臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第862號

原　　告　楊莊素貞
訴訟代理人　金學坪律師
　　陳觀民律師
　　陳德聰律師
被　　告　楊炳凰
訴訟代理人　李怡欣律師
　　王元勳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國111年3月7日言詞辯論終結，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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查原告起訴時，原係依被繼承人楊炳榮與被告於民國76年8月12日簽立之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），請求：被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭294地號土地）、294-1地號土地（下稱系爭294-1地號土地）及門牌號碼臺北市○○區○○○路00號二層樓房屋（合用616建號，下稱系爭建物；分稱系爭建物1樓、系爭建物2

樓）73.98%應有部分所有權，移轉登記予原告等語。嗣因該管之臺北市建成地政事務所（下稱建成地政）函覆說明：土地移轉之應有部分，其分子分母不得為小數，且系爭建物為非屬公寓大廈之二層建物，除依法辦理建物分割，無從僅就1樓移轉所有權等情；原告乃於110年12月9日具狀變更聲明：（一）先位聲明：1.被告應將系爭294地號土地及系爭294-1地號土地之應有部分均為10132分之5088，辦理所有權移轉登記予原告；2.被告應將系爭建物辦理建物分割後，將系爭建物1樓面積50.88平方公尺（含騎樓18.18平方公尺）之所有權全部，辦理移轉登記予原告。如系爭建物無法辦理建物分割，無從僅就系爭建物1樓移轉所有權時，被告則應將系爭建物所有權之應有部分10132分之5088，辦理移轉登記予原告；（二）備位聲明：被告應將系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之所有權應有部分5000分之3699辦理移轉登記予原告等語（重訴卷第287至288頁）。核屬訴之變更、追加，惟原訴與此變更、追加之訴，均係以原告是否得對被告主張系爭買賣契約之權利義務關係，請求系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之所有權移轉登記等節為主要爭點，先前審理中之訴訟及證據資料均有相當程度範圍內之一體性，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：楊炳榮前於76年8月12日與被告簽訂系爭買賣契約，約定被告以總價金新臺幣（下同）500萬元，將其所有之系爭建物1樓及所坐落之系爭294地號土地、系爭294-1地號土地應有部分（依系爭建物1樓與2樓之面積比例計算，系爭建物1樓就上開土地之應有部分應均為10132分之5088）出售予楊炳榮；並於系爭買賣契約末尾約定房稅及地稅由買賣雙方各負擔一半。系爭買賣契約第11條約定價金給付方式為：楊炳榮於契約成立同時支付現金150萬元，及開立面額分別為50萬元（票載發票日為76年8月15日）、100萬元（票載發票日為76年10月30日）之支票各1紙（下稱系爭2紙支

票），其餘200萬元則由楊炳榮代被告向臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）清償之200萬元貸款。楊炳榮已依上開約定於簽約時交付現金150萬元並交付系爭2紙支票經被告提示兌現，亦已替被告清償上開中小企銀200萬元貸款中之100餘萬元。嗣楊炳榮於98年12月22日過世，全體繼承人（即原告、楊博仁、楊喬云、楊博勳、楊博文）已就楊炳榮遺產達成分配協議，並於110年2月8日簽立遺產分配協議書（下稱系爭遺產分配協議），同意系爭買賣契約之權利義務由原告一人單獨取得。原告曾多次向被告表達欲結算買賣價金尾款並完成所有權移轉登記事宜，均遭被告藉故拖延。原告為解決延宕多年之法律關係，乃於110年2月9日為被告辦理清償提存共300萬元（除尾款約100萬元外，另多提存200萬元）（本院提存所110年存字第351號）。原告自得依民法第345、348、758條規定及系爭買賣契約，請求被告將系爭建物1樓及所坐落之系爭294地號土地、系爭294-1地號土地應有部分辦理所有權移轉登記予原告。系爭買賣契約自簽約後迄今固已經過30多年，然楊炳榮或原告自簽約後均有依上開房地稅負擔約定，每年支付一半之房屋稅、地價稅給被告並經被告受領，足見被告已以自己之行為承認系爭買賣契約之存在；復於104年9月25日楊博仁、楊博勳與被告商量過戶系爭建物1樓及土地事宜時，被告亦承認有出賣房地之事實，並稱其因土地增值稅太高而暫緩過戶，買方只剩尾款1、200萬未付清，並承諾於104年10月底去辦過戶等語，應已構成民法第129條第1項第2款規定之「承認」原告請求權存在，發生時效中斷效果；縱認當時原告之請求權時效已消滅，亦可認係被告拋棄時效利益之意思表示。更況，在79年至102年間原告代繳之房地稅金，依系爭買賣契約第6條約定，可由應付買賣價金款中扣抵，故雙方仍在繼續履行系爭買賣契約之付款中，自無消滅時效之情。又系爭買賣契約第11條約定，於買方清還被告之中小企銀貸款後，再登記過戶予楊博仁。此乃民法第269條規定之第三人利益契約，而楊

博仁已於條件尚未成就（即買方尚未清還被告之中小企銀貸款）之前，以系爭遺產分配協議表達願意放棄此權利，依同條第3項規定，視為楊博仁自始未取得權利，則買受人楊炳榮仍得依系爭買賣契約請求被告履行契約，並依系爭買賣契約第4條約定自由指定登記名義人。是楊炳榮之全體繼承人以系爭遺產分配協議，將楊炳榮就系爭買賣契約之權利義務關係移歸由原告單獨承受取得，原告即得依民法第345、348、758條規定及系爭買賣契約，請求被告將系爭建物1樓及所坐落之系爭294地號土地、系爭294-1地號土地應有部分辦理所有權移轉登記予原告。因系爭建物為二層樓之建物，須先辦理建物分割後，始得單獨就系爭建物1樓及坐落之基地應有部分移轉過戶，故先位聲明如後述。又若認先位聲明仍無法辦理，則依原告委託不動產估價師鑑定系爭建物1樓占建物整棟之價值比例換算應有部分，被告亦應移轉所有權登記如備位聲明所示等語。並聲明：（一）先位聲明：1.被告應將系爭294地號土地及系爭294-1地號土地之應有部分均為10132分之5088，辦理所有權移轉登記予原告；2.被告應將系爭建物辦理建物分割後，將系爭建物1樓面積50.88平方公尺（含騎樓18.18平方公尺）之所有權全部，辦理移轉登記予原告。如系爭建物無法辦理建物分割，無從僅就系爭建物1樓移轉所有權時，被告則應將系爭建物所有權之應有部分10132分之5088，辦理移轉登記予原告；（二）備位聲明：被告應將系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之所有權應有部分5000分之3699辦理移轉登記予原告。

二、被告答辯：被告固有於76年8月12日與被告簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價金為500萬元，然買賣標的僅有系爭建物1樓及所坐落之系爭294地號土地，不包括該建物並未占用且係屬道路用地之系爭294-1地號土地。又楊炳榮直至91年8月12日仍遲未依約給付買賣價金，亦未依系爭買賣契約第11條約定負擔被告向中小企銀所借200萬之貸款利息，遑論為被

告清償貸款本金。被告得依民法第264條第1項本文規定，行使同時履行抗辯權，拒絕辦理所有權移轉登記；且楊炳榮對被告基於系爭買賣契約之請求權早已罹於15年消滅時效，其又表示不再購買系爭建物1樓，雙方乃合意解除系爭買賣契約，被告始會於92年6月20日以系爭建物及系爭294地號土地、系爭294-1地號土地向台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）轉貸並清償中小企銀之貸款。故系爭買賣契約已經楊炳榮與被告合意解除而不存在，楊炳榮對被告已無任何權利，其繼承人亦無由繼承取得相關權利。又依系爭買賣契約第11條約定，買賣標的應過戶登記予楊博仁，楊博仁與其他繼承人簽立系爭遺產分配協議，固可認係表示不欲享受系爭買賣契約之利益，視為其自始未取得權利，然此第三人約款即屬標的之自始給付不能，且不可歸責於債務人即被告，故依民法第225條第1項規定，被告免負給付義務。被告於104年9月25日與楊博仁等人之對話討論中，僅係承認有曾與楊炳榮簽立系爭買賣契約、楊炳榮並未付清買賣價金故未辦理過戶之事實，且當時雙方係在討論：針對被告已與楊炳榮合意解除系爭買賣契約後，因被告需要金錢，擬將系爭建物1、2樓同時出售，原告家人當時有意購買，被告乃表示如要購買，要一次購買1、2樓，並希望於當年10月底或11月解決，並非承諾係要依76年間之系爭買賣契約將系爭建物1樓移轉過戶予原告方面，自非承認系爭買賣契約之債務。楊炳榮及原告家人雖曾支付部分房地稅，亦僅係作為其等無權占用系爭建物1樓及系爭294地號土地、系爭294-1地號土地之租金補貼，並非系爭買賣契約買賣價金之履行，並不構成被告承認原告之房地移轉登記請求權等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）經查，系爭建物為二層樓建物，合用同一建號，並未辦理1、2樓建物分割，坐落於系爭294地號土地上；系爭294地號土地於73年10月9日分割出之系爭294-1地號土地，系爭

294-1地號土地上並無建物登記資料。系爭建物、系爭294地號土地及系爭294-1地號土地均登記為被告單獨所有。被告與楊炳榮為兄弟關係，雙方於76年8月12日簽立之系爭買賣契約，約定之買賣總價金為500萬元。楊炳榮於98年12月22日過世，繼承人為原告、楊博仁、楊博勳、楊博文、楊喬云等五人，該五人於110年2月8日簽立系爭遺產分配協議，協議楊炳榮生前向被告購買系爭建物1樓房地基於買賣契約之相關權利義務，由原告一人單獨取得等情，有110年10月25日函覆說明及所附系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之最新登記謄本及異動索引（含舊式土地登記簿）、系爭買賣契約、楊炳榮除戶戶籍謄本、繼承系統表及原告、楊博仁、楊博勳、楊博文、楊喬云之戶籍謄本、系爭遺產分配協議可證（北司調卷第35至41、45至59頁、重訴卷第107至167頁），堪信為真正。

（二）依據系爭買賣契約，其開宗明義即記載由楊炳榮向被告購買「系爭97號1樓（即系爭建物1樓）」（北司調卷第35頁），契約第1條雖約定「買賣之不動產標示：填明於後」，然遍查契約全文內容，雙方並未實際依此條約定於後填載不動產標示（北司調卷第35至41頁），此亦為原告所不爭（重訴卷第32頁）。參諸系爭買賣契約第11條有關買賣總價金500萬元之付款方法約定為：於契約成立同時楊炳榮支付被告150萬元及開立於76年8月15日兌現之支票50萬元。餘款分二次付完：一為開立於76年10月30日兌現之100萬元支票，一為被告原向中小企銀借貸之200萬元款由楊炳榮負擔利息，當楊炳榮清還中小企銀款後，再登記過戶給楊博仁等語。雙方另於契約末尾手寫約定：從76年8月12日起中小企銀的利息由楊炳榮付，如未付，被告可以到店裡（即楊炳榮當時於系爭建物1樓經營之銀樓）來拿，房稅及地稅各半等語（北司調卷第39至41頁）。衡諸房屋無法脫離所坐落之土地，堪認雙方依系爭買賣契約約

定之買賣標的，應係包含系爭建物1樓及所坐落之基地持分。而系爭建物1樓所坐落之基地僅有系爭294地號土地，不包含於雙方簽立系爭買賣契約前之73年10月間，已自系爭294地號土地分割出之系爭294-1地號土地，業如前述。雖依據系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之異動索引資料，系爭買賣契約上開約定中所述之「被告向中小企銀借貸之款項」，係指被告於72年12月2日以系爭建物整棟及（斯時尚未分割之）系爭294地號土地為擔保標的設定最高限額抵押權而向抵押權人中小企銀之借款，嗣於系爭294地號土地73年10月間分割出系爭294-1地號土地後，上開最高限額抵押權即轉載至系爭294-1地號土地上（重訴卷第119、135至141頁）。而雙方固於系爭買賣契約約定買方即楊炳榮須以代償被告以「系爭建物、系爭294地號土地以及嗣後分割出之系爭294-1地號土地」為擔保標的設定最高限額抵押權向中小企銀所為之借款本息，作為本件買賣價金尾款之給付方式，然此係因「系爭建物、系爭294地號土地及系爭294-1地號土地」「全部」均為上開中小企銀借款之共同擔保標的，於向中小企銀清償借款本息時無法要求區分僅針對（並未辦理建物分割之）系爭建物1樓及其坐落之基地持分之比例進行還款，且此部分僅為雙方就買賣價金給付方式之約定，不當然得以此推認雙方約定之買賣標的範圍。否則此一買方代償抵押借款本息之擔保標的範圍尚包含（與系爭建物1樓共同登記為同一建物建號之）「系爭建物2樓」，難道得以此認定本件買賣標的之建物範圍亦包含系爭建物2樓部分？是原告主張本件買賣標的範圍除系爭建物1樓及所坐落之系爭294地號土地持分外，尚包含系爭建物1樓並未坐落之系爭294-1地號土地等語，並非可採。故原告本件先位及備位聲明中針對系爭294-1地號土地請求移轉登記部分，均無理由。

（三）依據系爭買賣契約第11條上開買賣價金付款約定以及末尾

有關中小企銀貸款利息給付之約定，買方即楊炳榮除須於簽約日即76年8月12日起為被告繳納向中小企銀貸款200萬元之「利息」外，亦須由楊炳榮償還此中小企銀借貸之「200萬元本金」款項完畢後，始得請求被告將買賣標的移轉登記予楊博仁。而楊炳榮並未將該等中小企銀貸款本金償還完畢一節，為兩造所不爭執，復參諸前開系爭294地號土地、系爭294-1地號土地及系爭建物之異動索引（含舊式土地登記簿），該等不動產係於92年6月20日設定抵押權予台新銀行，嗣於92年7月3日以清償為原因塗銷原中小企銀之抵押權登記（重訴卷第127、141、165頁），堪認被告抗辯：楊炳榮並未依系爭買賣契約第11條約定為其清償中小企銀貸款，其乃另行於92年間轉貸於台新銀行一節，應屬可採。證人楊博勳證稱楊炳榮有幫被告還完中小企銀貸款云云（重訴卷第322頁），與土地登記之客觀證據資料明顯不符，所述應非事實。被告之中小企銀貸款既於92年間不存在（即：已轉貸為台新銀行貸款），則系爭買賣契約第11條有關尾款200萬元原約定之付款方式（即：由買方楊炳榮以代償被告之中小企銀貸款方式給付）即已確定於92年間無法履行，依民法有關債務人債務不履行之規定，此無法履行應推定為可歸責於債務人（即買方楊炳榮），須由原告方面針對「楊炳榮係因非可歸責於己之事由而無法履行此代償中小企銀貸款義務」之事實盡舉證責任。然原告本件並未就此部分提出任何具體證據資料以實其說，應認楊炳榮就此債務不履行係屬可歸責。則楊炳榮既未依約完成代償中小企銀貸款，自無由依系爭買賣契約請求被告移轉過戶。原告雖主張楊炳榮與原告家人於79年至102年間代繳之房地稅金一半，依系爭買賣契約第6條約定，可由應付買賣價金款中扣抵等語，然依該第6條約定：「自本買賣契約成立日以前，乙方（即被告）如有應繳未納之各項稅捐或租金費用（如補上手之契稅、房捐、地價稅、田賦、工程受益費等）均由乙

方負責繳清，如經甲方（即楊炳榮）代繳時乙方願於應取得價款中聽由甲方扣抵之」，故楊炳榮得依此條約定主張於買賣價款中扣抵之稅捐為：「於系爭買賣契約成立日（即76年8月12日）『以前』，應由被告繳納而未納之稅捐」，則原告上開所述「於79年至102年間代繳之房地稅金」，係屬「於系爭買賣契約成立日以後之稅捐」，自不得依此條約定於買賣價款中扣抵。此亦即：系爭買賣契約末尾之所以另約定「房稅及地稅應由買賣雙方各負擔一半」之意旨所在，否則：若於系爭買賣契約簽約日以後所產生之房地稅捐亦屬被告所應繳納而於買方為其代繳時得於買賣價款中扣抵之款項，此即與上開契約末尾之「房地稅由買賣雙方各負擔一半」之約定相矛盾。

（四）嗣楊炳榮98年12月22日過世後，第11條約定之應移轉登記之第三人即楊博仁，與其他全體繼承人簽立系爭遺產分配協議，同意由原告單獨取得楊炳榮基於系爭買賣契約之權利義務關係，固可認係楊博仁表示不欲享受系爭買賣契約之利益，視為其自始未取得權利，亦即：原告可基於其分割繼承取得楊炳榮基於系爭買賣契約之權利義務關係，對被告行使系爭買賣契約之相關請求權。然原告繼受系爭買賣契約之權利義務關係，應受系爭買賣契約第11條約定之拘束。楊炳榮既未履行清還中小企銀貸款作為尾款給付之義務，原告自無由依系爭買賣契約請求被告移轉買賣標的所有權。原告雖另於110年2月9日為被告辦理清償提存共300萬元（本院提存所110年存字第351號）（見北司調卷第61頁提存書），然依原告提出之楊博仁、楊博勳等原告家人於104年9月25日與被告商討系爭建物相關買賣事宜之對話錄音譯文（重訴卷第353至455頁），於雙方討論過程中，針對被告陳稱：楊炳榮針對系爭建物1樓簽立之系爭買賣契約，仍有尾款1、200萬元未給付等語（重訴卷第419頁），楊博勳表示：楊炳榮當時是說過戶當下交付尾款，楊博仁則稱：最後沒過戶係因土地增值稅之負擔問題

雙方無法達成協議（重訴卷第419頁），被告亦回應表示未能過戶確實涉及增值稅負擔爭議（重訴卷第419頁），被告並於此溝通過程中多次表達系爭建物1樓必須解決增值稅負擔問題始能過戶等情（重訴卷第357至359、397至399、419頁）。過程中原告家人雖一再要求要將系爭建物1樓與2樓分開處理，但被告迭陳要系爭建物1、2樓一起解決（重訴卷第407、411、431頁），最後原告家人亦提議是否系爭建物1樓、2樓一起於104年10月底、11月解決，並請被告查詢鄰近房地之內政部實價登錄資料後，針對系爭建物2樓開價（重訴卷第433至437、451頁）；且針對被告上述系爭建物1樓過戶須解決增值稅負擔部分，原告家人亦表示願意負擔增值稅，並稱要先查詢增值稅具體數額後，攜帶該等款項以辦理過戶事宜（重訴卷第451頁）。參諸證人楊博勳亦結證表示：楊博仁於該次討論中確實有表示願意負擔移轉過戶所需之增值稅等語明確（重訴卷第321至322頁）。可見原告方面與被告於104年9月25日當日達成之協議為：於104年10月底、11月前一起解決由原告家人向被告買受系爭建物1、2樓整棟事宜，縱認有合意可先就系爭建物1樓部分移轉過戶，亦係以原告家人願負擔移轉登記所生之土地增值稅為前提要件。然依證人楊博勳證述，嗣因雙方並未依上開協議於104年10、11月完成系爭建物1樓之所有權移轉登記事宜，故原告方面已無意再依該協議為被告負擔移轉登記之增值稅等情（重訴卷第322頁），堪認兩造上開104年9月25日之協議嗣後已確定破局，故原告亦無由依此協議請求被告就系爭建物1樓房地部分辦理所有權移轉登記。更況，系爭建物1樓係與2樓合併登記為同一建號之系爭建物，業如前述。而系爭建物為非屬公寓大廈之二層建物，除依法辦理建物分割外，無從僅就1樓移轉所有權。系爭建物若經依法辦理建物分割為系爭建物1樓、2樓後，即屬區分所有建物型態。依民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有

部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」是分割後之系爭建物1樓、2樓針對基地應有部分比例得由區分所有人就其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，或由區分所有人間另為約定。有建成地政110年10月29日函、110年11月12日函覆說明可參（重訴卷第169、239至240頁）。故若欲針對系爭建物1樓房地部分單獨辦理移轉所有權登記，須先將系爭建物依法辦理建物分割為1、2樓，並待兩造針對「分割後之系爭建物1、2樓針對坐落基地即系爭294地號土地之應有部分確切比例」達成協議，始得辦理移轉過戶。而兩造於上開104年9月25日協商過程中均未論及此部分，顯難僅憑當日之協議履行單獨就系爭建物1樓房地辦理所有權移轉登記事宜，應尚待雙方後續協商。是難認原告得執該日之協議，逕以其所計算之系爭建物1樓、2樓專有部分面積比例（先位聲明）或交易價額比例（備位聲明），請求被告辦理所有權移轉登記。

（五）綜上，楊炳榮針對系爭買賣契約約定之「應為被告清還中小企銀貸款作為尾款給付」之義務，於92年間即已確定無法履行；且除此未完成尾款給付之情形外，楊炳榮與被告亦未能就移轉過戶所須繳納之土地增值稅負擔事宜達成協議。楊炳榮過世後，其繼承人即原告家人雖曾於104年間與被告就此事宜有所討論，然雙方當時達成之協議為：一併解決由原告家人向被告買受系爭建物1、2樓整棟事宜，縱認有合意可先就系爭建物1樓房地部分移轉過戶，亦係以原告家人願負擔移轉登記所生土地增值稅為前提要件。然該協議嗣亦已確定破局，且雙方當時未論及「單獨就系爭建物1樓房地部分移轉過戶，必須解決之建物分割、基地應有部分確切比例約定」等事宜，故上開協議亦無從履行。基此，針對系爭買賣契約之買賣標的移轉登記所涉之（因楊炳榮確定無法履行被告原中小企銀貸款清償而生之）尾款給付以及增值稅負擔事宜，楊炳榮以及嗣後繼受

之原告方面均未能與被告達成協議，則原告主張其繼受系爭買賣契約之權利義務關係，依民法第345、348、758條規定及系爭買賣契約，請求被告辦理買賣標的之所有權移轉登記，應屬無據。

四、從而，原告依民法第345、348、758條規定及系爭買賣契約，先位及備位請求如上開「貳、一」之先、備位聲明所示，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　林伊倫

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　　111　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　黃品蓉