

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第610號

上訴人 陳建華

訴訟代理人 徐人和律師

崔碩元律師

上訴人 陳嘉君

被上訴人 林安章

特別代理人 林陳富美

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年11月30日臺灣新北地方法院112年度訴字第2323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連帶負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國102年間提供其所有坐落新北市○○區○○段00000地號等土地，與訴外人立信偉業股份有限公司（下稱建商）合建蓋屋（下稱系爭合建契約），預計以合建分回之房地分配與所有子女，被上訴人於106年8月15日前某日，與伊母林素卿成立以附表編號1所示房屋及土地（下稱系爭房地）贈與林素卿之契約（下稱系爭贈與契約），惟林素卿於同年8月15日死亡，伊等為林素卿之繼承人，爰依民法贈與契約關係及繼承之規定，求為命被上訴人將系爭房地所有權移轉登記與伊等公同共有之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴）。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記與上訴人公同共有。

01 二、被上訴人則以：伊未曾與林素卿合意成立系爭贈與契約，伊
02 與建商合建之房屋興建完成後，始於107年贈與如附表編號2
03 至7所示新北市○○區○○段00000地號土地（下稱333-2土
04 地）應有部分及該土地上房屋與子女林金水、林文星、林素
05 珠、林永斌及長媳林陳富美（下合稱林金水等5人），林素
06 卿已於106年間死亡，不在伊當時贈與房地之列，系爭房地
07 為伊所有，迨伊死亡後即列入遺產，上訴人亦可繼承等語，
08 資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

09 三、上訴人主張其母即被上訴人之女林素卿，於106年8月15日死
10 亡，其等為林素卿之繼承人，被上訴人以000-0土地與建商
11 合建，系爭建案以建商為起造人，共建50戶，使用基地為○
12 ○段000-0、000-0地號土地及同區○○段○○小段0-00、0-
13 00、0-00等地號土地，建商於106年11月22日就該建案房屋
14 辦理第一次保存登記，被上訴人分回如附表所示7戶房地，
15 被上訴人登記取得附表編號1所示系爭房地，附表編號2至7
16 所示房地則分別移轉與林金來等5人之事實，為兩造所不爭
17 （見本院卷第237頁），並有土地登記謄本、所有權狀、異
18 動索引可參（見本院卷第141頁至第159頁、第163頁至第209
19 頁），應堪認定。

20 四、上訴人主張林素卿生前即與被上訴人成立系爭贈與契約，其
21 等得依該贈與契約請求被上訴人移轉登記系爭房地與其等公
22 同共有等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

23 （一）按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
24 方，他方允受之契約，為民法第406條所明定。贈與契約之
25 成立要件，必以雙方意思表示合致為前提。當事人締結贈與
26 契約，對於契約必要之點，即贈與標的物之意思表示必須一
27 致，否則，即難謂贈與契約業已成立。次按當事人主張有利
28 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
29 條前段亦有明定。主張贈與契約存在之當事人，應就該事實
30 負舉證責任。

31 （二）查依陳建華自陳：本件無書面贈與契約，林素卿與被上訴人

01 係口頭約定等語（見本院卷第131頁），及陳嘉君陳稱：林
02 素卿死亡前2、3個月對伊說合建之大樓有1間是其的，伊未
03 見聞系爭贈與契約成立過程等語（見本院卷第132頁），可
04 知上訴人均未親見親聞系爭贈與契約之成立過程，亦無相關
05 書面憑證可佐。雖兩造不爭執建商係於106年11月22日辦理
06 系爭建案房屋第一次保存登記，且被上訴人就所分房地，係
07 自行取得系爭房地，而以編號2至7房地分配與林金來等5人
08 等情，已如前述；參之系爭合建契約第1條、第2條第1項、
09 第4條、第9條第5項約定，僅記載被上訴人與建商就系爭建
10 案房屋採整棟價值分配方式，汽車位採總價值分配，合建地
11 主就房屋、汽車位各分45%，建商應於申請建造執照核准
12 後，通知地主召開選屋會議，提供建築圖說及各戶房屋面積
13 表與車位明細表（含房屋與車位與地主選屋及選車位，地主
14 所選房屋及車位（房屋與車位分別計算）與其可分得房屋坪
15 數及車位數量之差額，應按建商所定各戶或各停車位價格
16 （第一次公開銷售底價）之95%計算找補，建商與地主雙方
17 應於系爭建案房屋取得使用執照後，依合建基地及房屋等值
18 互換原則，相互交換土地、房屋憑證等語（見本院卷第143
19 頁、第149頁），並未詳載被上訴人分回若干房屋，不能證
20 明被上訴人在系爭建案房屋取得使用執照並辦竣第一次保存
21 登記之前，其已確定分回之房屋內容。林素卿既在106年11
22 月22日建物第一次保存登記之前3月，於同年8月15日死亡，
23 且上訴人未舉證被上訴人在林素卿生前已確定分回系爭房
24 地，並對林素卿為贈與系爭房地之意思表示，亦不能證明林
25 素卿有允受系爭房地之意思表示。

26 （三）上訴人雖主張：被上訴人其他子女即林金來等5人在臺灣新
27 北地方檢察署111年度偵字第30477號偽造文書等刑事案件
28 （下稱系爭刑案），均陳述被上訴人以合建分回房地分配給
29 全部子女包括林素卿，可證被上訴人贈與林素卿之房地即為
30 系爭房地等語（見本院卷第277頁），然依林金來所稱：伊
31 父名下不動產約有5、6戶，過戶給伊同輩兄弟，陳嘉君之母

已過世，那部分保留在伊父名下，要等伊父過世後繼承權才發生等語(見本院卷第293頁至第294頁)，林文星及林素珠均稱：伊父於102、103年間有說等房子蓋好後，看能分多少間再分給子女，當時由伊父及大哥林金來與建商洽談，房子於107年蓋好要過戶，但林素卿於106年過世，伊父身體狀況不好，均委由林金來處理贈與之事等語(見本院卷第332頁)，及林永斌所稱：101年間伊父與林金來至建設公司商談，伊父表示房子蓋好後要分與子女，兄弟姐妹都在，陳嘉君之母(林素卿)也在，林素卿那一份仍保留，因林素卿已不在世，也未說要贈與陳嘉君，該部分要等伊父過世後再說，屬於遺產等語(見本院卷第335頁至第336頁)，僅可證明被上訴人於107年4月分配編號2至7房地與林金來等5人時，雖有保留系爭房地與「林素卿」之意，惟林金來等5人均未證述被上訴人與林素卿間已達成贈與系爭房地之意思表示合致，且被上訴人因腦中風長期臥床，意識不清，無法言語，有診斷證明書可參(見本院卷第31頁)，自己無從探求被上訴人以系爭房地保留與「林素卿」之真意，究係贈與或預為遺產之分配。併觀林金來等5人登記取得編號2至7房地之原因關係，係其等與被上訴人間之107年4月3日土地所有權贈與移轉契約書，及於同年5月21日、22日所為買賣之移轉原因，且林金來、林永斌、林陳富美及林文星各取得基地應有部分各10萬分之2439之房地(即附表編號3至6部分)，林素珠取得基地應有部分10萬分之1477之房地(即附表編號2部分)，林文星另取得第2戶即基地應有部分10萬分之2050之房地(即附表編號7部分)，有土地所有權贈與移轉契約書、土地登記申請書及系爭刑案卷所附土地登記公務用謄本、新北市地籍異動索引可參(見本院卷第171頁至第191頁、第199頁至第203頁、第261頁、第305頁至第306頁、第301頁至第303頁)，依其時序，可知被上訴人係於106年11月22日建物第一次保存登記辦竣以後，確定分回如附表所示7戶房地，始於107年4月先後分配編號2至7房地與林金來等5

人，及自行取得系爭房地；被上訴人既分別與林金來等5人成立贈與標的各異之贈與契約，使林金來等5人各自受贈不同戶數、面積之房地，顯見林金來等5人分配取得系爭建案房地之原因事實，係於107年4、5月始發生，與上訴人所稱「被上訴人於106年8月15日林素卿死亡之前某日已承諾贈與系爭房地與林素卿」云云，明顯不同。本院自無從僅憑林金來等5人於系爭刑案之陳述及其等均於107年4月經被上訴人分配編號2至7房地之結果，認定被上訴人與林素卿間曾有贈與系爭房地之意思表示合致。

(四)上訴人另稱：陳建華於107年4月後曾聽聞二舅母即林進發配偶告知系爭房地就算給伊等，伊等也繳不起贈與稅，伊等才知被上訴人要贈與系爭房地與林素卿等語（見本院卷第277頁），惟上訴人於林素卿死亡後，並未追究系爭房地去向，迄至112年6月7日始為本件起訴，而陳嘉君於110年4月所為刑事告發內容，亦僅稱林金來、林文星、林素珠、林永斌以偽造被上訴人印章方式，不實移轉系爭建案房地至其等名下，非在爭執系爭房地之歸屬，有系爭刑案不起訴處分書可稽（見原審重司補字卷第25頁至第29頁）。上訴人復未舉證被上訴人於107年4、5月間登記為系爭房地所有人後，曾本人或委任他人處理移轉系爭房地與林素卿繼承人之事，惟因上訴人無法支付贈與稅而作罷乙情，亦未舉證被上訴人與林素卿究係於何時、如何就系爭房地成立贈與契約，自不得僅憑陳建華曾聽聞林進發配偶告知其認為上訴人繳不起系爭房地乙事，推論被上訴人於106年8月15日之前，曾與林素卿就系爭房地成立贈與契約。

(五)從而，上訴人既不能證明林素卿生前已就系爭房地與被上訴人成立贈與契約，其等主張被上訴人迄未履行該贈與契約，其等已繼承林素卿對被上訴人之債權，得請求被上訴人交付贈與物即移轉系爭房地與其等共同共有云云，應無可採。

五、綜上所述，上訴人依民法贈與及繼承規定，求為命被上訴人將附表編號1所示房地移轉登記與上訴人共同共有之判決，

為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與判決結果不生影響，爰不再一一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
民事第十八庭

審判長法 官 胡芷瑜

法 官 林哲賢

法 官 林尚諭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 11 月 29 日

書記官 莊智凱

附表

編號		日期	不動產明細（新北市五股區）	移轉原因	登記所有權人	卷宗頁數
1	1-1	107年4月2日	○○段000-0地號土地應有部分10萬分之1477	塗銷信託	林安章	原審重司調字卷第39頁土地登記謄本；他字卷第32頁土地登記公務用謄本
	1-2	107年5月22日	○○段0000建號建物（門牌00-0號0樓）全部	買賣		原審重司調字卷第41頁土地登記謄本；本院卷第197頁建物所有權狀

	1-3	107年5月22日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之1477	買賣		本院卷第195頁土地 所有權狀;他字卷 第43頁土地登記公 務用謄本
2	2-1	107年5月21日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之1477	買賣	林素珠	本院卷第165頁土地 所有權狀。
	2-2	107年5月21日	○○段0000建號建物 (門牌00-0號0樓) 全部	買賣		本院卷第167頁建物 所有權狀
	2-3	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 1477	贈與		本院卷第163頁土地 所有權狀
3	3-1	107年5月21日	○○段0000建號建物 (門牌00-0號0樓) 全部	買賣	林金來	本院卷第173頁建物 所有權狀
	3-2	107年5月21日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之2439	買賣		本院卷第171頁土地 所有權狀
	3-3	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 2439	贈與		本院卷第169頁土地 所有權狀
4	4-1	107年5月21日	○○段0000建號建物 (00-0號0樓)全部	買賣	林永斌	本院卷第179頁建物 所有權狀
	4-2	107年5月21日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之2439	買賣		本院卷第177頁土地 所有權狀
	4-2	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 2439	贈與		本院卷第175頁土地 所有權狀

5	5-1	107年5月21日	○○段0000建號建物 (門牌00-0號0樓) 全部	買賣	林陳富美 (即林金來配偶)	本院卷第185頁建物 所有權狀
	5-2	107年5月21日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之2439	買賣		本院卷第183頁土地 所有權狀
	5-3	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 2439	贈與		本院卷第181頁土地 所有權狀
6	6-1	107年5月22日	○○段0000建號建物 (門牌00-0號0樓) 全部	買賣	林文星	本院卷第191頁建物 所有權狀
	6-2	107年5月22日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之2439	買賣		本院卷第189頁土地 所有權狀
	6-3	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 2439	贈與		本院卷第187頁土地 所有權狀
7	7-1	107年5月22日	○○段000-0地號土 地應有部分10萬分之 2050	贈與	林文星	本院卷第199頁土地 所有權狀
	7-2	107年5月22日	○○段0000建號建物 (門牌00-0號0樓) 全部	買賣		本院卷第203頁建物 所有權狀
	7-3	107年5月22日	重測前○○段○○○ 小段0-00地號(即重 測後○○○○段000 地號)土地應有部分 10萬分之2050	買賣		本院卷第201頁土地 所有權狀