

臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第256號

原告 宥銘實業有限公司

法定代理人 陳育峯

訴訟代理人 柯雪莉律師

李荃和律師

上一人

複代理人 楊其康律師

被告 范秀珠

上一人

訴訟代理人 林世昌律師

陳姝蓉律師

被告 陳彥廷

陳思樺

陳柔穎即陳思潔

上四人

訴訟代理人 王依齡律師

上列當事人間請求清償債務等事件，本院於民國109年5月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告於繼承被繼承人陳杰和之遺產範圍內，應連帶給付原告新臺
幣貳仟伍佰伍拾肆萬貳仟肆佰肆拾玖元，及其中新臺幣貳仟伍佰
伍拾參萬伍仟捌佰肆拾肆元自民國一〇六年六月十五日起至清償
日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣捌佰伍拾壹萬肆仟元為被告供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣貳仟伍佰伍拾肆萬貳仟肆佰肆拾玖元
為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告起訴時，原依訴外人即被告之被繼承人陳杰和與臺
灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）於民國100年6

月7日簽訂之借款契約（下稱系爭借款契約）、民法第478條、第312條、第1148條、第1153條第1項規定，聲明求為命被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2,666萬9,807元，及加計自支付命令狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見本院106年度司促字第11486號卷，下稱司促卷，第4至6；本院107年度士調字第15號卷，下稱調解卷，29至30頁）。嗣於訴訟進行中，追加民法第749條為請求權基礎，並變更聲明為：被告應於繼承陳杰和之遺產範圍內，連帶給付原告2,554萬2,449元，及其中2,553萬5,844元自106年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第31、131、212頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：陳杰和及訴外人即伊公司負責人陳育峰之妹陳芳晴為與伊合作興建「城心美學」建案（下稱城心美學建案），於100年6月7日邀同伊為連帶保證人，與土地銀行簽立系爭借款契約，共同向土地銀行借款5,768萬元（下稱系爭借款），約定借款期間自同年月16日起至104年6月16日止，利息自100年6月16日起至101年6月15日止，應按土地銀行公告指標利率（月調）加碼1%機動計算；自同年月16日起，則按土地銀行公告指標利率（月調）加碼1.1%機動計算，同時以陳杰和及陳芳晴共有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地（其等所有權應有部分各2分之1。下稱系爭土地）設定抵押擔保。嗣伊以起造人名義申請取得城心美學建案之建造執照並進行興建，建築基地即為系爭土地，惟因陳杰和於101年5月24日死亡，被告為陳杰和之全體繼承人，竟怠於辦理繼承登記，且拒絕就城心美學建案相關事務與伊協商，伊為免被告到期不清償系爭借款，致系爭土地遭土地銀行實行抵押權拍賣，遂於103年7月18日代償系爭借款計4,880萬6,605元（其中本金4,880萬元、利息6,605元）予土地銀行，並於105年間就被告繼承自陳杰和之系爭

01 土地所有權應有部分2分之1，聲請拍賣抵押物強制執行，
02 據臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以105年度司執字第
03 000000號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣抵押物後
04 ，共計受償執行費52萬1,268元、債權額2,923萬7,156元
05 ，經依序抵充約定利息、遲延利息及部分本金後，尚有2,55
06 4萬2,449元未獲清償等情。爰依系爭借款契約、民法第47
07 8條、第312條、第749條、第1148條、第1153條第1項規
08 定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應於繼承陳杰和之遺產
09 範圍內，連帶給付原告2,554萬2,449元，及其中2,553萬
10 5,844元自106年6月15日起至清償日止，按週年利率5%
11 計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：陳芳晴同為系爭借款（本利和為5,590萬6,963
13 元）之共同借款人，應與陳杰和各負半數清償責任，而原告
14 已聲請強制執行伊等繼承自陳杰和之系爭土地所有權應有部
15 分2分之1，並受償執行費、債權額計2,975萬8,424元，
16 就未償金額當僅得向陳芳晴求償。次原告係因代償而受讓取
17 得系爭借款債權，亦僅得依系爭借款原約定利率計算利息，
18 不得請求按法定利率週年利率5%計算遲延利息。又陳杰和
19 生前另以其與訴外人孫應欽、陳玄旻（下合稱孫應欽等2人
20 ；如單指其一則逕稱姓名）共有之臺北市○○區○○段0○
21 段00地號土地（下稱86地號土地），與原告簽立合建契約書
22 （下稱系爭合建契約），合作「忠孝界」建案（下稱忠孝界
23 建案），合建方式為陳杰和出售土地，原告出售房屋。原告
24 於100年間出售忠孝界建案中之17戶房地，並業取得已售出
25 戶給付之買賣價金，依系爭合建契約第10條第3款約定，原
26 告應給付土地銷售分配款1億1,719萬9,320元予陳杰和；
27 縱扣除陳杰和已收土地款713萬940元及合建保證金5,040
28 萬元後，原告仍應給付土地銷售分配款5,966萬8,380元予
29 陳杰和。伊等為陳杰和之全體繼承人，自得以此與原告本件
30 請求抵銷等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如
31 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第320至322、443至444頁）：

(一)陳杰和與陳芳晴於100年6月7日邀同原告為連帶保證人，與土地銀行簽立系爭借款契約，共同向土地銀行借款5,768萬元（即系爭借款），約定借款期間自同年月16日起至104年6月16日止，利息自100年6月16日起至101年6月15日止，應按土地銀行公告指標利率（月調）加碼1%機動計算；自同年月16日起，則按土地銀行公告指標利率（月調）加碼1.1%機動計算。另以陳杰和及陳芳晴共有（所有權應有部分各2分之1）之系爭土地設定抵押擔保。

(二)系爭借款契約首頁「立據人（以下稱借款人）」欄蓋有陳杰和及陳芳晴之印文；末頁並有「共同借款人陳芳晴」之文字記載，同時蓋用陳芳晴印文；第22條其他約定事項記載「共同借款人對於全部借款各負全部給付之責」。

(三)陳杰和於101年5月24日死亡，其全體繼承人為被告。

(四)原告於103年7月18日代償系爭借款本金4,880萬元及利息6,605元予土地銀行，土地銀行並出具債權及抵押權移轉證明書予原告。

(五)原告曾聲請強制執行陳杰和所有之系爭土地所有權應有部分2分之1，經臺北地院以系爭執行事件受理在案，原告分配受償金額為執行費52萬1,268元、債權額2,923萬7,156元。

四、本院得心證之理由：

(一)原告依系爭借款契約、民法第478條、第312條、第749條、第1148條、第1153條第1項規定，請求被告於繼承陳杰和之遺產範圍內，連帶給付原告2,554萬2,449元，及其中2,553萬5,844元自106年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由：

1.按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約；借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質

、數量相同之物；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第474條第1項、第478條前段、第229條第1項、第233條第1項各有明文。次按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任，民法第272條第1項、第273條亦有明定。又就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利；保證人向債權人為清償後，於其清償之限度內，承受債權人對於主債務人之債權，此觀民法第312條前段、第749條前段規定即明。保證人係對於主債務之履行有利害關係之第三人，其向債權人為清償後，乃基於債權法定移轉，當然取代債權人之地位，得於其清償之限度內，行使原債權之權利，故其於清償限度內得行使之債權內容，應視原債權約定而定。查：

- (1) 陳杰和與陳芳晴為系爭借款契約之共同借款人，系爭借款契約第22條其他約定事項並明載「共同借款人對於全部借款各負全部給付之責」，業如前述，揆之上揭規定，顯見陳杰和與陳芳晴應連帶返還系爭借款予貸與人，且貸與人亦得逕對其中一人請求履行全部給付。至連帶債務人中之一人清償後，得否另向其他連帶債務人請求償還應分擔之數額（民法第280條規定參照），乃別一問題。被告抗辯：陳杰和與陳芳晴僅各負半數清償責任云云，無足憑採。
- (2) 審繹系爭借款契約全文，可知土地銀行與陳杰和、陳芳晴並未約定逾期未清償時，仍得按契約原約定利率計付遲延利息，有系爭借款契約可稽（見本院卷第160至163頁）；兩造亦皆陳明：系爭借款契約未約定陷於遲延後，得按原約定利率計算利息等語（見本院卷第319頁），堪認系爭借款契約未據約明遲延利息之利率，按諸上開規定，貸與人於陳杰和

、陳芳晴陷於遲延後，自得請求按法定利率即週年利率5%計算之遲延利息。被告抗辯：原告僅得依系爭借款原約定利率計算遲延利息云云，亦不可取。

(3)原告於103年7月18日代償系爭借款本金4,880萬元及利息6,605元予土地銀行，則依民法第312條前段、第749條前段規定，其於此範圍內，自承受土地銀行之系爭借款本金債權4,880萬元、至103年7月18日止已發生之利息債權6,605元，暨上開本金債權之從屬權利即自同年月19日起至104年6月16日止，按系爭借款原約定利率計算之利息債權，及於借款到期後，自同年月17日起按法定利率即週年利率5%計算之遲延利息債權。又，土地銀行之公告指標利率（月調）自103年7月19日起至104年6月16日，均為1.37%，有土地銀行109年4月28日總審規字第1090042128號函附之公告指標利率表可稽（見本院卷第363至364頁）。據此，原告於系爭執行事件中受償之分配款2,923萬7,156元，經依序抵充系爭借款至103年7月18日止已發生之利息6,605元、自同年月19日起至104年6月16日止之約定利息計109萬9,685元（計算式： $1.37\% + 1.1\% = 2.47\%$ ， $48,800,000 \times 333 / 365 \times 2.47\% = 1,099,685$ ，小數點下四捨五入，下同）、自同年月17日起至106年6月14日止之遲延利息487萬3,315元（計算式： $48,800,000 \times 729 / 365 \times 5\% = 4,873,315$ ），暨本金2,325萬7,551元（計算式： $29,237,156 - 6,605 - 1,099,685 - 4,873,315 = 23,257,551$ ）後，系爭借款迄今尚餘本金2,554萬2,449元（計算式： $48,800,000 - 23,257,551 = 25,542,449$ ），及自106年6月15日起算之遲延利息未據清償，堪可認定。

2.按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條第1項前段、第2項、第1153條第1項各有明文。被告為陳

杰和之全體繼承人，揆之前揭規定，自應繼承陳杰和之系爭借款債務，並負連帶清償責任。從而，原告依系爭借款契約、民法第478條、第312條、第749條、第1148條、第1153條第1項規定，請求被告於繼承陳杰和之遺產範圍內，連帶給付2,554萬2,449元，及其中2,553萬5,844元自106年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，未逾其得請求之金額，自屬有據。

(二)被告不得依系爭合建契約第10條第3款約定，請求原告給付忠孝界建案已售出戶之土地銷售分配款，並與原告本件請求抵銷：

被告抗辯原告依系爭合建契約第10條第3款約定，應就忠孝界建案已售出之17戶，給付土地銷售分配款1億1,719萬9,320元予陳杰和；退步言之，縱扣除陳杰和已收土地款713萬940元及合建保證金5,040萬元，仍應給付土地銷售分配款5,966萬8,380元。故伊等得以上開債權與原告本件請求抵銷云云，惟為原告否認，並主張：陳杰和依系爭合建契約第10條第3款約定，應先將86地號土地所有權移轉登記予預售屋買受人，始得請求伊給付土地銷售分配款。因陳杰和死亡後，被告怠於辦理繼承登記，已售出戶之基地持份均係移轉自孫應欽等2人名下之86地號土地所有權應有部分，被告自不得享有已售出戶之土地銷售分配款。退步言之，伊亦主張同時履行抗辯等語。查：

- 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。是抵銷權之行使，須兩人互負債務，且均適於抵銷，始得生抵銷之效力。次附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項亦有明定。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律

效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內（最高法院101年度台上字第1651號判決意旨參照）。

2. 陳杰和、孫應欽等2人為86地號土地之共有人，陳杰和曾於100年1月13日與原告簽立系爭合建契約，孫應欽等2人亦於同日另分別與原告簽立合建契約（下各稱甲契約、乙契約），而均以86地號土地與原告合作忠孝界建案。又忠孝界建案共計25戶，於100年間即以預售屋方式售出計17戶，買受人就土地部分，係與陳杰和、孫應欽等2人共同簽署土地預售買賣契約；剩餘戶數尚未出售。後孫應欽等2人於103年間，將86地號土地所有權應有部分移轉登記予忠孝界建案已售出之17戶預售屋買受人；被告或陳杰和未曾移轉86地號土地所有權應有部分予忠孝界建案已售出戶之預售屋買受人等情，為兩造所不爭執（見本院卷第321、444頁），並有系爭合建契約、甲契約、乙契約（見本院卷第260至274頁）、原告提供予財政部北區國稅局（下稱北區國稅局）之忠孝界建案銷售情形說明表單（見本院卷第72頁，下稱系爭明細表）可稽，復據被告於最高行政法院109年度判字第81號遺產稅事件（下稱另案遺產稅事件）中陳明在卷（見臺北高等行政法院104年度訴字第1101號卷，下稱1101號卷，第6頁），且有該案卷附86地號土地登記謄本可佐（見1101號卷第13至17頁），首堪採認。

3. 系爭合建契約第10條第3項係以陳杰和移轉86地號土地所有權予預售屋買受人，為原告負有給付土地銷售分配款義務之條件：

(1) 繹諸系爭合建契約第1條記載「合建土地標示：台北市○○區○○段○○段○○地號（面積計肆佰零六平方公尺）持百分之參拾…」，第3條記載「合建方式：一、採土地及房屋分售方式合建：甲方（即陳杰和）出售土地，乙方（即原告）出售房屋。二、由乙方負責整體銷案之規劃依銷售價格，甲方分得83%，乙方17%。三、甲方所提供之土地，…由乙方依建築法規設計所核准圖樣興建鋼筋混凝土造之地下參層

01 地上柒層之大樓。…」，第6條記載「一、本案建築起造人
02 雙方同意由乙方為起造人。…」，第10條記載「房地之銷售
03 及費用負擔：一、雙方同意就合建之房地（含所佔基地持分
04 ）全部以雙方共有之方式共同銷售。…三、乙方代收甲方之
05 土地款最遲應於甲方移轉土地所有權予買受人後一個月內與
06 甲方結清已售戶之代收土地款。」（見本院卷第260至263
07 頁），並佐以被告坦言：陳杰和基於系爭合建契約約定，有
08 將預售屋坐落基地交付並移轉登記予買受人之義務等語（見
09 本院卷第208、409頁），足見忠孝界建案係由陳杰和提供
10 土地，由原告出資在上興建房屋，雙方言明應共同對外銷售
11 ，銷售款由原告統籌收取，並預為約定銷售後之價款分配比
12 例，而陳杰和依系爭合建契約約定，亦負有將86地號土地所
13 有權應有部分直接移轉登記予預售屋買受人之義務。

14 (2) 依系爭合建契約第10條第3項所載「土地款最遲應於甲方移
15 轉土地所有權予買受人後一個月內結清」之文義，已表明陳
16 杰和應先將86地號土地所有權應有部分移轉予買受人，原告
17 則至遲應於上情發生後1個月內，與陳杰和結算付清土地銷
18 售分配款之意旨。且徵之原告與陳杰和簽立系爭合建契約之
19 經濟目的，乃在共同對外銷售房地，並俟房屋興建完成後，
20 將房屋、土地所有權移轉予買受人，以獲取對價。而按諸通
21 常交易習慣，預售屋買受人亦係在終局取得房地所有權時，
22 始給付全數房地買賣尾款。據此，倘陳杰和僅配合與預售屋
23 買受人簽約，惟未將86地號土地所有權應有部分移轉予買受
24 人，衡諸一般經驗法則，買受人勢當以無法取得房屋所占基
25 地所有權，出賣人債務不履行為由，行使相關損害賠償、給
26 付違約金等權利，甚將請求解除契約、返還已付房地預售買
27 賣價金，致系爭合建契約之目的難以達成，則為確保系爭合
28 建契約之目的得有效實現，依一般社會理性客觀認知，系爭
29 合建契約第10條第3項之約定內容，應在使陳杰和請求給付
30 土地銷售分配款權利之發生，繫諸其移轉86地號土地所有權
31 應有部分予買受人乙事之成就，藉此督促陳杰和務必依約履

01 行。再者，觀諸甲契約、乙契約內容（見本院卷第263至27
02 4頁），可知甲契約、乙契約除第1條有關合建土地標示之
03 應有部分比例分別記載孫應欽為30%，陳玄旻為40%外，其
04 餘內容均與系爭合建契約相同，甲契約、乙契約第3條第2
05 項亦皆記載「由乙方負責整體銷案之規劃依銷售價格，甲方
06 分得83%，乙方17%」，換言之，陳杰和與孫應欽等2人分
07 別與原告成立之合建法律關係，固屬各別，惟原告出售合建
08 房地所得銷售價款中之83%，實須於土地共有人間進行分配
09 ，則按理自須於土地共有人辦理所有權移轉登記予買受人後
10 ，方得依實際移轉情形、比例，結算分配予各共有人。又，
11 陳杰和、孫應欽等2人與原告間之合建法律關係既屬不同，
12 孫應欽等2人是否及如何履行甲契約、乙契約所負移轉土地
13 所有權義務，與陳杰和有無依約履行，乃為二事。苟陳杰和
14 於實際履行移轉所有權應有部分之義務前，即得先行請求原
15 告分配土地銷售分配款，設若陳杰和因故始終未將86地號土
16 地所有權應有部分移轉予任何買受人，豈非等同陳杰和既得
17 享有以他共有人財產換取之買賣價金利益，又得繼續保有86
18 地號土地所有權應有部分，要非事理之平，難認與誠信原則
19 相合。職是以觀，益顯原告與陳杰和訂立系爭合建契約第10
20 條第3項之真意，係以陳杰和移轉86地號土地所有權予買受
21 人，為原告應負給付土地銷售分配款義務之條件。至系爭合
22 建契約第10條第3項所載「乙方代收甲方之土地款」等詞，
23 僅在表彰房地銷售款係由原告統籌收取之旨，並非約定陳杰
24 和於移轉86地號土地所有權應有部分前，即已取得對原告請
25 求分配土地銷售分配款之債權，彰彰明甚。

26 4. 被告雖抗辯稱：因預售屋買受人就土地部分，係與陳杰和、
27 孫應欽等2人共同簽署土地預售買賣契約，且由原告統籌自
28 行決定土地持份移轉順序，故陳杰和就土地銷售分配款本有
29 30%約定比例之分配權利，原告代收買賣價金後，即應依土
30 地所有權人應有部分比例即時分配，且已售出戶之土地銷售
31 分配款並非以移轉陳杰和所有土地為權利實現之前提。又原

告曾以系爭明細表回覆北區國稅局稱，其就忠孝界建案已售出戶，應給付陳杰和土地銷售分配款1億1,719萬9,320元，北區國稅局亦按此核課遺產稅，並經行政爭訟程序確定云云。然：

- (1) 陳杰和、孫應欽等2人乃分別與原告簽立合建契約，渠等間所成立之合建法律關係本屬各別。而陳杰和因與原告合建所成立之系爭合建契約法律關係，與陳杰和、孫應欽等2人為各自履行渠等與原告間之合建契約，因而共同與預售屋買受人簽署之土地預售買賣契約，亦係不同之法律關係。準此，陳杰和得否請求原告分配土地銷售分配款，自應視系爭合建契約第10條第3項所定契約條件是否成就而定。被告以陳杰和、孫應欽等2人係與買受人共同簽署土地預售買賣契約為由，抗辯陳杰和無須移轉土地所有權應有部分即得立即請求分配土地款云云，顯與是項約定內容不合，已難採取。
- (2) 遍繹系爭合建契約及甲契約、乙契約全文，可知上開契約皆無隻字提及原告享有自行決定以何人名下86地號土地所有權應有部分辦理移轉登記之權限，並不因忠孝界建案已售出戶之預售屋買受人，客觀上係受讓孫應欽等2人名下之86地號土地所有權應有部分，即得反推原告有權決定移轉順序。且忠孝界建案於102年8月28日竣工、同年11月7日經主管機關核發使用執照乙節（見本院卷第287頁），有臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）100年建字第0010號建造執照、102年使字第0291號使用執照可憑（見本院卷第86、87頁），可認原告於忠孝界建案完工後，即應陸續將房地所有權移轉予已售出戶之預售屋買受人。然陳杰和早於101年5月24日死亡，被告迨至108年1月11日，始就陳杰和之遺產取得遺產稅繳清證明書，有財政部北區國稅局遺產稅繳清證明書可憑（見本院卷第276至278頁），益徵原告事實上尚難於被告執遺產稅繳清證明書辦理繼承登記前（土地登記規則第119條第1項，遺產及贈與稅法第8條第1項規定參照），請求被告將繼承自陳杰和之86地號土地所有權應有部分

移轉登記予已售出戶之預售屋買受人，自僅能請求孫應欽等
2人移轉其等名下之86地號土地所有權應有部分，避免買受
人因遲未取得足額土地所有權應有部分而主張出賣人債務不
履行，誠難倒果為因，遽謂原告實係自行選擇移轉之順序。
被告執此抗辯原告代收買賣價金後，不待陳杰和移轉土地所
有權，即應依約定比例即時分配土地銷售分配款予陳杰和云
云，無可憑採。

- (3) 北區國稅局曾於103年5月1日發函命原告應於文到10日內
，提供忠孝界建案之起造資料、已收或預收房地款相關帳證
資料及資金金流證明文件等，並應說明忠孝界建案之房地最
新銷售狀況。經原告以系爭明細表回覆北區國稅局，系爭明
細表並載有「117,199,320 陳杰和出售土地價款」，雖有北
區國稅局103年5月1日北區國稅法二字第1030007897號函
(見本院卷第70至71頁)、系爭明細表(見本院卷第72頁)
可憑。而系爭明細表所載1億1,719萬9,320元之金額，係
陳杰和如將其所有之86地號土地所有權應有部分，移轉予忠
孝界建案已售出之17戶預售屋買受人，以陳杰和對86地號土
地之所有權應有部分30%計算後，其原應分得之土地銷售分
配款一節，固亦為原告所不爭執(見本院卷第319、322、
444頁)。又北區國稅局於103年11月26日就陳杰和之遺產
稅為重審復查決定，按忠孝界建案截至陳杰和死亡日已銷售
土地部分，重行核算陳杰和應分得之土地銷售分配款為1億
1,719萬9,320元，扣除陳杰和已收土地款713萬940元及
合建保證金5,040萬元後，認定於陳杰和死亡時，其就忠孝
界建案之應收土地款為5,966萬8,380元，並據以追徵遺產
稅及罰鍰(於本件爭議無關部分，於茲不贅)。被告范秀珠
不服提起訴願，經北區國稅局維持原決定，范秀珠續而對該
訴願決定提起行政訴訟，業經臺北高等行政法院以106年度
訴更一字第12號判決駁回其訴；范秀珠不服提起上訴，仍經
最高行政法院以109年度判字第81號判決駁回上訴確定等情
，雖復有北區國稅局103年11月26日北區國稅法二字第1030

021343號重審復查決定書（見本院卷第116至129頁）、臺北高等行政法院104年度訴字第1101號與106年度訴更一字第12號判決（見本院卷第51至69、238至256頁）可憑，並經本院調取另案遺產稅事件全卷查核無誤。惟：

①原告曾於103年間提供系爭明細表予北區國稅局乙事，本無從執以推謂其與陳杰和於100年間簽立系爭合建契約第10條第3項之真意為何。且細觀系爭明細表內容，僅列載忠孝界建案已售出17戶之簽約日（均為100年間）、買受人人別、買賣價款金額，並依陳杰和持分比例30%，逐一系列如按該比例計算時，陳杰和可分受之土地銷售分配款為若干，末將各該分配款加總後記載陳杰和出售土地價款應為1億1,719萬9,320元，益可信系爭明細表僅係原告基於北區國稅局要求說明忠孝界建案出售情形，遂針對忠孝界建案已售出戶之價款，按系爭合建契約第1條所定陳杰和之合建土地持分比例，抽象計算陳杰和倘依約履行時，得分受之土地銷售分配款為若干；此與陳杰和依系爭合建契約第10條第3項約定，須俟事實上移轉86地號土地所有權應有部分予買受人後，始得請求原告給付土地銷售分配款，要屬二事，亦不因原告曾對北區國稅局做此說明，即得置契約文義於不顧，率謂陳杰和依約已得請求原告給付。至北區國稅局見聞原告提供之資料後，如何認列遺產內容及課徵遺產稅，乃專屬北區國稅局之職權，容非原告所得置喙。被告就此雖又抗辯以：因提供不實資料會遭刑事處分，故原告內部有經確認並結算，始會製作並提供系爭明細表云云（見本院卷第446頁）。惟系爭明細表僅為一計算方式，苟其上所載簽約日、買受人人別、買賣價款金額、陳杰和持分比例等客觀資訊與事實相符，自無提供不實資料可言，亦難徒以原告曾提供該計算方式予北區國稅局，遽推原告肯認陳杰和在私法法律關係上，不待移轉86地號土地所有權應有部分即得請求給付。被告所辯前詞，殊非可採。

②按稅捐之課徵，乃國家或地方自治團體基於租稅政策，責令

納稅義務人於特定事實發生時，應按一定標準負擔公法上金錢給付義務。至於該特定事實私法上應如何評價，乃別一問題，則自不因稅捐機關認定稅捐課徵事實之存在並據以核課稅賦，率推當事人間私法上法律關係為何。況遺產稅之課徵，依遺產及贈與稅法第1條第1項、第10條第1項、第14條規定，係以「被繼承人死亡時」所遺財產為基準時點。且附條件之債權，仍屬應估定價額課徵遺產稅之遺產範疇，此觀遺產及贈與稅法施行細則第39條規定即明。觀諸前載北區國稅局重審復查決定書內容（見本院卷第123至124頁），可知北區國稅局係以陳杰和死亡時即「101年5月24日」之財產及契約履行狀態，進行評價暨據以核課遺產稅，尤無從執原告於103年間，針對陳杰和死亡時之契約履行狀態所為說明，暨該遺產稅之核課與行政爭訟程序結果，遽認陳杰和於事實上移轉86地號土地所有權應有部分予買受人前，即得依系爭合建契約第10條第3項約定請求原告給付土地銷售分配款。被告以北區國稅局係按系爭明細表核課遺產稅，並經行政爭訟程序確定為由，抗辯原告在私法上即應立即給付土地銷售分配款云云，無足憑取。

- (4) 又，縱令被告抗辯：陳杰和與孫應欽等2人對於消費者負有連帶責任等語屬實（見本院卷第208頁）。孫應欽等2人將其等名下之86地號土地所有權應有部分移轉予預售屋買受人，核僅在履行其等與原告間之甲契約、乙契約，暨其等基於土地預售買賣契約之連帶債務人身分，依民法第273條規定所自負對買受人之全部給付義務，並非代替陳杰和履行系爭合建契約所定給付義務，更不因陳杰和於孫應欽等2人給付後，依民法第274條規定，得同免依土地預售買賣契約約定對買受人所負給付責任，即反推陳杰和事實上已履行系爭合建契約所定移轉86地號土地所有權應有部分義務。被告上揭辯詞，殊難為有利被告之認定。

5. 被告復抗辯以：原告以提前清償系爭借款、承受抵押權方式，藉系爭執行事件低價取得城心美學建案之合建土地即系爭

土地，規避應給付予被告之城心美學建案土地分配款，更拒不向應就系爭借款負終局清償責任之陳芳晴請求返還系爭借款。且原告違約不給付忠孝界建案之土地銷售分配款，於北區國稅局發函詢問前，亦從未向伊等說明忠孝界建案之營收或分配內容，或要求伊等移轉86地號土地所有權應有部分，更未就忠孝界建案未售出戶進行銷售，復以本件訴訟為由對86地號土地為假扣押。故原告實係欲藉由創設債權強制執行方式，趁機低價承受86地號土地，規避其對陳杰和應負擔之給付義務，係以不正當方式阻止系爭合建契約第10條第3款所定給付條件之成就，伊等仍得主張抵銷云云。惟：

- (1) 按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項固有明文。然所謂因條件成就而受不利益之當事人，以不正當行為，阻其條件成就者，係指該當事人有阻其條件成就之故意行為，該行為為不正當，並其行為與條件之不成就有相當因果關係，始足當之（最高法院95年度台上字第1549號、95年度台上字第906號、104年度台上字第1394號判決意旨參照）。
- (2) 城心美學建案與忠孝界建案乃不同建案，所涉建築基地亦分別為系爭土地與86地號土地，毫不相涉，此觀北市都發局100年建字第302號、100年建字第10號建造執照即明（見本院卷第84、86頁），則被告所指原告提前清償系爭借款、僅向其等請求給付、或與原告間有關城心美學建案之糾葛等項，俱顯與原告有無以不正當行為，阻止陳杰和或其繼承人移轉86地號土地所有權予忠孝界建案預售屋買受人乙事無關。
- (3) 陳杰和須先行移轉86地號土地所有權應有部分予忠孝界建案之預售屋買受人，始得請求原告分配土地銷售分配款，業經本院詳認如前，自無從反謂係因原告未先給付土地銷售分配款，方致被告無法履行土地所有權移轉義務。再者，得申請辦理繼承登記者，僅為被告（土地登記規則第27條規定參照），且苟被告未先依法完稅及辦理繼承登記完畢，縱原告告

01 知並請求被告移轉86地號土地所有權應有部分予忠孝界建案
02 預售屋買受人，被告仍無法依約履行。而陳杰和早於101年
03 5月24日即死亡，被告迨至108年1月11日，始就陳杰和之
04 遺產取得遺產稅繳清證明書，惟忠孝界建案早於102年間完
05 工，已如前述。準此，即令原告於103年間北區國稅局詢問
06 前，鑑於被告始終未能辦妥繼承登記之事實上障礙，而未積
07 極向被告要求移轉86地號土地所有權應有部分，除不足認係
08 故意以不正當行為阻止條件之成就，復難謂該行為與條件之
09 不成就有因果關係。

10 (4)原告是否就忠孝界建案未售出戶進行銷售，與其就已售出戶
11 部分，有無故意以不正當行為阻止給付土地銷售分配款條件
12 之發生，殊無關連。況忠孝界建案於102年間完工後，已非
13 預售屋，且原告主張忠孝界建案未售出之8戶僅得移轉被告
14 繼承自陳杰和之86地號土地所有權應有部分等語（見本院卷
15 第398頁），亦未據被告爭執。果原告不能確定被告何時得
16 配合辦理土地所有權移轉登記，即逕出賣未售出餘屋，不啻
17 等同立即陷己於債務不履行狀態，無端擴大損害，益顯被告
18 執此指摘原告以不正當行為促條件之不成就云云，難謂有當
19 。另孫應欽等2人係於103年間，即將86地號土地所有權應
20 有部分移轉登記予忠孝界建案已售出戶之買受人，業如前述
21 。而原告係於106年間始對被告聲請發支付命令，經被告異
22 議後視為起訴，有民事聲請支付命令狀蓋印之本院收文戳章
23 可稽（見司促卷第4頁），尤見原告事後於本件訴訟中有無
24 對被告繼承自陳杰和之86地號土地所有權應有部分為假扣押
25 ，與其是否故意以不正當行為阻止給付土地銷售分配款條件
26 之發生無涉。

27 (5)是以，被告執前詞抗辯原告以不正當方式阻止系爭合建契約
28 第10條第3款所定給付條件之成就，伊等仍得主張抵銷云云
29 ，諉難採取。

30 6.綜上，被告既未依系爭合建契約第10條第3項約定，將86地
31 號土地所有權移轉登記予忠孝界建案已售出之17戶預售屋買

01 受人，自不得請求原告給付該部分土地銷售分配款，則被告
02 抗辯其得以此債權與原告本件請求抵銷云云，即屬無據。

03 五、從而，原告依系爭借款合同、民法第478條、第312條、第
04 749條、第1148條、第1153條第1項規定，請求被告於繼承
05 陳杰和之遺產範圍內，連帶給付原告2,554萬2,449元，及
06 其中2,553萬5,844元自106年6月15日起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 六、兩造分別陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告
09 ，經核於法並無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
12 贅述。

13 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項
14 、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日
16 民事第三庭 法官 李佳芳

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
20 命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日
22 書記官 劉雅萍