臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第30號

上　訴　人　戴國禎
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師
視同上訴人　余玉英
兼輔助人　　戴家祥
兼視同上訴人余玉英及下一人訴訟代理人　戴淑貞
視同上訴人　戴淑萍
視同上訴人　戴國三
視同上訴人　戴國信
視同上訴人　戴家祺
被上訴人　　戴純英
訴訟代理人　洪珮瑜律師

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5月13日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第60號第一審判決提起上訴，本院於民國109年12月25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戴國禎負擔。

事實及理由

一、視同上訴人戴家祥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，就該部分由其一造辯論而為判決。

二、按「第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。」「判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應

另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。」民事訴訟法第454條定有明文。茲本院認定之事實及理由，均與第一審判決相同，爰依前開規定引用之(詳如附件之第一審判決書所示)。

三、本件經原審判命上訴人戴國禎與視同上訴人戴國三、戴國信、余玉英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥應將系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有。

(一)上訴人戴國禎不服提起上訴，其上訴理由略以：

1、被上訴人起訴稱系爭房地係於民國104年間經上訴人及視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞同意以新臺幣（下同）230萬元價格出售予被上訴人，然被上訴人卻早於103年12月18日、104年1月5日各匯款130萬元及100萬元予視同上訴人戴國三收受，則被上訴人所述其於104年間與視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞達成系爭房地買賣合意，已難採信。而被上訴人始終無法說明其係於何時、何地、何種情況而取得上訴人出售系爭房地之同意，則其所述自難採信。原判決此部分事實認定與客觀存在事證矛盾而有違誤。

2、上訴人帳戶固於104年3月24日匯入176,923元，然尚不能據此推認上訴人已同意系爭房地之買賣，且上訴人收獲此款項，因不知要返還何人(究係被上訴人或視同上訴人戴國三)，多次詢問上開2人，均未回覆，而僅泛稱系爭房地已賣出等語，故迄今均未動到該筆款項，保留在該帳戶內至今。原判決竟執此事實而認上訴人同意系爭房地買賣，亦有違誤。

3、被上訴人於原審言詞辯論終結時，主張縱上訴人未成立系爭房地買賣契約，然被上訴人仍與視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞成立系爭房地買賣契約，不因上訴人未同意而無效，且因視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞等3人對系爭房地所有權之應有部分已逾3分之2，依土地法第34條之1第1項規定，視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞等3人亦得合法處分系爭房地云云，除見被上訴人主張前後矛盾(

即先稱上訴人與視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞等『4人』同意系爭房地買賣契約，後稱僅視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞等『3人』同意)外，且依土地法第34條之1第1項規定主張多數決處分，依土地法第三十四條之一執行要點(下稱執行要點)第10點所規定他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買，是上訴人以民事上訴理由狀作為行使優先購買權意思之送達。從而，為實現優先購買之立法目的，被上訴人自不得再請求視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞之繼承人移轉所有權，而應予以駁回。

(二)視同上訴人余玉英、戴淑貞、戴淑萍、戴國三、戴國信則以：被上訴人確實有買受系爭房地，請求維持原判決，而本件係由上訴人戴國禎提起上訴，其等並無上訴之意，若判決上訴人戴國禎敗訴，希望由上訴人戴國禎負擔訴訟費用。

(三)視同上訴人戴家祺則以：其就本件無補充意見。

(四)視同上訴人戴家祥於言詞辯論期日未到庭，於準備程序及第一次言詞辯論則以：其父曾告知被上訴人有購買系爭房地，大家都有拿到錢，其餘同視同上訴人戴淑貞所述。

四、經查：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。所謂互相表示意思一致，不限於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約並未成立。倘表意人之舉動或其他情事，依社會通念，足以間接推知其效果意思者，即可認為默示之意思表示(最高法院109年度臺上字第88號判決參照)。

(二)查：

1、系爭房地原係戴文鑑之遺產，於91年9月2日分割繼承登記為上訴人、視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞共有，應有部分各4分之1，嗣戴國瑞死亡，由繼承人即視同上訴人余玉英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祥、戴家祺繼承而公同共

有等情，除有系爭房地之土地及建物第一類謄本(見原審卷第91至99頁)外，亦為兩造所不爭執。又上訴人與視同上訴人戴國三、戴國信、戴國瑞於101年12月2日簽立承諾書記載：「茲承諾文鑑公遺產(不動產部分，詳如附清冊)，日後出賣所得，扣除相關與必要支出，餘由全體繼承人及賴竹英、卓靜純等14人均分。本承諾書製發全體繼承人及賴竹英、卓靜純等每人一份為憑。」(見原審卷第31頁)，兩造亦不爭執系爭房地係上開承諾書所載文鑑公遺產。可徵系爭房地於出售得款時，應按上述繼承人等均分。

2、上訴人於103年11月24日書寫交予視同上訴人戴國信之紙條記載：「...三、父親所剩店面房屋乙間，建議應以純英(即被上訴人)購買為優先。若她無意，可否由我承接購買？耑此奉達並頌大安」(見原審卷第283頁)，上訴人亦自認上開紙條所寫店面即為系爭房地(見本院卷第181頁)，已見上訴人於103年11月間已同意被上訴人可優先購買系爭房地。又因系爭房地於91年9月2日即已辦理分割登記，由上訴人取得應有部分1/4(見原審卷第91頁)，則從上開上訴人書寫之紙條，應可以推認上訴人於103年11月間應有同意出賣系爭房地應有部分予被上訴人，另加以後述上訴人確有於104年3月24日自視同上訴人戴國三處轉帳取得買賣價金176,923元乙節(見原審卷第261頁)，由此前後脈絡及經過以觀，上訴人辯稱其無出賣系爭房地之意思，應尚無足取。

3、被上訴人於103年12月18日、104年1月5日分別匯款130萬、100萬入視同上訴人戴國三帳戶乙節，有鳳榮地區農會存入憑條2紙影本附卷可稽(見原審卷第35頁)；視同上訴人戴國三依前揭承諾書，均分230萬元而計算上述繼承人等各應分得176,923元，並於104年3月24日匯予上訴人(非屬鳳榮地區農會之其他繼承人帳戶，經扣除30元手續費而匯入)乙情，有視同上訴人戴國三手寫字條1紙存卷可查(見原審卷第255頁)；上訴人所有鳳榮地區農會帳戶於104年3月24日由視同上訴人戴國三轉帳176,923元乙節，有上訴人所有鳳榮

地區農會帳戶存款歷史交易明細查詢表1件在卷可考(見原審卷第261頁)。足見上訴人確有收到被上訴人匯入視同上訴人戴國三帳戶均分買賣系爭房屋之分配款。

4、視同上訴人戴國信於原審陳稱：戴國瑞是大哥，主持系爭房地買賣，他問我及戴國三，我們都同意，我說沒問過戴國禎，後戴國瑞跟我說有問過戴國禎，而且已講好等語(見原審卷第247頁)，再於本院陳稱：當初我們4人都同意賣給被上訴人，後戴國禎因其他原因反悔，戴國禎當初也說要賣就優先賣給被上訴人，錢匯過去他收到沒有退回，我還有直接告訴戴國禎這件事，且有一天戴國禎來我家我不在，他有留下條子，說這個房地賣給被上訴人他也同意等語(見本院卷第106、107、180、181頁)；視同上訴人戴國三於本院陳稱：其同戴國信所述，被上訴人要跟我買房子，我們3人同意，戴國禎也有同意，錢收了好幾年，當時有跟其他兄弟講好了，全部都知道房子要賣，如何分、怎麼分都有說，錢在104年也早就領走了，我們沒有用掛號通知，但是戴國禎有寫帳號給我，就表示同意，我就把錢匯出去等語(見本院卷第107、180、181頁)；視同上訴人戴淑貞於原審陳稱：父親戴國瑞生前有提到系爭房地買賣，他說其他兄弟都有答應，戴淑萍亦在場等語(見原審卷第248頁)，於本院再陳稱：當時是父親跟三叔(即戴國三)、二叔(即戴國信)、四叔(即戴國禎)同意要一起賣給被上訴人，且系爭房地買賣之前，已經有一樣的模式把房子、土地賣給石老師，賣到所得都是分13等分，被上訴人確實有買受系爭房地等語(本院卷第179、229頁)；戴文鑑之其他繼承人卓靜純、賴竹英、戴菊英、彭戴蓮英、戴純英、戴瑞英、戴郁英，以及視同上訴人戴國三、戴國信、戴淑萍等人均出具之證明書，載明渠等均知系爭房地於104年由被上訴人向上訴人及視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞以230萬元購買，再由視同上訴人戴國三依上開承諾書分配價金予全體繼承人等文(見原審卷第37至47頁)，又有顯示上情對話內容之

視同上訴人戴淑貞與戴國信間之錄音譯文(見原審卷第227頁)、視同上訴人戴淑貞與戴淑萍間之錄音譯文(原審卷第229頁)各1份在卷可參。顯見被上訴人確有經上訴人及視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞之同意而購買系爭房地。

5、上訴人於原審陳稱：視同上訴人戴國三於104年3月24日將錢匯給我後，曾來找我，要我賣給被上訴人，但我沒有同意，目前該款項還在我帳戶沒有動，這錢我願意退還給被上訴人，但我不知道錢要退給視同上訴人戴國三還是被上訴人等語(見原審卷第246頁)，上訴人訴訟代理人又於本院陳稱：「(問：　提示原審卷第261頁Ⅴ收受匯款後這段期間有無用存證信函告知被上訴人戴純英或戴國三等人詢問為何匯錢給上訴人？)只有口頭說，沒有證據證明。」(見本院卷第230頁)。顯見上訴人早已知悉視同上訴人戴國三匯予其之款項係被上訴人購買系爭房地之分配款。另參以：

(1)上開上訴人書寫紙條及上開4所載互核相符之供述證據，應認上訴人確有出賣系爭房地應有部分予被上訴人。且若上訴人未有出賣之意思，何以其收到均分買賣系爭房屋之分配款176,923元後，迄至本件訴訟繫屬前，均未向視同上訴人戴國三等人表示該情？

(2)酌以後述6關於出賣房地予石明龍之情形，時間與本件相隔約半年，賣得價金亦係同樣匯入上訴人帳戶內(見原審卷第257頁)，上訴人對於有將花蓮縣○○鎮○○段○○○○號土地及坐落其上之房屋出賣予石明龍乙節亦不爭執，則從相同交易模式之情況證據以觀，應可推認上訴人應有同意出賣系爭房地應有部分予被上訴人。

(3)前揭上訴人於101年12月2日親簽之承諾書，已明確記載：茲承諾文鑑公遺產(不動產部分，詳如附清冊)，日後「出賣」所得，扣除相關與必要支出，餘由全體繼承人及賴竹英、卓靜純等14人均分，另酌以上訴人帳戶存款歷史交易明細查詢資料(見原審卷第261頁)，亦載明轉帳

人為視同上訴人戴國三，而本件並無積極證據可證明上訴人與視同上訴人戴國三於104年3月間有何債權債務關係存在，應可推認於104年3月24日所匯入上訴人帳戶內之該筆176,923元應係出賣戴文鑑遺產所得，是從該承諾書及上訴人於104年3月24日所收該筆款項後均未有何動作以觀，應認上訴人係同意出賣系爭房地應有部分無疑。

6、上訴人與視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞於103年8月19日以230萬元價格出售賣坐落於花蓮縣○○鎮○○段○○○○○號土地及其上建物予石明龍，有不動產買賣契約書及價款收付明細表1份在卷可憑(見原審卷第303至308頁)，視同上訴人戴國信旋依上開承諾書，將前述賣屋所得分配款匯入各繼承人帳戶，並於103年10月31日將上開賣屋上訴人應得分配款176,923元匯入其所有鳳榮地區農會帳戶(見原審卷第257頁)，上情亦為上訴人所自認在卷。而視同上訴人戴國三係於104年3月24日將出售系爭房地分配款176,923元匯入視同上訴人上開帳戶，已如前述，兩者金額雖同，但日期相距已近5月，上訴人自當易於分辨，上訴人若查覺有異，理應會向視同上訴人戴國信、戴國三等人詢問匯款之原由，再考以前述上訴人之陳述，上訴人果無出售系爭房地之意，理應返還上開款項予被上訴人或視同上訴人戴國三，竟迄至本件起訴時仍未匯還，已難徒以其不知該返還何人，迄今均未動到該筆款項，保留在該帳戶內至今等詞，執為其未同意系爭房地買賣，是上訴人此部分之抗辯，亦非有理由。

7、綜上事證所顯示兩造於各該時間點之舉動等情事，依社會通念，已足以推知上訴人已同意被上訴人以230萬元之價格購買系爭房地。則上訴人所辯：他們討論要賣系爭房地予被上訴人均未通知我，我也沒接到通知，我亦未同意出賣予被上訴人，其從未同意出賣系爭房地予被上訴人等語，尚非可採。

(三)依前揭事證顯示，系爭房地買賣自103年11月間討論時起，經被上訴人於103年12月底及104年1月初匯入買賣價金，至視同上訴人戴國三匯出分配款予各繼承人(包括上訴人)，跨越103、104年，被上訴人於時隔近5年後，方於108年12月6日提起本件訴訟(見原審卷第13頁)，對於究係何一具體時間點以口頭方式成立系爭房地買賣契約，顯難鉅細靡遺明確記憶，且因兩造間為兄弟姐妹至親關係，加以被上訴人確有前述於103年12月、104年1月間先後共計匯款230萬元予視同上訴人戴國三，視同上訴人戴國三並於收到款項後，隨即依前揭承諾書分配價金予上訴人，從而，尚難因被上訴人未提出買賣契約(物理)書面，遽認上訴人未同意出賣系爭土地應有部分。是被上訴人主張於104年間經上訴人與視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞4人同意以230萬元價格，出售系爭房地等語，尚難認有何悖於卷內客觀事證及事理常情，則上訴人此部分之抗辯，亦非有理由。

(四)另本件既認上訴人、視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞等全部共有人確有出售系爭房地予被上訴人，自無土地法第34條之1第1項規定之適用，附此敘明。

五、綜上，被上訴人主張其於103、104年間與上訴人、視同上訴人戴國信、戴國三、戴國瑞就系爭房地以230萬元價格成立買賣契約，而依民法第348條、買賣契約及繼承關係，請求上訴人、視同被上訴人等將系爭房地所有權移轉登記為其所有，自屬可採，為有理由，應予准許，原判決判命上訴人、視同上訴人等應將系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有，核無違誤，應予維持。上訴人上訴指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、另按共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用；共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生之費用，應由該當事人負擔；民

事訴訟法第85條第1、2、3項定有明文。考其立法理由：查民訴律第一百二十一條理由謂共同訴訟人於訴訟之利害關係，苟無特別情事，不妨推定其居於平等地位，故以其利害關係為標準，而使之負擔訴訟費用，最為公平。然有出於例外者，第一、共同訴訟人，若於訴訟之利害關係，顯有差異，則審判衙門應視其利害關係之比例，使負擔訴訟費用。例如共同訴訟人，甲乙兩人，共有一物，甲有持分三分之二，乙有持分三分之一，或甲乙兩人共負債務，甲多至一千圓，乙祇負一百圓是也。第二、共同訴訟人，以連帶債務或不可分債務，受敗訴之判決者，其訴訟費用，亦應連帶負擔，以負連帶債務或不可分債務之注意。第三、共同訴訟人內，若有一人專為自己起見，主張攻擊或防禦方法者，其因而生出之訴訟費用，與其他共同訴訟人絕無關係，故應使之獨自負擔。例如共同訴訟人，有甲乙兩人，甲認諾原告之請求，而乙獨有爭執是也。共同訴訟，不問因數人起訴，或數人受訴而成立，及因審判衙門合併而成立，皆可照本條辦理。本件視同上訴人於原審就被上訴人之起訴請求均為認諾之表示(見原審卷第209、210、245至249頁)，原審判決上訴人與視同上訴人敗訴後，上訴人單獨提起上訴，並主張其未同意出售系爭房地應有部分予被上訴人等專為自己之攻擊防禦方法，視同上訴人則仍為認諾之表示(見本院卷第178至187、229至231、283至285頁)，而本件既經本院認上訴人之上訴為無理由應予駁回，依前揭民事訴訟法第85條第3項及立法理由，本件第二審訴訟費用應由上訴人負擔較為合理，爰判決如主文第2項所示。

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，依民事訴訟法第454條、第449條第1項、第78條、第85條第1項、第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　林信旭
法　官　廖曉萍
法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）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　　109　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　秦巧穎

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附件：

臺灣花蓮地方法院民事判決　　109年度訴字第60號

原　　告　戴純英
訴訟代理人　洪珮瑜律師
複代理人　　李佳怡律師
被　　告　余玉英
兼輔助人　　戴家祥
兼被告余玉英及下一人
訴訟代理人　戴淑貞
被　　告　戴淑萍

戴國三
戴國信
戴國禎
戴家祺
戴家祥

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將花蓮縣○○鎮○○段○○○○○號土地及同段000建號建物所有權移轉登記為原告所有。

訴訟費用由被告戴國三、戴國信、戴國禎各負擔四分之一，餘由被告余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告戴家祥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：原告與被告戴國三、戴國信、戴國禎及被繼承人戴國瑞為兄弟姊妹關係，其等之父為被繼承人戴文鑑。又戴國瑞之繼承人為其配偶即被告余文英，及子女即被告戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥等人。坐落花蓮縣○○鎮○○段○○○○○號土地及其上之同段000建號建物（門牌號碼為花蓮縣○○鎮○○路○○號，上開土地及建物下合稱系爭房地）原為戴文鑑之遺產，經繼承人約定辦理分割繼承後登記於戴國瑞及被告戴國三、戴國信、戴國禎4人名下，應有部分各4分之1，該4人斯時承諾，若日後出賣所得扣除相關與必要支出後，餘款由全體繼承人（即戴文鑑之配偶即鄭德妹、子女戴國瑞、被告戴國信、被告戴國三、被告戴國禎、戴秀英、彭戴蓮英、戴瑞英、戴菊英、戴郁英、原告、戴美英）及戴文鑑之其他子女賴竹英、卓靜純（均已出養）等14人均分，並

立有承諾書（下稱系爭承諾書）1紙可參。系爭房地嗣於民國103、104年間經戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人同意以新臺幣（下同）230萬元之價格出售予原告，其等間已成立買賣契約。原告分別於103年12月18日、104年1月5日各匯款130萬元、100萬元予被告戴國三代表上開4人收受，戴國三再將該款項依據上開承諾書為分配，惟當時鄭德妹已死亡，故改分為13份，承諾書上所載之人均已取得分配款項。又戴國瑞於104年9月18日死亡，其就系爭房地之所有權部分由被告余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥等人共同繼承。系爭房地所有權除被告戴國禎部分外，其他所有權人均同意過戶。爰依民法第348條、買賣契約及繼承法律關係，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。對於被告戴國禎抗辯部分，查本件買賣契約已在103、104年將買賣價款分別匯入被告等人帳戶內，迄今已經數年，且在本件買賣之前，兩造亦曾就戴文鑑之遺產其中房屋出售分配價款完迄，故被告戴國禎對於此分配模式應知之甚詳，且對於匯入之款項從未表示拒絕收受，故應認其對於該買賣契約及收受價款均為同意，被告戴國禎似係因其與原告其它遺產糾紛而不願過戶，又被告戴國三、戴國信、戴淑萍亦均表示確實有本件買賣契約，且已經被告戴國禎同意，而其等與被告戴國禎並無其他利害關係，當無為偏頗陳述之動機，另就其餘被告之持分業已達到土地法第34條之1之標準，應得合法處分及成立買賣契約等語，並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記為原告所有。

二、被告戴國三則以：103年3月份以前我在花蓮縣○○鎮○○路○○號碰到被告戴國禎，我跟他說要分錢，按照承諾書13份，請他把帳號給我，被告戴國禎就給我他親自寫的字條，上面有他的鳳榮地區農會帳戶帳號。同意原告本件請求等語。

三、被告戴國信則以：戴國瑞主持要賣系爭房地，他有跟我、被告戴國三說過，我們都同意，時間大概是在103年間時，我說有沒有問過被告戴國禎，之後戴國瑞有再跟我說他有問過

被告戴國禎，而且講好了。同意原告本件請求等語。

四、被告戴淑貞、戴淑萍、余玉英則以：戴國瑞生前有跟我們提到要賣系爭房地的事，他的其他兄弟都有答應。同意原告本件請求等語。

五、被告戴家祺則以：被告戴家祺為戴國瑞之繼承人，被告戴家祺承認原告與戴國瑞、被告戴國信、戴國三、戴國禎等人間就系爭房地所訂立之買賣契約，被告戴家祺願意履行該契約。同意原告本件請求等語。

六、被告戴國禎則以：我因分割繼承而取得系爭房地所有權應有部分4分之1。我從未同意將持份出售予原告，亦未曾與原告就該房地部分訂立買賣契約。原告與其他被告間就系爭房地所訂立之買賣契約何時、何地訂立、價金如何支付及分配，均未通知我。我從未參與戴國瑞、被告戴國信、戴國三共同討論出賣系爭房地之事，亦未授權其他人代行出賣該房地之事。被告戴國三事先未經我同意，亦未告知任何訊息，即逕自將渠等所謂之分配款176,923元匯入我名下之鳳榮地區農會帳戶。原告應該是在104年後，把錢付出去給被告戴國三，被告戴國三把錢匯款給我後，曾經來找我要我賣給原告，但我並沒有同意，原告把錢給被告戴國三後，原告來找我，我拒絕了，就表示我不同意買賣。他們之前從沒有跟我討論這件事，目前上開款項還在我戶頭沒有動，這錢我願意退還給原告，但我不知道錢應該退給戴國三還是原告。我母親遺產的繼承，我請原告處理，但原告擺著不動。另外，系爭承諾書簽訂日期為101年12月2日，係被告戴國信辦理政府徵收戴文鑑於新竹縣○○鄉土地之徵收補償金分配時，由我與戴國瑞、被告戴國信、戴國三等人簽訂並同意日後處理戴文鑑遺產之原則，承諾書簽完後3日即101年12月5日，被告戴國信即發函給各繼承人及賴竹英、卓靜純等人，說明分配原則與執行現金分配，動機與原告擬購賣系爭房地無關。又依土地法第34條之1及執行要點之規定，系爭房地所有權不應以部分所有權方式移轉登記等語，並聲明：原告之訴駁回。

七、被告戴家祥經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

八、經查，原告與被告戴國三、戴國信、戴國禎及被繼承人戴國瑞（000年0月00日死亡）為兄弟姊妹關係，其等之父為被繼承人戴文鑑（00年0月0日死亡）。又戴國瑞之繼承人為其配偶即被告余文英，及子女即被告戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥等人。系爭房地原為被繼承人戴文鑑之遺產，經繼承人辦理分割繼承後於91年9月2日登記在戴國瑞及被告戴國三、戴國信、戴國禎4人名下，其等所有權應有部分各4分之1，戴國瑞死亡後，戴國瑞就系爭房地應有部分4分之1在105年3月14日因繼承為原因登記在被告余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥等人名下而為公同共有。又戴文鑑死亡時，其繼承人有配偶即鄭德妹（000年00月0日死亡）、其子女即戴國瑞、被告戴國信、被告戴國三、被告戴國禎、戴秀英、彭戴蓮英、戴瑞英、戴菊英、戴郁英、原告、戴美英等人，另訴外人賴竹英、卓靜純亦為戴文鑑之子女，惟均已出養等節，有系爭房地之第一類登記謄本、戴文鑑遺產稅核定通知書、鄭德妹死亡證明書、戴文鑑繼承系統表、及其與繼承人、賴竹英、卓靜純之戶籍資料等影本附卷可佐（見本院卷第77至99頁、第175至177頁、第189至205頁、第263至267頁），應可信為真。

九、原告主張其已與戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人就系爭房地成立本件買賣契約，並已支付買賣價金。又戴國瑞已死亡，被告余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥為其繼承人。原告爰依本件買賣契約及繼承法律關係請求被告將系爭房地所有權移轉登記為原告所有等節，為被告戴國禎所否認，並以上詞置辯。另被告戴國三、戴國信、余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺等人則表示同意原告請求。是本院應審酌者厥為：原告與戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人就系爭房地是否已成立買賣契約？若是，原告依買賣契約及繼承法律關係請求被告將系爭房地所有權移轉登記

予己，有無理由？茲分述如下：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。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。民法第153條第1項、第345條、第348條第1項、第1148條第1項前段分別定有明文。所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院107年台上字第1506號民事判決意旨參照）。

(二)原告主張其已與戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人就系爭房地成立本件買賣契約，並已支付買賣價金共230萬元，該價金已依系爭承諾書為分配，並由被告戴國三為分配及匯款，嗣戴國瑞已死亡，故依該買賣契約及繼承法律關係請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告等節，業據其提出系爭承諾書、鳳榮地區農會存入憑條、及卓靜純、賴竹英、戴菊英、彭戴蓮英、戴純英、戴瑞英、戴郁英、及被告戴國三、戴國信、戴淑萍等人出具之證明書等影本為證（見本院卷第31頁、第35至47頁）。被告戴國禎則辯稱：否認有與原告等人就系爭房地成立買賣契約，原告或其他人從未與被告戴國禎告知或訂立買賣契約，且原告所謂之分配價金176, 923元為被告戴國三所匯入，但被告戴國禎已拒絕本件買賣將持分過給原告。上開176,923元仍在被告戴國禎所有之鳳榮地區農會帳戶內，願意退還原告等語，並提出其鳳榮地區農會帳戶明細資料及存款歷史交易明細查詢資料各1份為證（見本院卷第257至261頁）。另被告戴國三、戴國信、余文英、戴淑貞、

戴淑萍、戴家祺等人則表示同意原告請求。被告戴國三並提出被告戴國禎親寫之鳳榮地區農會帳戶資料1份及上開買賣分配款手寫資料各1份為證（見本院卷第255頁）

(三)經查，系爭承諾書載明：「茲承諾文鑑公遺產（不動產部分，詳如附清冊），日後出賣所得，扣除相關與必要支出，餘由全體繼承人及賴竹英、卓靜純等14人均分。本承諾書製發全體繼承人及賴竹英、卓靜純等每人一份為憑。立承諾書人：戴國瑞、戴國信、戴國三、戴國禎。中華民國一〇一年十二月二日」等語（見本院卷第31頁）。又上開卓靜純、賴竹英、戴菊英、彭戴蓮英、戴純英、戴瑞英、戴郁英、及被告戴國三、戴國信、戴淑萍等人出具之證明書則均記載「證明書：本人知悉花蓮縣○○鎮○○路○○號房屋暨所在之土地，業已於104年由戴純英與戴國瑞、戴國信、戴國三、戴國禎等四人訂立買賣契約，買賣價款為新台幣（下同）230萬元，該價款係先交予戴國三，因該價款為戴文鑑遺產出售所得，故再由戴國三依據101年12月2日遺產出賣所得分配承諾書（參下圖），將230萬元分成十三等分，分由戴文鑑之全體繼承人（鄭德妹當時已歿，戴國三則未予分配）及賴竹英、卓靜純均分。本人業已領取到上開遺產出售所得分配款176,923元，恐口說無憑，茲以本證明為證。...」等語。由上開原告提出之存入憑條、及被告戴國三提出之買賣分配款手寫資料、被告戴國禎提出之鳳榮地區農會帳戶明細資料，並參酌系爭承諾書及上開證明書之內容，可知原告因上開買賣事件而於103年12月18日、104年1月5日分別匯款130萬元、100萬元，共計230萬元予被告戴國三，再由被告戴國三分為13等分並將176,923元分別交付或匯款予戴國瑞、被告戴國信、被告戴國三、被告戴國禎、戴秀英、彭戴蓮英、戴瑞英、戴菊英、戴郁英、原告、戴美英、賴竹英、卓靜純等人等情。

(四)被告戴國禎固辯稱其並未同意將其就系爭房地之應有部分

出賣原告，且已拒絕原告。另戴國瑞或被告戴國三均未曾向其討論過將系爭房地出賣予原告之事等語。然查，系爭房地原即為戴文鑑之遺產，並經其繼承人為分割繼承而登記於戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人名下，由該4人所簽立之系爭承諾書之內容可知，其等就為戴文鑑所留屬不動產之遺產部分同意日後出賣時所得價款由全體繼承人及賴竹英、卓靜純等14人均分，而被告戴國三就所收受之原告提出屬戴文鑑遺產之系爭房地之買賣價金款項230萬元，扣除當時已死亡之戴文鑑配偶鄭德妹後，依系爭承諾書為平均分配，參酌除被告戴國禎之其餘被告均未否認有本件買賣契約及已有收受買賣價金分配款等情，且被告戴國禎亦不否認被告戴國三有於104年3月24日將176,923元匯入其所有之鳳榮地區農會帳戶內，該筆金額迄今尚在該帳戶內等情，並提出之上開帳戶存款歷史交易明細查詢資料附卷可佐（見本院卷第261頁），是原告主張其於103、104年間已與當時之系爭房地所有權人戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人就該房地成立買賣契約，並非全然無憑。被告戴國禎雖否認有與原告等人成立買賣契約，然上開176,923元之價款確實於104年3月24日匯入被告戴國禎名下帳戶，而交付買賣價金本為民法買賣契約成立之特徵之一，按常情，倘物之所有人確實未同意出賣其所有物，縱使遭以匯款方式強迫收受對方支付之價款，理應會立即將該價款退回，甚或報警處理。而被告戴國禎於原告支付之上開176,923元款項匯入其帳戶並經被告戴國三或原告告知時，即明知該款項為原告要購買系爭房地所有權之出資對價，被告戴國禎雖於本件本院審理時陳稱當時已拒絕本件買賣，惟迄今並未退回該款項，該客觀事實足以佐證被告戴國禎當時應有同意本件買賣，抑或之後有默示同意此買賣事宜，否則依其所述當時已表示不同意本件買賣且在明知匯款人之情形下，根本不可能會不立即退還該筆匯款金額。是以，本院審酌原告確實有支付

系爭房地之買賣價款，且除被告戴國禎之其餘被告（為本件買賣契約當事人或繼承人）外均未否認有締結本件買賣契約及收受買賣價款之事，及被告戴國禎已收受上開原告支付之176,923元款項等事證，認原告主張其於103、104年間有與戴國瑞、被告戴國三、戴國信、戴國禎等人就系爭房地成立買賣契約等情，應較可信為事實。

(五)據上，又因戴國瑞現已死亡，其繼承人為余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥等人，其等應繼承戴國瑞對原告之移轉系爭房地所有權應有部分之義務，故原告依買賣契約及繼承法律關係請求被告將系爭房地所有權移轉登記予己，應為有理由。

十、從而，原告依本件買賣契約及繼承法律關係請求被告將系爭房地所有權移轉登記予己，為有理由，應予准許。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

十二、末按共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。民事訴訟法第85條第1至2項定有明文。查由上開系爭房地登記謄本可知，現該房地所有權應有部分為被告戴國三、戴國信、戴國禎各有4分之1，另被告余文英、戴淑貞、戴淑萍、戴家祺、戴家祥公同共有4分之1。各被告就系爭房地權利並非全部相同，被告迄今尚未依本件買賣契約將系爭房地所有權為移轉登記等情，又本院已認定本件為被告全部敗訴，依上開規定，本件訴訟費用之負擔應依被告就系爭房地應有部分比例負擔，較為合理，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

民事庭　　法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　黃添民