

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第145號

原告 陳林翠華

訴訟代理人 陳清進律師

複代理人 洪孟歆律師

被告 黃進春

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

黃炳飛律師

被告 黃素玉

林黃素嬌

黃素芳

上三人共同

訴訟代理人 陳建榮律師

複代理人 蔡皇其律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國113年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃素玉、林黃素嬌、黃素芳應將共同共有如附表所示土地之所有權移轉登記予被告黃進春後，被告黃進春再將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告指定之陳志焜。

訴訟費用由被告黃進春負擔二分之一，餘由被告黃素玉、林黃素嬌、黃素芳連帶負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人黃木貴於民國73年11月22日與被告黃進春簽訂不動產買賣契約書（系爭土地買賣契約），約定由黃木貴將其所有臺北市○○區○○段○○段○○○○○○段○○段○○000地號

01 土地（面積2767平方公尺，系爭土地買賣契約書誤繕為0.33
02 16公頃即3316平方公尺，下稱237地號土地）權利範圍5265
03 分之620，及北安段二小段237-1地號土地（系爭土地買賣契
04 約記載面積0.0549公頃即549平方公尺，嗣該土地面積於75
05 年9月22日更正為548平方公尺，下稱原237-1地號土地）權
06 利範圍5265分之620，以新臺幣（下同）906萬6,000元出售
07 黃進春，並應於上開土地分割後一週內移轉所有權登記與黃
08 進春，黃進春則於系爭土地買賣契約成立時，先交付黃木貴
09 定金300萬元。嗣黃木貴與原237-1地號土地其他共有人於75
10 年1月6日共同出具土地使用權同意書（下稱系爭土地使用權
11 同意書）與黃進春，供其就「大直翰林園」建案（下稱系爭
12 建案）申請建造執照興建房屋使用，復於75年2月5日黃進春
13 以起造人名義領得建造執照後，於75年2月15日將原237-1地
14 號土地點交黃進春使用，並收取黃進春給付之點交款426萬
15 6,000元，黃進春則自75年6月23日起，在原237-1地號土地
16 及所相鄰坐落北安段二小段234地號土地（下稱234地號土
17 地）上興建12戶集合住宅，於76年8月13日竣工，並於76年9
18 月12日領得使用執照。又黃進春於77年5月28日付清尾款180
19 萬元與黃木貴，並於系爭土地買賣契約上記載「共有物分割
20 尚未完成，仍須協助辦妥為止」等語後，將其就系爭建案所
21 興建門牌號碼臺北市○○區○○街0巷0號房屋（下稱系爭建
22 物）暨坐落基地持分出賣原告，然為節省稅賦，先以合夥興
23 建系爭建案之訴外人莊淑惠名義，於77年8月10日與原告簽
24 訂「大直翰林園」合約書（下稱系爭預購房地契約），約定
25 由原告以總價810萬元向莊淑惠購買系爭建物及所坐落原237
26 -1地號土地暨234地號土地應有部分；復於95年10月8日在系
27 爭預購房地契約立契約書人乙方簽章欄後方空白處以手寫方
28 式所載「本件房地買賣實際賣主為黃進春先生，今雙方再確
29 認黃進春先生有義務將持分土地過戶給買主陳林翠華或買主
30 之兒子陳志焜，買主取得土地後，有付清尾款之義務」約定
31 條款（下稱系爭約款）之立協議人欄位簽名，乃屬與莊淑惠

01 共同負擔移轉前揭土地應有部分義務之併存的債務承擔，或
02 屬不標明原因而約定由黃進春負擔債務之債務拘束契約，黃
03 進春依上開約款即負有原237-1地號土地及234地號土地應有
04 部分移轉登記予原告或原告之子陳志焜之義務，而陳志焜對
05 黃進春取得直接請求給付之權利，並已明確表示欲享受此項
06 直接請求權，則系爭約款對陳志焜即屬利益第三人約款，待
07 原告或陳志焜取得土地後，原告方有付清尾款400萬元之義
08 務。

09 (二)惟因237地號土地及原237-1地號土地遲未分割，經共有人之
10 一即訴外人陳永昌提起分割共有物之訴（下稱系爭另訴）
11 後，本院於93年5月31日以83年度重訴字第94號判決（下稱
12 系爭土地分割確定判決）將237地號土地及原237-1地號土地
13 分割確定在案，黃木貴依系爭土地分割確定判決，取得原23
14 7-1地號土地權利範圍1萬分之9945之所有權。然臺北市政府
15 地政局土地開發總隊（下稱土開總隊）未待原237-1地號土
16 地依系爭土地分割確定判決辦理分割登記，逕於104年7月6
17 日先行將該筆土地分割出面積379平方公尺之北安段二小段2
18 37-1地號土地（下稱237-1地號土地）及面積169平方公尺之
19 北安段二小段237-12地號土地（下稱237-12地號土地），並
20 由臺北市中山地政事務所（下稱中山地政所）辦竣逕為分割
21 登記，致原237-1地號土地難以依系爭土地分割確定判決辦
22 理分割登記，中山地政所遂函請土開總隊於110年5月14日撤
23 銷上開土地分割，待中山地政所就原237-1地號土地辦理判
24 決合併、面積更正及判決分割登記後再行分割，故原237-1
25 地號土地於110年6月29日始依系爭土地分割確定判決分割，
26 並於110年6月30日改編地號為237-19地號，土開總隊復於11
27 0年8月20日就該地號土地逕為分割成現今面積379平方公尺
28 之北安段二小段237-19地號土地（下稱237-19地號土地），
29 及面積169平方公尺之北安段二小段237-23地號土地（下稱2
30 37-23地號土地），故黃木貴依系爭土地分割確定判決，應
31 分得237-19地號土地及237-23地號土地權利範圍均為1萬分

01 之9945之所有權，並於105年5月2日黃木貴死亡後，由其繼
02 承人即被告黃素玉、林黃素嬌、黃素芳（下稱黃素玉等三
03 人）共同共有。嗣黃素玉等三人為抵繳遺產稅及地價稅，將
04 237-23地號土地權利範圍1000萬分之0000000移轉登記予中
05 華民國、權利範圍1000萬分之998403移轉登記予臺北市，故
06 黃素玉等三人於111年5月12日登記為237-19地號土地權利範
07 圍共同共有1萬分之9945，及237-23地號土地權利範圍共同
08 共有100萬分之759212之所有權人。

09 (三)又原告向黃進春所購買並於80年4月29日登記為陳志焜所有
10 之系爭建物，係坐落在原237-1地號土地改編地號為237-19
11 後再分割出之237-19地號土地及237-23地號土地，且系爭建
12 物專有部分占所在門牌號碼臺北市中山區大直街9巷建物全
13 體專有部分之比例為183793分之23296，故原告依系爭預購
14 房地契約得請求黃進春移轉登記237-19地號土地權利範圍1
15 萬分之1261（計算式：1萬分之9945 \times 183793分之23296=1萬
16 分之1261，小數點以下第五位四捨五入）及237-23地號土地
17 權利範圍1萬分之962（計算式：100萬分之759212 \times 183793分
18 之23296=1萬分之962，小數點以下第五位四捨五入）之所
19 有權。而黃進春明知黃木貴業經系爭土地分割確定判決取得
20 原237-1地號土地應有部分，且原237-1地號土地於黃木貴死
21 亡後已分割成現今237-19地號土地及237-23地號土地，並因
22 繼承而由黃素玉等三人共同共有黃木貴之應有部分，竟怠於
23 請求黃素玉等三人將所繼承上開237-19地號土地及237-23地
24 號土地應有部分移轉登記予黃進春，原告自得類推適用民法
25 第242條規定，並依同法第1148條、第348條第1項規定及系
26 爭土地買賣契約，代位黃進春請求黃素玉等三人將共同共有
27 237-19地號土地權利範圍1萬分之1261及237-23地號土地權
28 利範圍1萬分之962之所有權移轉登記予黃進春後，再先位依
29 民法第348條第1項、第269條第1項規定及系爭約款，請求黃
30 進春將上開237-19地號土地及237-23地號土地應有部分移轉
31 登記予陳志焜；倘認系爭約款非屬利益第三人約款，因黃進

01 春依系爭約款對原告負有給付義務，原告仍得備位依民法第
02 348條第1項規定及系爭約款，請求黃進春將該等土地應有部
03 分移轉登記予自己。

04 (四)爰類推適用民法第242條，及依第269條第1項、第348條第1
05 項、第1148條規定、系爭土地買賣契約、系爭約款，提起本
06 件訴訟。並為先位聲明：1.黃素玉等三人應將共同共有如附
07 表所示土地之所有權移轉登記予黃進春後，黃進春再將如附
08 表所示土地之所有權移轉登記予原告指定之陳志焜、2.願供
09 擔保，請准宣告假執行；及備位聲明：1.黃素玉等三人應將
10 共同共有如附表所示土地之所有權移轉登記予黃進春後，黃
11 進春再將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告、2.願供
12 擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)黃進春則以：黃進春就系爭建案之房屋興建工程係與黃木貴
15 、莊淑惠之父即訴外人莊文德等多人共同投資，故黃進春於
16 系爭建案預售時，即與莊文德約定依其投資比例所得享有之
17 權利，將系爭建物及坐落基地交由莊文德出售，由莊文德取
18 得價金，莊文德遂以莊淑惠名義出售系爭建物及坐落基地，
19 並由莊淑惠與原告簽訂系爭預購房地契約，約定原告以總價
20 810萬元向莊淑惠購買系爭建物及所坐落原237-1地號暨234
21 地號土地應有部分。而黃進春雖於系爭約款之立協議人欄簽
22 名，然系爭約款乃原告預先書立後，要求不諳法律及未完全
23 明瞭其法律效力之黃進春簽署，性質上僅屬要約，尚待原告
24 在立協議人欄簽名為承諾之意思表示，惟迄至103年間仍未
25 見原告就此要約表示承諾，依民法第156條及第157條規定，
26 應認系爭約款之要約已失其拘束力，雙方未成立系爭約款之
27 協議；再觀系爭約款文義，顯係將莊淑惠依系爭預購房地契
28 約所享有收受買賣價金之權利及負擔移轉土地應有部分之義
29 務均由黃進春概括承受，卻未經莊淑惠同意，亦與民法第30
30 5條規定之概括承受未合，依法自不生效力；況伊於95年10
31 月8日簽署系爭約款後，迄今已逾15年，依民法第125條規

01 定，原告之請求權已罹於時效而消滅。此外，系爭預購房地
02 契約之買賣標的為系爭建物及坐落基地，然237-23地號土地
03 為道路用地，並非系爭建物坐落土地或屬系爭建案之基地範
04 圍，則原告請求移轉登記237-23地號土地應有部分，顯無理
05 由，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 (二)黃素玉等三人則以：自系爭土地買賣契約第七條、第十條第
08 ②項及第③項約定觀之，係將土地點交與所有權移轉登記分
09 為二事，各有不同付款規定及條件，雖約定待買賣之共有土
10 地分割完成後再行點交，惟黃木貴業於75年2月15日將土地
11 點交與黃進春，同時收取黃進春給付之價款426萬6,000元，
12 足證黃木貴已履行土地點交義務；而系爭土地買賣契約第十
13 條第③項有關土地所有權移轉登記部分，除無共有土地分割
14 完成後再移轉所有權登記之約定外，並有約定待黃木貴將相
15 關證件交付與黃進春辦理過戶登記完成時，黃進春方有付清
16 尾款之義務，黃進春既於77年5月28日付清尾款180萬元與黃
17 木貴，並在系爭土地買賣契約最末處記載「77.5.28收價款
18 新台幣壹佰捌拾萬元正，共有物分割尚未完成仍須協助辦妥
19 為止」等語，未再提及交付證件一事，依經驗法則可認黃木
20 貴應已交付土地過戶證件與黃進春，再佐以系爭土地買賣契
21 約第八條約定土地所有權移轉登記之辦理及費用均由黃進春
22 主導，及黃進春在系爭另訴擔任陳永昌之訴訟代理人，俾自
23 己掌握土地分割事宜，暨黃進春已在黃木貴點交之土地上興
24 建系爭建案出售等情，益徵完成共有土地分割登記之義務人
25 實為黃進春，黃木貴僅負協助義務而非主要義務，是黃木貴
26 與黃進春間並無土地分割登記履行完畢，始能請求辦理所有
27 權移轉登記之約定，則黃進春於73年11月22日簽訂系爭土地
28 買賣契約後，至遲於74年11月22日即得請求黃木貴就買賣土
29 地辦理所有權移轉登記，故黃進春之請求權顯已罹於時效而
30 消滅，原告所提代位之訴自無理由。又黃進春自黃木貴點交
31 買賣土地時起，即得在取得土地所有權移轉登記前先行使用

01 土地興建房屋出售圖利，黃木貴則無法再使用土地，依系爭
02 土地買賣契約第四條約定，在土地點交後之相關稅賦應由黃
03 進春負擔，始符合利益衡平、誠信原則及民法第373條規定
04 之危險負擔移轉法則，且為黃進春所明知，黃木貴就此亦無
05 告知義務，詎黃進春從未繳納其應負擔之地價稅，亦不曾主
06 動詢問地價稅金額及請求辦理土地所有權移轉登記，期間均
07 係由黃木貴及黃素玉等三人以土地買賣所得價金負擔地價
08 稅，則黃進春除違反系爭土地買賣契約第四條約定外，亦顯
09 悖於利益衡平及誠信原則，依系爭土地買賣契約第九條前段
10 約定，黃素玉等三人於111年9月14日委請律師寄發存證信函
11 （下稱系爭存證信函），以黃進春違反系爭土地買賣契約第
12 四條約定為由，通知黃進春解除系爭土地買賣契約並沒收價
13 金，復於本件訴訟進行中再以民事答辯九狀為相同之表示，
14 即生解除契約之效力；況依系爭土地買賣契約第九條後段約
15 定，黃素玉等三人亦得反悔不賣，無違反誠信及信賴保護原
16 則，並於112年12月8日當庭以書狀向黃進春為解除系爭土地
17 買賣契約之意思表示，則系爭土地買賣契約既經黃素玉等三
18 人合法解除，黃進春對黃素玉等三人即無何權利可由原告代
19 位行使。另原告與黃進春間就買賣系爭建物坐落土地之所有
20 權移轉登記未約定給付期限，依民法第229條第2項規定，黃
21 進春於受催告時方負遲延責任，則原告雖於112年2月6日起
22 訴催告黃進春履行債務及代位其行使權利，惟當日黃進春亦
23 以系爭土地買賣契約所生同一土地之所有權移轉登記請求權
24 向本院聲請調解，嗣並於112年5月9日起訴請求黃素玉等三
25 人履行契約，可見黃進春於收受本件起訴狀繕本前已行使其
26 權利，並未陷於遲延，尚無怠於行使權利之情事，原告依民
27 法第242條規定代位行使其權利，不合法要件等語，資為
28 抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受
29 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項：（見本院卷三第136至138、484頁）

31 （一）黃木貴與黃進春於73年11月22日簽訂系爭土地買賣契約（見

01 本院卷一第23至28頁），約定黃木貴將237地號土地、面積
02 為2767平方公尺（契約書誤繕為0.3316公頃，即3316平方公
03 尺）、權利範圍為5265分之620，及原237-1地號土地、面
04 積為0.0549公頃（即549平方公尺，該地號面積嗣更正為548
05 平方公尺）、權利範圍為5265分之620，以906萬6,000元出
06 售與黃進春。嗣黃木貴依系爭土地買賣契約，於75年2月15
07 日將房地點交與黃進春使用，黃進春於77年5月28日付清尾
08 款，並於系爭土地買賣契約上記載「共有物分割尚未完成，
09 仍須協助辦妥為止」。

10 (二)原告與莊淑惠於77年8月10日簽訂系爭預購房地契約（見本
11 院卷一第47至69頁），約定由原告向莊淑惠購買「大直翰林
12 園」A棟1樓乙戶房屋（即系爭建物）暨所坐落土地（即234
13 地號土地及原237-1地號土地）持分，房地總價款為810萬
14 元，原告尚有尾款400萬元未給付。嗣於95年10月8日，系爭
15 預購房地契約增列系爭約款（見本院卷一第59頁），黃進春
16 並於系爭約款立協議人欄位簽名。

17 (三)系爭建案於75年2月5日經臺北市政府工務局核發75建字第10
18 6號建造執照（見本院卷一第265至266頁），起造人姓名欄
19 位記載為黃進春，復於76年9月12日經臺北市政府工務局核
20 發76使字第0697號使用執照。而系爭建物於80年4月29日登
21 記為原告之子陳志焜所有，建物坐落地號於110年6月30日登
22 記為237-19地號土地，登記原因為「基地號變更」（見本院
23 卷一第123頁）。另陳志焜於78年6月28日登記為234地號土
24 地之共有人，權利範圍為1萬分之1370（見本院卷二第503
25 頁）。

26 (四)臺北市○○區○○段000地號土地於69年7月26日因地籍圖重
27 測，新編地號為北安段二小段237地號（面積3316平方公
28 尺），69年11月24日因和解分割為237地號土地（面積2767
29 平方公尺）、原237-1地號土地（面積549平方公尺，嗣於75
30 年9月22日更正面積為548平方公尺），黃木貴於前揭兩筆土
31 地持份均為5265分之620。237地號土地及原237-1地號土地

01 依系爭土地分割確定判決分割，於110年8月20日分割成237-
02 19地號土地（建築基地部分）及237-23地號土地（道路用地
03 部分）。

04 (五)黃木貴於105年5月2日死亡，黃素玉等三人為黃木貴之繼承
05 人，於111年5月12日以共同共有人身分，登記為237-19地號
06 土地所有權人、權利範圍為共同共有1萬分之9945，及237-2
07 3地號土地所有權人、權利範圍共同共有100萬分之759212。
08 惟237-23地號土地之權利範圍原應為共同共有1萬分之994
09 5，但因抵繳黃木貴遺產稅，將權利範圍100萬分之0000000
10 移轉登記予中華民國，另為抵繳地價稅，將權利範圍100萬
11 分之998403移轉登記予臺北市，故黃素玉等三人目前就237-
12 23地號土地之權利範圍方為共同共有100萬分之759212。

13 四、本院之判斷：

14 原告主張其得代位黃進春請求黃素玉等三人將237-19地號土
15 地權利範圍1萬分之1261、237-23地號土地權利範圍1萬分之
16 962之所有權移轉登記予黃進春，並得請求黃進春將前揭土
17 地所有權移轉登記予先位聲明之陳志焜，倘無理由，亦得請
18 求移轉與備位聲明之原告等節，為被告所否認，且以前揭情
19 詞置辯。經查：

20 (一)黃進春是否因系爭約款之記載，而對原告負有依系爭預購房
21 地契約移轉過戶持分土地與原告或原告之子陳志焜之義務？
22 若有，則原告得請求黃進春移轉過戶之土地是否為237-19地
23 號土地及237-23地號土地？應移轉過戶之土地持分比例為
24 何？

25 1.按併存的債務承擔，係第三人加入債務關係與原債務人併負
26 同一之債務，原債務人並未脫離債務關係，且必以第三人與
27 債權人互相表示意思一致，為成立該承擔契約之前提（最高
28 法院77年度台上字第96號、86年度台上字第2700號判決意旨
29 參照）；且承擔人與債權人間訂立併存的債務承擔契約時，
30 因對於債務人有利，自無須得債務人同意即可發生效力。查
31 觀諸系爭約款僅表明黃進春有將系爭預購房地契約標的之持

01 分土地過戶予買主即原告或買主指定之陳志焜之義務，未提
02 及由黃進春繼受賣方之一切權利及義務，且系爭約款記載於
03 立契約書人欄後方空白處，僅由黃進春簽名確認（見本院卷
04 一第59頁），併參證人朱昌碩於106年1月4日本院105年度重
05 再字第2號民事事件準備程序時證稱：伊係執業律師，於70
06 幾年間開設事務所時就是租用黃進春的辦公室一部分，之後
07 也長期為黃進春開設的春皇建設公司處理法律糾紛，系爭預
08 購房地契約是春皇建設公司的制式合約，房地出賣人實質上
09 是春皇建設公司，但當時為了節稅，以公司股東莊文德之女
10 莊淑惠名義出售，惟契約簽訂後，系爭建案因土地部分尚未
11 移轉給買主，買主不願意付清尾款而產生糾紛，原告與黃進
12 春配偶係好友關係，談妥後，就由原告之配偶即訴外人陳忠
13 雄與黃進春一起至伊事務所，由伊事務所員工依照雙方已談
14 好的意思擬定系爭約款，再由黃進春親自簽名，過程中黃進
15 春並無任何恐懼或遭受脅迫之情事，土地無法過戶是事實，
16 無法拿到土地不可能付尾款，所以當時都沒有談到尾款的事
17 情等語綦詳（詳見本院卷一第40至42頁），足認依系爭預購
18 房地契約得請求賣方移轉持分土地之債權人即原告，確有與
19 負有移轉持分土地義務之債務人即賣方莊淑惠以外之第三人
20 即黃進春，達成由黃進春承擔賣方上開移轉土地持分義務之
21 合意，且系爭約款文義並無使原債務人即莊淑惠脫離債務關
22 係之意，則系爭約款性質上應屬併存的債務承擔，毋庸得原
23 債務人莊淑惠之同意即可發生效力，亦非民法第305條所稱
24 資產與負債概括承受之情形，故黃進春以系爭約款未經莊淑
25 惠同意或通知莊淑惠而不生效力，自屬無據。至黃進春另辯
26 稱其不解系爭約款法律效力，且原告未在其上簽名，僅有要
27 約而未達成合意云云，然依證人朱昌碩前揭證述，顯見系爭
28 約款內容係原告與黃進春達成之合意，且經黃進春與代表原
29 告到場簽定之陳忠雄確認無誤，而契約之訂定不以書面為
30 限，自不能以原告未在系爭約款簽名，逕謂系爭約款未經原
31 告簽署而不生效力，復參以黃進春身為建設公司之負責人，

01 豈有可能於不知法律效力之情形下，即在系爭約款立協議人
02 欄位簽名確認，故黃進春此部分所辯，亦不可採。是黃進春
03 依系爭約款，自負有將系爭預購房地契約所約定應過戶予原
04 告之土地持分，移轉登記予原告或原告指定之陳志焜之義
05 務。

06 2.又原告於77年8月10日簽訂系爭預購房地契約所購買之土地
07 持分，依該契約前言：「茲甲方（即買主原告）預訂乙方
08 （即賣主莊淑惠）興建左開房屋及其應持分之土地，訂立條
09 款如後：」，及第一條第(一)款土地標示約定：「坐落台北市
10 ○○段○○段000○00000號，本大廈之土地面積包括建屋基
11 地，公共設施及依法應保留之空地等，並由各戶（包括地上
12 各戶、地下一層在內）依法規計算其持分。」（見本院卷一
13 第48頁），故黃進春依系爭約款應移轉之土地持分為234地
14 號土地及原237-1地號土地依法規計算之持分。又原237-1地
15 號土地於104年7月6日先經土開總隊逕為分割為面積379平方
16 公尺之237-1地號土地及面積169平方公尺之237-12地號土
17 地，並由中山地政所辦竣逕為分割登記，惟為使原237-1地
18 號土地得依系爭土地分割確定判決辦理分割登記，乃先撤銷
19 上開土地分割，由中山地政所依系爭土地分割確定判決辦理
20 判決合併、面積更正及判決分割登記，原237-1地號土地始
21 於110年6月29日依系爭土地分割確定判決分割，並於110年6
22 月30日改編地號為237-19地號，土開總隊復於110年8月20日
23 逕為分割成現今面積379平方公尺之237-19地號土地，及面
24 積169平方公尺之237-23地號土地等情，有土開總隊110年8
25 月19日北市地發繪字第1107017265號函暨所附地籍抄圖、地
26 籍複製圖、土地逕為分割清冊附卷可稽（見本院卷一第75至
27 80頁），足認系爭預購房地契約所指之原237-1地號土地，
28 乃現今之237-19地號土地及237-23地號土地無訛。被告雖抗
29 辯237-23地號土地為道路用地，非屬系爭建物坐落基地，不
30 在系爭預購房地契約所應移轉土地持分之範圍內，惟系爭土
31 地買賣契約第一條第(一)款之土地標示已明確記載買賣標的之

01 土地持分所在乃234地號土地及原237-1地號土地，且土地面
02 積不限於建屋基地，尚包括公共設施及法定空地，既然原23
03 7-1地號土地即為現今237-19地號土地及237-23地號土地，
04 自不能以237-23地號土地為道路用地而非系爭建案之建物坐
05 落基地，即逕予排除在外，是黃進春依系爭約款所應移轉之
06 土地持分所在，除系爭建物坐落基地即237-19地號土地外，
07 仍應包括237-23地號土地，自屬當然。

08 3.再參以73年11月22日簽訂之系爭土地買賣契約，黃進春向黃
09 木貴所購得之土地乃黃木貴於237地號土地及原237-1地號土
10 地之持分，而該二筆土地經系爭土地分割確定判決由黃木貴
11 取得原237-1地號土地權利範圍1萬分之9945之所有權，並於
12 黃木貴死亡後，由其繼承人即黃素玉等三人於111年5月12日
13 登記為237-19地號權利範圍共同共有1萬分之9945及237-23
14 地號土地權利範圍共同共有100萬分之759212之所有權人，
15 惟其中237-23地號土地之權利範圍原應為共同共有1萬分之9
16 945，於抵繳黃木貴遺產稅及地價稅後，最終為上開登記等
17 情，為兩造所不爭執，則黃進春依系爭約款應移轉之237-19
18 地號土地及237-23地號土地之持分，即應以黃進春依系爭土
19 地買賣契約得請求移轉之黃素玉等三人上開共同共有部分為
20 計算基礎。又原告雖主張應依民法第799條第4項本文約定，
21 以系爭建物專有部分面積占系爭建案所有建物專有部分總
22 面積之比例 $\frac{183793}{23296}$ 計算黃進春應移轉237-19地號土
23 地及237-23地號土地最終之持分為如附表所示之權利範圍，
24 然民法第799條第4項規定乃98年1月23日修正新增公布，顯
25 非系爭預購房地契約第一條第(一)款約定計算土地持分之「法
26 規」，則原告據以計算賣方應移轉之土地持分比例，自屬無
27 稽。而原告依系爭預購房地契約所購買之234地號土地持分
28 業於78年6月28日辦竣所有權移轉登記予其指定之陳志焜，
29 其權利範圍為1萬分之1370，有土地登記第二類謄本（地號
30 全部）在卷可按（見本院卷二第503頁），則該持分比例即
31 應為系爭預購房地契約買賣雙方所約定依法規計算應移轉予

01 買方之持分比例，故黃進春依系爭約款應移轉237-19地號土
02 地及237-23地號土地之持分比例應均為1萬分之1370，惟原
03 告於本件請求移轉237-19地號土地及237-23地號土地如附表
04 所示之持分比例均少於1萬分之1370，即應僅以原告請求之
05 持分比例准許之，不得逾越其請求之範圍。

06 (二)原告對黃進春之上開移轉過戶持分土地之請求權是否罹於時
07 效而消滅？

08 1.按民法第128條規定，消滅時效自請求權可行使時起算，所
09 謂請求權可行使時，乃指權利人得行使請求權之狀態，其行
10 使請求權已無法律上之障礙而言（最高法院96年度台上字第
11 1639號判決要旨參照）。

12 2.黃進春雖抗辯原告請求移轉過戶持分土地之請求權已罹於時
13 效而消滅。惟不論系爭預購房地契約簽訂時或黃進春簽署系
14 爭約款時，買賣標的之原237-1地號土地持分並非賣方莊淑
15 惠或黃進春所有，乃黃進春以系爭土地買賣契約向黃木貴購
16 買而尚未辦妥所有權移轉登記之土地，且依系爭土地買賣契
17 約第七條及第十條約定，須待黃木貴就其共有之237地號土
18 地及237-1地號土地辦竣土地分割手續後，始將分割完成之
19 土地移轉登記予黃進春所有，而該等土地經系爭土地分割確
20 定判決分割後，迄至111年5月12日方就黃木貴分得部分，辦
21 妥登記至黃木貴之繼承人即黃素玉等三人名下共同共有，已
22 如前述，則至此之前，原告自無從代位黃進春向黃木貴或黃
23 素玉等三人請求移轉持分土地，其權利之行使實有法律上之
24 障礙，其請求權消滅時效應自111年5月12日起算，故原告於
25 112年2月6日提起本件訴訟依系爭約款向黃進春為請求，並
26 無罹於時效之問題，黃進春所為時效抗辯，委無足採。

27 (三)系爭土地買賣契約是否業經黃素玉等三人依該契約第九條前
28 段約定，於111年9月15日合法解除？

29 黃素玉等三人雖以黃進春未負擔土地地價稅為由，認黃進春
30 違反系爭土地買賣契約第四條約定，依該契約第九條前段約
31 定，該契約業經黃素玉等三人合法解除。惟按地價稅向所有

01 權人徵收之，此為土地法第172條所明定，黃進春依系爭土
02 地買賣契約所買得之土地既尚未移轉所有權登記至其名下，
03 依法即無繳納地價稅之義務。復依系爭土地買賣契約第四條
04 約定：「本不動產所受賦課之一切稅捐（或租金）……等，
05 應於移交土地房屋管理使用之日截止日以前由乙方（即黃木
06 貴）負責繳清，以後歸甲方（即黃進春）負擔，……。」
07 （見本院卷一第23頁），對照第七條約定：「本不動產乙方
08 於分割共有物分割完成壹星期內將房屋騰空點交甲方管業，
09 ……」。（見本院卷一第24頁）、第十條第②款約定：「乙
10 方辦竣土地分割手續並將土地點交甲方……」（見本院卷一
11 第25頁），及第五條、第六條及第八條約定黃木貴應將移轉
12 過戶證件交付黃進春自行辦理土地所有權移轉登記（見本院
13 卷一第23至24頁），且黃進春於77年5月28日交付黃木貴土
14 地尾款時，契約上亦載明「共有物分割尚未完成，仍須協助
15 辦妥為止」等語（見本院卷一第28頁），可知第四條所謂移
16 交土地管理使用之日，應係指黃木貴辦畢共有物分割手續完
17 成，並將土地移轉登記過戶相關資料交付黃進春，使黃進春
18 得以完成所有權移轉登記時，而買賣標的土地迄至111年5月
19 12日方依系爭土地分割確定判決完成分割登記至黃木貴之繼
20 承人即黃素玉等三人名下共同共有，亦無證據顯示黃木貴或
21 黃素玉等三人已將辦理該等土地所有權移轉登記之相關資料
22 交付黃進春，則系爭土地買賣契約第四條約定所謂移交土地
23 管理使用之日尚未屆至，黃進春自無庸負擔地價稅。況黃木
24 貴生前從未向黃進春請求給付地價稅，而黃素玉等三人委託
25 律師於111年9月14日寄送黃進春之系爭存證信函，乃記載
26 「……詎台端竟遲不辦理上開買賣土地應有部分之過戶，致
27 黃木貴與本當事人等仍負擔該土地地價稅達38年之久……」，
28 並未提及黃進春於買賣土地應有部分過戶前，依系爭土地
29 買賣契約第四條約定已有負擔地價稅之義務，有系爭存證
30 信函存卷可佐（見本院卷一第201至204頁），益徵黃
31 木貴與黃進春就系爭土地買賣契約達成關於地價稅負擔義務

01 之共識乃以土地過戶為區分時點，土地完成過戶前之地價稅
02 仍應由黃木貴負擔，而過戶完成後之地價稅方由黃進春負
03 擔。是黃素玉等三人以黃進春違反上開約定為由，依系爭土
04 地買賣契約第九條前段約定解除契約，難認有據。

05 (四)黃素玉等三人於112年12月8日以民事答辯九狀主張渠等得依
06 系爭土地買賣契約第九條後段約定解除契約，是否應受本院
07 爭點整理協議拘束而不得再為主張？若得主張，其主張解除
08 契約有無理由？

09 1.按民事訴訟法第270條之1第3項前段規定應受其拘束之爭點
10 協議，係指當事人就其既已主張之爭點，經依同條第1項第3
11 款或第2項為協議者而言；至於協議前未經當事人主張之爭
12 點，既不在協議範圍，自不受協議之拘束（最高法院94年度
13 台上字第493號判決要旨參照）。查兩造於本院112年11月3
14 日言詞辯論時就本件爭點為協議（見本院卷三第8至9頁）
15 後，黃素玉等三人於112年12月8日始具狀並當庭以言詞主張
16 渠等另得依系爭土地買賣契約第九條後段約定反悔不賣而解
17 除契約，原告之訴即無理由（見本院卷三第138、145至147
18 頁），雖該主張非屬兩造前所協議之爭點，然黃素玉等三人
19 於兩造為上開爭點協議前未曾為此主張，則該主張即非屬協
20 議範圍，自不受上開爭點協議之拘束。

21 2.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
22 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
23 148條定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義
24 務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方
25 犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依
26 據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。
27 倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所
28 期待者為原則（最高法院108年度台上字第1836號判決要旨
29 參照）。查系爭土地買賣契約第九條後段雖約定：「若乙方
30 （即黃木貴）反悔不賣或不能履行約束，乙方應將所收款項
31 全部加壹倍於違約日起拾天內返還甲方（即黃進春）收回作

01 為違約金，同時解除本約，雙方各無異議。」（本院卷一第
02 24頁），惟系爭土地買賣契約於73年11月22日簽訂，黃木貴
03 未完成買賣標的土地移轉過戶之契約義務前，已於77年5月2
04 8日收足黃進春所給付之買賣價金，並於契約載明買賣標的
05 土地分割尚未完成，允諾將協助共有物分割至辦妥為止；且
06 依系爭土地買賣契約第十二條約定，黃木貴於契約成立時應
07 即將土地使用權同意書簽章交付黃進春供建築之用（見本院
08 卷一第25頁），黃木貴亦依約於75年2月15日將土地點交黃
09 進春使用（見本院卷一第28頁），黃進春業於所購買之土地
10 上興建系爭建案出售；況黃木貴迄至105年5月2日死亡前，
11 均未曾主張反悔不賣而欲依系爭土地買賣契約第九條後段約
12 定解除契約，則衡酌上情，除客觀上已足引起黃進春之正當
13 信賴，認為黃木貴會繼續履行契約，不會反悔不賣外，倘容
14 認黃木貴之繼承人即黃素玉等三人突於黃木貴死亡後之112
15 年12月8日方以反悔不賣為由解除系爭土地買賣契約，將致
16 早已給付全額買賣價金之黃進春在買賣標的土地上所興建之
17 系爭建案，頓時陷入無合法占有權源之窘境，對信賴系爭土
18 地買賣契約效力之黃進春及其他合法購得系爭建案房屋之第
19 三人之權益均影響甚鉅，而尚未履行契約義務之一方卻得任
20 意解除契約以滿足個人私益，顯非事理之平，是黃素玉等三
21 人主張依系爭土地買賣契約第九條後段約定解除系爭土地買
22 賣契約，其權利之行使實有違誠實信用之原則，不應准許。
23 況依系爭土地買賣契約第九條後段文義，黃素玉等三人應於
24 違約日10日內將所收款項加1倍計算之違約金返還黃進春而
25 同時解除契約，惟黃素玉等三人迄未給付該等違約金，其解
26 除契約自不生效力。

27 (五)倘系爭土地買賣契約未經黃素玉等三人合法解除，則黃進春
28 是否有怠於行使權利之情事，而得由原告類推適用民法第24
29 2條規定代位行使其權利？

30 1.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
31 名義行使其權利，為民法第242條所明定；登記請求權，雖

01 非債權，然其性質上得類推適用債權人代位權之規定，應為
02 當然之解釋（最高法院46年台上字第422號判決意旨參
03 照）。又按民法第242條所定之代位權，係以債務人怠於行
04 使其權利為前提，而所謂怠於行使權利，係指債務人就其對
05 於第三人之權利可行使而不行使而言，至其不行使之原因為
06 何，並非所問（最高法院91年度台上字第357號判決意旨參
07 照）。

08 2.原告依系爭約款得請求黃進春移轉如附表所示土地之所有
09 權，而如附表所示之土地現仍登記為黃素玉等三人共同共
10 有，乃黃進春依系爭土地買賣契約得請求黃木貴之繼承人即
11 黃素玉等三人為所有權移轉登記之標的等節，已如前述，則
12 原告為保全其對黃進春之上開土地所有權移轉登記請求權，
13 自得類推適用民法第242條規定，代位黃進春行使其依系爭
14 土地買賣契約所得向黃素玉等三人請求就上開土地為所有權
15 移轉登記之權利。雖被告抗辯黃進春於112年2月6日已向本
16 院聲請調解，請求黃素玉等三人將237-23地號土地權利範圍
17 100萬分之759212之所有權移轉登記為黃進春所有，並無怠
18 於行使權利之情事，有民事調解聲請狀在卷可按（見本院卷
19 一第229至232頁），然該調解聲請內容並未包括原告主張之
20 237-19地號土地，且黃進春與黃素玉等三人亦未調解成立，
21 則於112年2月6日原告提起本件訴訟繫屬時，黃進春就其依
22 系爭土地買賣契約得請求黃素玉等三人移轉共同共有之237-
23 19地號土地及237-23地號土地所有權之權利確處於可行使而
24 不為行使之狀態，合於民法第242條所謂怠於行使權利之要
25 件，則原告代位債務人即黃進春行使其權利，於法即無不
26 合，被告所辯，要非可採。

27 (六)原告類推適用民法第242條規定，並依同法第348條第1項、
28 第1148條規定及系爭土地買賣契約約定，請求黃素玉等三人
29 將共同共有如附表所示土地之所有權移轉登記予黃進春，有
30 無理由？

31 1.黃進春依效力仍存之系爭土地買賣契約及繼承之法律關係，

01 得請求黃木貴之繼承人即黃素玉等三人將共同共有如附表所
02 示土地之所有權移轉登記予黃進春，而原告依系爭約款對黃
03 進春有請求就如附表所示之土地辦理所有權移轉登記之權
04 利，且原告為保全對黃進春之上開登記請求權，即得類推適
05 用民法第242條規定，代位黃進春行使其對黃素玉等三人依
06 系爭土地買賣契約之權利，是原告類推適用民法第242條規
07 定，並依系爭土地買賣契約及繼承之法律關係，請求黃素玉
08 等三人將共同共有如附表所示土地之所有權移轉登記予黃進
09 春，自屬有據。

10 2.至黃素玉等三人另抗辯黃進春依系爭土地買賣契約之土地移
11 轉過戶請求權已罹於時效而消滅，原告不得代位黃進春行使
12 該權利。惟黃木貴依系爭土地買賣契約應移轉予黃進春之土
13 地，須待其共有之237地號土地及237-1地號土地辦竣土地分
14 割手續後方能特定，而該等土地經系爭土地分割確定判決分
15 割後，迄至111年5月12日才就黃木貴分得部分，辦妥登記至
16 黃木貴之繼承人即黃素玉等三人名下共同共有等情，已如前
17 述，此後黃進春上開土地移轉登記請求權方處於無法律上之
18 障礙而得行使之狀態，則自111年5月12日起算，黃進春之請
19 求權顯未逾15年，即無時效消滅可言。而系爭土地買賣契約
20 第十條第③款固約定：「……乙方（即黃木貴）應於本約日
21 起壹年內將土地過戶證件交甲方（即黃進春）辦理過戶登記
22 完成……。」（見本院卷一第25頁），惟此乃就黃木貴將土
23 地過戶證件交付黃進春之時限約定，非可反謂黃進春負有於
24 契約簽訂日起1年內完成土地過戶登記之義務，並據此起算
25 其移轉土地過戶請求權之時效，否則土地既未分割完成，縱
26 黃木貴將土地過戶證件交付黃進春，亦無從辦理登記，況黃
27 素玉等三人亦未舉證黃木貴確已將土地過戶證件交付黃進春
28 辦理過戶，是黃素玉等三人抗辯應以系爭土地買賣契約簽訂
29 後1年起算請求權消滅時效，並無理由。又237地號土地及23
30 7-1地號土地雖於93年5月31日經系爭土地分割確定判決分
31 割，然黃木貴所分得部分，於111年5月12日辦妥登記前，亦

01 無從移轉予黃進春，則黃素玉等三人主張自93年5月31日起
02 算黃進春之土地移轉過戶請求權消滅時效，亦非可採。

03 (七)原告先位聲明依民法第348條第1項、第269條第1項規定及系
04 爭約款，請求黃進春將如附表所示土地之所有權移轉登記予
05 陳志焜，有無理由？若無理由，其備位聲明請求移轉登記予
06 原告，有無理由？

07 被告依系爭約款負有移轉如附表所示土地所有權之義務，業
08 經本院認定如前，而系爭約款既載明上開土地移轉過戶之對
09 象為買主即原告或買主之子即陳志焜，則原告以先位聲明請
10 求黃進春經黃素玉等三人移轉登記共同共有如附表所示土地
11 之所有權後，再將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告
12 於系爭約款指定之第三人陳志焜，應認有據。

13 五、綜上所述，原告先位之訴類推適用民法第242條規定，並依
14 系爭土地買賣契約、系爭約款及繼承之法律關係，請求黃素
15 玉等三人將共同共有如附表所示土地之所有權移轉登記予黃
16 進春後，黃進春再將如附表所示土地之所有權移轉登記予原
17 告指定之陳志焜，為有理由，應予准許。另按訴之預備合
18 併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判，如先
19 位之訴有理由，法院即毋庸就備位之訴為裁判，而原告先位
20 之訴既經本院認定其全部有理由，本院自毋庸再就備位之訴
21 為裁判，附此敘明。

22 六、至原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行。惟按命債務人為一
23 定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執
24 行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表
25 示，強制執行法第130條第1項定有明文；又按法院判決確定
26 之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之，土地登記規則
27 第27條第4款亦有明定。而本件判決命被告移轉土地所有權
28 登記，乃係命被告為一定之意思表示之判決，依上開規定，
29 於判決確定時，視為已為意思表示，原告即得單獨向地政機
30 關申請辦理，自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之
31 效力提前發生，故原告假執行之聲請，於法不合，應予駁

01 回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
03 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
05 書、第2項。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
07 民事第七庭 法 官 黃珮如

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
12 書記官 黃俊霖

13 附表：

14

編號	土地地號	面積	權利範圍
一	臺北市○○區○○段○○段000000地號	379平方公尺	1萬分之1261
二	臺北市○○區○○段○○段000000地號	169平方公尺	1萬分之962