1」，上訴人則回應「對對對阿，所以說你之前所以說共同  
22 共有又是什麼意思？」，堪認上訴人確有同意蔡珠玦所陳述  
23 登記內容為將系爭不動產按兩造「共同繼承各5分之1」為辦  
24 理，其事後辯稱僅同意蔡珠玦辦理公同共有登記，難認可採  
25 等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)被繼承人蔡李瑞年於110年12月10日死亡，其配偶蔡吉雄先  
28 於其死亡，其子女即兩造為其繼承人，應繼分各5分之1。

29 (二)蔡李瑞年之不動產遺產如附表二所示（即系爭不動產，原審  
30 調卷第79頁遺產稅免稅證明書），並有如附表一所示登記情  
31 形（本院卷一第81至85頁土地建物查詢資料、第87至98頁異

01 動索引查詢資料)。

02 (三)附表二編號1至3所示土地及建物，由地政士蔡珠芳為代理  
03 人，以嘉義市嘉義地政事務所111年3月7日111年嘉地字第26  
04 700號收件，辦理兩造以繼承為原因、應有部分各5分之1之  
05 分別共有繼承登記，於111年3月10日完成登記（原審調卷第  
06 33至81頁），即附表一編號3之登記。

07 (四)附表二編號4所示土地，由地政士蔡珠玦為代理人，以嘉義  
08 縣大林地政事務所111年3月11日111年林地字第16780號收  
09 件，辦理兩造以繼承為原因、應有部分各5分之1之分別共有  
10 繼承登記，於111年3月17日完成登記（原審訴卷第65至75  
11 頁），即附表一編號4之登記。

12 (五)被上訴人4人以111年5月27日不動產買賣契約書，依土地法  
13 第34條之1規定，約定以總價新臺幣（下同）650萬元，將附  
14 表二不動產出售予蔡明月，並委由代理人黃興國以中和宜安  
15 郵局208號存證信函檢附上開買賣契約書通知上訴人如同意  
16 上開買賣，得依各共有人持分比例分配買賣價金130萬元，  
17 如不同意出賣亦未於文到15日內行使優先承買權，將依法辦  
18 理提存上訴人應得價金；上訴人則以嘉義忠孝郵局107號、1  
19 15號存證信函通知蔡明月其欲行使優先承買權；蔡明月再以  
20 中和宜安郵局220、225號存證信函通知上訴人辦理簽約；復  
21 以中和宜安郵局256號、臺北北門郵局1788號存證信函通知  
22 上訴人因其未如期辦理簽約視為放棄優先承買權，將按買賣  
23 契約分配買賣價金130萬元予上訴人，如逾期未領款則依法  
24 提存。蔡明月嗣於111年7月25日以臺灣新北地方法院提存所  
25 111年度存字第1076號提存書為上訴人提存系爭不動產依應  
26 有部分5分之1計算之買賣價金130萬元（本院卷一第165至21  
27 5、157至163頁）。

28 (六)附表二編號1至3所示土地及建物，嗣由黃興國為代理人，以  
29 嘉義市嘉義地政事務所111年7月27日111年嘉地字第88220號  
30 收件，辦理以被上訴人4人依土地法第34條之1規定所為買賣  
31 為原因，將上訴人及蔡青蓉、蔡忠文、蔡忠正登記之應有部

01 分各5分之1均移轉所有權登記予蔡明月而於111年9月5日登  
02 記取得全部所有權（本院卷一第119至341頁），即附表一編  
03 號1之登記。

04 (七)附表二編號4所示土地，嗣由黃興國為代理人，以嘉義縣大  
05 林地政事務所111年11月22日111年林地第78250號收件，辦  
06 理以被上訴人4人依土地法第34條之1規定所為買賣為原因，  
07 將上訴人及蔡青蓉、蔡忠文、蔡忠正登記之應有部分各5分  
08 之1均移轉所有權登記予蔡明月而於111年12月2日登記取得  
09 全部所有權（本院卷二第5至103頁），即附表一編號2之登  
10 記。

11 (八)蔡明月前主張其為附表二編號3之房屋所有人，向上訴人起  
12 訴請求遷讓該房屋及給付不當得利事件（下稱上訴人與蔡明  
13 月前案），經原法院嘉義簡易庭112年度嘉簡字第101號（下  
14 稱前案一審）判決上訴人應將該房屋騰空遷讓返還蔡明月，  
15 並自111年11月29日起至返還該房屋之日止，按月給付1萬元  
16 之相當於租金之不當得利，及駁回其餘之訴（原審調卷第11  
17 9至125頁）。上訴人就其敗訴部分提起上訴，經原法院112  
18 年度簡上字第112號（下稱前案二審）於113年5月22日廢棄  
19 上開判決關於命給付不當得利按月逾5,000元部分及該部分  
20 假執行之裁判，並駁回其餘上訴確定（本院卷一第363至371  
21 頁）。

22 (九)上訴人前對被上訴人4人訴請分割蔡李瑞年遺產事件，經原  
23 法院112年度家繼訴字第1號判決准予分割蔡李瑞年所遺新港  
24 鄉農會存款、股票、機車等遺產，並駁回其餘之訴（原審調  
25 卷第109至118頁），上訴人不服提起上訴，現由原法院112年  
26 度嘉簡上字第2號審理中。

27 (十)上訴人前對蔡珠玦、蔡青蓉提起偽造文書等告訴（下稱蔡珠  
28 玦2人偵查案件），經臺灣嘉義地方檢察署（下稱嘉義地  
29 檢）檢察官以112年度偵字第8246號為不起訴處分確定（本  
30 院卷一第69至72頁）。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
03 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不  
04 明確，致原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
05 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查  
06 上訴人起訴主張附表一所示不動產所有權移轉登記均為無  
07 效，而訴請確認兩造間就系爭不動產共同共有法律關係存  
08 在，並訴請塗銷登記，先回復為兩造分別共有，再回復為兩  
09 造共同共有；為被上訴人4人所否認，且蔡明月已因附表一  
10 所示登記案件，而登記取得系爭不動產之全部所有權，則因  
11 兩造間就系爭不動產之共同共有法律關係存否已有不明確，  
12 致上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
13 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，應認上訴人提起  
14 本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

15 (二)依兩造不爭執事項(一)至(七)所示，被繼承人蔡李瑞年於110年1  
16 2月10日死亡，兩造為其繼承人，應繼分各5分之1，蔡李瑞  
17 年之不動產遺產如附表二所示，即系爭不動產，並有如附表  
18 一所示登記情形，其中附表一編號3、4之登記案件係分別由  
19 蔡珠芳、蔡珠玦地政士為代理人所辦理之兩造分別共有繼承  
20 登記；附表一編號1、2之登記案件則係由被上訴人4人委由  
21 黃興國地政士為代理人所辦理依土地法第34條之1規定之買  
22 賣移轉所有權登記。上訴人主張因其僅有同意蔡珠玦辦理系  
23 爭不動產之共同共有繼承登記，故蔡珠芳為代理人就附表二  
24 編號1至3所示土地及建物辦理如附表一編號3所示分別共有  
25 繼承登記，及蔡珠玦為代理人就附表二編號4之土地辦理如  
26 附表一編號4之分別共有繼承登記等行為，均屬無權代理，  
27 並經其否認效力，而均為無效，系爭不動產應回復為兩造公  
28 同共有，自無從為附表一編號3、4所示依土地法第34條之1  
29 規定之買賣所有權移轉登記。被上訴人4人則主張附表一所  
30 示登記行為均屬有效，並以前詞置辯。經查：

31 1.上訴人於原審提出錄音檔譯文，其中111年2月23日、同年3

01 月29日上訴人與蔡珠玦通話部分（原審訴卷第78至85、88至  
02 91頁），前亦經上訴人於其與蔡明月前案一審提出該譯文及  
03 錄音檔，並經該案法官於112年6月1日當庭勘驗錄音檔結  
04 果，就上訴人提出之上開2日譯文，其中記載「共同繼承」  
05 部分均應更正為「共同繼承」；「共同共有」部分均應更正  
06 為「共同共有」；111年2月23日錄音3分38秒部分更正為  
07 「就是說大家共同繼承，共同繼承的話各5分之1」，有前案  
08 一審112年6月1日言詞辯論筆錄及更正後譯文在卷可查（原  
09 審訴卷第111至135頁）。觀之更正後譯文內容，蔡珠玦於11  
10 1年2月23日與上訴人電話聯繫時，係向上訴人表示房地部分  
11 大家共同繼承，各5分之1，只需要提供便章即可辦理，其他  
12 人部分已經蓋好，請上訴人提供其印章寄給蔡珠玦，或親自  
13 來蓋印等語；而上訴人當時亦未質疑由全體繼承人即兩造共  
14 同繼承、各5分之1乙事。其後附表二編號1至3所示土地及建  
15 物，已於111年3月10日完成如附表一編號3所示應有部分各5  
16 分之1之分別共有繼承登記；附表二編號4之土地，亦於111  
17 年3月17日完成如附表一編號4所示應有部分各5分之1之分別  
18 共有繼承登記（兩造不爭執事項(三)、(四)）。嗣於111年3月29  
19 日上訴人與蔡珠玦電話聯繫時，上訴人詢問蔡珠玦「共同共  
20 有就對了嗎？」，蔡珠玦稱「沒有啊，各5分之1，沒有共同  
21 共有，各5分之1」、「等於是說那個房子你有5分之1的權  
22 利，然後新港的土地你有5分之1的權利」、「沒有分割，持  
23 分而已」，上訴人再詢問「要不然你之前不都是說就是辦理  
24 共同共有？」，蔡珠玦仍稱「不是共，就是每個人都有權利  
25 5分之1，各5分之1」，上訴人再詢問「你之前所以說共同共  
26 有又是什麼意思？」，蔡珠玦再稱「不是共同共有，我之前  
27 就跟你講說，你有印章過來，所以我們是辦分別共有，不是  
28 共同共有，我跟你講是分別共有」，上訴人則稱「分別共  
29 有？沒有，你們一開始都是跟我講共同共有辦理的喔」，蔡  
30 珠玦再稱「共同共有就不用你的印章了啊，也不用你的資  
31 料，我直接用一個人下去辦就好了啊」，上訴人又稱「一開

01 始我們都是說共同共有」、「一開始都是跟我說共同共  
02 有」、「我交代給你的時候也是說你給我的也就是要辦共同  
03 共有」，蔡珠玦仍稱「沒有啦，我跟你、你聽我講，我第一  
04 次跟你講說，你如果沒有印章過來，我就是直接辦公同共  
05 有，我一個人就可以辦了，我不用其他的印章過來，啊如果  
06 你要辦分別共有你印章過來，資料過來，我就是辦分別共  
07 有」。則依前揭通話內容，蔡珠玦確實未曾向上訴人表示系  
08 爭不動產是要辦理公同共有之繼承登記，且有明確告知上訴  
09 人本件受委託內容是要辦理兩造共同繼承系爭不動產、各5  
10 分之1，而請上訴人提供便章以辦理該登記手續，而蔡珠玦  
11 所指兩造權利「各5分之1」之繼承登記，自係指兩造就系爭  
12 不動產所有權之應有部分各5分之1之分別共有繼承登記而  
13 言，蓋倘為公同共有之繼承登記，各公同共有人僅有應繼分  
14 即潛在的應有部分，於公同共有關係消滅前，並無法為權利  
15 範圍「各5分之1」之登記，僅能登記為「公同共有1分之  
16 1」，因此，上訴人當無誤解之可能。

17 2.復據蔡珠玦於蔡珠玦2人偵查案件中供稱：這份繼承沒有遺  
18 囑，也沒有協議分割契約，所有繼承人都已用印，就是共同  
19 繼承，就是一般的繼承，就是分別共有，所有繼承人都有持  
20 分，土地登記申請書上分割繼承是勾錯，因為若要分割繼承  
21 有要有分割協議書、印章證明，還要蓋印鑑章，協議書要本  
22 人親自簽名，我們有塗改校正，且他們的章都在我這邊。若  
23 是分割繼承要用印鑑證明，不能用便章，且要有分割協議  
24 書、印花稅。一般繼承的結果就是分別共有，上訴人沒有提  
25 到她要公同共有，就是一般的繼承，因為公同共有，不用一  
26 群人一起辦，一個人就可以辦，我的認知，就是他們當初要  
27 辦一般繼承等語（嘉義地檢111年度他字第1786號卷第47  
28 頁）；及蔡青蓉於同案中供稱：本案繼承登記是我委託蔡珠  
29 玦代書去辦的，土地登記申請書、繼承系統表上「蔡明美」  
30 的印章是我先通知蔡珠玦要辦理繼承，再通知其他繼承人將  
31 相關資料寄給蔡珠玦，我的想法就是我們5個兄弟姐妹共有

01 媽媽的財產等語（同上頁至反面）；暨證人蔡珠芳就其所辦  
02 理如附表一編號3所示登記案件，於上訴人與蔡明月前案二  
03 審證稱：我老闆是我姊姊蔡珠玦，當初蔡青蓉來委託我們事  
04 務所要辦分別共有，我有在場接觸，但全部都是蔡珠玦主  
05 導，要跟其他繼承人聯絡，其他繼承人有個別親自拿文件到  
06 我們事務所，都有表示要分別共有，只有上訴人沒有到場。  
07 蔡青蓉請蔡珠玦打電話給上訴人，上訴人表示要用郵寄方式  
08 寄辦理的文件及1顆便章，他們打電話過程沒有擴音，這部  
09 分是後來是蔡珠玦跟我講的，她說上訴人表示持分共有要辦  
10 分別共有。後來我有打電話給上訴人說印章我收到了，是蔡  
11 珠玦收到，我只是打電話確認說有收到印章及戶籍謄本，有  
12 無其他文件我忘記了。本件是登記分別共有，沒有人有異  
13 議，辦完之後我通知蔡青蓉說辦好了，後來可能他們繼承人  
14 有開會討論，我姊姊有去他們家，動產之後是均分，當時也  
15 沒有提到不動產部分登記為分別共有，也沒有任何異議，後  
16 來由蔡青蓉負擔所有登記費用，權狀由蔡青蓉全部拿回去，  
17 但上訴人部分沒有拿，她好像有異議，後來聽說她是要辦公  
18 同共有，上訴人沒有因辦本件繼承登記付錢給我們事務所。  
19 我設立的地政士事務所名稱為「蔡珠芳地政士事務所」，我  
20 姊姊設立的地政士事務所名稱為「蔡珠玦地政士事務所」，  
21 因為財務規劃，姊姊才指示我辦理本案，我登記是代理，但  
22 實際上是複代理，上訴人沒有委託我，我是受到其中繼承人  
23 蔡青蓉的委任，由我姊姊交代我去承辦本案，本件是掛代理人  
24 辦理，因此本案的稅務是掛在蔡珠芳事務所名下。分別共  
25 有，實務上只要有一個人委託辦理，其他人同意會同辦理即  
26 可，申請書是我製作的，上訴人的印章是我蓋的，這是一個  
27 制式文件，而且是登記規則裡面規定的，我們只是按表格登  
28 載等語（原審調卷第19至27頁）。經核蔡青蓉、蔡珠玦、蔡  
29 珠芳3人所述本件委託及後續辦理如附表一編號3、4所示分  
30 別共有繼承登記之過程相符，並與前揭更正後譯文內容一  
31 致，堪信屬實。

01 3.再按共同共有之土地，共同共有人中之一人或數人，為全體  
02 共同共有人之利益，得就共同共有土地之全部，申請為共同  
03 共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他  
04 共同共有人；繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同  
05 其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全  
06 體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登  
07 記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。登  
08 記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。土地登  
09 記規則第32條、第120條分別定有明文。則本件蔡青蓉前往  
10 地政士事務所委託蔡珠玦辦理繼承登記時，倘欲辦理兩造就  
11 系爭不動產之共同共有繼承登記，根本無須取得其他繼承人  
12 之同意，即可單獨申請辦理，自不可能多此一舉再請蔡珠玦  
13 聯繫其他繼承人告知欲辦理之事項並請渠等配合提出便章及  
14 相關文件以為辦理，益徵本件係由蔡青蓉委託蔡珠玦辦理系  
15 爭不動產之分別共有之繼承登記，經蔡珠玦依委託人蔡青蓉  
16 之委託意旨而聯繫包含上訴人在內之其他繼承人，而取得其  
17 等同意及配合提供所需之便章、文件，蔡珠玦再將其中附表  
18 一編號3所示登記案件委由蔡珠芳依委託人蔡青蓉之意旨辦  
19 理，蔡珠芳於該土地登記申請書上雖係以代理人名義辦理，  
20 然其等間內部關係實為複代理人之性質。至於附表一編號  
21 3、4所示登記案件之土地登記申請書，所載兩造均為申請  
22 人，乃地政機關辦理是類案件之制式格式要求，且上開登記  
23 案件確經蔡珠玦於受蔡青蓉委任後，已向其他繼承人確認而  
24 取得其等之同意，其他繼承人始會願意提供印章及相關文  
25 件，因此，蔡珠芳、蔡珠玦所為代理上開申請分別共有之繼  
26 承登記之行為，自不構成上訴人所主張之無權代理行為。又  
27 蔡珠玦於111年3月29日與上訴人通話時雖有向上訴人表示  
28 「你的費用9700」（原審訴卷第131頁譯文），亦僅屬繼承  
29 人間就繼承登記案件事後應否分擔費用之問題，並不影響本  
30 件繼承登記係由蔡青蓉委任蔡珠玦，蔡珠玦再將附表一編號  
31 3之登記案件複委任蔡珠芳之認定。另上訴人所主張本件繼

01 承登記之地政規費徵收聯單（本院卷二第164頁）所示繳款  
02 情形，亦不影響本件繼承登記之效力。

03 4.上訴人再主張蔡珠玦未得全體委託人即全體繼承人之同意，  
04 即將如附表一編號3所示登記案件委由蔡珠芳辦理，已違反  
05 地政士法第17條規定乙節。惟按地政士應自己處理受託事  
06 務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將  
07 業務委由其他地政士辦理，地政士法第17條固有明文。是依  
08 上開但書規定，地政士仍可複委任其他地政士處理受託事  
09 務，而依證人蔡珠芳前揭證述所稱：當初蔡青蓉來委託我們  
10 事務所要辦分別共有，我有在場接觸，但全部都是蔡珠玦主  
11 導；後來由蔡青蓉負擔所有登記費用等語，足見本件繼承登  
12 記之委託人蔡青蓉對於蔡珠芳受複委任乙事未曾提出異議，  
13 事後並已支付全部繼承登記費用，堪認蔡青蓉亦有事前同意  
14 或事後承認由蔡珠芳為代理人而辦理如附表一編號3所示之  
15 登記案件。綜合上述，上訴人主張蔡珠芳、蔡珠玦為代理人  
16 分別所為如附表一編號3、4所示登記行為均屬無權代理行  
17 為，因其已拒絕承認，故均屬無效乙節，顯無理由，自應認  
18 兩造間附表一編號3、4所示繼承登記均屬有效。

19 5.兩造間附表一編號3、4所示繼承登記既為有效。則之後被上  
20 訴人4人再依土地法第34條之1規定，訂立系爭不動產之買賣  
21 契約書，並定相當期限通知上訴人得行使優先承買權，上訴  
22 人雖曾回函表示欲行使優先承買權，但逾期未前往辦理簽  
23 約，故被上訴人4人於為上訴人提存其應受分配之買賣價金1  
24 30萬元後，已委由代理人黃興國辦理附表一編號1、2所示以  
25 買賣為原因，將上訴人及蔡青蓉、蔡忠文、蔡忠正登記之應  
26 有部分各5分之1均移轉所有權登記予蔡明月，而使蔡明月取  
27 得系爭不動產之全部所有權（兩造不爭執事項(五)至(七)），經  
28 核上開買賣及登記之經過，均屬合法有效。且上訴人於本院  
29 亦自認其已領取上開提存之130萬元，僅主張於本件塗銷後  
30 會歸還所領取之金額等語（本院卷二第156頁）。惟上訴人  
31 所主張上開買賣及登記為無效之理由，均屬無據，自無從採

01 信。

02 6.按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，  
03 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，  
04 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之  
05 終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經  
06 命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。民事訴訟法第196條  
07 第1、2項定有明文。上訴人於本件言詞辯論期日調查證據完  
08 畢後，兩造互就調查證據之結果為辯論時，始提出其與蔡明  
09 月間錄音檔譯文及隨身碟聲請調查證據（本院卷二第161、1  
10 66至236頁、證物袋），顯係逾時提出新攻防方法，且未釋  
11 明究有何不許其提出顯失公平之事由，爰不予斟酌上開遲延  
12 提出之攻防方法。

13 五、綜上所述，如附表一所示之登記均為有效，則上訴人訴請確  
14 認兩造就附表二所示不動產共同共有法律關係存在，及依民  
15 法第767條第1項中段規定，請求被上訴人蔡明月應將附表一  
16 編號1、2所示之所有權移轉登記予以塗銷，並回復為兩造分  
17 別共有；被上訴人4人應將附表一編號3、4所示之所有權移  
18 轉登記塗銷，並回復兩造共同共有，均無理由，不應准許。  
19 從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指  
20 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
22 據，除前述不予斟酌部分外，其餘經本院斟酌後，認為均不  
23 足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

27 家事法庭 審判長法官 張季芬

28 法官 謝濰仲

29 法官 王雅苑

01 上為正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

04 書記官 翁心欣

05 附表一：

06

編號	所有權移轉登記
1.	嘉義市嘉義地政事務所於111年7月27日以111年嘉地字第88220號收件，就附表二編號1至3所示土地及建物，於111年9月5日以買賣為原因所為之所有權移轉登記（上訴人、被上訴人蔡青蓉、蔡忠文、蔡忠正之應有部分各5分之1均移轉所有權登記予被上訴人蔡明月而取得所有權全部）。
2.	嘉義縣大林地政事務所於111年11月22日以111年林地第78250號收件，就附表二編號4所示土地，於111年12月2日以買賣為原因所為之所有權移轉登記（上訴人、被上訴人蔡青蓉、蔡忠文、蔡忠正之應有部分各5分之1均移轉所有權登記予被上訴人蔡明月而取得所有權全部）。
3.	嘉義市嘉義地政事務所於111年3月7日以111年嘉地字第26700號收件，就附表二編號1至3所示土地及建物，於111年3月10日以繼承為原因所為之兩造應有部分各5分之1分別共有繼承登記。
4.	嘉義縣大林地政事務所於111年3月11日以111年林地字第16780號收件，就附表二編號4所示土地，於111年3月17日以繼承為原因所為之兩造應有部分各5分之1分別共有繼承登記。

07 附表二：

08

編號	不動產	面積	權利範圍
1.	嘉義市○段○○段000地號 土地	17平方公尺	全部

(續上頁)

01

2.	嘉義市○段○○段0000地號 土地	34平方公尺	全部
3.	嘉義市○段○○段000建號 建物(門牌號碼嘉義市○區 ○○街000號)	79.63平方公尺	全部
4.	嘉義縣○○鄉○○○段○○ ○段000地號土地	123平方公尺	全部