臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第50號

原　　告　聖得福建設開發股份有限公司
法定代理人　吳明珠
訴訟代理人　盧國勳律師
複　代理人　石振勛律師
被　　告　王俊強
　　陳王敏子
上　一　人
訴訟代理人　陳俊誠
被　　告　王敏華
訴訟代理人　林欽華
被　　告　王人宣
　　王瑞彬
　　王佩琳
兼　上三人
訴訟代理人　王陳含笑
被　　告　王慧雅
訴訟代理人　林玉環

上列當事人間請求代位分割遺產事件，本院於民國110 年3 月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被代位人王俊強及被告陳王敏子、王敏華、王人宣、王瑞彬、王佩琳、王陳含笑、王慧雅應就被繼承人王高美所遺之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地權利範圍二分之一，應按附表一所示各被告之應繼分比例，分割為分別共有。

被告王俊強應將臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分十六分之一所有權移轉登記予原告。

被告王俊強應給付原告新臺幣貳萬捌仟貳佰壹拾參元，其中新臺幣貳萬肆仟捌佰肆拾參元自民國一百零七年六月八日起，另新臺幣參仟參佰柒拾元自民國一百零八年八月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣壹萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第 255 條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴原聲明第1 、3 項分別為：被告應就被繼承人王高美所遺如起訴狀附表1 編號1 至2 所示遺產，依本判決附表1 所示應繼分比例分別共有；被告王俊強應給付原告新臺幣（下同）138,700 元（見本院卷一第14頁）。嗣於本件訴訟繫屬中，變更其聲明為：被告應就被繼承人王高美所遺如民事補正狀附表3 所示遺產，依本判決附表1 所示應繼份比例分別共有；被告王俊強應給付原告166,913 元（見本院卷一第224 頁）。查原告就訴之聲明變更部分，核屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，尚無不合，均應准許。

二、被告王俊強經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）訴外人即被繼承人王高美於民國94年7 月6 日死亡，其所有臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上同段同小段632 號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○○○ 號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）應有部分1/2 由被告公同共有，惟系爭建物嗣遭拆除，並已辦理滅失登記。又被告王俊強於96年9 月11日與原告簽訂房地產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），

約定原告給付新臺幣（下同）726,000 元價金，購買被告王俊強就如附表1 所示應繼分比例可分得系爭房地應有部分1/16，惟原告依約給付上開價金後，被告王俊強卻怠未辦理分割系爭房地，並依約移轉登記系爭房地應有部分1/16予原告，經原告發函催告，被告王俊強仍置之不理，原告為保全上開債權，爰依民法第242 條、第824 條第1 、2 項、第830 條第2 項、第1164條規定及系爭買賣契約之法律關係，請求分割被告間公同共有系爭土地應有部分1/2 ，依附表1 所示應繼分比例分別共有，被告王俊強並移轉登記系爭土地1/16予原告。

（二）原告於97年4 月2 日依約給付被告全部價金完畢，被告王俊強依系爭買賣契約第2 項第3 款約定應同時辦理交屋，卻未為辦理，被告王俊強即陷入給付遲延，又系爭房屋嗣因拆除並辦理滅失登記，致無從交付，係可歸責被告王俊強之事由致給付不能，爰依民法第226 條第1 項、第 229 條第1 項、第231 條第1 項規定，請求被告王俊強賠償不能交付系爭房屋之損害138,700 元。

（三）原告於系爭買賣契約簽立後，分別於107 年6 月8 日代被告王俊強繳納系爭土地97年度至106 年度地價稅24,843元，於108 年8 月30日代被告王俊強繳納系爭土地107 年度地價稅3,370 元，被告王俊強因此受有免繳地價稅共計28,213元利益，且原告上開行為有利於被告王俊強，爰依民法第176 條第1 項、第179 條前段規定，請求被告返還28,213元。

（四）並聲明： 被告應就被繼承人王高美所有系爭土地權利範圍1/2 ，依附表1 所示應繼分比例分別共有； 被告王俊強應將系爭土地應有部分1/16移轉登記予原告； 被告王俊強應給付原告166,913 元，及其中138,700 元自97年 4 月2 日起，其中24,843元自107 年6 月7 日起，其中3,370 元自108 年8 月30日起，均至清償日止，按年息5 ％計算之利息； 第3 項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告陳王敏子、王敏華、王人宣、王瑞彬、王佩琳、王陳含笑、王慧雅（下稱被告陳王敏子等7人）則以：系爭買賣契約之標的為公同共有物，尚未分割，因無法處分而具有瑕疵，且屬王高美所留遺產，具一身專屬性，而無法代位分割；系爭買賣契約應係王俊強與原告之私人借貸關係，所有權既未移轉，未依民法第758條辦理登記，並以書面為之，法律上即不生任何效力。再者，被告王俊強出售系爭房地應有部分，並未依土地法第34條之1第4項規定通知共有人行使優先承買權，原告與被告王俊強間之交易應不存在。又原告與王俊強簽約時，既已知悉被告王俊強無法履約，原告自可以解約並對其求償，原告卻仍一廂情願給付尾款等語，資為抗辯。並聲明；原告之訴駁回。

三、法院的判斷

（一）原告得代位被代位人王俊強提起分割遺產訴訟

按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使非專屬於債務人本身之財產權，此觀民法第242條規定自明。民法第1164條明定：繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限；此項繼承人之分割遺產請求權，雖具有形成權行使之性質，係在繼承之事實發生以後，由繼承人公同共有遺產時當然發生，惟仍屬於財產權之一種，復非繼承人之一身專屬權，自非不得代位行使之權利（最高法院107年度台上字第2219號判決參照）。

被代位人王俊強與被告王慧雅、陳王敏子、王敏華、訴外人王鐵雄為王高美之繼承人，王鐵雄於繼承開始後102年10月10日死亡，被告王人宣、王瑞彬、王佩琳、王陳含笑為王鐵雄之繼承人，應繼分比例如附表1所示等情，有繼承系統表、王高美及王鐵雄繼承人戶籍謄本在卷可憑（見本院卷一第55、99-129、179頁）；又王高美所留遺產，其中系爭房屋因已拆除，而已辦理滅失登記，又除系爭土地外，其餘遺產業經本院104年度家簡字第8號判決分割

確定乙情，有該判決、臺北市建成地政事務所103 年1 月28日北市建地測字第10330105400 號函附卷可稽（見本院卷一第65頁）；再被代位人王俊強及被告陳王敏子等7 人現為系爭土地之公同共有人，權利範圍為1/2 ，有土地登記謄本可佐（見本院卷二第15-17 頁），上開事實，並為原告及被告陳王敏子等7 人所不爭執，應堪信為真實。

原告主張被代位人王俊強將系爭房地應有部分1/16出售予原告等語，業據原告提出系爭買賣契約為證（見本院卷一第35-40 頁），被告陳王敏子等7 人雖抗辯系爭房地為公同共有之遺產，被代位人王俊強不得任意處分云云，惟按應繼分讓與之約定，如其真意係繼承人就遺產未來因分割可取得之權利為讓與者，於當事人間有債權之效力（參謝在全著民法物權論上，修正7 版，第453 頁），查系爭買賣契約第2 條第2 、3 款約定：「付款期限及移交不動產方法：　第貳次付款：俟王高美之繼承登記完竣3 日內甲方（指原告）付予乙方（指王俊強）20萬元正，甲方同時開具尾款金額商業本票予乙方做為保證支付。　第三次付款：俟產權登記完竣3 日內，甲方付予乙方32萬6,000 元正，同時還予甲方原開具之商業本票，同時交屋。」；不動產標示約定為「土地坐落：臺北市○○區○○段0 ○段000 地號，權利範圍1/16；建物坐落：臺北市○○區○○路○○○ 號，建號632 ，權利範圍1/16」（見本院卷一第36、39頁），參以上開契約內容可知原告與被代位人王俊強約定買賣標的之真意，係被代位人王俊強於將來系爭房地辦理繼承登記完竣，並為分別共有之分割登記後，王俊強依其應繼分比例所取得系爭房地之應有部分1/16，王俊強並非係於訂立系爭買賣契約之同時逕將其對王高美遺產之應繼分處分讓與原告，揆諸前開說明，系爭買賣契約之買賣標的於被代位人王俊強或王高美其他繼承人辦妥繼承及分割登記後即可移轉應有部分1/16予原告，系爭買賣契約並非係以不能給付為標的，仍具有債權之效力而屬有效，

被告陳王敏子等7 人抗辯被代位人王俊強不得處分系爭房地云云，難認有據。被告陳王敏子復抗辯系爭買賣契約之真正有疑云云，然查，本院於辯論期日將原告提供系爭買賣契約原本核對，確與卷附之影本相符（見本院卷二第84頁），且系爭買賣契約書後附之交款備忘錄亦有被代位人王俊強簽名並蓋印手印，原告依各期價金款項交付支票予被代位人王俊強，復經被代位人王俊強向銀行兌領等情，亦有原告提出提出票據影像報表為據（見本院卷一第57-63頁），堪信系爭買賣契約為真，被告陳王敏子抗辯質疑系爭買賣契約之真正云云，亦不可採。被告陳王敏子等 7 人再抗辯系爭買賣契約實為原告與被代位人王俊強間之借貸，其等間並非係買賣云云，惟按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判決參照）；被告陳王敏子等7 人抗辯原告與被代位人王俊強間之買賣契約為通謀虛偽意思表示，依前開說明，應由被告陳王敏子等7 人負舉證之責，然被告陳王敏子等7 人並未提出任何事證證明原告與被代位人王俊強間相互明知而為買賣契約之非真意表示，則被告陳王敏子等7 人此部分抗辯，亦非可採；至原告雖未待被代位人王俊強辦妥分割登記即先交付價金尾款，然原告何時交付價款，本為原告所得自行決定，縱原告未依契約所定期程交付價款，亦僅為原告擔負對方是否依約履行之風險，尚無從執此逕認原告與被代位人王俊強間訂立系爭買賣契約為虛偽。

被告陳王敏子等7 人抗辯原告與被代位人王俊強間就系爭房地買賣未通知公同共有人行使優先購買權，其等間之交易應不合法云云，按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前開規定，於公同共有準用之。此參土地法第34條之1 第4 、5 項規定甚明；又土地法第34條之1 第4 項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或

單獨優先承購，並未如同法第104 條第2 項後段設有出賣人未通知優先購買權人，而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65年台上字第853 號判決參照）。被告陳王敏子等7 人固辯稱被代位人王俊強未依前開規定向公同共有人為優先承買權之通知云云，然依前開說明，被告陳王敏子等7 人不得執此事由主張系爭買賣契約無效，僅得對被代位人王俊強請求損害賠償，是其等抗辯系爭買賣契約因之無效，亦屬無據。

再者，原告主張其於100 年3 月14日委託律師發函催告被代位人王俊強應依系爭買賣契約辦理移轉過戶等語，業據其提出勳業聯合法律事務所100 年3 月14日100 年度勳律字第019 號函為憑（見本院卷一第41頁），原告復於 100 年間就系爭房地提起分割遺產訴訟乙情，亦有本院100 年度家訴字第94號言詞辯論筆錄附卷可參（見本院卷一第49-50 頁），因被告王敏華、訴外人黃琇圓於該案主張行使優先承買權（見本院卷一第45-47 頁），原告因而撤回本院100 年度訴字第94號事件起訴；又系爭土地並無不能分割之情事，迄今仍未辦理分割，足認被代位人王俊強確有怠於行使遺產分割請求權，原告為保全其債權，代位被代位人王俊強提起分割遺產訴訟，於法有據。被告陳王敏子等7 人雖抗辯系爭房地為遺產，具有一身專屬性而不得代位分割云云，然揆諸前開說明，繼承人之分割遺產請求權，係在繼承之事實發生以後，由繼承人公同共有遺產時當然發生，仍屬於財產權之一種，並非繼承人之一身專屬權，本件原告自得代位行使之權利，被告陳王敏子等7 人此部分抗辯，要屬無據。

（二）本件分割方法為被代位人王俊強、被告陳王敏子等7人依附表1應繼分比例分割為分別共有

按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有；繼承人得隨時請求分割遺產，民法第1151條、第1164條本文分別定有明文。又遺產之公同共有係以遺產之分割為其終局目的，而以公同共有關係為暫時的存在。在公同共有遺產分割自由之原則下，民法第1164條規定，繼承人得隨時請求分割遺產，該條所稱之「得隨時請求分割」，依同法第829條及第830條第1項規定觀之，自應解為包含請求終止公同共有關係在內，俾繼承人之公同共有關係歸於消滅而成為分別共有，始不致與同法第829條所定之旨趣相左，庶不失繼承人得隨時請求分割遺產之立法本旨（最高法院93年度台上字第2609號判決要旨參照）。

查附表1所示被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強為王高美之繼承人或次順位繼承人，其等共同繼承王高美所遺之系爭土地，依民法第1151條規定，為被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強公同共有系爭土地，且依民法第1164條本文規定，其等得隨時請求分割系爭土地。本院審酌被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強並未有不分割之約定，而原告代位被代位人王俊強提起本件訴訟之目的，應僅為使被代位人王俊強分得之系爭土地應有部分，並將之移轉登記予原告，又被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強之應繼分比例如附表1所示，如按應繼分比例將系爭土地分割為分別共有，各繼承人之利益相當，可兼顧各繼承人之公平性，且此分割方法亦無顯著困難或不利於經濟上效用之處。況被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強若取得分別共有，其等對於各自分得之應有部分均得自由單獨處分、設定負擔，可避免公同共有關係久延，致影響彼此權益，反而對於被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強較為有利，亦有利於原告行使權利。本院再斟酌被告陳王敏子

等7人於本院審理時陳稱：本院104年度家簡字第8號分割遺產事件未處理分割系爭土地，係繼承人認為依當時法律自行依照法定應繼分比例去辦理，繼承人間沒有約定分配之比例，不需由法官在該案訴訟處理分割等語（見本院卷二第59頁），是依系爭土地之共有情形、經濟效用及被告利益等情事，本院認原告主張系爭土地應由被告陳王敏子等7人、被代位人王俊強按應繼分比例分割為分別共有，應屬適當。至被告陳王敏子等7人抗辯系爭土地仍屬公同共有關係存續中，依民法第829條規定，不得請求分割共有物云云，然揆諸前開說明，繼承人依民法第1164條規定得隨時請求分割遺產，則依同法第829條及第830條第1項規定，應包含請求終止公同共有關係在內，被告陳王敏子等7人抗辯系爭土地依法為不得分割云云，難認有據。

（三）原告得請求被告王俊強將分得系爭土地應有部分1/16移轉登記予原告

查原告與被告王俊強間就系爭土地應有部分1/16成立買賣契約乙情，業經認定如前，原告就第二次付款200,000萬元部分業已給付完畢一節，業據其提出交款備忘錄、票據影像報表為證（見本院卷一第40、60-61頁），是原告請求被告王俊強將其辦理系爭土地分割登記後之應有部分1/16移轉登記予原告，核屬有據。

（四）原告不得請求被告王俊強賠償系爭房屋倒塌之損害

按損害賠償之債之成立，其要件除損害之發生、歸責原因之具備外，尚須損害發生原因事實與損害間，有相當因果關係之存在始可。至債權人依給付遲延之債務不履行規定請求損害賠償時，固無須就債務人之故意或過失等可歸責事由為主張及舉證，而應由債務人就不可歸責之事由致未為給付而不負遲延責任，為主張及舉證（民法第230條參照），然債權人就其所受之損害，與債務人之給付遲延間，具有相當因果關係一事，仍應負證明之責（最高法院10

1年度台上字第1497號判決參照）。

查被告王俊強前於本院104家簡字第8號分割遺產事件中陳稱：系爭房屋於80幾年間倒掉，現已變成空地等語（見該事件卷第89頁），被告王陳含笑於本院審理時陳稱：系爭房屋於80至81年間倒塌，後來因被鄰居檢舉影響公共安全，被臺北市政府拆除，系爭房屋於倒塌後即無居住等語（見本院卷二第59-60頁），與被告王俊強另案陳述大致相符，本院斟酌被告陳王敏子等7人與被告王俊強簽立系爭買賣契約之立場相反，而就系爭房屋是否倒塌一事，應無故為不實陳述之必要；再斟酌系爭買賣契約第14條約定：「以現況固定物點交房屋」（見本院卷一第38頁），可認原告於締約時已知系爭房屋已有倒塌情事，否則豈須以「固定物」稱之；原告雖主張被告王陳含笑曾於103年1月間向地政事務所辦理系爭房屋滅失登記之申請，可見系爭房屋至103年仍屬存在云云，固據其提出臺北市建成地政事務所103年1月28日北市建地測字第10330105400號函為憑（見本院卷一第65頁），然被告陳王敏子陳稱：系爭房屋係因隔壁蓋大樓時導致後半部倒塌，前半部仍存在，但整個房屋無法居住等語（見本院卷二第60頁），足徵系爭房屋事實上倒塌與否，與是否辦理滅失登記，應分屬二事，尚無從以被告王陳含笑於103年間辦理系爭房屋滅失登記乙事，據以推論系爭房屋從未倒塌，是原告此部分主張，尚非可採。再者，系爭房屋嗣因公共安全而遭臺北市政府派員拆除，原告並未舉證證明系爭房屋之滅失與被告王俊強遲延履行系爭買賣契約間有何因果關係，原告依民法第226條第1項、第229條第1項、第231條第1項規定，請求被告王俊強賠償系爭房屋滅失之損害，要屬無據。

（五）原告得請求被告王俊強給付其所代墊地價稅28,213元

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。原告主張其曾代被告

王俊強繳付系爭土地97年至106 年地價稅24,843元、 107 年地價稅3,370 元等語，業據其提出臺北市稅捐稽徵處地價稅繳納證明書、繳款書、稅款及財務罰鍰繳款書、上海商業儲蓄銀行匯出匯款申請書為憑（見本院卷一第233-248 頁），而被告王俊強經本院合法通知，均未到庭或提出書狀作何聲明陳述，依民事訴訟法第280 條第3 項規定，視同對原告主張之前開事實自認。又原告繳納97年至 106 年地價稅24,843元為107 年6 月8 日乙節，有上海商業儲蓄銀行匯出匯款申請書可佐，則原告請求不當得利之利息起算日應為107 年6 月8 日，原告請求自同年月7 日起算，顯有誤會；是原告依民法第179 條規定，請求被告王俊強給付28,213元，其中24,843元自107 年6 月8 日起，其中3,370 元自108 年8 月30日起，均至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則無理由。至原告另以民法第176 條第1 項為請求權基礎部分，因本院已依前開規定為原告有理由之認定，自無庸再就此項請求權基礎贅為說明判斷，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第242 條、第824 條第1 、2 項、第830 條第2 項、第1164條規定，代位請求分割被告間公同共有系爭土地應有部分1/2 ，本院認依附表1 所示應繼分比例分割為分別共有，原告復依系爭買賣契約、民法第179 條規定，請求被告王俊強移轉登記系爭土地應有部分1/16予原告，及請求被告王俊強給付28,213元，其中24,843元自107 年6 月8 日起，其中3,370 元自108 年8 月30日起，均至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1 、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　張淑敏

附表一：應繼分比例

繼承人	應繼分
陳王敏子	1/4
王敏華	1/4
王俊強	1/8
王慧雅	1/8
王陳含笑	1/16
王人宣	1/16
王瑞彬	1/16
王珮琳	1/16

附表二：訴訟費用之負擔比例

當事人	訴訟費用之負擔比例

（續上頁）

原告	20%（含原告代位被代位人王俊強分割系爭土地）
王俊強	1%
陳王敏子	22%
王敏華	22%
王慧雅	11%
王陳含笑	6%
王人宣	6%
王瑞彬	6%
王珮琳	6%