

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第188號

原告 鑫鈞暘企業有限公司

法定代理人 李玉霞

原告 瑞鑫科技股份有限公司

法定代理人 黃水清

共同

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

被告 曹憲忠

訴訟代理人 蔡玫真律師

被告 鄧珮玲

馬武督開發股份有限公司

法定代理人 楊月華

兼上二人共同

訴訟代理人 鄧永平

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115年6月25日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告A 0 5應將坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地，面積132.38平方公尺，權利範圍96分之1，於民國113年11月29日（原因發生日期民國113年9月30日）以贈與為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告A 0 8所有。

二、被告A 0 6應將坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地，面積132.38平方公尺，權利範圍96分之1，於民國113年11月29日（原因發生日期民國113年9月30日）以贈與為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告A 0 8所有。

三、被告馬武督開發股份有限公司應將坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地，面積132.38平方公尺，權利範圍48分之1，於民國114年1月8日（原因發生日期民國113年12月10日）以信託為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告A

01 08所有。

02 四、訴訟費用由被告負擔。

03 事實及理由要領

04 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理  
05 由要領，其中原告之主張及被告之答辯，分別引用歷次書狀  
06 及言詞辯論筆錄。

07 二、本院之判斷：

- 08 (一)原告主張被告A 0 8原為新竹縣○○鄉○○段00地號土地  
09 (下系爭土地)之共有人，嗣經本院111年度竹東簡字第50號  
10 分割共有物判決(下稱前案)，將系爭土地分割為A、B兩區  
11 域，由原告鑫鈞暘企業有限公司單獨取得A區域所有權，由  
12 原告瑞鑫科技股份有限公司取得B區域所有權，並分別對其  
13 他共有人找補，前案判決並已於民國112年11月2日確定。原  
14 告依前案判決為被告A 0 8辦理提存，及向地政事務所申請  
15 判決登記，然被告A 0 8於原告辦理登記期間，分別以贈與  
16 為原因，轉移其系爭土地應有部分各96分之1予被告A 0  
17 5、A 0 6，及以信託為原因，移轉其系爭土地應有部分48  
18 分之1予被告馬武督開發股份有限公司(下稱馬武督公司)。  
19 原告等為保護系爭土地所有權之完整，依民法第767條第1項  
20 中段之規定，請求塗銷被告間所為之虛偽贈與、信託為原因  
21 之移轉登記等情，並提出前案判決書、確定證明書、提存  
22 書、土地登記申請書、土地登記謄本、土地登記案件補正通  
23 知書、駁回通知書等件為證(見本院卷第17-49頁)，並經本  
24 院依職權調取前案卷證查核屬實。被告等人對於被告A 0 8  
25 所為上開系爭土地之移轉登記原因、時間等節均未爭執。
- 26 (二)被告A 0 8辯稱未收到前案判決，該判決對之不生效力等  
27 語，然查前案已判決，且判決已於112年3月22日寄存被告A  
28 0 8戶籍址，該送達址亦為被告A 0 8於本件審理中所提答  
29 辯狀所載之可受送達地址(見本院卷第186頁)，足見前案判  
30 決應有合法送達被告A 0 8，前案判決並於112年11月2日確  
31 定，被告A 0 8上開所辯，應屬無據。

(三)按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118條第1項定有明文。又按不動產物權因法院之判決而取得者，不以經登記為生效要件，固為民法第759條所明定。惟此所謂判決，僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者(形成力亦稱創效力)而言，惟形成判決(例如分割共有物之判決)始足當之，不包含其他判決在內(最高法院43年台上字第1016號判例參照)。被告A 0 8又辯稱前案判決命原告應以金錢找補被告A 0 8，但原告未提出提存書送達被告A 0 8之證據，且提存書上增加前案判決所無之條件，該提存無清償效力；又原告辦理提存時間在被告A 0 8處分系爭土地應有部分之後，故應於原告給付被告A 0 8償金後，原告才取得系爭土地所有權等語。然查，系爭土地之分割係由法院以形成判決之方式為之，分割判決確定即生各自取得分得部分所有權之效力，並非依共有人之協議所為，共有物之分割於性質上亦非給付，則兩造間就系爭土地分割既無契約存在，就共有物分割與金錢補償間自非屬因契約而互負債務之對待給付，而無契約當事人間所存在之對價關係可言，自不得比付援引而類推適用同時履行抗辯，被告A 0 8上開抗辯，顯不可採。又查，因前案確定判決屬形成判決，是系爭土地所有權無待登記即為原告取得，僅依民法第759條之規定原告非經登記，不得處分其物權而已。從而，系爭土地經本院前案以形成判決判由原告等分別單獨取得，於判決確定時被告A 0 8即喪失系爭土地應有部分之所有權，被告A 0 8本件之移轉行為即均為無權處分，並經原告拒絕承認，揆諸前開規定，被告A 0 8移轉系爭土地應有部分各98分之1予被告A 0 5、A 0 6，移轉系爭土地應有部分48分之1予被告馬武督公司之物權行為，即不生效力。至於原告之提存時間、效力等，因原告等取得系爭土地所有權與其有無依前案判決找補被告A 0 8無關，此部分即與本件之認定無涉。

01 (四)又按依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條固定有  
02 明文。惟按土地法第43條所謂登記有絕對效力，依司法院院  
03 字第1919號解釋意旨，係為保護善意第三人，故將登記事項  
04 賦與絕對真實之公信力(最高法院71年度台上字第4025號、9  
05 6年度台上第2914號裁判意旨參照)，是依土地法第43條規定  
06 主張絕對效力之第三人，自僅限於善意第三人始得為之。系  
07 爭土地經分割判決由原告等分別單獨取得，故被告A 0 8已  
08 無系爭土地之所有權，其再將系爭土地所有權移轉登記予其  
09 餘被告之行為，自屬無權處分，已如前述。被告等均抗辯其  
10 等不知前案判決，均為善意第三人，應受土地法第43條規定  
11 之保護等語。惟查，被告A 0 8、其女兒A 0 6及配偶A 0  
12 7分別為馬武督公司董事、監察人、負責人，此有馬武督公  
13 司設立登記表在卷可按(見本院院第101-104頁)，且3人均設  
14 籍相同地址，此亦有個人戶籍謄本在卷可佐(見本院限閱  
15 卷)，該址復為前案判決歷次送達起訴狀、開庭通知及判決  
16 之地址，考量其等間之身分關係及住所，其等對於前案判決  
17 結果自難諉為不知，難認被告A 0 6及馬武督公司為善意第  
18 三人，而無從依民法第759條之1規定主張善意取得。

19 (五)再按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示  
20 無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意  
21 思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而  
22 言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意  
23 之表示相與為非真意之合意，始為相當(最高法院62年台上  
24 字第316號判例要旨可資參照)。被告A 0 5雖辯稱其是因為  
25 與訴外人林禾棗、黃嘉源、被告A 0 8間為共同合作開發新  
26 北市○○區○○段000地號土地，於113年5月14日簽訂委託  
27 開發土地契約(見本院卷第第169頁，下稱系爭委託開發契  
28 約)，因該契約履行有問題，被告A 0 8就系爭委託開發契  
29 約第三條第(二)項約定之土地移轉因故遲延，故協議移轉系爭  
30 土地以彌補短期利息損失，並保證必將完成土地收購事宜，  
31 故本件被告A 0 5係善意第三人，且非虛偽之贈與移轉登記

等語。查原告對於被告A05、A08及訴外人林禾棗、黃嘉源間有簽訂系爭委託開發契約乙節並未爭執，且經本院調閱系爭委託開發契約所約定購買之土地之異動索引及謄本（見本院卷第287-366頁），確有與系爭委託開發契約之約款相符之移轉紀錄，是被告A05辯稱與被告A08有簽立系爭委託開發契約乙節，應屬可採。又被告A05與前案分割判決完全無關，亦無證據證明其有參與前案判決之審理，或曾收受前案判決，故被告A05辯稱其對於前案判決之結果不知情等語，亦屬可採。惟依被告A05、A08所述，被告A05本件受讓系爭土地之原因為彌補系爭委託開發契約收購土地事宜延宕所造成之短期利息損失及保證完成土地收購，則被告A08及A05均明知移轉土地之原因為彌補損失並作為日後履行之擔保，即屬有償行為，其等卻以無償贈與為原因辦理登記，顯然被告A08與A05間，就系爭土地以贈與為登記原因之所有權移轉行為，因雙方間通謀虛偽意思表示，依前開規定應歸於無效，被告A05亦無從依民法第759條之1規定，主張善意取得系爭土地所有權。

(六)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件原告等既因前案判決取得系爭土地所有權全部，則被告A05、A06、馬武督公司現登記為系爭土地之共有人，已妨害原告等所有權之圓滿行使，原告自得依民法第767條第1項規定請求被告被告A05、A06將系爭土地(權利範圍各96分之1)，均於113年11月29日，以贈與為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告A08所有；及請求被告馬武督公司將系爭土地(權利範圍48分之1)，於114年1月8日以信託為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告A08所有。

三、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求如主文第1、2、3項所示，均為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審

酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

竹東簡易庭 法 官 黃世誠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；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 115 年 7 月 21 日

書記官 楊霽