臺灣高等法院民事判決

114年度重上更一字第45號

上　訴　人　焦燕翔（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

焦燕雄（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

焦燕明（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

焦燕陽（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

Christina Mingyee Lin（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

Doria Wen Fong Fan（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

Julia Wen-Chiao Fan（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

Jennifer Mingchien Lai（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

Sylvia Wen-Chin Erickson（即羅艾雲之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

上五人共同送達代收人　焦燕翔

共　　同
訴訟代理人　葉思慧律師
　　吳尚昆律師
上　一　人
複 代理 人　柯雅珊律師
被 上訴 人　謝熙平
0000000000000000
訴訟代理人　孫銘豫律師
　　楊曉邦律師
　　李姿璇律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年6月29日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第553號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

上訴人應就羅艾雲所遺如附表所示之不動產辦理繼承登記。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予被上訴人。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停止；第168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168條、第175條第1項定有明文。查上訴人羅艾雲提起上訴後於民國109年8月6日死亡，其繼承人焦燕翔、焦燕雄、焦燕明、焦燕陽已於109年10月6日具狀向本院前審聲明承受訴訟，其餘繼承人Christina

Mingyee Lin、Doria Wen Fong Fan、Julia Wen-Chiao Fan、Jennifer Mingchien Lai、Sylvia Wen-Chin Erickson亦已於110年5月18日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、羅艾雲之死亡證明書及繼承系統表在卷可稽（本院109年度重上字第595號《下稱前審》卷一第137至165頁、卷二第81至155頁），並經本院前審予以准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：訴外人焦振錫（於102年1月7日死亡）與伊父謝祥生前均任軍職並於38年來臺，兩家交情深厚。焦振錫偕其妻羅艾雲於78年間移民美國，委請伊遷入國防部核配予焦振錫之「○○○○」眷舍（門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號，下稱系爭眷舍），並代為管理。嗣焦振錫因長住美國，乃於84年間與伊成立買賣契約（下稱系爭84年契約），將系爭眷舍及未來改建權益以新臺幣（下未註明幣別者，均同）200萬元讓售予伊，經伊全數繳清價款。焦振錫過世後，羅艾雲依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）規定承受焦振錫之權益，與伊於102年11月間成立契約（下稱系爭102年契約），同意將系爭眷舍改建配售之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地應有部分（下合稱系爭房地，詳如附表所示）於登記滿5年後移轉予伊。羅艾雲為焦振錫繼承人，上訴人為羅艾雲之繼承人，應承受系爭84年契約、系爭102年契約權利義務等情。爰依民法第759條規定，求為命上訴人就系爭房地辦理繼承登記（於本院前審追加），並擇一依系爭84年契約、系爭102年契約及民法第348條規定，求為命上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。【未繫屬本院者，不予贅述】

二、上訴人則以：系爭84年契約係焦振錫以200萬元將系爭眷舍使用權以200萬元讓售予謝家，並未包含日後改建權益及將改建後之不動產所有權讓與被上訴人。且縱認系爭84年契約

合意內容包括改建權益，亦屬無效之脫法行為。焦振錫死亡後，羅艾雲以眷戶配偶之身分，依眷改條例第5條第1項規定向國防部承購系爭房地，並於103年5月12日登記為系爭房地所有權人，羅艾雲念及兩家情誼且暫無居住需求，於102年11月間出具授權書予被上訴人之兄謝怡平，委其代為向國防部辦理系爭房地所有權移轉登記及交屋事宜，並未約定系爭房地於5年後移轉予被上訴人等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人請求羅艾雲移轉系爭房地所有權登記部分為羅艾雲敗訴之判決，羅艾雲不服，提起上訴，並經上訴人承受訴訟，上訴聲明為：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回，並更正訴之聲明為：上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。被上訴人並為訴之追加，追加聲明：上訴人應就羅艾雲所遺之系爭房地辦理繼承登記。上訴人答辯聲明為：追加之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（前審卷四第8至10、222頁，本院卷第209、245頁）：

㈠焦振錫具軍官職，曾獲國防部核配居住使用臺北市○○○○眷村內住宅即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號房屋（即系爭眷舍）。

㈡羅艾雲與配偶焦振錫於78年間即移居美國，不在臺灣居住，曾委請被上訴人遷入系爭永春街房屋，由被上訴人代為管理租賃、照顧前述房屋，被上訴人全家於79年遷入系爭眷舍居住，數年後，被上訴人因工作關係，長住國外，惟被上訴人之配偶仍繼續住在系爭眷舍管理。被上訴人及其家屬居住系爭眷舍期間，焦振錫並無向其收取租金。

㈢被上訴人與焦振錫於84年間就系爭眷舍成立買賣契約，約定價金為200萬元，被上訴人已先後於84年9月13日、84年11月20日各匯款100萬元，而對焦振錫付訖前開價金200萬元。

㈣焦振錫曾於94年8月10日，寄送授權書予被上訴人之胞兄謝怡平，授權其代為參加○○○○眷舍改建會議。

㈤「○○○○」舊眷村業已依眷改條例辦理改建完畢，改建後異地建築之新建物稱為「○○○○」，於103年3月14日辦理建物所有權第一次登記（國防部所有）。

㈥焦振錫於102年1月7日死亡，羅艾雲斯時依眷改條例第5條第1項規定以原眷戶配偶身分申請承購改建之住宅，出具○○○○改建基地新建住宅承購戶抽籤作業委託書，委託焦燕翔於102年5月29日代為抽籤，是日抽籤完成後，焦燕翔並在記載「臺北市『○○○○改建基地』34坪型新建住宅樓層戶號籤、門牌號碼『臺北市○○區○○路0段000巷0號0樓之0』房屋」之承購人簽章欄簽署「焦燕翔」（前審卷一第250至252頁）。

㈦被上訴人於102年10月17日給付美金1萬元予羅艾雲指定之焦燕明收訖。

㈧羅艾雲曾於102年11月3日返臺入境，於102年11月26日出境回美國（此後未再入境）。羅艾雲有於102年11月4日至戶政事務所申辦國民身分證補發事宜，另有於102年11月25日在焦燕翔之陪同下，親至臺灣高雄地方法院所屬民間公證人楊士弘事務所，對授權予謝怡平之2份授權書（下稱A、B授權書，詳後述）予以認證。

㈨羅艾雲於103年5月12日以買賣為原因，登記為系爭房地之所有權人（原審卷一第43至45頁）。羅艾雲因承購系爭房地而須向國防部繳納之款項220萬3,023元，係由被上訴人出資匯入國防部眷改基金專戶。

㈩被上訴人曾於104年2月6日給付羅艾雲美金4萬元。

五、被上訴人主張上訴人依伊與焦振錫間系爭84年契約、伊與羅艾雲間系爭102年契約、民法第348條、第759條規定，應就系爭房地辦理繼承登記，並將系爭房地所有權移轉登記予伊等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執要旨析述如下：

㈠系爭84年契約之買賣標的除系爭眷舍外，並包含系爭眷舍改建後之權益，及改建後之房地產權：

按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。被上訴人主張其於84年間以200萬元價款向焦振錫買受系爭眷舍並包含未來改建之權利（即包含改建後所承購之房地產權）乙節，為上訴人所否認，辯稱上開200萬元所購買者係僅為系爭眷舍之居住權云云。經查：

1.證人即被上訴人胞兄謝怡平於原審證稱：當時系爭眷舍還沒有改建的消息，羅艾雲、焦振錫去美國以後就請被上訴人幫忙照顧房屋，照顧了好多年以後，羅艾雲、焦振錫決定定居美國，就於84年7月間決定把系爭眷舍賣掉；84年7月間羅艾雲、焦振錫到伊陽明山的家來玩，被上訴人當時在杭州工作，焦振錫說準備要賣系爭眷舍，伊就說被上訴人想要買。焦振錫說如果要買的話，也有包含以後可能改建的權益在內，伊說要跟父親謝祥生報告一下，也要跟被上訴人說，當天羅艾雲、焦振錫離開後，伊打電話給被上訴人以及當時在上海的謝祥生，跟他們講焦振錫願意賣房子，連以後改建的權益也包含在內；當時羅艾雲、焦振錫回臺灣有住在系爭眷舍幾天，這幾天中，有一個有意願的買家開價210萬元，羅艾雲方面針對該價格沒有特別表示意見，伊就想大概是這個價格左右，所以伊就跟被上訴人說價格大概是200萬元，被上訴人問伊的意見，伊說這個房子以後有機會改建，如果改建的話條件也會變得更好，後來焦振錫有同意要以200萬元賣系爭眷舍給被上訴人，當時是由被上訴人配偶匯款到焦燕翔的帳戶；眷村一般都很破爛，沒有人要去買眷村的，只要跟眷村有買賣，都是看到以後有改建的機會等語明確（原審卷四第520至521、529頁）。核與證人謝祥生於原審證稱：焦振錫到美國去住，他說沒有人住在系爭眷舍，所以於79年託伊幫他照顧這個房子，伊就叫被上訴人去住，幫焦振錫管理，伊有跟焦振錫說，焦振錫有答應；5年後即84年間，伊

聽謝怡平說焦振錫以200萬元把系爭眷舍賣給被上訴人，當時伊人在上海，後來伊回到臺灣，知道被上訴人有付款，就跟焦振錫的兒子焦燕翔說你們收了錢應該打個收據，所以焦燕翔有親手寫一個收據等情（原審卷四第482至485、487至488頁）大致相符；堪認被上訴人主張焦振錫於84年間與之約定以200萬元代價購買系爭眷舍及其改建後之權益等語，並非子虛。佐以焦振錫於84年12月間寄送內容記載略以：「…○○○○改建可能尚待時日，家中雜物除像（應為相之誤）片可保留外，可任憑熙平處置…」明信片1紙予被上訴人之父母（原審卷四第23頁），向謝家敘及系爭眷舍改建尚非一朝一夕之事，益徵系爭84年契約200萬元之對價，應包含系爭眷舍改建後權益，而非僅單純為系爭眷舍之居住權而已。

2.又國防部總政治作戰局至遲於92年間開始就○○○○辦理改建座談會，並於94年8月10日公告於同年月24日召開「○○○○改建基地」第1、2階段（認證暨規劃草案）說明會，此有國防部總政治作戰局公告、台北市「○○基地改建基地」改（遷）建座談會說明書等件可證（前審卷一第71至77頁），堪認於94年8月時，系爭眷舍將改建為○○○○乙事，已見明朗。又焦振錫於94年8月10日自美國寄送信件，並連同一紙經我國駐舊金山台北經濟文化辦事處認證、授權期間為94年8月1日至104年12月31日之授權書予謝怡平，授權謝怡平辦理系爭眷舍改建事宜，並於信中記載略以：○○○○眷舍改建定於8月24日開會，茲寄授權書一份，請帶身分證代表出席，可先行拜訪村長，村長曾電告授權書要公證，該授權書為我國駐舊金山台北經濟文化辦事處所發，已是官方文件，請洽詢是否須再公證，有何問題，請隨時電告；又「1.熙平是否想擴建？現住戶可否另外申請一戶？」等語，有上訴人不爭執真正之焦振錫信件及授權書影本在卷可稽（原審卷一第39至41頁）。謝怡平並證稱：焦振錫在94年間知道有改建消息後就寫了一封信給伊，交代伊去找村長了解改建的狀況，焦振錫同時公證了一張授權書寄給伊，要

伊去負責聯繫所有改建的事情，授權伊辦理包含遷出系爭眷舍、戶籍證明文件申請、登記還有新房子抽籤等所有改建事宜；因為被上訴人當時在杭州工作，他不可能回來做這些事情，所以焦振錫要伊幫忙被上訴人做這些事情等語（原審卷四第522至523頁）。觀諸焦振錫於上開信件中明確詢問被上訴人針對改建後眷舍之擴建意願，衡情若焦振錫於84年間僅有將系爭眷舍之居住權轉讓予被上訴人，並未將後續改建權益一併賣斷，則焦振錫對於系爭眷舍既仍擁有完整之產權，當得自行決定是否於改建時擴建（增坪），實無須特意詢問被上訴人擴建之意願。又系爭眷舍並非原地改建，而係異地改建，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈤）；上訴人亦自陳依上開台北市「○○基地改建基地」改（遷）建座談會說明書，焦振錫得以原眷戶校官級別資格申購國防部輔助購置之30坪住宅，且得自費增坪至34坪等情（本院卷第372頁），則焦振錫上開擴建之意，應指異地改建後承購增坪擴建之眷戶【即上開座談會說明書伍一、（二）自費增坪）】。此外，參以羅艾雲於焦振錫死亡而承繼其眷舍改建權益後，出具授權書予謝怡平，以及謝怡平、焦燕翔等往來書信文件（詳後述），暨系爭房地之所有權狀自謝怡平代為領取後，即交由被上訴人持有迄今（此為上訴人所不爭執，本院卷第426頁），被上訴人主張系爭84年契約約定之買賣標的，除系爭眷舍外，尚有系爭眷舍改建後之權益，且於94年公告系爭眷舍將異地改建於○○○○時，將系爭眷舍改建後之權益具體特定為改建後房地之所有權等情，應堪認定。上訴人抗辯系爭84年契約之買賣標的僅為系爭眷舍之「居住權」，與客觀事證不符，自不可採。

3.上訴人另抗辯：縱認系爭84年契約約定之標的包含改建後權益、改建後房地所有權，亦違反眷改條例第5條第1項、第24條第1項禁止規定而屬無效云云。惟查，眷改條例係於85年2月5日修正公布，在眷改條例施行前，眷村重建作業係依國防部69年5月30日令頒之「國軍老舊眷村重建期間試辦作業

要點（下稱試辦要點）辦理，此有國防部政治作戰局110年3月30日國政眷服字第0000000000號及檢附之試辦要點在卷可參（前審卷一第499至508頁），從而，於系爭84年契約成立之時，眷改條例尚未生效施行，本難謂系爭84年契約約定改建後權益、改建後房地所有權之買賣，有何因違反眷改條例規定而無效之可能。況且，眷改條例第5條第1項雖規定原眷戶、配偶、子女始享有改建權益，惟系爭84年契約並無約定承購身分之轉讓或買賣，亦即，並未約定由被上訴人直接向國防部承購改建後眷舍，故亦無違反上開規定。復按眷改條例第24條規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿5年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記」，參酌同條例第1條規定：「為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，興建住宅照顧原眷戶、中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵，保存眷村文化，協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀，特制定本條例」，則依上開規範目的及法規意旨，眷改條例第24條應係就該條例所定國軍住宅及基地限制為所有權移轉等物權行為之強制規定，惟關於約定負擔該所有權移轉等債務之債權行為，則不在限制之列。故約定出售上開國軍住宅及基地之買賣契約，尚不能認係違反強制規定而為無效（最高法院107年度台上字第95號判決意旨參照），故被上訴人與焦振錫本於系爭84年契約，於94年間合意特定買賣標的為改建後○○○○房地所有權之債權約定，自不因眷改條例第24條第1項規定而無效。上訴人上開抗辯，均無足採。

4.上訴人復抗辯：200萬元僅為系爭眷舍之使用權於84年間之市價而已，可知系爭84年契約不可能約定改建後權益云云。然除上訴人無法就上開抗辯舉證以實其說外，影響買賣價格之因素容有多端，買賣雙方之親誼、對買賣標的之主觀認

知、價值判斷、喜好程度等，均可能影響買賣價格之訂定，本非必然定與平均客觀交易市價相符。又系爭眷舍於84年間尚未確定將異地改建於萬華區，縱被上訴人曾自述84年間之200萬元，無法購買當時位於萬華區28坪有合法所有權之住宅（前審卷四第74頁），亦無從反推被上訴人與焦振錫約定之200萬元僅屬系爭眷舍使用權之對價。又依前開謝怡平之證述，無從推知對系爭眷舍開價210萬元之人具備軍人身分，及該210萬元欲買受者僅有系爭眷舍之使用權，上訴人空言開價210萬元之人具備軍人身分，且其明知就系爭眷舍僅有使用權，可推認系爭84年契約之200萬元所購買標的不可能包含系爭眷舍改建後之權利云云，亦無可採。

㈡系爭102年契約約定於系爭房地產權登記滿5年後，移轉所有權登記予被上訴人：

按證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之證據為限。各單一證據不能認定要件事實，但就數證據綜合而為判斷，本推理之作用可證明應證事實存在者，亦可認已盡舉證之責（最高法院112年度台上字第1149號判決即本件發回意旨參照）。被上訴人主張於焦振錫死亡後，羅艾雲為履行焦振錫於系爭84年契約之承諾，與伊成立系爭102年契約，同意於羅艾雲辦畢系爭房地產權登記滿5年後，移轉系爭房地所有權予伊等情，為上訴人所否認。經查：

1.羅艾雲為了改建後○○○○房地之承購、產權再移轉予被上訴人等相關事項，曾出具A、B授權書予謝怡平：

⑴焦振錫於102年1月7日死亡，羅艾雲斯時依眷改條例第5條第1項規定以原眷戶配偶身分申請承購改建之住宅，而於同年5月29日委由焦燕翔代為抽籤後承購34坪型之系爭房地等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈥）。又被上訴人於102年間交付其於102年11月25日經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人楊士弘認證之授權書2份予謝怡平，授權時間皆為102年5月25日至112年5月24日。關於授權處理標的，其中一份授權書記載：「1.台北市○○區○○里0鄰○○街000巷00號

地上物及房屋。2.（國防部核配之臺北市『○○○○改建基地《○○○○》』34坪型住宅）：建物地址：門牌號碼以國防部抽籤後核定為準，地址授權被授權人於核配確定後填載。權利範圍：全部。」（下稱A授權書），另一份則記載：「（國防部核配之臺北市『○○○○改建基地《○○○○》』34坪型住宅）：建物地址：門牌號碼以國防部抽籤後核定為準，地址授權被授權人於核配確定後填載。權利範圍：全部。」（下稱B授權書）。關於「辦理不動產變更登記之轄區地政事務所」，A授權書記載「台北市古亭地政事務所及台北市建成地政事務所」、B授權書則記載：「台北市建成地政事務所」。關於「授權事項」，A授權書記載：「授權謝怡平先生代理本人辦理（處理）下列事項：1.處理房舍佔用收回全部事宜（如協談、合議、委託專人處理或依法訴訟等行為）。2.辦理房屋（眷舍）自增建查估丈量作業及超坪補償費申請、發放領取（收益）事宜。3.處理房屋（眷舍）騰空、斷水、斷電、現住人戶籍遷出（除戶）證明及領取（三份）、眷舍點交以及搬遷補助費申領（收益）等事宜。4.辦理申請本人戶籍登記（身分證明作業）、印鑑登記、印鑑證明及領取（六份）等事宜。5.辦理國防部核配之『○○○○改建基地（○○○○）』34坪型住宅之交屋作業、代領及簽訂『國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書』、房地自備款繳交、代書費繳交、不動產產權移轉登記、房屋保險（火險、地震險）、水電過戶、社區管理費繳交、汽（機）車停車位之抽籤及登記分配、車證領取、房屋鑰匙領取，以及原散戶房舍核定公文書（權益承受公文書）等一切相關事項與行為。6.建物及土地所有權狀領取與管理（保管）。7.並得就上述授權事項逕為授權他人辦理」；B授權書則記載：「授權謝怡平先生代理本人辦理（處理）下列事項：1.（空白）2.代理本人辦理申請印鑑登記、印鑑證明、戶籍謄本、遷出戶籍或戶籍登記等事項。3.辦理產權移轉、過戶、申報契稅、增值稅（自用住宅優

惠）等相關事宜。4.代理本人出席社區區分所有權人會議、停車位抽籤及領取停車證，代領掛號郵件包裹等。5.並得就上述授權事項逕為授權他人辦理並有自己代理及雙方代理之權限。」等情，有上訴人不爭執真正之A、B授權書以及民間公證人楊士弘事務所108年7月26日函覆之認證卷宗影本存卷可佐（原審卷一第49、255、521至525頁）。

⑵比對A、B授權書，就授權處理標的部分，前者包含系爭眷舍及眷舍改建後房屋，後者僅針對改建後房屋；而因應授權處理標的之不同，辦理不動產變更登記之轄區地政事務所，即存在兼有台北市古亭地政事務所（系爭眷舍所在轄區）、台北市建成地政事務所（下稱建成地政事務所，○○○○所在轄區），或僅有建成地政事務所之差別。就授權事項部分，A授權書包含處理房舍占用收回、自增建查估丈量作業及超坪補償費申請、發放領取、房舍騰空、斷水斷電、現住人戶籍遷出（除戶）證明、房舍點交及搬遷補助費申領等屬於原有系爭眷舍之相關事項，以及針對改建後核配之○○○○眷舍交屋作業、代領及簽訂房地買賣契約書、繳納房地自備款及代書費、不動產產權移轉登記、房屋保險、水電過戶、社區管理費繳納、車位抽籤及登記分配、房屋鑰匙領取以及建物及土地所有權狀領取與保管等屬於「向國家承購改建後房屋，與國家簽訂買賣契約、交付價款及產權移轉登記」等事項。B授權書之授權事項固然亦有「辦理產權移轉、過戶」，然參酌其文字用語為「辦理產權移轉、過戶、申報契稅、增值稅（自用住宅優惠）等相關事宜」，此處之「增值稅（自用住宅優惠），應係指改建後○○○○眷舍後續再轉讓產權予他人時，始會產生所有權人出售自用住宅用地可享有之土地增值稅優惠；另B授權書允許自己代理、雙方代理之特別授權，亦係在改建後之○○○○房地再由羅艾雲移轉產權予他人時，始有可能產生之情形，足認B授權書另有授權謝怡平得辦理改建後房地再移轉產權予他人相關事宜。參以謝怡平證稱：系爭眷舍真正改建是一百零幾年開始，改建

後交屋是103年，在交屋之前，焦振錫就過世了，因為配偶有優先承受權，所以改建後的房子是登記在羅艾雲名下；授權書是焦燕翔在高雄辦理的，有2份，就是A授權書及B授權書，A授權書是在房子改建程序中用的，B授權書是準備以後過戶、產權移轉用的等情相符（原審卷四第522至524、528、529頁）。顯見羅艾雲同時出具A、B授權書予謝怡平，即有針對「向國家承購○○○○房地所有權」、「再移轉○○○○房地所有權予他人」兩種不同階段可能涉及之事項，分別授權予謝怡平處理之真意。上訴人抗辯A、B授權書之目的均係有關羅艾雲承購及取得系爭房地所需之事務代辦，與讓與系爭房地予被上訴人全然無關云云，實與客觀事證不符，尚無足取。又眷改條例第24條第1項明文規定改建後眷舍於5年內不得移轉所有權；羅艾雲出具A、B授權書後，未曾有出售系爭房地予他人之計劃及安排，亦未與其他人簽立買賣契約書等情，復為上訴人所自陳（本院卷第208頁）；則若非羅艾雲為履行焦振錫與被上訴人系爭84年契約之約定，同意5年後（即禁止移轉之閉鎖期間經過後）將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，而與被上訴人成立系爭102年契約，羅艾雲實無另行出具B授權書之必要。故被上訴人主張羅艾雲係為了在系爭房地產權登記滿5年後移轉系爭房地所有權予被上訴人始出具B授權書乙節，實非子虛。

⑶又羅艾雲有於102年11月4日至戶政事務所申請身分證補發事宜，此為兩造所不爭（兩造不爭執事項㈧），是日亦同時辦理印鑑登記、印鑑證明等情，有臺北市中正區戶政事務所109年3月26日北市正戶資字0000000000號函暨函附之申請印鑑登記申請書在卷可證（原審卷五第55至58頁）。另焦燕翔於本院前審以當事人身分具結稱：伊於102年11月4日帶母親至戶政事務所申請補發身分證，且因伊要帶母親回高雄去郵局及土地銀行開戶，都需要身分證，故並無將羅艾雲的身分證交給何人等語（前審卷三第275、277頁）；核與臺灣土地銀行○○分行函復羅艾雲曾於102年11月19日親持身分證於

該行開立帳戶，並檢附是日留存之羅艾雲身分證影本等情相符（前審卷三第375、383頁）。又謝怡平曾於103年2月20日寄發電子郵件向焦燕翔、焦燕明表明：因國防部通知2月27日召開交屋說明會，要求攜帶委託人身分證正、影本，所以要求提供羅艾雲之身分證等內容 （前審卷一第85頁）。觀諸上開事證，上訴人抗辯：羅艾雲於102年11月4日至戶政事務所辦理身分證補發後，焦燕翔並未於當日將羅艾雲之身分證交給他人，謝怡平未於102年11月4日取得羅艾雲之身分證，而係在103年3月20日後，始取得羅艾雲之身分證等情，應屬真實。則謝怡平證稱：羅艾雲102年回臺灣，有交給伊授權書等文件，當時是焦燕翔、焦燕明及其配偶、羅艾雲在臺北市古亭戶政事務所辦印鑑證明，伊也有去，辦好印鑑證明之後，焦燕翔在戶政事務所把羅艾雲的身分證、印鑑證明、印章及授權書交給伊，說這樣子你們就可以在5年後辦理產權移轉了，後來大家一起離開戶政事務所的時候，伊有特別走到羅艾雲旁邊跟她說謝謝，羅艾雲拍拍伊的手說這樣子你們就放心云云（原審卷四第524至526頁）等有關其取得A、B授權書、羅艾雲身分證之經過，固容有與客觀事證不符之處，惟人之記憶隨時間經過而有所模糊，在所難免，謝怡平於原審109年3月6日言詞辯論程序為前揭證述時，距離A、B授權書交付之日期已有數年之久，縱對授權書之交付細節有所記憶不清，亦無從反認其就A、B授權書授權目的之證述即屬不實，併此敘明。

⑷又謝怡平曾於102年11月19日寄發電子郵件檢送2個授權書之檔案(如附件)予焦燕翔，包含A授權書之電子檔及B授權書修正前之電子檔，B授權書修正前檔案原貌所載謝怡平請代書草擬希望載明之授權事項原列有：「1.代理本人就前開(建物、土地)全權行使辦理簽立不動產預定買賣契約書或租賃契約、收受所有價金(開立擔保本票)，向銀行辦理、開戶、信託簽約、銀行貸款(含對保、徵信等所必須之相關查詢)、抵押權設定及申請、申請(領取)清償證明、稅費及其他有關

權利(他項權利)變更登記、管理、收益、處分等相關事宜。」及「3.抵押權設定、抵押權塗銷、信託登記」等文字，惟焦燕翔於102年11月21日以其所使用之電子郵件信箱「00000000000000.com」寄送修改後之A、B授權書至謝怡平之電子郵件信箱「0000000000000000.com」，刪除前開引號內文字，最終經羅艾雲簽名且公證人認證之B授權書並無前述引號內文字等情，有上訴人所提電子郵件及授權書檔案可稽（前審卷一第79至83、391、395頁），堪信為真實。然謝怡平曾於112年11月23日自其使用之上開電子郵件信箱寄發郵件至焦燕翔使用之前揭電子郵件信箱，內容記載：「燕翔，目前在處理房子的事，大家都有苦衷。尤其是你，背負着長輩的託付，又要顧及家族不同意見，任務完成又沒實質利益。如此情境，再碰到不順心，情緒難免低落。看到你如此我心情也不見得好，為了希望房子平安順利過渡，才會找代書處理。倒不是信任不信任，而是要把所有可能的因素都考慮到，並且還能夠因應，才能避免嚴重的後果發生。我在此把委託書第一條列上的原因說明一下，你再判斷一下是否有必要，請務必仔細看看；關於要拿掉第一條.我認為會有以下的可能：1.焦家每一位，將來都有可能要往返台灣，並辦理法院公證手續。(現在寫的權益放棄書，到時候可能會有時效的問題）2.若手續不全，或時間未掌握好，國防部會收回房子。寫第一條的目的，是希望把未來會發生的事，用這個方法根本的提前解決！做法；在交屋後，被授權的我可將房子預售于熙平（五年之後的權利）。這麼做有兩大原因：1.可避免以後你們弟妹等人往返，及公證手續的煩勞，還有大姊的問題。2.也是確保不會因故被政府追回，確保房產權益。註；評估此/做法完全不會影響任何人。如你是擔心融資貸款之類的問題，所以我已將第一條內之……[收受所有價金（開立擔保本票），向銀行辦理、開戶、信託簽約、銀行貸款(含對保、徵信等所必須之相關作業查詢）]……此段刪除，這樣可以嗎？請參考附檔。關於手續，如你

有更好的辦法可辦妥，當然用你的方法最好。---原來加這段原因是考慮徵坪/的幾百萬.裝潢.稅金（可能也幾百萬），當初是想如果不夠，還可用房子貸款解決！另外，原稿中還有許多地方須要修改，煩請再逐一檢查一遍。委託書最好申請5份以上，避免將來不夠用。小平」等語（前審卷一第379頁），可知為了避免日後繁複之手續增加焦家人之負擔，以及日後可能產生之風險，便於處理5年後產權移轉事宜，謝怡平明確表示希望能保留原有授權書草稿文字。若非被上訴人與羅艾雲彼此間已有接續履行焦振錫於系爭84年契約之承諾、達成於5年後將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人之共識，謝怡平豈會堂而皇之在郵件中直接提及：將未來會發生的事用此方式根本解決、將5年後權利預售予被上訴人之事？至於此處所指之預售5年後權利，應係指延續系爭84年契約之約定，簽立預售房地之買賣書面契約而言，非指舊有眷舍改建後房地所有權之全新買賣約定，併此敘明。另謝怡平於臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢）110年偵續字第222號偽造文書案件（該案係焦燕翔對被上訴人、謝怡平等人提出偽造文書刑事告訴）檢察官訊問時，針對授權書之草稿及最終版本，亦供稱：「這2份授權書，是謝熙平委託代書擬稿，擬好後，我交給焦燕翔，請他務必在羅艾雲回來時辦好，焦燕翔拿到後，他對第1條有意見，他怕我拿去貸款或抵押，他說那1項不好，我考慮後就同意刪除第一項及第三項抵押權的部分，但授權書讓我可以在5年以後資產轉移。也就是第3項的部分，他當時賣給我們當然就是要移轉給我們。」等語（上開偵查案件電子卷第105頁）。而羅艾雲決定刪除上開引號內文字，原因容有多端，或為避免簽立書面預定買賣契約後，將留下違反與國防部間房地買賣契約約定（詳後述）之明確事證，或避免在系爭房地仍在羅艾雲名下時，有以羅艾雲個人名義以系爭房地向銀行抵押借款之可能，招致不必要之風險與負擔，故在不影響「5年後將○○○○房地產權移轉予被上訴人」目的達成之

前提下，始決定刪除前揭引號內文字，而對於涉及日後產權移轉授權之相關文字如：「辦理產權移轉、過戶」、「自己代理及雙方代理權」等，即均無意見而予以保留。上訴人徒以羅艾雲刪除引號內文字，抗辯羅艾雲拒絕簽立○○○○房地之預定買賣契約，足認羅艾雲從未同意將承購之改建後眷舍產權移轉予被上訴人云云，實無可採。

⑸本院前審曾檢附A、B授權書函詢臺北市政府地政局（下稱地政局），詢問被授權人得否據以辦理○○○○房地所有權移轉等相關事宜（前審卷二第189、190頁），經地政局函轉建成地政事務所函復略以：依來文所附授權書，似未就所有權移轉有特別授權，且其房地標示及權利範圍僅記明：「授權處理標的（國防部核配之台北市『○○○○改建基地《○○○○》』34坪型住宅）：建物地址：門牌號碼以國防部柚籤後核定為準，地址授權被授權人於核配確定後填載。權利範圍：全部」，顯與民法第534條及土地登記規則第38條規定特別授權之要件尚有未符，故地政事務所實務上受理該所有權移轉登記申請案時，仍須請申請人提出相關證明文件以釐清其授權事項及其標的及權利範圍始得辦理等情，有建成地政事務所110年8月10日北市建地登字第0000000000號函在卷可證（前審卷二第263至265頁）。然觀諸B授權書之文字用語，已可推論謝怡平確已獲得羅艾雲所授與辦理羅艾雲所承購之○○○○房地產權再移轉之權限，羅艾雲、謝怡平本非法律專業人士，在協商、出具A、B授權書時，縱未慮及法律規定，可能導致授權書所欲達成之目的未能實現，亦不得以此反認羅艾雲並無授與謝怡平辦理○○○○房地產權再移轉之權利。

2.被上訴人為促成系爭84年契約、系爭102年契約之履行，始先後於102年10月17日、104年2月6日給付美金1萬元、4萬元予羅艾雲：

謝怡平曾於102年10月17日給付美金1萬元予羅艾雲指定之焦燕明收訖，並於104年2月6日給付羅艾雲美金4萬元等情，為

兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈦、㈩）。徵諸謝怡平曾於102年6月4日寄發電子郵件予焦燕翔，提及：「上次聽你說媽媽為了辦眷奉金的事，還真須要親自回台灣一趟，如此一來就可免掉在美國辦委託書公證的麻煩事，回來一起辦便可。…我想仍然照上次的想法做；儘快請欣漢幫忙拿5000usd交燕明，請她買機票並安排旅途的事，如須要我跑一趟也可以，…我會安排好台北這裡的一切，除了完成必要手續，也讓媽媽有一個愉快舒適的假期，其中的細節我們再慢慢商量吧！…」；於102年10月16日上午10時53分許寄發電子郵件予被上訴人，內容記載：「熙平，昨日燕翔來電話，說燕明夫妻可能在11月初帶焦媽回台，希望我們能以上次說的5000再加5000匯過去，我答覆說應該沒問題，你認為呢？」；焦燕翔則於同日下午1時12分許寄送焦燕明的帳戶資料予謝怡平，謝怡平再轉寄予被上訴人；嗣於同日下午8時50分，謝怡平再寄送電子郵件告知焦燕翔：「我已安排好5K，加上原來熙平早已在美準備好的5K，我會通知Hans（即劉欣漢，被上訴人之姪子）幫忙匯款。…等你們安排好就請告訴我一声。如果你媽媽回台灣後須要使用什麼特別的裝備，也請讓我知道，我好準備。」（前審卷一第439、381至384頁）；參以羅艾雲於102年11月間回臺，所辦理之補發身分證、印鑑證明、授權書公證等事宜，涉及系爭房地日後得以順利移轉予被上訴人與否，而美金1萬元並非少數，被上訴人與羅艾雲間並無如謝怡平為焦振錫與羅艾雲之義子般之親誼關係，卷內亦無羅艾雲經濟困頓需被上訴人給付金錢協助之需求，在別無其他金錢給付原因之情況下，被上訴人若非為了促使羅艾雲在臺完成授權書公證，以使○○○○房地日後產權移轉順利，實無須負擔羅艾雲回臺費用，故被上訴人主張其係為了促使系爭84年契約、系爭102契約之順利履行，始同意給付美金1萬元予羅艾雲等情，實有所憑。又謝怡平雖於104年2月5日寄發電子郵件向焦燕明稱：最近會請Hans交付1筆款項，作為一同分擔奉養羅艾雲之費用（原審

卷四第295頁），但實際上該筆美金4萬元為被上訴人所支付，並非謝怡平，被上訴人本無分擔羅艾雲奉養費用之義務，遑論金額高達美金4萬元，是被上訴人主張謝怡平郵件中所述分擔奉養費僅係美化增加價金之說法，實則該美金4萬元亦屬系爭房地移轉所有權對價之一環，亦屬有據。

3.上訴人另抗辯：被上訴人與謝怡平曾偽造羅艾雲名義簽發本票、設定抵押權，欲以違法強制執行之方式達到奪取系爭房地所有權之目的，顯見系爭102年契約並不存在云云。惟查，訴外人即被上訴人之配偶李佳燕曾於104年8月31日執以羅艾雲名義於102年11月25日開立、金額4,000萬元之本票1紙，向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）聲請准予強制執行，經臺北地院以104年度司票字第13476號裁定准許之等情，業經本院核閱上開本票裁定事件電子卷證無訛，且有本票影本、聲請裁定本票強制執行狀、本票裁定在卷可證（原審卷一第448至451頁）。另謝怡平以羅艾雲之代理人自居，於104年8月間以系爭房地設定金額4,000萬元之普通抵押權予李佳燕，擔保羅艾雲對李佳燕於104年1月1日所負4,000萬元借貸債務等情，亦有建成地政事務所104年收件萬華字第000000號土地登記書原案影本在卷可證（原審卷一第491至503頁）。李佳燕嗣於105年4月29日，執上開本票裁定、本票正本，向臺北地院聲請強制執行系爭房地，經臺北地院以105年度司執字第47217號事件受理後，李佳燕嗣於105年11月11日聲請撤回強制執行等情，亦有上開執行事件電子卷證可參。而被上訴人、謝怡平、李佳燕因明知羅艾雲未積欠李佳燕4,000萬元債務，仍共同基於使公務員登載不實事項之犯意，向建成地政事務所辦理系爭房地設定4,000萬元抵押權予李佳燕，足生損害於地政機關管理資料之正確性，經臺北地檢檢察官提起公訴後，臺北地院刑事庭以110年度審簡字第745號簡易判決、110年度審簡上字第145號刑事判決，認定被上訴人、謝怡平與李佳燕共同犯使公務員登載不實罪而判處罪刑確定等情，固有臺北地檢109年度偵字第22399號

起訴書、上開刑事一、二審判決在卷可參（前審卷三第95至102、515至518頁）。惟被上訴人主張：當時協調以羅艾雲名義簽署之本票聲請強制執行以順利完成系爭房地之過戶事宜，業已取得焦燕翔同意等情，並提出焦燕翔所簽署、日期為104年8月、內容記載：「○○路○段000巷0號0樓之0羅艾芸（應為雲之誤）所屬房屋，因應未來過戶需要選擇使用本票、強制執行的方法，謝熙平經人轉告本人已經知情」之備忘錄1紙為證（原審卷四第24頁）。焦燕翔在刑事案件偵查中復以證人身分證稱：上開備忘錄是謝怡平拿給伊簽名的，對於本票及強制執行伊沒有意見，因為伊自己做生意也會選擇本票的方式，就不用經過法院的裁決，快很多等語（臺北地檢108年度他字第6254號卷二第209頁）。佐以謝怡平曾於105年11月17日寄發電子郵件向焦燕明解釋，內容為：「我得在此做一說明，做這件事唯一的目的就是希望能將房子產權提早順利轉移，原因有二：1，美台雙方政府間各種資訊合作協議正在進行，難不保哪一天美方會要求台灣提供海外資產證明，那將影響妳媽媽生活環境的安全與安定。如出了問題國防部也會收回房子。2，未來產權轉移時將面臨同樣的問題，而且過戶手續稅金方面都是麻煩事。當時我曾親下高雄跟妳大哥商量討論過，沒想到因意外我們漏掉收文以至於驚動到妳們，這是始料未及的。這方法雖上不了檯面，卻是目前唯一能順利解決且有多個成功案例的做法，不過目前已撤案回到原點。期望擔心的問題不要發生才好。燕翔曾表達房子的事由我跟他兩人解決便可。但這件事十分重要，我並不知妳大哥是否已跟妳們說明清楚，因此才寫此信再說一聲，…小平哥」，而焦燕明於同年19日回信表示：「小平哥，謝謝你來信解釋法院烏龍信函。我尊重你和大哥對此事的處理。盼一切在情理下完成。…」（前審卷一第211頁）。綜合上開事證以觀，可知被上訴人、謝怡平因明知系爭房地存在5年之過戶閉鎖期，然為免等候期間過長而有無法取得系爭房地所有權之風險，始欲透過虛列本票債權、設

定抵押權再予強制執行之脫法方式於5年內取得系爭房地之所有權，以規避系爭房地不得移轉法定年限之限制，而將此事告知向來為羅艾雲處理臺灣財產事宜之長子焦彥翔後，焦燕翔亦未有反對之意，彼等始著手進行前揭計劃。則若非羅艾雲確如被上訴人主張已與伊達成於系爭房地產權登記滿5年後將系爭房地所有權移轉登記予伊之合意，被上訴人、謝怡平豈有可能在為上開脫法行為前，即告知焦燕翔彼等之計劃，而讓焦燕翔明確知悉被上訴人將以此方式以其妻之名義取得系爭房地所有權，而焦燕翔又豈會在得知被上訴人、謝怡平上開計畫後，毫無反對之意？由此益徵系爭102年契約確係存在。

4.此外，被上訴人主張：系爭房地之所有權狀，由謝怡平代為領取後，即交由被上訴人持有迄今，且系爭房地於103年5月間經謝怡平代為受領之時起，亦由被上訴人占有使用迄今，羅艾雲、上訴人未曾進入系爭房屋，亦未持有系爭房屋之鑰匙，系爭房屋由被上訴人自費鉅資裝潢、繳納水電與各項稅捐等情，均為上訴人所不爭執（本院卷第426、427頁）。若羅艾雲未與被上訴人成立系爭102年契約，則以其客觀上為系爭房地之所有權人，縱因長子焦燕翔居住高雄或有不便，而委託謝怡平辦理系爭房地承購、交屋事宜，然在取得表彰所有權存在之所有權狀後，衡情亦可指示仍居住臺灣之焦燕翔抽空將之取回，實無歷經數年對所有權狀毫不在意，任憑謝怡平將此重要文件交由被上訴人保管，而遲至被上訴人於108年5月27日提起本訴後（原審卷一第11頁），始於108年6月24日以另案訴請謝怡平返還系爭房地所有權狀（參另案臺北地院108年度重訴字第722號卷第15頁）之可能。且羅艾雲、上訴人未曾持有系爭房屋之鑰匙，未曾進入系爭房屋，屋內裝潢亦係被上訴人出資為之，對系爭房屋之情況毫不關心、未予聞問，與一般房屋所有權人對於新購置之房屋應有之關切狀態及占有情形迥然有異，反而與因已將系爭房地所有權讓售予被上訴人，而知悉自己實際上僅為系爭房地名義

上所有權人，對系爭房地已無置喙餘地，而聽任被上訴人處理系爭房地一切事務之客觀情狀相符。再者，羅艾雲承購系爭眷舍改建之○○○○房地，應支付自費增坪款147萬9,005元、自備款71萬4,018元及規費1萬元，合計220萬3,023元，此有國防部政治作戰局中華民國108年8月13日國政眷服字第0000000000號函可證（原審卷四第93頁），而上開款項由被上訴人匯入，羅艾雲並未給付亦未歸還等情，亦為上訴人所不爭執（兩造不爭執事項㈨、本院卷第245頁）。而羅艾雲既自費增坪承購系爭房地，如同前述，對於應給付自備款、增坪費實無法諉為不知，其於A授權書上之授權事項上亦包含「房地自備款繳交」，然關於前揭與系爭房地所有權取得之直接相關費用，羅艾雲分毫未付，反而由被上訴人繳納，若非羅艾雲與被上訴人確已成立系爭102年契約，應不至於如此。上訴人抗辯系爭102年契約並不存在云云，實與前開事證有違。

5.又眷改條例第24條係就該條例所定國軍住宅及基地限制為所有權移轉等物權行為之強制規定，關於約定負擔該所有權移轉等債務之債權行為，不在限制之列，如同前述，故系爭102年契約約定於5年後移轉系爭房地所有權登記予被上訴人，此一債權契約並不因違反眷改條例第24條第1項而無效。上訴人再抗辯：縱系爭102年契約存在，亦違反眷改條例第24條第1項規定而無效云云，亦無可採。此外，羅艾雲與國防部簽立之「國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區房地買賣契約書」第17條第1項第9款固約定：「乙方（羅艾雲）有下列情形之一者，視為違約：…九、違反本契約書第十三條規定及預約買賣行為者，得據以依法訴請強制執行，收回房地。」（前審卷三第24頁），然此僅能認定系爭房地之預約買賣行為屬於上開契約所定違約情事之一，違反之效果係國防部有權收回系爭房地而已，亦非系爭102年契約因此即無效。

6.綜合上情並徵諸上開事證，堪認被上訴人主張：羅艾雲為履

行焦振錫於系爭84年契約對被上訴人之承諾，與被上訴人成立系爭102年契約，同意於羅艾雲取得系爭房地產權登記滿5年後，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人等情，確屬真實而可憑採。羅艾雲已死亡，上訴人為其全體繼承人，則被上訴人依系爭102年契約，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記於伊，自有理由。被上訴人依系爭102年契約為上開請求既有理由，其另依系爭84年契約、民法第348條規定為同一請求，無從獲致更有利之判決，本院無庸准駁，併此敘明。

㈢被上訴人依民法第759條規定追加請求上訴人辦理系爭房地之繼承登記，為有理由：

按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條規定甚明。系爭房地於羅艾雲死亡後，為上訴人繼承而為其公同共有等情，為上訴人所不爭執（本院卷第427頁），則依上開規定，須上訴人辦理繼承登記後，始得處分系爭房地移轉所有權登記，故被上訴人依民法第759條規定，追加請求上訴人辦理系爭房地之繼承登記，亦有理由。

六、綜上所述，被上訴人依系爭102年契約，請求上訴人移轉系爭房地所有權登記予被上訴人，自屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人追加依民法第759條規定，請求上訴人就羅艾雲所遺系爭房地辦理繼承登記，亦有理由，應予准許。又羅艾雲死亡後，其已無從依原判決主文將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，爰將原判決主文第1項更正為主文第4項所示，併此敘明。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　19　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　馬傲霜

法　官　何若薇

附表：

一、建物：坐落臺北市○○區○○段○○段00000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000巷0號0樓之0，權利範圍：全部，包含共有部分:即同小段00000建號建物《權利範圍：100000分之420》）

二、土地：坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍：100000分之420）

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　賴以真