

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第231號

上訴人 順詠開發有限公司

法定代理人 姚宇森

訴訟代理人 江彥儀律師

複代理人 許鈺欣

視同上訴人 姚宇森

訴訟代理人 彭國書律師

視同上訴人 姚應龍

蔡沛宜

白朝棠

蔡瑞璿

陳涵蓁

王承紘

廖文城

柯淑敏

童皓偉

姚玉玲

郭俊輝

郭如茨

沈郭如梁

01 郭鳳娥
02 鄭郭秀銘

03 兼 上一人

04 訴訟代理人 郭嘉欣

05 上 一 人

06 訴訟代理人 陳惠伶律師

07 視同上訴人 林杏洳

08 林伊芬

09 兼 上二人

10 訴訟代理人 林佳靜

11 被 上 訴 人 黃寶珠

12 訴訟代理人 李郁霆律師

13 王韻筑

14 上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華
15 民國112年9月4日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第430號第一
16 審判決，提起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如
17 下：

18 主 文

19 原判決主文第三項關於確認順詠開發有限公司與視同上訴人、被
20 上訴人間就坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，於民國111
21 年11月10日所為買賣行為無效部分廢棄。

22 其餘上訴駁回【原判決主文第一項至第四項（除廢棄部分外）應
23 更正如附表一所示】。

24 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序事項

27 一、本件被上訴人於原審求為確認視同上訴人姚宇森各與視同上
28 訴人白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王承紘、廖文城、柯淑敏、
29 童皓偉、姚玉玲（下合稱白朝棠等8人）間就坐落臺中市○
30 ○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附表三各編
31 號所示應有部分（下合稱系爭應有部分），於民國110年12

01 月7日所為贈與（下合稱系爭贈與）債權行為，及於同年月1
02 7日所為所有權移轉登記物權行為（下合稱A物權行為。所涉
03 登記下合稱甲登記）無效；確認姚宇森、白朝棠等8人、視
04 同上訴人姚應龍、蔡沛宜（下合稱姚宇森等11人）、郭俊
05 輝、郭如茨、沈郭如梁、郭鳳娥、郭嘉欣、鄭郭秀銘、林杏
06 洳、林伊芬、林佳靜（下合稱郭俊輝等9人）、被上訴人與
07 上訴人順詠開發有限公司（下稱順詠公司）間就系爭土地於
08 112年3月7日所為所有權移轉登記物權行為（下稱B物權行
09 為。所涉登記下稱乙登記）無效；暨甲、乙登記應予塗銷，
10 訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。是順詠公司提
11 起第二審上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴
12 效力及於同造未提起上訴之姚宇森等11人、郭俊輝等9人，
13 爰將之併列為上訴人。

14 二、按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原
15 判決，而將該事件發回原法院。但以因維持審級制度認為必
16 要時為限，民事訴訟法第451條第1項定有明文。所謂因維持
17 審級制度認為必要，係指第一審違背訴訟程序之規定與判決
18 內容有因果關係，若不將事件發回，自與少經一審級無異，
19 且不適於為第二審辯論及判決之基礎者而言（最高法院109
20 年度台上字第1457號判決意旨參照）。又按民事訴訟法第38
21 5條及第386條有關一造辯論判決之規定，係為貫徹言詞辯論
22 主義以保護缺席之一造而設（最高法院98年度台上字第1085
23 號判決意旨參照）。共同訴訟之同造當事人縱有多人，本無
24 從強令同造其他當事人必須到場辯論；同造當事人中之一人
25 未受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦不影響有經合法
26 通知之同造其他當事人之聽審權及審級利益。據此，共同訴
27 訟同造當事人中之一人於第一審未受合法通知而未到場，倘
28 該缺席之共同訴訟人於上訴後經合法通知，並未就此訴訟程
29 序規定之違背表示異議，即難謂第一審違背訴訟程序之規定
30 與判決內容有因果關係，或因此不適於為第二審辯論及判
31 決，同造其他當事人自不得執此指摘第一審訴訟程序有瑕

疵。查林杏洳、林伊芬先後於108、111年間遷出國外，有個人基本資料查詢結果可憑（外放限制閱覽卷）。渠等未受合法通知，原審即依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，訴訟程序固有重大瑕疵。然林杏洳、林伊芬於本院審理中業委任林佳靜為訴訟代理人，有委任狀、經台北駐日經濟文化代表處認證之授權書可稽（見本院卷三第9至25頁），本院並將被上訴人上訴後所提歷次書狀與本院歷次準備程序筆錄委請外交部條約法律司囑託我國駐日本代表處送達予林杏洳、林伊芬本人，有本院113年7月22日113中分慧民增決112重上231字第7025號函、駐日本代表處同年9月2日日領字第1131015119號函、同年9月9日日領字第1131015169號函暨所附郵便物等配達證明書、送達證書可參（見本院卷二第431頁，本院卷三第147至157頁）。林杏洳、林伊芬迨於113年12月4日本院言詞辯論終結前，皆未曾具狀或到場就渠等於原審未受合法通知乙節為何抗辯，依前說明，本件自無為維持審級制度而發回原審之必要。順詠公司、姚宇森抗辯原審未合法通知林杏洳、林伊芬到場，逕依被上訴人之聲請為一造辯論判決，訴訟程序有重大瑕疵云云（見本院卷三第328頁），不足為上訴人有利之判斷。

三、查被上訴人於原審求為確認系爭贈與債權行為、A物權行為及B物權行為無效，暨請求塗銷甲、乙登記（即如原判決附表二所示，見原審卷二第189至191頁），嗣於本院更正聲明為確認姚宇森與白朝棠等8人間就系爭應有部分於110年12月7日所為贈與契約法律關係（下合稱系爭贈與法律關係）及於同年月17日所為移轉所有權之物權法律關係（下合稱A物權法律關係）均不存在；確認姚宇森等11人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間就系爭土地於112年3月7日所為移轉所有權之物權法律關係（下稱B物權法律關係）不存在；暨白朝棠等8人應塗銷甲登記，順詠公司應塗銷乙登記（見本院卷一第332頁，本院卷二第92頁，本院卷三第327頁），核屬補充、更正事實上及法律上之陳述，不涉及訴之

變更或追加。姚宇森抗辯：更正聲明部分屬訴之追加云云（見本院卷三第327頁），並不可採。又被上訴人於原審係依民法第767條第1項中段規定請求順詠公司塗銷乙登記，嗣於本院追加依民法第113條為請求權基礎（見本院卷一第332頁），核與民事訴訟法第446條第1項但書準用第255條第1項第2款規定相符，亦應准許。

四、除順詠公司、姚宇森、郭鳳娥、郭嘉欣、鄭郭秀銘外，其餘視同上訴人經合法通知，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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：系爭土地原為伊與郭俊輝等9人、姚宇森、姚應龍、蔡沛宜共有，應有部分各如附表二所示。姚宇森、姚應龍、蔡沛宜持有之應有部分合計雖過半數，惟人數未達共有人之半數，詎姚宇森為將系爭土地出賣予其擔任法定代理人之順詠公司，竟於110年12月7日與白朝棠等8人基於通謀虛偽意思表示，由姚宇森將其應有部分1000分之235中之100000分之132（即系爭應有部分，換算面積總坪數不足1坪）分別贈與白朝棠等8人（即系爭贈與。白朝棠等8人受贈之應有部分各如附表三所示），於同年月17日辦理所有權移轉登記（即甲登記），使系爭土地之共有人由原本13人虛增至21人。姚宇森等11人繼而於同年月17日與順詠公司就系爭土地訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將該土地全部出賣予順詠公司，於112年3月17日依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地所有權移轉登記予順詠公司（即乙登記）。系爭贈與債權行為及A物權行為均屬通謀虛偽意思表示而無效，B物權行為違反土地法第34條之1第1項之強制規定，亦屬無效，順詠公司、白朝棠等8人應依序塗銷乙登記、甲登記，以回復原登記狀態等情。爰求為確認姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與法律關係及A物權法律關係均不存在，確認姚宇森等11人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間B物權法

律關係不存在，暨依民法第767條第1項、第113條規定，求為命白朝棠等8人塗銷甲登記、順詠公司塗銷乙登記之判決（原審為上訴人敗訴之判決，另確認順詠公司與姚宇森等11人、郭俊輝等9人、被上訴人間就系爭土地於111年11月10日所為買賣行為無效。上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、姚應龍、蔡沛宜、郭俊輝、郭如茨、沈郭如梁、林杏洳、林伊芬、林佳靜未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。順詠公司及其餘視同上訴人則各陳述如下：

(一)順詠公司：被上訴人非系爭贈與之契約當事人，本件確認訴訟欠缺確認利益。次姚宇森為與白朝棠等8人共同開發土地獲取利益，於110年10月間與白朝棠等8人達成系爭贈與合意，並於嗣後獲悉土地法第34條之1相關規定後，於同年11月間陸續與姚應龍、蔡沛宜、白朝棠等8人洽談由順詠公司購買系爭土地應有部分事宜，非於同年12月7日始與白朝棠等8人商議贈與，且白朝棠等8人確實取得出賣系爭應有部分應得之買賣價金，系爭贈與債權行為及A物權行為並非通謀虛偽意思表示。姚宇森等11人依土地法第34條之1之規定合法出賣系爭土地，同意出賣之共有人人數及應有部分均已過半，地政機關並於112年3月7日核准系爭土地過戶而由伊取得系爭土地所有權，B物權行為同屬有效。縱姚宇森與白朝棠等8人間無贈與真意，姚宇森、姚應龍、蔡沛宜未得全體共有人同意處分系爭土地之行為僅屬效力未定，因郭俊輝、郭如茨、林伊芬、林佳靜已領取提存之買賣價金，而事後追認同意上開處分行為，則同意出賣系爭土地之共有人人數及應有部分均已過半數，該處分行為亦屬有效。另伊善意信賴土地登記之公信力，已善意取得系爭土地所有權，被上訴人不得請求塗銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

(二)姚宇森以：被上訴人提起本件訴訟，當事人不適格；其就確

01 認B物權法律關係不存在部分，以未否認該法律關係不存在
02 之郭俊輝等9人為被告，此部分亦無確認利益。次系爭贈與
03 債權行為及A物權行為並非通謀虛偽意思表示；縱上開法律
04 行為無效，違反土地法第34條之1規定之法律行為僅屬效力
05 未定，因郭俊輝、郭如茨、林伊芬、林佳靜已領取提存之買
06 賣價金，同意出賣系爭土地之共有人人數及應有部分均已過
07 半數，B物權行為仍屬有效等語，資為抗辯。並上訴聲明：

08 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

09 (三)白朝棠等8人於原審提出書狀或於本院準備程序陳以：系爭
10 贈與並非通謀虛偽意思表示，伊等依土地法第34條之1規定
11 出賣系爭土地予順詠公司後，亦受系爭土地之買賣價金分配
12 等語，資為抗辯。白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王承紘、廖文
13 城、柯淑敏、童皓偉上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
14 在第一審之訴駁回。

15 (四)郭鳳娥陳稱：伊之意見同被上訴人等語。

16 (五)郭嘉欣陳以：姚宇森與白朝棠等8人為使順詠公司低價取得
17 系爭土地全部所有權，以假贈與方式虛增共有人人數而形式
18 上符合土地法第34條之1多數決處分共有物之條件，系爭贈
19 與債權行為及A物權行為均屬通謀虛偽意思表示而無效等
20 語。

21 (六)鄭郭秀銘陳謂：伊同意原審判決，不同意姚宇森等人處分系
22 爭土地等語。

23 三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第186至187、334至335
24 頁）：

25 (一)系爭土地原為被上訴人與郭俊輝等9人、姚宇森、姚應龍、
26 蔡沛宜共有，應有部分各如附表二所示。

27 (二)姚宇森為順詠公司之法定代理人。

28 (三)姚宇森於110年12月17日，以同年月7日贈與為原因，將系爭
29 應有部分分別移轉登記至白朝棠等8人名下（即甲登記。白
30 朝棠等8人受贈之應有部分各如附表三所示）。

31 (四)姚宇森等11人於110年12月17日與順詠公司就系爭土地訂定

01 系爭買賣契約，以每坪新臺幣（下同）6萬元、總價4,538萬
02 5,200元，將系爭土地出賣予順詠公司。

03 (五)系爭土地所有權於112年3月17日，經移轉登記至順詠公司名
04 下（即乙登記），土地所有權買賣移轉契約書（公契）記載
05 之出賣人為被上訴人、郭俊輝等9人、姚宇森等11人。

06 (六)姚應龍曾將被上訴人與郭俊輝等9人按彼等應有部分計算所
07 應分配之系爭買賣契約價金數額，分別向法院辦理清償提
08 存。郭俊輝、郭如茨、林伊芬、林佳靜業分別於112年10月1
09 9日、同年3月27日、同年8月30日、同年8月30日領取上開提
10 存款；被上訴人、沈郭如梁、郭鳳娥、郭嘉欣、鄭郭秀銘、
11 林杏洳則尚未領取提存款。

12 四、本院之判斷：

13 (一)被上訴人所提確認訴訟，有確認利益，其本件訴訟之當事人
14 適格亦無欠缺：

15 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
16 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
17 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
18 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
19 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上
20 字第1031號裁判先例意旨參照）。而當事人適格，係指當事
21 人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受
22 為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言（最高法院110
23 年度台上字第2954號判決意旨參照）。次確認之訴祇須主張
24 為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於
25 爭執其主張者提起，即具當事人適格（最高法院107年度台
26 上字第1686號判決意旨參照）。確認他人間法律關係存在或
27 不存在之訴，如具備確認利益，並以該爭執法律關係之雙方
28 為共同被告一同起訴，亦不生當事人適格欠缺問題。又戶
29 籍、地籍等公簿上之登載與原告主張之真正法律上地位有異
30 者，原告私法上地位仍有因該公簿記載而受侵害之一般危
31 險，其對於該公簿所登載之法律關係主體提起確認之訴，以

01 除去此危險，仍應認有確認利益且具當事人適格，不因被告
02 有無否認原告主張之法律關係而異。另按依民法第821條之
03 規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所
04 有權之請求，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，
05 則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。
06 所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權
07 的請求權而言（最高法院80年度台上字第1719號判決意旨參
08 照）。

09 2.本件被上訴人以姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行為
10 與A物權行為均屬通謀虛偽意思表示而無效，故B物權行為違
11 反土地法第34條之1第1項規定，亦屬無效，其仍為系爭土地
12 共有人為由，求為確認姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與法
13 律關係及A物權法律關係均不存在；確認姚宇森等11人、郭
14 俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間B物權法律關係不存在；
15 暨依民法第767條第1項、第113條規定，求為命白朝棠等8人
16 塗銷甲登記、順詠公司塗銷乙登記之判決。姚宇森、白朝棠
17 等8人與順詠公司則執前詞抗辯系爭贈與債權行為及A物權行
18 為並非通謀虛偽意思表示，B物權行為亦合法有效等語。又
19 系爭土地於112年3月17日辦理乙登記時，土地所有權買賣移
20 轉契約書（公契）登載之出賣人為被上訴人、郭俊輝等9
21 人、姚宇森等11人，復如前述，致被上訴人、郭俊輝等9人
22 依公簿記載形式上同為B物權行為之當事人。準此，姚宇森
23 與白朝棠等8人間有無系爭贈與法律關係與A物權法律關係存
24 在，暨姚宇森等11人、被上訴人、郭俊輝等9人與順詠公司
25 間有無B物權法律關係存在，即處於存否不明之狀態，致被
26 上訴人是否仍為系爭土地共有人之私法上地位有受侵害之危
27 險，而此種危險得以本件確認判決除去，依上說明，自應認
28 被上訴人有即受確認判決之法律上利益。順詠公司抗辯被上
29 訴人非系爭贈與之契約當事人，本件確認訴訟欠缺確認利益
30 云云（見原審卷一第85至87頁）；姚宇森抗辯被上訴人就確
31 認B物權法律關係不存在部分，以未否認該法律關係不存在

之郭俊輝等9人為被告，此部分無確認利益云云（見本院卷三第255、285頁），皆非可採。又被上訴人以爭執法律關係之雙方即姚宇森、白朝棠等8人為被告，請求確認彼等間系爭贈與法律關係與A物權法律關係不存在；以B物權行為辦理登記時公契所示其餘當事人為被告，請求確認B物權法律關係不存在；另基於共有人之地位，以自己名義，本於所有權請求順詠公司、白朝棠等8人各塗銷乙登記、甲登記，以排除對所有權之妨害，揆之前開說明，其本件訴訟之當事人適格亦無欠缺。

3. 姚宇森雖抗辯：關於共有權之訴訟，應由共有人全體一同起訴或被訴，始能發生合一確定之效果。被上訴人與郭俊輝等9人之立場相同，係享有共同請求權之人，應共同為原告，當事人適格始無欠缺。且被上訴人請求確認系爭贈與債權行為、A物權行為無效及塗銷甲登記之判決效力不及於姚應龍、蔡沛宜及郭俊輝等9人；其以未否認B物權法律關係不存在之郭俊輝等9人為共同被告，此部分無確認利益，應予駁回，故此部分判決效力無從及於郭俊輝等9人；其請求郭俊輝等9人塗銷乙登記，欠缺權利保護必要，應予駁回，此部分判決效力不及於郭俊輝等9人。因被上訴人本件請求之判決效力，無從發生對全體共有人合一確定之效果，其提起本件訴訟，當事人不適格云云（見本院卷三第252至256、285至286頁）。然被上訴人所提本件確認訴訟及給付訴訟，並非固有必要共同訴訟，無須由系爭土地原共有人全體一同起訴。姚宇森以此指摘本件原告當事人不適格云云，顯無可採。而被上訴人依民法第767條第1項規定請求白朝棠等8人塗銷甲登記，判決效力本即及於同為共有人之姚應龍、蔡沛宜及郭俊輝等9人；其請求確認系爭贈與法律關係、A物權法律關係不存在之判決效力是否及於姚應龍、蔡沛宜及郭俊輝等9人，與本件訴訟當事人適格與否之判斷亦無關連。再被上訴人就請求確認B物權法律關係不存在部分，同列郭俊輝等9人為被告，具確認利益及當事人適格，已悉敘如前。又

01 被上訴人係請求順詠公司塗銷乙登記，而非對郭俊輝等9人
02 為此請求（見本院卷二第9頁），姚宇森指稱被上訴人請求
03 郭俊輝等9人塗銷乙登記，欠缺權利保護必要云云，更屬誤
04 會。是姚宇森執前詞抗辯被上訴人提起本件訴訟，當事人不
05 適格云云，洵無足取。

06 (二)姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行為及A物權行為均屬
07 通謀虛偽意思表示而無效：

08 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
09 效，民法第87條第1項前段定有明文。

10 2.查系爭土地面積2500.57平方公尺，使用分區及使用地類別
11 為特定農業區甲種建築用地，有土地登記謄本可稽（見原審
12 卷一第25頁），足見系爭土地可供建築使用。惟姚宇森所移
13 轉之系爭應有部分合計僅100000分之132，按系爭土地面積
14 換算後僅3.3平方公尺，且白朝棠等8人受贈之應有部分比例
15 甚微，換算每人受贈面積更僅0.35平方公尺至0.5平方公尺
16 不等，顯無從於分割後就土地原物為何種使用。再者，依順
17 詠公司所提姚宇森與白朝棠、蔡瑞璿；王承紘、陳涵蓁、廖
18 文城、柯淑敏；姚玉玲、童皓偉分別簽立之土地贈與契約書
19 3份（見本院卷二第59至69、163至168頁），簽約日期均記
20 載為110年12月7日；系爭應有部分亦於同年月17日始經移轉
21 登記至白朝棠等8人名下。然姚宇森等11人竟於同日與順詠
22 公司簽立系爭買賣契約，將系爭土地全部出賣予姚宇森擔任
23 法定代理人之順詠公司。姑不論被上訴人主張前揭贈與契約
24 書乃事後補簽（見本院卷二第25頁），苟白朝棠等8人確有
25 受贈取得系爭應有部分之真意，何以旋即與姚宇森共同將
26 土地賣出；反面以論，姚宇森為順詠公司法定代理人，理應
27 知悉順詠公司之購地規劃，且系爭土地面積甚廣，系爭買賣
28 契約總價款亦高達4,538萬5,200元，衡情當無可能臨時起意
29 購買，則姚宇森於自己應有部分終將全數由順詠公司接手取
30 得之情形下，焉須多此一舉，於如此短暫密接時間內，先將
31 比例甚微之系爭應有部分贈與白朝棠等8人並辦理所有權移

轉登記，再旋由姚宇森等11人將含系爭應有部分在內之系爭土地全部出賣予順詠公司，致平白支出無益贈與稅費。凡此種種，皆顯與常情相悖，參以順詠公司坦言：姚宇森平常都有在買土地，之後交由公司開發。本件是為順利開發土地，以符合土地法第34條之1之要件而進行贈與等語（見原審卷二第115頁），堪認被上訴人主張姚宇森與白朝棠等8人並無贈與之真實意思，係為使順詠公司取得系爭土地所有權而虛增系爭土地共有人人數，以形式上滿足土地法第34條之1所定同意處分共有人須過半數之要件等語，已屬信而有徵。

3. 姚宇森雖於本院陳稱：白朝棠、蔡瑞璿、王承紘是伊的協力廠商，王承紘亦是伊表弟；陳涵蓁是王承紘的太太，在王承紘公司做會計；姚玉玲是伊姐姐，童皓偉是伊外甥；廖文城、柯淑敏均為順詠公司之資深員工。因白朝棠等8人有些是親戚，有些是工作伙伴及資深員工，伊分別在不同場合遇到他們，他們曾跟伊講如果有機會，希望與伊共同開發。伊想說是自己的親戚、協力廠商跟資深員工，為了凝聚向心力，看能不能取得土地來共同開發；當伊買到系爭土地應有部分1000分之235後，即約於110年10、11月左右，主動分別徵詢他們有無意願共同開發，之後贈與系爭應有部分。伊贈與給白朝棠等8人後，在跟朋友聊天之中，方知可以用土地法之方式取得系爭土地全部云云（見本院卷二第11至15、19至21頁）；白朝棠、廖文城、柯淑敏亦於本院分別陳以：姚宇森贈與土地，係要與伊共同開發，後來才說要賣給順詠公司云云（見本院卷二第21至23、28、37、44至45頁）；蔡瑞璿復於本院陳謂：姚宇森贈與完即簽完贈與契約書後一陣子，才跟伊說要將土地賣給順詠公司云云（見本院卷二第30至32頁）。惟查：

(1) 關於姚宇森是否係為共同開發土地而贈與一事：

① 姚宇森所陳其不同場合遇到白朝棠等8人，彼等各向其表示希望共同開發土地，俟其取得系爭土地應有部分後，又分別詢問白朝棠等8人有無意願共同開發乙節，已與蔡瑞璿陳

01 稱：伊與姚宇森在工地聊天時聊到土地開發，後來才有贈與
02 土地這件事；姚宇森講有土地開發，然後說有一筆土地要贈
03 與，就只有講這些。（問：為何姚宇森有土地要開發，要贈
04 與土地給你？）他先贈與，後續要怎樣，伊不瞭解云云（見
05 本院卷二第30頁）；廖文城陳以：姚宇森說他有一筆土地，
06 伊就跟姚宇森說可否跟他參與共同開發，他就說那就先贈與
07 一筆土地，伊即可參與共同開發。姚宇森說要跟伊共同開發
08 就說要贈與，就這麼一次云云（見本院卷二第37至38頁）；
09 柯淑敏陳謂：伊在○○建設有限公司（下稱○○公司）任
10 職，伊跟伊老闆姚應龍說伊在公司當銷售員，如有機會，公
11 司開發土地可否讓伊參與，後來姚宇森來找伊說姚應龍告知
12 他伊有意願參與，現在有一筆土地要開發，他有一些土地要
13 贈與給伊，伊說好。針對贈與或開發，就是討論剛剛那一次
14 云云（見本院卷二第43至44頁）；童皓偉坦言：姚宇森贈與
15 伊一筆土地持份乙事，是伊母親姚玉玲跟伊說的，伊未和姚
16 宇森談過此事，亦不知姚宇森為何贈與云云（見本院卷二第
17 52頁）不合。且依廖文城陳述：伊是○○公司之基層員工，
18 不是股東；姚宇森是○○公司之主管，伊平常與姚宇森沒有
19 業務上往來，除姚宇森為伊公司主管外，伊與姚宇森亦沒有
20 關係等語（見本院卷二第36、42頁），柯淑敏陳以：姚宇森
21 是伊老闆的兒子，除此之外伊與姚宇森無其他關係，平常與
22 姚宇森較少有業務上往來或接觸，因伊在建設公司，姚宇森
23 在營造公司等語（見本院卷二第43頁），可見廖文城、柯淑
24 敏與姚宇森在業務上並無何種交集，亦無特殊私誼，姚宇森
25 豈有僅因廖文城、柯淑敏為○○公司員工且表達有意共同開
26 發，即遽行犧牲自己權益無償贈與土地應有部分。而姚玉
27 玲、童皓偉雖為姚宇森之姐及外甥，然依姚宇森坦言：姚玉
28 玲、童皓偉均在做保險等語（見本院卷二第21頁），童皓偉
29 亦陳以：伊從事保險銷售業務，工作內容與土地開發無關，
30 過去亦未曾從事土地開發相關事業等語（見本院卷二第51至
31 52頁），可徵姚玉玲、童皓偉並非從事土地或工程相關行

業，焉有為「凝聚向心力」而與姚宇森共同開發土地之需求。又白朝棠、蔡瑞璿、王承紘暨陳涵蓁本即為姚宇森之協力廠商，彼等縱不取得系爭土地應有部分，於姚宇森自行取得系爭土地完整所有權後，仍得承包相關工作，誠難認有何為使彼等有工作可做而贈與土地之必要。是姚宇森所謂欲與白朝棠等8人共同開發而贈與系爭應有部分云云，顯與事理不合。

②再者：

□依姚宇森陳稱：因伊不知未來可否取得完整土地，想說先贈與，如果後續取得完整土地，再來想如何共同開發。如果可以取得完整土地，共同開發的作法有很多種，一種是直接興建房子，一種是直接將土地再賣掉。倘順利取得完整土地，伊會與白朝棠等8人再討論如何共同開發云云（見本院卷二第12、18至19頁），可知姚宇森所謂共同開發土地之前提，在於須先取得系爭土地完整所有權，且俟取得完整土地所有權以後，方會與白朝棠等8人討論決定究以興建房屋或共同出售方式共同開發。惟依順詠公司自述：姚宇森係於110年11月間陸續與姚應龍、蔡沛宜、白朝棠等8人洽談由順詠公司購買系爭土地應有部分事宜云云（見本院卷二第281、289頁），則姚宇森既信誓旦旦稱為「凝聚向心力」而欲與白朝棠等8人共同開發土地，亦陳以係於同年10、11月左右徵詢白朝棠等8人有無意願共同開發云云（見本院卷二第12、14至15頁），卻於不到1月內、亦未取得系爭土地全部前，即再與白朝棠等8人將系爭土地全部出賣順詠公司，要與其所謂「共同開發」背道而馳。

□徵諸系爭應有部分於110年12月17日始經移轉登記至白朝棠等8人名下，於同年月20日發給書狀，有臺中市大甲地政事務所112年4月19日甲地一字第1120002986號函檢送之土地所有權狀可憑（見原審卷二第442至449頁）；並參酌順詠公司前揭所述姚宇森係於110年11月間與白朝棠等8人論及出賣系爭土地予順詠公司（見本院卷二第281、289頁），暨姚宇森

01 坦言：伊只有跟白朝棠等8人說要出賣給順詠公司，沒有跟
02 他們討論等語（見本院卷二第13頁），顯然姚宇森於白朝棠
03 等8人根本未取得系爭應有部分前，已自行決意將土地出賣
04 予順詠公司。且由白朝棠、蔡瑞璿、柯淑敏明確陳述：將土
05 地賣給順詠公司後，伊對於該土地無何權利可以主張等語
06 （見本院卷二第24至25、33、46頁），廖文城、柯淑敏坦
07 言：賣給順詠公司後，伊不能參與共同開發等語（見本院卷
08 二第37、50頁），益見白朝棠等8人於出賣土地予順詠公司
09 後，無從再與姚宇森「共同開發」。姚宇森陳謂倘取得完整
10 土地，可再與白朝棠等8人討論如何共同開發云云（見本院
11 卷第18頁），與白朝棠、蔡瑞璿、廖文城、柯淑敏之陳述均
12 不相合，無可採取。又考之依白朝棠等8人受贈應有部分比
13 例換算，彼等依系爭買賣契約可獲分配之價金數額僅為6,35
14 4元至9,077元不等，有價金分配明細表、存款憑條可佐（見
15 原審卷一第155、163至177頁），尤彰姚宇森所謂基於「凝
16 聚向心力」而共同開發土地之贈與，最終僅使白朝棠等8人
17 獲得寥寥數千元，洵無所謂因共同開發土地獲利可言。

18 □是按此事件發展脈絡，並佐諸姚宇森就贈與系爭應有部分予
19 白朝棠等8人後，具體之共同開發計畫為何，始終無法確切
20 陳述（見本院卷二第12、14、18頁），對於贈與與共同開發
21 之關連性，亦無法提出符合常情之合理解釋（見本院卷二第
22 18至19頁），堪認姚宇森、白朝棠、廖文城、柯淑敏所謂姚
23 宇森係為與白朝棠等8人共同開發土地而贈與系爭應有部分
24 云云，當與事實不符，所陳前詞均難採信。

25 (2)依白朝棠於本院陳稱：伊只知道土地在外埔，沒有去現場看
26 過。姚宇森贈與土地持份給伊，沒有跟伊討論要贈與多少持
27 份，伊亦未負擔贈與相關稅費。姚宇森說要讓順詠公司來開
28 發，沒有講其他的；伊將贈與部分全權交由姚宇森處理，讓
29 順詠公司來接這個案子。伊未參與系爭買賣契約之磋商；伊
30 在還沒有拿到受贈應有部分權狀前，即與順詠公司簽立系爭
31 買賣契約云云（見本院卷二第22至27頁）；蔡瑞璿於本院陳

01 謂：伊知道土地在外埔，但未去現場看過。伊受贈土地時沒
02 有支出相關稅費，亦未曾拿到過土地權狀；接受姚宇森贈與
03 後，土地都是姚宇森在處理。伊沒有參與系爭買賣契約磋商
04 過程云云（見本院卷二第30、32、34至35頁）；廖文城於本
05 院證以：伊就贈與跟姚宇森沒有什麼討論，姚宇森亦未曾與
06 伊討論要贈與多少持份。伊沒有看過權狀，也沒有拿到過，
07 都是給姚宇森處理。伊只知道土地在外埔，不知確切在哪
08 裡，亦不知土地多大。伊不知道姚宇森贈與多少面積之土
09 地；伊沒有因贈與自行支付過稅費。姚宇森說要賣給順詠公
10 司，伊說好，給姚宇森作主，因為是他贈與的云云（見本院
11 卷二第37至38、40頁）；柯淑敏於本院陳稱：伊不知姚宇森
12 要贈與多少面積或持分給伊，亦未拿過權狀；只知土地在外
13 埔，沒有去現場看過亦不知道土地多大。後姚宇森跟伊說順
14 詠公司有意思買回這些土地，伊說好；伊沒有參與買賣契約
15 之磋商云云（見本院卷二第44、46頁）；童皓偉於本院陳
16 謂：伊不知受贈土地位置、面積、或受贈持分及換算面積為
17 何。伊未因贈與支出任何稅金或費用，亦未曾取得土地權
18 狀。後來是母親跟伊說賣土地，母親叫伊做什麼伊就做什
19 麼，母親沒有跟伊說為何舅舅贈與土地，後來又要賣掉。伊
20 對土地的事情不太瞭解，亦未想過要如何利用這筆土地云云
21 （見本院卷二第52至55頁）；姚宇森於本院復稱：伊沒有特
22 別考慮到贈與比例，就是請代書辦贈與，亦未針對贈與比例
23 與白朝棠等8人討論過等語（見本院卷二第13頁）。準此，
24 並參以姚宇森前揭所陳未曾與白朝棠等8人討論出賣系爭土
25 地乙節（見本院卷二第13頁），足見白朝棠、蔡瑞璿、廖文
26 城、柯淑敏、童皓偉對於系爭土地確切位置、面積大小一無
27 所知，亦不知受贈應有部分比例或就此與姚宇森有何討論，
28 且於受贈後，土地相關事宜仍均由姚宇森處理，更於實際取
29 得權狀前，即應姚宇森要求出賣系爭應有部分而附和其決
30 定。由此益徵白朝棠等8人就所受贈之系爭應有部分，並無
31 實質決定如何使用、管理、處分之權限，殊難認姚宇森與白

01 朝棠等8人間確有贈與並使彼等取得系爭應有部分之真意，
02 至為明灼。

03 (3)綜核上情，足彰姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行為
04 與A物權行為，確屬通謀虛偽意思表示。且由前揭不合常情
05 之事件發展歷程，並衡以姚宇森單純將自己已取得應有部分
06 之一部贈與白朝棠等8人，苟目的非在使其所能掌握之系爭
07 土地共有人人數形式上增加，而續以土地法第34條之1規定
08 處分系爭土地全部，對於其應有部分之增加乃至取得系爭土
09 地完整所有權即毫無助益；復考諸姚宇森坦言：伊從94年間
10 開始從事不動產開發土地、興建房屋事業，從94年間開始亦
11 有以個人名義購買土地等語（見本院卷二第17頁），依姚宇
12 森長期從事不動產開發事業之能力及社會經驗，衡情實無可
13 能對於得以土地法第34條之1規定取得共有土地全部乙節毫
14 無所悉等情以觀，尤見姚宇森自始即係為依土地法第34條之
15 1規定處分系爭土地全部，而與白朝棠等8人虛偽為系爭贈
16 與，以此方式虛增共有人人數，彰彰明甚。至順詠公司曾將
17 白朝棠等8人按系爭應有部分計算後，可獲分配之系爭買賣
18 契約價金數額匯入彼等帳戶，固有前載存款憑條可佐（見原
19 審卷一第163至177頁）。惟白朝棠等8人所取得之金額各僅
20 數千元，與順詠公司因取得系爭土地全部所能獲取之利益相
21 較，微乎其微，縱令姚宇森或順詠公司容由白朝棠等8人受
22 領並保有上開金錢，衡情非無可能係供作彼等形式上「過
23 水」擔任共有人人頭，而使順詠公司取得系爭土地全部之酬
24 傭，且亦難徒憑此率謂姚宇森有使白朝棠等8人取得系爭應
25 有部分之真意。姚宇森陳謂：伊贈與給白朝棠等8人後，在
26 跟朋友聊天之中，方知可以用土地法之方式取得系爭土地全
27 部云云；白朝棠、廖文城、柯淑敏陳以：姚宇森先贈與土
28 地，後來才說要賣給順詠公司云云；蔡瑞璿陳以：姚宇森贈
29 與完即簽完贈與契約書後一陣子，才跟伊說要將土地賣給順
30 詠公司云云，皆難憑取。是順詠公司、姚宇森、白朝棠等8
31 人各執前詞抗辯：姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行

為及A物權行為並非通謀虛偽意思表示云云（見原審卷一第97至105頁，原審卷二第134、403頁，本院卷一第11至15、397至401頁，本院卷二第157至159、279至305頁，本院卷三第257至258、290至292頁），均不可採。

4.順詠公司雖又抗辯：倘姚宇森熟稔且有意以土地法第34條之1第1項方式取得系爭土地，其於購入應有部分時，即得以更多人頭登記為所有權人，無須大費周章以贈與方式虛增人頭。縱系爭贈與係為使同意出賣之共有人人數增加，以符合土地法第34條之1第1項之人數門檻，姚宇森與白朝棠等8人仍係出於贈與之真意云云（見本院卷二第289至291、303至305頁）。然姚宇森未於購入系爭土地應有部分時，另覓多人擔任登記名義人一節，無從推謂其嗣與白朝棠等8人間之系爭贈與非基於通謀虛偽意思表示。又白朝棠等8人就系爭應有部分，並無實質決定如何使用、管理、處分之權限，難認姚宇森與白朝棠等8人間確有贈與，並使彼等取得系爭應有部分之真意，悉經認定如前。是順詠公司所辯上情，殊非可採。

5.基上，姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行為與A物權行為屬通謀虛偽意思表示，該等法律行為自屬無效。是被上訴人請求確認系爭贈與法律關係及A物權法律關係均不存在，即屬有據。

(三)B物權行為不符土地法第34條之1第1項規定，亦未得系爭土地全體共有人事後承認，不生效力：

1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，土地法第34條之1第1項定有明文。是項規定之立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第2項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益（釋字第562號大法官解釋意旨參照）。

而部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約（最高法院106年度台上字第2482號判決意旨參照）；未同意出賣之共有人與買受人間，不發生何等法律關係（最高法院88年度台上字第1703號判決意旨參照）；且既非代理出售，自不生未同意出賣之共有人得為事後承認之問題（最高法院109年度台上字第96號判決意旨參照）。又部分共有人依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則（最高法院103年度台上字第2333號判決意旨參照）。由是可知，共有物之處分依民法第819條第2項規定，原應得全體共有人之同意，始得為之。立法者為使共有物得有效利用、便利交易及解決共有糾紛、增進公共利益，雖以土地法第34條之1第1項規定，賦與多數共有人就未同意處分共有人之應有部分有處分權，然亦同時限制少數共有人之應有部分所有權。而由多數共有人取得上開法律所定處分權之正當化論據，乃在彼等為此處分行為時，彼等應有部分與人數已符合土地法所定之多數比例，於此前提下，犧牲少數共有人利益，而容由該部分多數共有人決定共有物全部之處分方法，方可謂與公平原則無違。則為兼顧少數共有人權益之保障，確保共有物之處分確係出於多數共有人之共識，俾免部分共有人以虛增共有人人數等違反誠信原則之方式，規避土地法第34條之1第1項所定限制，應解為該項所定多數共有人之處分權，須以為處分行為時同意處分共有人之應有部分及人數已達該項規定之比例，始行發生；倘部分共有人處分共有物全部時，彼等應有部分及人數不符合土地法第34條之1第1項規定，即未取得該項所定處分權，自不得處分共有物全部，亦不得因未同意共有人中有部分事後同意或

01 追認，即使該法定處分權溯及發生。此際，上開共有人所為
02 處分行為原屬無權處分，應回歸民法第819條第2項規定，經
03 其他全體共有人事後同意或承認，始生效力。

04 2.查系爭土地之共有人原為13人，姚宇森、姚應龍與蔡沛宜之
05 系爭土地應有部分各為1000分之235、30分之1、1000分之23
06 5，雖彼等應有部分合計過半數，惟人數未達共有人之半
07 數。姚宇森與白朝棠等8人間系爭贈與債權行為與A物權行為
08 乃通謀虛偽意思表示而無效，白朝棠等8人並未取得系爭土
09 地應有部分，即非共有人，則經扣除白朝棠等8人之人數
10 後，為B物權行為之共有人未達半數，不符土地法第34條之1
11 第1項規定，依法不得為共有物之處分。被上訴人既提起本
12 件訴訟，自係反對姚宇森等11人所為處分；郭嘉欣、鄭郭秀
13 銘亦表明：不同意姚宇森等人處分系爭土地等語（見本院卷
14 一第333頁）；郭鳳娥之意見復與被上訴人相同（見本院卷
15 三第326頁），足見B物權行為確定無法獲全體共有人同意，
16 依前說明，B物權行為自不生效力，不因郭俊輝、郭如茨、
17 林伊芬、林佳靜嗣後是否領取提存款而異。況郭俊輝、郭如
18 茨、林伊芬、林佳靜單純領取提存款之行為，至多可認渠等
19 被動接受多數決之結果，不足推謂即有事後默示同意或承認
20 之意。又被上訴人、郭俊輝等9人並非為B物權行為之當事
21 人，姚宇森等11人亦非代理其等為物權行為，被上訴人、郭
22 俊輝等9人與順詠公司間本無物權法律關係存在。順詠公司
23 抗辯：部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，係代理其
24 他共有人出賣土地，其他共有人得嗣後追認該代理行為云云
25 （見本院卷二第307頁），及與姚宇森均另抗辯：郭俊輝、
26 郭如茨、林伊芬、林佳靜已事後追認處分行為，亦符合土地
27 法第34條之1第1項規定云云（見本院卷二第309頁，本院卷
28 三第258至260、290頁），皆不可採。是被上訴人請求確認
29 姚宇森等11人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間B物權
30 法律關係不存在，亦屬有據。

31 3.至順詠公司援引最高法院17年上字第1014號、19年上字第98

01 1號裁判先例、85年度台上字第2478號、84年度台上字第68
02 號判決意旨；姚宇森援引最高法院92年度台上字第2054號判
03 決意旨，以為土地法第34條之1第1項之「同意」得由部分共
04 有人事後追認之佐據（見本院卷一第223至225、309頁，本
05 院卷三第289至290頁）。惟最高法院17年上字第1014號、19
06 年上字第981號裁判先例（見本院卷一第237至239頁）旨在
07 闡釋何謂部分共有人經「全體共有人同意」處分共有物，與
08 土地法第34條之1第1項規定無關。最高法院85年度台上字第
09 2478號、84年度台上字第68號判決為同一事件之前後審，所
10 涉原因事實係祭祀公業以派下員大會決議解散公業、分派土
11 地，該公業之合法派下（不含該案原告）為27人，簽名出席
12 之派下為22人，未出席之5人已事後出具同意書、授權書而
13 事後追認該決議，該案原告亦依該決議內容起訴請求；前揭
14 判決有關「同意得為事前允許或事後追認，或以明示或默示
15 方式為之」之見解，乃係針對何謂經「全體共有人同意」處
16 分所為（見本院卷一第241至247頁），亦與土地法第34條之
17 1第1項所定處分權是否發生無涉。又最高法院92年度台上字
18 第2054號判決所涉原因事實，係祭祀公業管理人以其名義出
19 賣祭祀公業土地予第三人，該買賣契約是否經派下員過半數
20 同意授權而屬有效，且該案不動產亦尚未辦理所有權移轉登
21 記。是上開判決所涉基礎事實與本件均要有不同，無從攀
22 附。順詠公司、姚宇森所辯前詞，容難採取。

23 (四)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求順詠公司塗銷乙登
24 記、白朝棠等8人塗銷甲登記，為有理由：

- 25 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對
26 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第
27 767條第1項中段、第821條前段各有明文。查B物權行為不生
28 效力，被上訴人仍為系爭土地共有人。A物權行為係屬無
29 效，白朝棠等8人並未取得系爭土地應有部分，彼等登記為
30 系爭土地共有人，與實際權利狀態不符，並使彼等得否單獨
31 或與其他共有人共同行使共有人權利等項不明，亦核屬妨害

01 系爭土地原全體共有人所有權之圓滿行使。是被上訴人依民
02 法第767條第1項中段規定，請求順詠公司塗銷乙登記、白朝
03 棠等8人塗銷甲登記，同有理由。

04 2.順詠公司雖復抗辯：伊善意信賴土地登記之公信力，得善意
05 取得系爭土地所有權云云（見原審卷一第105至107頁）。按
06 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信
07 賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登
08 記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民
09 法第759條之1第1項、第2項固各有明文。惟按代理人之意思
10 表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可
11 得而知其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代
12 理人決之，民法第105條前段亦有明定。代表為法人之機
13 關，猶如其手足，所為之法律行為即為法人自身所為。代表
14 與代理固不相同，惟關於公司機關之代表行為，解釋上應類
15 推適用關於代理之規定（最高法院112年度台上字第1413號
16 判決意旨參照）。是不動產受讓人為法人者，倘其代表人知
17 悉登記有不實情事，自難謂該法人屬信賴不動產登記之善意
18 第三人。姚宇森為順詠公司之法定代理人，姚宇森既與白朝
19 棠等8人通謀虛偽為系爭贈與債權行為與A物權行為，依前說
20 明，順詠公司就白朝棠等8人並非系爭土地之真正共有人，
21 姚宇森等11人所為B物權行為不符土地法第34條之1第1項規
22 定等項，自非善意第三人，無從主張善意取得。順詠公司所
23 辯前詞，要難憑採。

24 3.又被上訴人另依民法第113條規定請求塗銷部分，係以單一
25 聲明，請求法院與民法第767條第1項規定部分為同一之判
26 決，而為訴之重疊合併。本院既認被上訴人依民法第767條
27 第1項規定之請求為有理由，即無庸別為論究。

28 五、綜上所述，被上訴人請求確認姚宇森與白朝棠等8人間系爭
29 贈與法律關係及A物權法律關係均不存在，確認姚宇森等11
30 人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間B物權法律關係不
31 存在，暨依民法第767條第1項規定，請求白朝棠等8人塗銷

01 甲登記、順詠公司塗銷乙登記，為有理由，應予准許。又被
02 上訴人於原審並未訴請確認順詠公司與姚宇森等11人、郭俊
03 輝等9人、被上訴人間就系爭土地於111年11月10日所為買賣
04 行為無效（見原審卷二第189至191頁），原審就此部分予以
05 判決確認，核屬訴外裁判，上訴意旨指摘原判決此部分不
06 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並諭知如
07 主文第1項所示，惟因該部分為訴外裁判，故無庸另為駁回
08 被上訴人此部分請求之諭知。至原審就前開應准許部分，為
09 上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判
10 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上
11 訴。又被上訴人業更正聲明，爰就原判決主文第1項至第4項
12 （除廢棄部分外）更正如附表一所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
15 贅述。

16 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
17 主文。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

19 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

20 法官 廖穗蓁

21 法官 李佳芳

22 正本係照原本作成。

23 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
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
25 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

26 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
27 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
28 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

30 書記官 卓佳儀

02 附表一：

原判決主文		應更正內容
項次	主文內容	
一	確認被告姚宇森與附表四所示被告間，就坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，於民國110年12月7日所為之贈與行為及於同年月17日所為之移轉登記行為均無效。	確認被告姚宇森各與白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王承紘、廖文城、柯淑敏、童皓偉、姚玉玲就坐落臺中市○○區○○○段000地號土地如原判決附表四各編號所示應有部分，於民國110年12月7日所為贈與契約法律關係及於同年月17日所為移轉所有權之物權法律關係均不存在。
二	被告姚宇森與附表四所示被告間就前項土地，於民國110年12月17日以贈與為原因之所有權移轉登記行為均應予塗銷。	被告白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王承紘、廖文城、柯淑敏、童皓偉、姚玉玲應將前項土地於民國110年12月7日以贈與為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。
三	確認被告順詠開發有限公司與附表五所示被告間就第一項土地，於民國112年3月7日所為之移轉登記行為均無效。	確認被告姚應龍、姚宇森、蔡沛宜、白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王承紘、廖文城、柯淑敏、童皓偉、姚玉玲、郭俊輝、郭如茨、沈郭如梁、郭鳳娥、郭嘉欣、鄭郭秀銘、林杏洳、林伊芬、林佳靜、原告與被告順詠開發有限公司就第一項土地於民國112年3月7日所為移轉所有權之物權法律關係不存在。
四	被告順詠開發有限公司與附表五所示被告間就第一項土地，於民國112年3月7日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷。	被告順詠開發有限公司應將第一項土地於民國112年3月7日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。

04 附表二：系爭土地於110年12月7日前各共有人之應有部分

編號	共有人	應有部分	卷證出處
----	-----	------	------

01

1	黃寶珠	308/2600	原審卷一第26頁
2	姚應龍	1/30	原審卷一第27頁
3	姚宇森	235/1000	原審卷一第27、28頁
4	蔡沛宜	235/1000	原審卷一第28頁
5	郭俊輝	5/100	原審卷一第25頁
6	郭如茨	5/100	原審卷一第25頁
7	沈郭如梁	5/100	原審卷一第25頁
8	郭鳳娥	212/2600	原審卷一第26頁
9	郭嘉欣	4/75	原審卷一第26頁
10	鄭郭秀銘	4/75	原審卷一第26頁
11	林杏洳	4/150	原審卷一第27頁
12	林伊芬	1/150	原審卷一第27頁
13	林佳靜	1/150	原審卷一第27頁
合 計		1/1	

02 附表三（即原判決附表四）：姚宇森於110年12月17日贈與對象
 03 一覽表
 04

臺中市○○區○○○段000地號土地(面積：2500.57平方公尺)				
編號	受贈人	受讓應有部分	登記日期	卷證出處
1	白朝棠	2/10000（換算面積：0.5平方公尺）	110年12月6日	原審卷一第34頁
2	蔡瑞璿	2/10000（換算面積：0.5平方公尺）	同上	原審卷一第34頁
3	陳涵蓁	15/100000（換算面積：0.38平方公尺）	同上	原審卷一第34頁
4	王承紘	15/100000（換算面積：0.38平方公尺）	同上	原審卷一第35頁
5	廖文城	15/100000（換算面積：0.38平方公尺）	同上	原審卷一第35頁
6	柯淑敏	15/100000（換算面積：0.38平方公尺）	同上	原審卷一第35頁

(續上頁)

01

7	童皓偉	14/100000 (換算面積： 0.35平方公尺)	同上	原審卷一第35頁
8	姚玉玲	18/100000 (換算面積： 0.45平方公尺)	同上	原審卷一第36頁
合 計		132/100000 (換算面積： 3.3平方公尺)		