

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第245號

上訴人 羅瑋梅（即羅余合妹之承受訴訟人）

羅瑋強（即羅余合妹之承受訴訟人）

羅瑋權（即羅余合妹之承受訴訟人）

共同訴訟代理人 張克西律師

林芝羽律師

被上訴人 臺北市政府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 林來添

汪必芬

呂宣融

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記事件，上訴人對於民國一一二年三月二十七日本院臺北簡易庭一一二年度北簡字第七一六號第一審判決提起上訴，並為訴之變更追加，本院於民國一一三年十月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號四樓之三六房屋辦理所有權第一次登記後，將房屋所有權移轉登記予上訴人共同共有。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第一百六十八條至第一百七十二條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第一百六十八條、第一百七十五條第一項定有明文。本件原上訴人羅余合妹於本院審理中之民國一一三年六月二十六日死亡（見二審卷第一六三頁死亡證明書、第一八三頁司法院戶役政連結作業系統查詢單），業經第一順位繼承人即子女羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權具狀聲明承受訴訟（見二審卷第一五七、一六五至一七三頁繼承系統表、戶籍謄本、第一八三至一八七頁司法院戶役政連結作業系統查詢單），核無不合，應予准許，本件爰由羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權為羅余合妹之承受訴訟人續行訴訟。

二、次按對於簡易程序之第一審裁判，得上訴或抗告於管轄之地方法院，其審判以合議行之；第一項之上訴及抗告程序，準用第四百三十四條第一項、第四百三十四條之一及第三編第一章、第四編之規定；訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第二百五十五條第一項第二款至第六款情形，不在此限；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一者；(四)因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第四百三十六條之一第一項、第三項、第四百四十六條第一項、第二百五十五條第一項第二、四款亦有明定。本件原上訴人羅余合妹於一一三年六月二十六日死亡，經羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權具狀聲明承受訴訟，已如前載，則羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權於承受訴訟後之一一三年十月二十日追加繼承法律關係為訴訟標的請求權基礎，並變更聲明為：「被上訴人應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號四樓之三六房屋辦理所有權

01 第一次登記後，將房屋所有權移轉登記予上訴人（羅瑋梅、  
02 羅瑋強、羅瑋權）共同共有」（見二審卷第二一五、二一六  
03 頁書狀），上訴人（羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權）前開變更追  
04 加，係因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，請求之基礎  
05 事實同一，不甚礙被上訴人之防禦及訴訟之終結，並經被上  
06 訴人當庭表示同意（見二審卷第二一九頁筆錄），於法自無  
07 不合，本院爰就變更追加後之訴為裁判，合先敘明。

## 08 貳、實體方面

### 09 一、上訴人（羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權）方面：

10 現門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號四樓之三六房  
11 屋（初編為臺北市○○區○○路○段○○○巷○弄○○號，  
12 下稱本件房屋）屬被上訴人為安置違章建築拆遷戶所興建之  
13 「南機場二期整建住宅」。拆遷戶即訴外人李財朝於五十八  
14 年一月二十八日與被上訴人訂立承購整建住宅契約（下稱本  
15 件買賣契約），約定由李財朝以總價新臺幣（下同）五萬三  
16 千九百九十四元六角二分向被上訴人買受本件房屋，其中價  
17 款百分之二十於締約時繳付，剩餘價款百分之八十即四萬三  
18 千二百元自締約日起分十五年、每月一期共一百八十期、按  
19 月息五厘（即週年利率百分之六）、每期三百六十四元五角  
20 五分繳付予臺灣土地銀行，本件房屋於李財朝繳清價款前仍  
21 屬被上訴人所有，李財朝繳清價款本息後，應俟被上訴人統  
22 一辦理所有權移轉登記手續將本件房屋移轉為李財朝所有。  
23 李財朝嗣於六十年二月八日由訴外人陳麵代理將本件買賣契  
24 約讓渡予羅余合妹、由羅余合妹承擔李財朝基於本件買賣契  
25 約買受人之權利義務。羅余合妹自六十年二月間起即在本件  
26 房屋設籍居住，並於七十三年一月間繳清價款，被上訴人卻  
27 怠於就本件房屋辦理建物所有權第一次登記，及將所有權移  
28 轉登記予買受人即羅余合妹；羅余合妹業於一一三年六月二  
29 十六日死亡，上訴人為羅余合妹之子女，且均未拋棄繼承，  
30 羅余合妹基於本件買賣契約對被上訴人之權利義務均由上訴  
31 人繼承。爰依本件買賣契約、買賣標的物所有權移轉請求權

01 及繼承法律關係請求被上訴人就本件房屋辦理保存登記後，  
02 將所有權移轉登記予上訴人公司共有。

03 （羅余合妹於原審起訴請求被上訴人就本件房屋辦理所有權  
04 第一次登記後，將所有權移轉登記予羅余合妹，原審駁回羅  
05 余合妹之訴，羅余合妹就敗訴部分全部上訴，經羅瑋梅、羅  
06 瑋強、羅瑋權承受訴訟後，並為訴之變更追加）。

07 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將本件房屋辦理所  
08 有權第一次登記後，將房屋所有權移轉登記予上訴人（羅瑋  
09 梅、羅瑋強、羅瑋權）公司共有。

## 10 二、被上訴人方面：

11 被上訴人固不否認本件房屋屬被上訴人為安置違章建築拆遷  
12 戶所興建之「南機場二期整建住宅」，拆遷戶即訴外人李財  
13 朝於五十八年一月二十八日與被上訴人訂立本件買賣契約，  
14 以總價五萬三千九百九十四元六角二分向被上訴人買受本件  
15 房屋，本件房屋價款業於七十三年一月七日繳清，但以本件  
16 買賣契約第十條約定承購戶於價款本息繳清前，不得擅自轉  
17 讓，即出頂、出租本件房屋，如有該情事，被上訴人得解除  
18 契約並收回房屋，被上訴人後於八十五年間經議會通過訂定  
19 「臺北市早期整建住宅對移轉證件不全辦理產權登記之處理  
20 原則」，九十二年又修正為「臺北市早期整建住宅辦理產權  
21 登記作業要點」（下稱北市整建宅登記要點），九十四年、  
22 一〇九年間復有修正，整建住宅符合北市整建宅登記要點第  
23 三至八點規定者，始得辦理產權登記；而上訴人所提讓渡書  
24 未經公認證，未附具印鑑證明，其上代理人陳麵亦未出具授  
25 權委任書面，均難認為真正，至羅余合妹依戶籍謄本係顯示  
26 於六十年二月十二日與配偶羅銘生全戶遷入本件房屋，及於  
27 九十一年間被上訴人下級機關臺北市政府都市發展局訪查  
28 時，經查知為本件房屋之現住居戶，但羅余合妹並未與李財  
29 朝一同申請辦理產權移轉登記等語，資為抗辯，併為時效抗  
30 辯。

31 答辯聲明：上訴駁回。

01 三、本件上訴人主張本件房屋屬被上訴人為安置違章建築拆遷戶  
02 所興建之「南機場二期整建住宅」，訴外人李財朝於五十八  
03 年一月二十八日與被上訴人訂立本件買賣契約，約定由李財  
04 朝以總價五萬三千九百九十四元六角二分向被上訴人買受本  
05 件房屋，本件房屋價款於七十三年一月間繳清，被上訴人迄  
06 未辦理本件房屋之建物所有權第一次登記，及將所有權移轉  
07 登記予買受人，羅余合妹自六十年間起設籍居住本件房屋、  
08 業於一一三年六月二十六日死亡，上訴人為羅余合妹之子  
09 女，且均未拋棄繼承等情，業據提出門牌整編檢索資料查詢  
10 單、承購整建住宅契約、公證書、收據、戶口名簿、火災保  
11 險單、保險費收據、住宅貸款分期還款憑單、承購整建住宅  
12 價款繳清證明書、死亡證明書、戶籍謄本為證（見原審卷第  
13 十九、四三至四八、五一、五五至五九、六三至一〇七頁、  
14 二審卷第一六三、一六七至一七三頁），其中承購整建住宅  
15 契約並與被上訴人所提相符（見原審卷第一六一頁、二審卷  
16 第六七頁）；關於羅余合妹於一一三年六月二十六日死亡，  
17 羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權為羅余合妹之全體子女，且均未拋  
18 棄繼承權一節，並經本院職權查證屬實，有司法院戶役政連  
19 結作業系統查詢單、本院民事紀錄科查詢表暨索引卡查詢證  
20 明可稽（見二審卷第一八三至一八七、二〇七、二〇九  
21 頁）；上訴人前開主張並為被上訴人所不爭執，應堪信為真  
22 實。

23 但上訴人主張李財朝於六十年二月八日由訴外人陳麵代理將  
24 本件買賣契約讓渡予羅余合妹，由羅余合妹承擔李財朝基於  
25 本件買賣契約買受人之權利義務，上訴人（羅瑋梅、羅瑋  
26 強、羅瑋權）得（基於繼承羅余合妹之權利）依本件買賣契  
27 約請求被上訴人將本件房屋辦理所有權第一次登記後，將所  
28 有權移轉登記予上訴人共同共有部分，則為被上訴人否認，  
29 辯稱：上訴人所提證據不足以證明李財朝業將本件買賣契約  
30 買受人之權利義務讓與羅余合妹，並為時效抗辯等語。

31 四、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；稱買賣者，

01 謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契  
02 約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成  
03 立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所  
04 有權之義務；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失  
05 及變更者，非經登記，不生效力；遺產繼承人，除配偶外，  
06 依左列順序定之：(一)直系血親卑親屬；前條所定第一順序之  
07 繼承人，以親等近者為先；同一順序之繼承人有數人時，按  
08 人數平均繼承；繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼  
09 承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切  
10 權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對  
11 於遺產全部為共同共有，民法第一百九十九條第一項、第三  
12 百四十五條、第三百四十八條第一項、第七百五十八條第一  
13 項、第一千一百三十八條第一款、第一千一百三十九條、第  
14 一千一百四十一條、第一千一百四十七條、第一千一百四十  
15 八條第一項前段、第一千一百五十一條定有明文。又本件買  
16 賣契約第七條約定：「乙方（即買受人）繳清全部住宅價款  
17 本息後，應俟甲方（即被上訴人）統一辦理所有權移轉登記  
18 手續將承購住宅移轉為乙方所有」（見原審卷第四三頁）。  
19 上訴人請求被上訴人將本件房屋辦理所有權第一次登記後，  
20 將所有權移轉登記予上訴人共同共有，係以訴外人李財朝於  
21 五十八年一月二十八日與被上訴人訂立本件買賣契約，向被  
22 上訴人買受本件房屋，李財朝復於六十年二月八日將基於本  
23 件買賣契約之買受人權利義務均讓與上訴人之被繼承人羅余  
24 合妹，羅余合妹業於七十三年一月間付清本件買賣契約之價  
25 款，羅余合妹於一一三年六月二十六日死亡，上訴人為其繼  
26 承人且均未拋棄繼承為論據，被上訴人則以前詞置辯。是本  
27 件首應審究者，厥為：(一)上訴人（羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋  
28 權）之被繼承人羅余合妹是否自李財朝處受讓本件買賣契約  
29 之買受人權利義務？(二)如是，上訴人（繼承自羅余合妹）之  
30 本件房屋所有權移轉登記請求權時效是否完成？

31 (一) 上訴人（羅瑋梅、羅瑋強、羅瑋權）之被繼承人羅余合妹

- 01 是否自李財朝處受讓本件買賣契約之買受人權利義務部分  
02 1 上訴人主張被繼承人羅余合妹自李財朝處受讓本件買賣契  
03 約買受人之權利義務，業據提出被上訴人不爭執真正之承  
04 購整建住宅契約暨公證書、讓渡書、收據、國民住宅分期  
05 還款憑單、承購整建住宅價款繳清證明書為證，除其中讓  
06 渡書之真正及效力外，並為被上訴人所不爭執，前已述  
07 及。
- 08 2 被上訴人雖否認讓渡書之真正，及爭執訴外人陳麵有權代  
09 理李財朝讓與本件買賣契約買受人之權利義務，惟上訴人  
10 所持有之本件買賣契約書面即承購整建住宅契約正本及副  
11 本上「李財朝」之印文，以及所持有之「李財朝」印章蓋  
12 印產生之印文，與本院職權向本院公證處調取之公證卷第  
13 六九冊附五九年公字第七五七號公證事件公證聲請書、印  
14 鑑證明書、授權書、承購整建住宅契約上「李財朝」之印  
15 文，經本院併檢送法務部調查局鑑定結果，除其中公證聲  
16 請書因蓋印不清、紋線特徵不明難以辨識外，其餘均相  
17 同，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室調科貳字第 1  
18 1303127090 號鑑定報告書在卷可按，是項鑑定  
19 結果並為兩造所不爭執。上訴人所持有之本件買賣契約書  
20 面即承購整建住宅契約正、副本上「李財朝」之印文及所  
21 持有之「李財朝」印章蓋印產生之印文，既均與本院公證  
22 卷內五九年公字第七五七號公證事件之承購整建住宅契  
23 約、印鑑證明書及授權書上「李財朝」之印文一致，堪認  
24 上訴人所持有之本件買賣契約書面即承購整建住宅契約  
25 正、副本及「李財朝」之印章均為真正。
- 26 3 上訴人所執有之本件買賣契約書面即承購整建住宅契約  
27 正、副本及「李財朝」印章既為真正，而衡諸常情，李財  
28 朝如非業將本件買賣契約買受人之權利義務移轉予羅余合  
29 妹（僅係假設），應無任意將屬重要文件之承購整建住宅  
30 契約正、副本及辦理印鑑登記、用以簽立承購整建住宅契  
31 約之重要物品印鑑章，均交付予與其無任何故舊親誼或委

01 任等關係之羅余合妹收執之理，羅余合妹（現上訴人）亦  
02 無取得真正之承購整建住宅契約正、副本及李財朝印鑑章  
03 之可能或途徑；參諸羅余合妹（現上訴人）尚執有與本件  
04 買賣契約相關、臺北市違章建築管理委員會出具予李財朝  
05 之繳回土地代金收據、臺灣土地銀行出具予李財朝之繳款  
06 收據、國民住宅貸款分期還款憑單、承購整建住宅價款繳  
07 清證明書（見原審卷第五一至五七、六九至一〇七頁），  
08 且羅余合妹長年設籍居住本件房屋，前業提及，而李財朝  
09 尚未將本件買賣契約買受人權利義務均轉讓予羅余合妹  
10 （僅係假設），又豈會容任毫無故舊親誼或委任等關係之  
11 羅余合妹取得與本件買賣契約相關之證明文件，並容許羅  
12 余合妹自六十年二月間起迄至一一三年六月間死亡時長達  
13 五十三年期間，持續設籍住用本件房屋？至陳麵代理李財  
14 朝與羅余合妹簽立讓渡書之際，是否提出委託書、授權  
15 書，要非所問，蓋委任契約並非書面要式契約，授與代理  
16 權亦不以書面為必要，此觀民法債編第二章第十節及民法  
17 第一百六十七條規定即明，是陳麵代理李財朝與羅余合妹  
18 簽立讓渡書之際，縱未能提出委託書、授權書，無礙其有  
19 權代理李財朝與羅余合妹訂立讓渡契約，效力及於李財  
20 朝，而早經李財朝履行完畢、將本件買賣契約買受人之權  
21 利義務全數移轉予羅余合妹；則本件房屋買受人之權利義  
22 務已經（由陳麵代理）李財朝移轉予羅余合妹，堪以認  
23 定。

24 4 本件買賣契約買受人之權利義務已經（由陳麵代理）李財  
25 朝讓與羅余合妹，羅余合妹死亡後，依前開法條，因本件  
26 買賣契約買受人之權利義務非專屬一身，而由上訴人繼  
27 承，權利部分為共同共有，義務部分則在因繼承羅余合妹  
28 所得遺產範圍內連帶負責，本件買賣契約價款債務業於七  
29 十三年一月間繳清，本件買賣契約僅餘被上訴人依契約第  
30 七條「統一辦理所有權移轉登記手續將承購住宅移轉為買  
31 受人所有」義務尚未履行，則上訴人依本件買賣契約第七

01 條約定及民法第三百四十八條第一項規定，請求被上訴人  
02 就本件房屋辦理所有權第一次登記後，將房屋所有權移轉  
03 登記予上訴人共同共有，應屬有據。

04 (二) 上訴人(繼承自羅余合妹)之本件房屋所有權移轉登記請  
05 求權時效是否完成部分

06 1 請求權，因十五年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權  
07 可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第  
08 一百二十五條前段、第一百二十八條前段、第一百四十四  
09 條第一項固有明文。

10 2 被上訴人固為時效抗辯，以上訴人依本件買賣契約對被上  
11 訴人之契約第七條、買賣標的物所有權移轉請求權之時效  
12 已經完成為由，拒絕履行將本件買賣契約買賣標的物本件  
13 房屋所有權移轉予買受人之義務，惟本件買賣契約第七條  
14 係約定「乙方(即買受人)繳清全部住宅價款本息後，應  
15 俟甲方(即被上訴人)統一辦理所有權移轉登記手續將承  
16 購住宅移轉為乙方所有」，前業載明，契約既明定買受人  
17 繳清全部住宅價款本息後，猶應「『俟』被上訴人統一辦  
18 理所有權移轉登記手續將承購住宅轉為買受人所有」，尚  
19 非得立即請求被上訴人辦理所有權移轉登記程序、將本件  
20 房屋移轉登記為買受人所有，則本件買賣契約買受人之  
21 「買賣標的物(本件房屋)所有權移轉登記請求權」，時  
22 效期間應自請求權可行使時即「被上訴人開始統一辦理所  
23 有權移轉登記手續」時，方始起算；而被上訴人迄未統一  
24 辦理本件房屋所屬「南機場二期整建住宅」之建物所有權  
25 移轉登記手續，「南機場二期整建住宅」甚且迄未全數辦  
26 理建物所有權第一次登記，尤無從辦理所有權移轉登記程  
27 序，此經上訴人陳明在卷，並為被上訴人所不爭執，被上  
28 訴人迄未開始統一辦理本件房屋所屬「南機場二期整建住  
29 宅」之所有權移轉登記手續，殆無疑義；被上訴人既未開  
30 始統一辦理本件房屋所屬「南機場二期整建住宅」之所有  
31 權移轉登記手續，則本件買賣契約買受人即上訴人之「買

01 賣標的物（本件房屋）所有權移轉登記請求權」，請求權  
02 時效期間尚未開始起算，無時效完成之可言，亦足認定，  
03 被上訴人此節所辯，委無可採。

04 五、綜上所述，本件房屋屬被上訴人為安置違章建築拆遷戶所興  
05 建之「南機場二期整建住宅」，李財朝於五十八年一月二十  
06 八日與被上訴人訂立本件買賣契約，以總價五萬三千九百九  
07 十四元六角二分向被上訴人買受本件房屋，李財朝嗣於六十  
08 年二月八日由訴外人陳麵代理將本件買賣契約讓渡予羅余合  
09 妹、由羅余合妹承擔李財朝基於本件買賣契約買受人之權利  
10 義務，羅余合妹於七十三年一月間繳清價款，被上訴人卻怠  
11 於就本件房屋辦理建物所有權第一次登記，及將所有權移轉  
12 登記予買受人即羅余合妹，羅余合妹業於一一三年六月二十  
13 六日死亡，上訴人為羅余合妹之子女，且均未拋棄繼承，羅  
14 余合妹基於本件買賣契約對被上訴人之權利義務均由上訴人  
15 繼承，本件買賣契約之買賣標的本件房屋所有權移轉登記請  
16 求權時效期間尚未完成，從而，上訴人依本件買賣契約第七  
17 條、民法第三百四十八條第一項及繼承法律關係，請求被上  
18 訴人就本件房屋辦理建物所有權第一次登記後，將本件房屋  
19 所有權移轉予上訴人共同共有，洵屬有據，應予准許。原審  
20 駁回羅余合妹（由上訴人承受）之請求，非無違誤，上訴意  
21 旨指摘原判決不當、求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢  
22 棄，並就變更追加後之訴判決如主文第二項所示。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
24 本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此  
25 敘明。

26 據上論結，本件上訴及追加之訴為有理由，依民事訴訟法第四百  
27 三十六條之一第三項、第四百五十條、第七十八條，判決如主  
28 文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
30 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

01

法 官 李 家 慧

02

法 官 洪 文 慧

03 以上正本係照原本作成。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

06

書 記 官 王 緯 騏