

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第42號

上訴人 孫金玉

訴訟代理人 吳漢成律師

被上訴人 王牧女

王牧尹

王牧民

共同

訴訟代理人 黃郁舜律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年9月1日臺灣臺東地方法院112年度訴字第44號第一審判決提起上訴，本院於113年6月21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負擔。

事 實

一、被上訴人主張：附表所示土地（下稱系爭土地）為伊等之被繼承人王金貴所有，王金貴於民國111年8月22日與上訴人簽定土地所有權買賣移轉契約書（下稱系爭契約），將系爭土地以新臺幣（下同）570萬元賣予上訴人，並於同年9月1日將系爭土地所有權移轉登記予上訴人所有。惟上訴人並未依約給付買賣價金。嗣王金貴於112年2月21日死亡，由伊等繼承系爭契約之價金債權，伊等一再以存證信函催告上訴人給付，未獲置理等情，以起訴狀送達為解除系爭契約之意思表示，爰依繼承之法律關係、民法第259條第1款、第767條第1項中段規定，求為上訴人將系爭土地所有權移轉登記予其等共同共有之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：王金貴平日生活起居均由伊照顧，王金貴因感恩遂表示將系爭土地贈與伊，又因承辦代書表示以買賣方式辦理較無爭議，故以買賣為原因過戶，但實際上王金貴與伊

並未成立買賣契約，被上訴人不得請求伊給付價金。又除系爭土地外，王金貴另以遺囑將其臺灣銀行帳戶存款半數贈與伊，由此可證王金貴係將系爭土地贈與被告等語置辯。並聲明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項

- (一)系爭土地原為王金貴所有，王金貴與上訴人於111年8月22日就系爭土地簽署系爭契約，依系爭契約所載買賣價金為570萬元。
- (二)王金貴於111年9月1日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予上訴人所有。
- (三)王金貴於112年2月21日死亡，其繼承人為被上訴人王牧女、王牧尹、王牧民。
- (四)被上訴人於112年4月6日寄發○○○○○○○○00○存證信函予上訴人，請上訴人於文到3日內，給付系爭土地買賣價金570萬元，上訴人已於112年4月10日收受該函。
- (五)被上訴人另於112年4月14日寄發○○○○000○存證信函予上訴人，促請上訴人於文到14日內給付前開價金。
- (六)上訴人並未就系爭土地給付任何價金予王金貴或被上訴人。
- (七)被上訴人申報王金貴之遺產稅因存款資料換算短差超過500萬元而未通過稅額試算。
- (八)兩造對於原審卷第14至21頁之土地登記申請書、土地增值稅免稅證明書、繳款書、土地所有權買賣移轉契約書、印鑑證明形式真正不爭執。

四、本院判斷：

被上訴人主張系爭契約為買賣契約，上訴人未依約給付價金，經合法解除系爭契約，上訴人應返還系爭土地等情，為上訴人否認，並辯稱係王金貴為感謝其照顧，故贈與系爭土地云云，依上，兩造間爭點厥為：系爭契約之真意為何？系爭契約是否屬通謀虛偽意思表示而隱藏贈與行為？茲分述如下：

01 (一)按上訴人主張系爭房屋所有權之讓與於被上訴人，係與上訴
02 人通謀而為之虛偽行為，應由該上訴人負舉證責任（最高法
03 院27年上字第2622號裁判意旨足參）。又按所謂通謀為虛偽
04 意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而
05 言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意
06 之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其
07 意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能
08 指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院62年台上字第316號
09 裁判意旨足參）。依上，上訴人辯稱系爭契約非買賣契約係
10 王金貴以系爭契約贈與系爭土地，即應由上訴人舉證證明系
11 爭契約屬贈與契約。

12 (二)經查，系爭契約載明「下列土地(即系爭土地)經買受人出賣
13 人雙方同意所有權買賣移轉」、「買賣價款總金額新台幣伍
14 佰柒拾萬元整」（原審卷第19頁），系爭土地異動索引，異
15 動日期111年9月1日之異動原因記載為「買賣」（原審卷第2
16 7至29頁），且除附表編號1土地免徵土地增值稅外，王金貴
17 就其餘二筆土地交易所得，已分別繳納400,022元、97,361
18 元之土地增值稅，有土地增值稅繳款書在卷（原審卷第16至
19 18頁），上訴人亦不否認上開文書之真正，依上述文書所顯
20 示之文義，足認王金貴係與上訴人約定以570萬元作為取得
21 系爭土地之對價，別無其它解釋之可能。

22 (三)上訴人雖執王金貴111年4月25日自書遺囑(下稱系爭遺囑)，
23 辯稱系爭土地係由王金貴贈與云云。惟系爭遺囑載明：
24 「一、本人台灣銀行優惠存款之百分之五十，由本人子女王
25 牧女、王牧尹、王牧民平均繼承。二、本人台灣銀行優惠存
26 款之百分之五十遺贈孫金玉……本人之喪葬後事，由孫金玉
27 全權處理，所需費用從此部分遺產支出。」等語（原審卷第
28 70、71頁），該遺囑內容僅在分配王金貴臺灣銀行帳戶內存
29 款，將其中半數交由上訴人處理其後事之用，並不能僅以系
30 爭遺囑忽視系爭契約文字之明白約定，並遽認王金貴與上訴
31 人簽訂系爭契約之真意係將系爭土地贈與上訴人。

01 (四)況王金貴於系爭遺囑認證時向公證人表明：「臺灣銀行優惠
02 存款儲蓄存款一半保留給小孩；另一半給孫金玉，喪葬後事
03 由孫金玉全權處理，喪葬費用由孫金玉受遺贈部分支出。所
04 以不會侵害到小孩的權利。」等語，有認證書在卷（原審卷
05 第68頁），堪認王金貴生前就其遺產如何分配，已有規劃，
06 並於系爭遺囑認證時掛念不侵害被上訴人（即王金貴之小孩）
07 之權利。王金貴若因感謝上訴人照顧，欲將系爭土地贈與上
08 訴人，因系爭土地價值不低，且自73年起已取得多時（原審
09 卷第23至25頁），依一般常情，應為王金貴之子女即被上訴
10 人所得知悉，王金貴為免被上訴人日後向上訴人追索系爭土
11 地，即應以書面完成贈與程序且繳足贈與稅，或於系爭遺囑
12 中明確記載遺贈之意，而無分別處理系爭土地，並另立系爭
13 遺囑之可能，是上訴人依系爭遺囑抗辯系爭土地係王金貴以
14 系爭契約贈與，尚難憑採。

15 (五)證人即幫忙王金貴打掃之林復源於本院證稱：「（問：王金
16 貴過世前，有無告訴你他的財產與土地要給誰？）答：不
17 曾。他私人的事情不會跟我講。」（本院卷第70至72頁），並
18 無法證明王金貴將系爭土地贈與上訴人。

19 (六)另證人即辦理系爭土地過戶之代書楊月珠在上訴人訴訟代理
20 人詢問時證稱：伊沒有直接遇到王金貴本人；亦沒有用電話
21 或其他方式與王金貴聯絡以確認本人的意思；是上訴人告訴
22 伊說她在王金貴那裡照顧十幾二十年，所以王金貴要把這幾
23 塊地過戶給上訴人。當時伊想他們沒有二等親的關係，然後
24 又說她照顧王金貴，所以要過戶這幾塊地，所以我們就用買
25 賣的方式過戶了。是伊認知買賣價金是用照顧王金貴作為對
26 價等語（本院卷第74至第76頁），則在楊月珠代書未親自與王
27 金貴見面並確認王金貴本人意思之情形下，上訴人所稱的贈
28 與，僅係上訴人單方向楊月珠為告知，並無法認定王金貴係
29 以系爭契約贈與系爭土地，且上訴人主張以照顧王金貴做為
30 系爭土地買賣之對價，僅係楊月珠個人主觀之認知，無法認
31 定係王金貴本人之真意。另經被上訴人質問楊月珠如何確認

王金貴是否有贈與系爭土地之意時，楊月珠證稱：「(問：你剛稱你不認識王金貴，而且你有沒有仔細確認王金貴有沒有簽名，而且本件是王金貴委託上訴人辦理土地過戶，你如何確定王金貴有贈與上訴人土地的本意，還是你是聽上訴人說的？)答：我是聽上訴人說的。(問：你沒有聽王金貴本人說他要贈與土地給上訴人？)答：我沒有聽說，但是我有請他本人到地政事務所現場送件。」(本院卷第76至77頁)，準此，在楊月珠未親自向王金貴確認是否以系爭契約將系爭土地贈與上訴人或以上訴人之照顧做為系爭土地買賣對價之情形下，自無法僅依利害關係人即上訴人單方向楊月珠之表示，遽認王金貴確有以系爭契約將系爭土地贈與上訴人之意，或系爭土地之價金係以上訴人對王金貴之照顧做為對價。另王金貴縱親自前往地政事務所送件，但所送文件係系爭土地以買賣為原因之移轉登記申請書，亦與王金貴是否有贈與系爭土地之意思無涉。綜上，楊月珠上述證言，無法憑以認定上訴人抗辯系爭土地係經王金貴贈與為真。

(七)系爭契約為買賣契約，王金貴無贈與系爭土地予上訴人之真意，亦無以上訴人照顧王金貴之付出做為系爭契約對價之意，均如前述，則上訴人自應依約給付系爭土地價金570萬元，又上訴人復不爭執迄未給付任何價金，則被上訴人於繼承系爭契約之價金債權後，自得向上訴人請求給付570萬元價金。又系爭契約之價金債權雖無明確給付期限，然被上訴人已於112年4月14日以存證信函催告上訴人於文到14日給付(原審卷第49頁)，上訴人復於同年月17日收受該存證信函(原審卷第137頁)，則被上訴人以起訴狀之送達，做為解除系爭契約之意思表示，於法核無不合，系爭契約已經被上訴人合法解除，依民法第259條第1款規定，上訴人即有返還系爭土地之義務。

五、綜上所述，本件被上訴人主張系爭契約為買賣契約，因上訴人未給付價金，經其合法解除為可採，上訴人所辯均為無可取。從而，被上訴人本於繼承法律關係、民法第259條第1款

規定，請求上訴人將系爭土地移轉登記予被上訴人公司共有，為有理由，應予准許。原審判命上訴人應移轉登記如上，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認不影響判決結果，故不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

民事第二庭審判長法官 陳真真

法官 顏維助

法官 詹駿鴻

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 113 年 7 月 5 日

書記官 徐錦純

附表：

編號	土地坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺東縣○○市○○段00地號	570.99	1分之1
2	臺東縣○○市○○段0000地號	190.56	1分之1
3	臺東縣○○市○○段0000地號	46.38	1分之1

附 註：

01 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
02 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
03 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
04 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
05 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
06 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。