

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第74號

上訴人 洪文淇

黃麗華

洪榮燦

共同

訴訟代理人 徐文宗律師

複代理人 林美津

視同上訴人 洪坤德

被上訴人 洪中立

洪中亨

洪中夫

洪維龍

洪上達（即洪良雄之承受訴訟人）

洪家宜（即洪良雄之承受訴訟人）

洪斐君（即洪良雄之承受訴訟人）

許錦惠

洪燻信（即洪秋錦之承受訴訟人，洪李味、洪文琳、洪士菊之承當訴訟人）

01 0000000000000000
02 洪錫銘（即洪秋錦之承受訴訟人，洪李味、洪文琳
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 0000000000000000

06 共 同

07 訴訟代理人 黃振源律師

08 上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國104年7月29日臺
09 灣彰化地方法院101年度訴字第964號第一審判決提起上訴，經最
10 高法院第一次發回更審，本院於113年7月31日言詞辯論終結，判
11 決如下：

12 主 文

13 原判決廢棄。

14 被上訴人在第一審之訴駁回。

15 第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序部分

18 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
19 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168
20 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應
21 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴
22 訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，原被上訴人洪
23 良雄於民國110年12月20日死亡，繼承人為洪上達、洪家
24 宜、洪斐君，渠等並於111年4月11日具狀聲明承受訴訟等
25 情，有被繼承人洪良雄除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人
26 洪上達、洪家宜、洪斐君戶籍謄本及民事聲明承受訴訟狀在
27 卷可稽（見本院卷第249至263頁），揆諸前揭規定，核無不
28 合，應予准許。

29 二、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
30 須合一確定，上訴人洪文淇、黃麗華、洪榮燦提起上訴，上
31 訴效力及於同造未提起上訴之洪坤德，爰將之併列為上訴

01 人，合先敘明。又洪坤德經合法通知無正當理由未於最後言
02 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
03 爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、被上訴人主張：坐落○○縣○○鄉○○段000地號土地（下
06 稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示。兩造就
07 系爭土地並無不分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情
08 形，惟無法協議分割。爰依民法第823條第1項、第824條規
09 定，求為判決分割系爭土地。考量系爭土地使用現況，以及
10 分割之經濟效益、公平原則，伊主張系爭土地應分割如彰化
11 縣彰化地政事務所（下稱彰化地政）收件日期文號000年00
12 月19日彰土測字第0000號複丈成果圖（下稱附圖一）所示，
13 編號甲部分（1773平方公尺）由伊等依應有部分比例保持共
14 有，編號乙部分（1378平方公尺）分配予上訴人依應有部分
15 比例共有【下稱甲方案】。爰聲明求為命系爭土地准予分割
16 如甲方案所示。

17 二、上訴人則以：系爭土地重劃前為同鄉下○○段000、00○○至
18 00○○、00○○至00○○地號土地（下稱000地號等10筆土
19 地），均分割自日據時期貓羅堡下○○庄000番土地（下稱0
20 00番土地），該000番土地原為兩造祖先洪清江、洪清木、
21 洪清勻與他人共有，洪清木、洪清勻於大正12年間與洪清江
22 訂立鬮書（下稱系爭鬮書），協議將其等之000番土地應有
23 部分歸洪清江取得，洪清勻及洪清木之繼承人洪秋山、洪秋
24 勳、洪秋錦（下稱洪清勻等4人）並於35年6月6日以買賣為
25 原因，將其應有部分移轉登記予洪清江。洪清勻等4人為辦
26 理系爭土地總登記，不實申報權利，致地政機關登記錯誤，
27 將洪清勻等4人登記為系爭土地之共有人。洪清木、洪清勻
28 既非系爭土地共有人，則其等子孫即被上訴人自無從取得如
29 附表一編號1至8所示土地之應有部分，而不得訴請分割系爭
30 土地等語。倘若一定要分割，則請求依彰化地政收件日期文
31 號000年0月3日彰土測字第0000號複丈成果圖（下稱附圖

01 二) 所示，編號甲部分（1378平方公尺）由伊等依應有部分
02 比例保持共有，編號乙部分（1773平方公尺）分配予上訴人
03 依應有部分比例保持共有【下稱乙方案】。視同上訴人洪坤
04 德未於言詞辯論期日到場，惟曾於原審及前審表示：同意分
05 割，請求依乙方案之分割方法分割，同意和上訴人保持共有
06 等語置辯。

07 三、原審判決系爭土地應依乙方案即如附圖二所示。上訴人以被
08 上訴人並非系爭土地共有人為由，提起上訴，並上訴聲明：
09 (一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴
10 人答辯聲明：上訴駁回。

11 四、得心證之理由：

12 (一)、被上訴人主張兩造為系爭土地共有人，應有部分如附表一所
13 示，請求系爭土地應予分割，據其提出系爭土地登記謄本為
14 據（見原審卷(一)第6至8頁）。上訴人抗辯被上訴人並非系爭
15 土地之共有人，不得請求裁判分割系爭土地等語。而按共有
16 物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全
17 體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56
18 條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定
19 者；又分割共有物之訴，須共有人全體參與訴訟，其當事人
20 之適格始無欠缺。如有當事人不適格之情形，法院即不得對
21 之為實體上之裁判。又關於當事人適格與否，為法院應依職
22 權調查之事項，無論訴訟進行至如何之程度，應隨時依職權
23 調查之（最高法院42年台上字第318號判決先例、85年度台
24 上字第905號民事判決意旨參照）。

25 (二)、又依據系爭土地登記謄本，固登記兩造為系爭土地之共有
26 人，惟土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴
27 登記取得土地權利之第三人而設，故登記原因無效或得撤銷
28 時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義
29 人仍得主張之。此所謂真正權利人對於登記名義人得主張之
30 權利，係指與其主張取得權利（所有權）有關之事項而言
31 （最高法院97年度台上字第217號判決意旨參照）。上訴人

01 主張被上訴人關於系爭土地之應有部分，實為其先祖洪清江
02 所有，洪文淇為洪清江之繼承人之一，並否認被上訴人為真
03 正權利人，則依上開說明，則本件尚不得依土地法第43條規
04 定，逕以被上訴人為系爭土地之共有人，而裁判分割系爭土
05 地，而仍先探究被上訴人是否為系爭土地之真正所有權人。

06 (三)、上訴人主張系爭土地於重劃前係分割自000番土地，000番土
07 地於日治時期大正年間為洪清江等3人與洪能讓等人共有，
08 洪清江等3人於大正00年0月間簽立分析家產之系爭鬮書，洪
09 清木、洪清勻依系爭鬮書應將000番土地全部分歸洪清江單
10 獨所有，而依當時日本民法規定，洪清江即為真正權利人，
11 其後於00年0月15日亦由洪清勻等4人將應有部分移轉登記予
12 洪清江，洪清勻等4人已無持分，惟於總登記時竟仍辦理為
13 洪清勻等4人所有，此錯誤登記不發生權利移轉之效力，被
14 上訴人不因洪清勻等4人辦理系爭土地總登記而取得所有權
15 等語，被上訴人則否認系爭鬮書之真正，並以前詞置辯。經
16 查：

17 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
18 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
19 訴訟法第277條定有明文。又私文書應由舉證人證其真正。
20 但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條
21 亦定有明文。系爭鬮書之真正，原則上固應由提出之上訴人
22 負責舉證證明為真正，惟稽諸系爭鬮書於日治時期之大正12
23 年間訂立，其年代咸互久遠，人物全非，親族戶籍資料每難
24 查考，當事人爭訟時倘又缺乏其他確切書據足資憑信，輒致
25 真象究何未明，舉證當屬不易，如嚴守該條本文所定之原
26 則，難免產生不公平之結果。故上揭法條前段所定一般舉證
27 之原則，要非全可適用於本件訴訟中。法院於個案中，自應
28 斟酌同法條但書之規定予以調整修正，並審酌兩造所各自提
29 出之人證、物證等資料，本於舉證責任減輕之原則，綜合全
30 辯論意旨而為認定，始不失衡平之本旨。經查：洪文淇前以
31 許錦惠、洪中夫、洪中立、洪中亨、洪維龍、洪燻信、洪錫

01 銘、洪上達（洪良雄之承受訴訟人兼洪家宜、洪斐君之承當
02 訴訟人）【以下稱許錦惠等8人】為被告訴請確認許錦惠等8
03 人就系爭土地之如附表一編號1至8所示應有部分之所有權不
04 存在事件（經本院111年度重上更三字第32號判決確定，下
05 稱另案）。上訴人於另案更一審曾提出系爭鬮書原本，經另
06 案於準備程序期日當庭勘驗，系爭鬮書外觀紙張泛黃（見另
07 案更一審卷第104頁），再審之系爭鬮書載明係於大正12年
08 間訂立，其上見證人、托筆人及立書等均人物全非，欲要求
09 其上之人證明為真實，乃不可得。而又系爭鬮書紙張泛黃，
10 顯係年代久遠之物，且貼有日本政府印花，其用字遣詞如地
11 號及面積均係日治時期用語，非近代用語，難認係後人所杜
12 撰。再參以系爭鬮書所載關於次房即洪清木粘得000-0、
13 000、000-0、000、000、000番等土地，其後亦登記由洪清
14 木之繼承人洪秋山（繼承人為洪中立、洪中亨、洪中夫）、
15 洪秋勳、洪秋錦取得；參房粘得000、000-0、000、000-0番
16 等土地，其後亦登記由洪清勻（繼承人為洪土發等人）取得
17 等情，有上開土地登記謄本可參（見另案原審卷(二)第5至7
18 頁、175至234頁、298至299頁、310頁、323至325頁、334至
19 337頁、352至355頁）。另000番土地於昭和00年9月21日分
20 割出000-0地號及系爭000地號等10筆土地，於00年8月15日
21 以同年6月6日買賣之原因，由洪清勻等4人移轉如附表二所
22 示應有部分登記予洪清江，洪清勻等4人已無持分等情，有
23 000-0地號及系爭000地號等10筆土地登記謄本及彰化地政事
24 務所000年0月12日彰地一字第0000000000號函說明在卷可參
25 （見本院卷第189頁），核與系爭鬮書所載「批明貳四六田
26 貳甲四厘六毫此業與洪能讓簡大烈/大欽共業兄弟相議愿蔣
27 此業踏作大孫田」等語（見原審卷(一)第71頁）意旨相符；此
28 外，洪清木於昭和12年4月5日持「鬮分契約」就斯時登記於
29 洪清江名下之000番土地為移轉所有權之假處分登記，亦與
30 系爭鬮書將000番土地分予洪清木之意旨相符（見原審卷(一)
31 第70頁反面、358頁）。雖然被上訴人辯稱系爭鬮書記載日

01 期為大正12年，距洪清木於昭和12年為假處分登記已經過14
02 年，無從認定洪清木申請假處分登記與系爭鬮書為同一份文
03 書云云。然查，上開假處分登記原因記載大正12年7月10日
04 （以舊曆換算為民國12年5月27日）鬮分契約，核與系爭鬮
05 書所載大正12年癸亥舊曆6月日期相近。復衡以家產分析影
06 響世代家族財產之重大事件，既已書立鬮書，自難再為更
07 易，而由上開假處分登記益徵洪清勻、洪清江等人間確有鬮
08 分協議存在，而被上訴人未能提出與系爭鬮書不同之另一份
09 鬮書，或有不同於系爭鬮書之家產分析，堪認洪清木於昭和
10 12年間辦理假處分所據之「鬮分契約」即應為系爭鬮書無
11 訛。是以綜合上開事證，系爭鬮書應為真正，洵堪認定。另
12 被上訴人雖謂系爭000地號等10筆土地於35年8月15日所為登
13 記原因為買賣，與系爭鬮書不符，不足證明系爭鬮書為真正
14 云云。惟被上訴人既從未主張或證明洪清勻等4人另有實際
15 將000番土地出賣予洪清江之事實，則上開登記原因記載為
16 買賣雖有未合，仍不影響系爭鬮書真正之認定。

17 2、我國民法物權編雖於18年11月30日即制定公布，自19年5月5
18 日起開始施行，就不動產物權之變動採形式主義，即除當事
19 人之意思表示外，尚須踐行登記程序，始生物權行為效力。
20 惟參諸最高法院52年台上字第1925號民事判決先例要旨：
21 「人民在臺灣省日據時期買受之土地，依當時日本民法第
22 176條之規定，於雙方意思表示一致時，即生物權移轉之效
23 力，並不以登記為生效要件」，足見臺灣人民於日治時期之
24 不動產物權行為尚不適用我國民法物權編之規定。系爭鬮書
25 係於大正12年間書立，為洪清江等3人於日治時期所為分析
26 家產之協議，依上開最高法院判決先例意旨，自應適用當時
27 日本民法第176條規定，以當事人意思表示一致時，即生物
28 權變動之效力。又參照臺灣民事習慣調查報告有關長孫之記
29 載略以：分析時常對長孫，另分配與長孫額…民間對於長房
30 或長孫另分與家產之一部分…長孫額或歸長孫個人，或歸長
31 房全體。臺灣富家常有踏大孫額（踏者，另抽存之謂）（見

另案重上字卷第81頁），此一習慣自清代臺灣至日治時代應仍延續。而系爭鬮書既約定000番土地「踏作大孫田」，並參諸洪清勻等4人於35年8月15日將其應有部分移轉予洪清江乙節，可知系爭鬮書約定之「踏作大孫田」係應由長房即洪清江取得。再徵諸洪清木於昭和15年8月11日死亡，洪秋山、洪秋勳、洪秋錦並於昭和15年10月25日以繼承（相續）為原因而登記為所有權人，惟其後仍與洪清勻於35年8月15日再將附表二所示應有部分移轉登記予洪清江，足見洪清勻等4人係遵照系爭鬮書之上開意旨而移轉應有部分予洪清江。因此，上訴人主張洪清江已基於系爭鬮書取得000番土地所有權，洪清木、洪清勻並因系爭鬮書而喪失關於000番土地應有部分之所有權，應屬可採。

3、被上訴人雖辯稱於35年7月22日辦理光復後土地總申報時，洪能讓等12人（含洪清勻等4人、洪清江）申請登記為系爭土地共有人，於共有人名單記載各人應有部分並蓋章，經公告無人異議後，始完成土地總登記，並無申報不實及登記錯誤之情形，自屬合法登記為系爭土地之共有人云云。而查，參諸彰化地政事務所000年3月12日彰地一字第0000000000號函說明(二)：經查日治時期登記簿，登記番號第254番號（順位番號欄13番號），記載內容為所有權人洪秋山、洪秋勳、洪秋錦及洪清勻等4人，權利範圍各為1/27、1/27、1/27、2/108，於35年6月6日發生移轉原因，並於35年8月15日收件辦理持份移轉登記予洪清江（權利範圍7/54），登記原因為買賣，移轉後該4人已無持分；說明(三)：於光復後總申報時，洪能讓等12人（含洪清江、洪秋山等4人）於35年7月22日辦理旨揭土地總申報，36年5月31日公告期間截止前並無人提出異議，嗣於36年6月1日公告確定，致日治時期登記簿及光復後總登記簿有記載相左之情形（見本院卷第189頁）。又台灣光復後，為使兩者不同物權主義接軌，陸續有公告所有土地權人應依限向所在地土地整理處申報登記（35年4月5日公告）、臺灣省土地登記補充辦法（35年4月16日

01 公布)、臺灣省初期清理地籍圖籍檢查收件審查須知(35
02 年4月6日代電檢發)、臺灣省清理地籍期間處理申請土地異
03 動事項要點(35年5月7日代電檢發)、臺灣地籍釐整辦法
04 (35年11月26日行政院第767次會議決議通過公布)、臺灣
05 省行政長官公署民政處代電(35年12月6日致亥魚(三五)民
06 地(一)字第261號)事由:電為規定在未換發土地權利書狀
07 前辦理登記事項三點、臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利
08 書狀辦法(36年3月25日呈奉行政院780次會議通過公布)等
09 各種法令之制定,並重新整理相關地籍權利。而台灣光復
10 後,政府辦理之土地總登記,其目的在整理地籍,僅為地政
11 機關清查土地之一種程序,與物權登記無關,並不影響光復
12 前原權利人因登記取得之物權(最高法院79年度台上字第
13 1360號、82年度台上字第3167號、83年度台上字第2255號、
14 85年度台上字第0006號民事裁判意旨參照);又台灣光復
15 後,政府為辦理土地權利憑證之換發而訂定之臺灣省土地權
16 利憑證繳驗及換發權利書狀辦法,其目的在使日治時期已取
17 得土地權利之人,得依繳驗憑證或其他簡便方法,換發權利
18 書狀,僅為地政機關整理地籍、清查土地之一種程序,尚不
19 得單憑已換發權利憑證予第三人,即認光復前原登記權利人
20 之物權消滅(最高法院103年度台上字第2153號判決意旨參
21 照)。而查,系爭鬮書之法律關係適用日本民法之規定,洪
22 清江已依系爭鬮書而取得000番土地所有權,洪清木、洪清
23 勻已喪失000番土地應有部分之所有權,業如前述,況且洪
24 清勻等4人復於光復後之35年8月15日將000-0及系爭000地號
25 等10筆土地如附表二所示之應有部分移轉登記予洪清江。縱
26 洪清勻等4人於35年7月22日申報土地總登記,於公告期間無
27 人異議,然依前揭說明,此總登記之目的僅係地籍整理,無
28 關物權登記,亦不影響光復前原權利人已取得之權利。被上
29 訴人亦未舉證證明於系爭鬮書書立後,洪清江另有將000番
30 土地所有權移轉予洪清勻等4人之情事,則洪清勻等4人自不
31 因上開土地總登記之結果而取得000番土地(或其後分割出

01 之系爭000地號等10筆土地)之權利。

02 4、被上訴人復以臺灣省行政長官公署於35年11月26日第767次
03 院會決議通過之臺灣地籍釐整辦法第5條規定：光復後土地
04 之取得、設定、移轉、變更、消滅，由主管地政機關依照土
05 地法及其他有關登記法令辦理登記，非經登記不生效力；並
06 抗辯依36年5月2日公布之臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權
07 利證書辦法第9條規定：在未經換發權利書前，如有聲請土
08 地權利之設定移轉變更或消滅等登記，得先收件，並於原憑
09 證上註明設定變更或消滅等事項，俟前條公告期滿再為辦理
10 登記，認洪清江於35年8月15日關於系爭土地所為所有權移
11 轉登記，未依上開規定辦理，且係向無辦理不動產登記權限
12 之臺灣總督府台中地方法院申請登記，應為無效之登記云云
13 (見另案更二審卷(二)第128至130頁，更三審卷(一)第129至153
14 頁)。惟查，洪清勻等4人於35年8月15日辦理上開應有部分
15 所有權移轉登記予洪清江時，臺灣地籍釐整辦法及臺灣省土
16 地權利憑證繳驗及換發權利證書辦法尚未通過(見另案更二
17 審卷(二)第159頁、160頁)，又依據35年5月之臺灣省清理地
18 籍期間處理申請土地異動事項要點第2條規定：清理地籍期
19 間，異動登記之主辦機關為土地整理處，其辦理程序，悉依
20 本省初期清理地籍實施要點，暨本省初期清理地籍檢查收件
21 審查須知規定，並應參照土地法及本省土地登記補充辦法之
22 規定辦理；第3條規定：辦理前項登記，暫仍沿用法院原有
23 各種書表簿證，但其機關名稱，應悉改為某某土地整理處，
24 如法院未將各種表簿移交，應即催移，不敷時酌予依式添製
25 (見另案更二審卷(二)第163頁)。而參諸李志殷所著「台灣
26 光復初期土地權利憑證繳驗工作之研究」碩士論文指出，台
27 灣行政長官公署雖於35年4月5日發布「所有土地權利人應依
28 限向所在地土地整理處申報登記」公告，以為辦理土地權利
29 憑證繳驗時之依據，然而，由於日治時期法院及其轄下出張
30 所主管之登記業務，係由法院接收；但出張所之組織為我國
31 法院組織法所無，在移交地政機關接管開始辦理登記前，法

01 院以為仍由其辦理登記，因而認為有必要制定通過辦法對出
02 張所之組織加以規範…。司法行政部於35年6月3日先函請南
03 京地政署查復台灣省地政機關將來是否開辦土地登記…地政
04 署以35年8月16日京籍字地148號代電台灣行政長官公署…認
05 為除能符合其代電之要求，依法仍應暫由各地法院繼續辦理
06 不動產登記等語（見另案更二審卷(二)第167至168頁）。足
07 見，光復之初，台灣政府關於土地登記業務交接之際，因許
08 多制度組織尚未建制完成，而有暫時沿用日治時期制度組織
09 辦理之必要及現實，因此，洪清勻等4人於35年8月15日將系
10 爭000地號等10筆土地應有部分移轉予洪清江，並由臺中地
11 方法院辦理之所有權移轉登記，自難謂為無效之登記。

12 5、000番土地於昭和13年9月21日分割出000-0地號及系爭000地
13 號等10筆土地，而上開土地於76年間農地重劃。而按農地重
14 劃條例第27條規定：農地重劃後分配於原土地所有權人之土
15 地，自分配確定之日起，視為其原有土地。經查，000-6地
16 號及系爭000地號等10筆土地雖與洪秋勳等人所有同段000、
17 000-0、000-0、000、000-0等地號土地併為重劃，然據另案
18 函詢彰化縣政府，依該府000年8月6日府地劃字第000000000
19 8號函覆說明：二、按農地重劃條例第21條第2項規定，重劃
20 土地之分配，按各宗土地原來面積，扣除應負擔之農路；水
21 路用地及抵付工程費用之土地，按重新查定之單位區段地
22 價，折算成應分配之總地價，再按新分配區單位區段地價折
23 算面積，分配予原所有權人。四、依前揭條例之規定辦理，
24 下○○段000、000-0、000-0、000、000-0等地號土地原位
25 於240萬元之地價區，其重劃後分配至同為240萬元地價區之
26 ○○段0000、0000地號、下○○段000、000-0、000-0、000
27 -0、000-0等地號土地原位於270萬元之地價區，其重劃後則
28 分配至同為270萬元地價之○○段000地號（即系爭土地）、
29 000地號（見另案更三審卷(二)第109至145頁），又000-0及系
30 爭000地號等10筆土地於農地重劃時均位在270萬元（見另案
31 更三審卷(二)113至142頁），系爭土地亦屬270萬元地價區，

01 再參之系爭土地登記謄本亦載明，系爭土地重劃前為系爭00
02 0地號等10筆土地（見原審卷(一)第6頁），足徵系爭土地確係
03 由原本之000番土地分割、重劃而來。

04 6、又系爭土地其中洪燠信、洪錫銘關於附表一所示應有部分係
05 繼承自洪秋錦而來；洪中立、洪中亨、洪中夫就附表一所示
06 應有部分係繼承自洪秋山而來；洪上達、洪斐君、洪家宜就
07 附表一所示應有部分係繼承自洪良雄而來，洪良雄之應有部
08 分則係受其父洪秋勳之贈與而來；洪秋山、洪秋錦、洪秋勳
09 之應有部分則均係繼承自洪清木而來。另洪維龍就附表一所
10 示應有部分係繼承自洪清勻而來，許錦惠就附表一所示應有
11 部分係受贈自洪土發而來，而洪土發之應有部分則係繼承自
12 洪清勻而來等情，有系爭土地登記謄本及異動索引在卷可稽
13 （見原審卷(一)第6至8頁、279至284頁、309至000頁）。又按
14 土地法第43條固規定：依本法所為之登記，有絕對效力。其
15 立法目的，在於保護善意第三人，避免因信賴登記而受損
16 害，上訴人均係贈與契約之相對人，自非善意第三人，無土
17 地法第43條之適用（最高法院82年度台上字第2391號民事裁
18 判意旨參照）。故如第三人非出於善意取得土地所有權，不
19 論其取得原因係基於私法或公法關係，均無受法律保護之必
20 要，於此情形，自無排除真正權利人主張其始為真正所有權
21 人之餘地。查，洪清木、洪清勻因系爭鬮書就系爭土地已無
22 應有部分之所有權，且經洪清勻等4人於35年8月15日移轉應
23 有部分予洪清江，已無任何持分，亦不因其後所為總登記而
24 取得所有權，業如前述。則洪清木之繼承人洪秋山、洪秋
25 勳、洪秋錦，及洪清勻之繼承人洪土發、洪維龍自無從依繼
26 承而取得系爭土地之應有部分；洪燠信、洪錫銘、洪中立、
27 洪中亨、洪中夫亦無從因繼承而取得如附表一所示應有部分
28 之所有權；且渠等係基於繼承關係取得系爭土地應有部分，
29 非第三人，自無土地法第43條之適用。另許錦惠關於附表一
30 所示應有部分雖受贈自洪土發；洪上達繼承自洪良雄之附表一
31 所示應有部分，雖係洪良雄受贈自洪秋勳，然臺灣光復

01 後，政府辦理之土地總登記旨在籍整理，非關物權登記，
02 已如前述，且洪良雄乃洪秋勳之子，許錦惠為洪土發之媳，
03 均為洪清江等3人家族後代子孫，對於因系爭鬮書所為之家
04 產分析已難認毫無所知，且洪良雄、許錦惠均係無償受讓，
05 並無須保障交易安全之情事，且依前揭最高法院判決意旨，
06 其等亦非善意之第三者，自無受法律保護之必要，而無適用
07 土地法第43條之規定而取得如附表一所示應有部分之餘地，
08 洪上達亦無從基於繼承而取得洪良雄之應有部分。基上，上
09 訴人主張如被上訴人關於系爭土地就附表一編號1至8所示應
10 有部分之所有權不存在，而應屬洪文淇與洪清江之其餘繼承
11 人全體共同共有，應屬可採。

12 7、又被上訴人雖以上訴人關於系爭土地回復登記請求權已罹於
13 時效，洪清江之繼承人無從取得系爭土地所有權，而無確認
14 利益云云。惟按已登記不動產所有人之回復請求權，無民法
15 第125條消滅時效規定之適用，經司法院大法官會議釋字第
16 107號解釋在案。所謂已登記之不動產，係指依吾國法令所
17 為之登記而言。洪清勻等4人於35年8月15日辦理所有權移轉
18 登記時，係台灣光復以後所為，其登記自屬依我國法令所為
19 之登記，依另案發回之最高法院103年度台上字2153號、105
20 年度台上字第2019號判決意旨，自無民法第125條消滅時效
21 規定之適用。

22 8、此外，另案於113年3月29日判決確認許錦惠等8人就系爭土
23 地如附表一編號1至8所示之應有部分所有權不存在；並確認
24 附表一編號1至8所示之應有部分為洪文淇與洪清江之其餘繼
25 承人全體共同共有，未據上訴而確定等情，有另案判決書在
26 卷可稽（見本院卷第287至308頁）及本院調閱另案卷宗核閱
27 無訛。是以上訴人主張被上訴人非系爭土地之共有人，洵屬
28 可採。

29 (四)、被上訴人既非系爭土地之共有人，則參照前揭說明，本件訴
30 訟當事人適格之要件顯有欠缺，且無法補正，自屬欠缺權利
31 保護要件，應予駁回。

01 五、綜上所述，被上訴人依據民法第823條第1項規定，請求將系
02 爭土地予以分割，為無理由，應予駁回。從而，原審准予原
03 物分割系爭土地，容有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求
04 予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二
05 項所示。另依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判
06 決。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
12 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
13 法官 蔡建興
14 法官 李慧瑜

15 正本係照原本作成。

16 被上訴人得上訴。

17 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
18 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
19 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

20 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
21 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
22 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
23 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、
24 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

25 書記官 陳秀鳳

26 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

27 附表一

28

編號	共有人	應有部分比例	登記原因	備註
----	-----	--------	------	----

1	洪燻信	0000/00000	繼承	繼承自洪秋錦
2	洪錫銘	0000/00000	同上	同上
3	洪中立	000/0000	繼承	繼承自洪秋山
4	洪中亨	000/0000	同上	同上
5	洪中夫	000/0000	同上	同上
6	洪維龍	0000/0000	繼承	繼承自洪清勻
7	洪良雄（由洪上達、洪斐君、洪家宜承受訴訟）	0000/0000	贈與	洪良雄受贈自洪秋勳；000年00月20日死亡，洪上達於000年0月21日辦理分割繼承登記為所有人。
8	許錦惠	0000/0000	贈與	受贈自洪清勻之子洪土發
9	洪文淇	000/0000	贈與	
10	黃麗華	000/0000	夫妻贈與	
11	洪榮燦	0000/0000	買賣	
12	洪坤德	0000/0000	買賣/分割 繼承	

附表二

○○○ 段地號 土地	35年8月15日舊登記簿原共有人持分及移轉持分情形		
000地號	洪清勻	0/00	4人以35年6月6日買賣為原因移轉予洪清江共54分之7（見另案原審卷(-)第11-16頁）
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
00○0地 號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7（見另案原審卷(-)第31-32頁、41-42頁）
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	

	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7 (見 另案原審卷(-)第43-44頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7 (見 另案原審卷(-)第56-57、65-67頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/0	4人以同上原因移轉予洪清江共27分之6 (見 另案原審卷(-)第68-69頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
00○0地 號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7 (見 另案原審卷(-)第78-79頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7 (見 原審卷(-)第91-92頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
00○0地 號	洪清勻	0/0	4人以同上原因移轉予洪清江共27分之6 (見 另案原審卷(-)第104-105頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/0	4人以同上原因移轉予洪清江共27分之6 (見 另案原審卷(-)第115-116頁)
	洪秋勳	0/00	

(續上頁)

01

	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
000 之 0 地號	洪清勻	0/0	4人以同上原因移轉予洪清江共27分之6 (見 另案原審卷(-)第127-128頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	
00 ○ 00 地號	洪清勻	0/00	4人以同上原因移轉予洪清江共54分之7 (見 另案原審卷(-)第139-140頁)
	洪秋勳	0/00	
	洪秋錦	0/00	
	洪秋山	0/00	