

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5495號

原告 林芃芃
林驍騎
林芊芊

前三人共同

訴訟代理人 謝天仁律師

被告 吳篡瑩

張寶秀

張寶月

高欣慧

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應就繼承被繼承人張金鳳所有坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○地號土地之各筆土地所有權應有部分1/4辦理繼承登記予吳篡瑩、張寶秀、張寶月、高再生；前開高再生部分再由高欣慧辦理繼承登記。

二、被告吳篡瑩、張寶秀、張寶月、高欣慧應將坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○地號土地之各筆土地所有權應有部分1/4移轉登記予原告林芃芃、林驍騎、林芊芊共同共有。

三、關於吳篡瑩、張寶秀、張寶月、高欣慧部分之訴訟費用，由被告高欣慧負擔1/4，餘由原告共同負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債

01 權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第
02 821條規定之準用，而應依民法第831條準用第828條第3項規
03 定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人之同意，或由
04 共同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法
05 院109年度台上字第2073號判決意旨參照）。原告3人主張其
06 等為訴外人林義忠之繼承人，有繼承系統表、戶籍謄本、除
07 戶謄本（見卷一第13-20頁），堪信為實。原告3人行使林義
08 忠出名之買賣契約權利（請求所有權移轉登記），核屬共同
09 共有權利之行使，本件由林義忠之全體繼承人即原告3人一
10 同進行訴訟，當事人適格並無欠缺，先予敘明。

11 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 本件原告起訴原聲明：被告吳篡瑩、張寶秀、張寶月（下稱
14 吳篡瑩3人）、高再生應將張金鳳名下新北市○○區○○段
15 ○○○段00○○○○○○○○○○○○○○○○地號等8筆土
16 地（下稱系爭8筆土地）每筆土地持分1/4辦理繼承登記，再
17 移轉予原告共同共有。因高再生起訴前即已死亡，嗣原告追
18 加高再生之繼承人高欣慧（其餘繼承人高陳玉枝、高欣如、
19 高欣義均拋棄繼承，見卷一第221、223頁）為被告，並更正
20 聲明如後述如後述貳、一、所載，核屬補充及更正事實上及
21 法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

22 三、本件被告吳篡瑩3人、高欣慧經合法通知，未於最終言詞辯
23 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
24 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：伊3人之父為林義忠，母親為蔡玉珠，林義忠於
27 民國106年6月過世，蔡玉珠於110年1月過世，伊3人為林義
28 忠、蔡玉珠之繼承人。被告吳篡瑩3人及訴外人高再生均為
29 張金鳳之繼承人，高欣慧則為高再生之繼承人。79年間林氏
30 家族為購買土地，由林耀德（五房）出面洽談，林義忠（大
31 房）出名為買方，向訴外人張良雄、張金鳳購買系爭8筆土

01 地及同區段19地號共9筆土地（下合稱系爭9筆土地，分則稱
02 19地號土地）均每人各持分1/4；同時亦向訴外人張文忠、
03 張正吉購買其等所有之系爭9筆土地均每人各持分1/4，均由
04 楊宏毅代書辦理簽訂買賣契約事宜。惟因屬農地之故，需有
05 自耕農身分且取得農業使用證明（下稱農用證明），方能辦
06 理過戶，當時僅取得19地號土地之農用證明，林氏家族指定
07 移轉19地號土地予林忠一（四房），系爭8筆土地未取得農
08 用證明，無法完成移轉登記，買賣雙方為擔保日後可移轉時
09 出賣人不依約履行之損害賠償及價金返還，張良雄、張金鳳
10 乃以系爭8筆土地（每人均各持分1/4）設定最高限額抵押權
11 新臺幣（下同）1,000萬元予林氏家族指定之買方林義忠；
12 相同情形，同期間張文忠、張正吉亦以系爭8筆土地設定最
13 高限額抵押權1,000萬元予林氏家族指定之買方林義忠。因
14 法規已鬆綁，出賣人張良雄於112年間將其所有系爭8筆土地
15 持分已移轉予林氏家族五房顏冰心；又張金鳳、高再生起訴
16 前死亡，其繼承人就系爭8筆土地尚未辦理繼承登記，吳纂
17 瑩3人對於買賣契約存在並無爭執，並同意辦理土地移轉登
18 記；至與張文忠、張正吉之買賣關係，出賣人張文忠已歿，
19 其繼承人即訴外人張鄧玉雲、張龍鎮、張龍偉、張秀華、張
20 龍賢、張龍義等6人（下稱張鄧玉雲等6人）於112年間與伊3
21 人簽訂協議書，確認買賣關係，且同意將系爭8筆土地持分
22 移轉登記予林氏家族五房林陳舜玉，並辦理移轉登記完畢。
23 上開買賣契約買受人均為林氏家族，價金由林氏家族公產支
24 出，並委託林義忠出名為買方，代表林氏家族簽約並擔任最
25 高限額抵押權之債權人，伊3人為林義忠之繼承人，繼承林
26 義忠買賣契約上權利，且林氏家族財產分配，業經臺灣高等
27 法院調解成立，系爭8筆土地及他項權利歸五房，且協議書
28 約定登記名義人應出名行使權利，爰依繼承、買賣契約、民
29 法第348條規定請求被告就系爭8筆土地辦理繼承登記，並將
30 系爭8筆土地持分所有權移轉登記予原告等語。並聲明：(一)
31 被告應將張金鳳名下系爭8筆土地每筆土地持分1/4辦理繼承

01 登記予吳篡瑩、張寶秀、張寶月、高再生；其中高再生部分
02 再由高欣慧辦理繼承登記。(二)被告應於辦妥前項繼承登記
03 後，將系爭8筆土地每筆土地共有持分共1/4移轉登記予原告
04 公司共有。

05 二、被告之答辯：

06 (一)被告吳篡瑩3人具狀陳明：對於與林義忠之買賣契約存在不
07 爭執，同意將繼承張金鳳之土地移轉登記予原告。(對被告
08 4人而言，本件屬固有必要共同訴訟，被告吳篡瑩3人所為訴
09 訟上認諾或自認，形式上顯然係不利益於被告全體，依法對
10 於被告全體不生效力，本件尚不得本於吳篡瑩3人之認諾為
11 原告勝訴之判決，先予敘明)。

12 (二)被告高欣慧被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
13 聲明陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)出名人林義忠與張金鳳間就系爭9筆土地存在買賣契約：

16 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
17 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
18 契約即為成立，民法第345條定有明文。是買賣契約為諾成
19 契約，一經當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
20 為成立(最高法院20年上字第2202號判例意旨參照)。次按
21 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
22 事訴訟法第277條前段固有明文。惟證明應證事實之證據資
23 料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，舉凡先綜合其
24 他情狀證明某事實，再由某事實為推理資以證明應證事實，
25 該證明某事實之間接證據，亦包括在內(最高法院103年度
26 台上字第663號裁判意旨參照)。

27 2.證人即代書楊宏毅到庭證稱：原證11-1是伊授權員工書寫、
28 簽名及蓋章；依代書程序，買賣雙方一定有簽約，如果沒有
29 簽約付款，是不可能調權狀及印鑑證明，簽約後要交付權狀
30 及印鑑證明於移轉過戶之文件上蓋章，過戶完、設定完才能
31 向買方申請代辦費及印花稅；第3頁明細表關於新北市○○

01 區○○段○○○段00地號土地，項目記載為「買賣」，確實
02 有買賣關係存在，買方由林耀德出面，權利人林忠一則是林
03 耀德指定；第4、5欄位8筆土地項目記載為「設定」，是因
04 當初8筆土地屬於農業用地，以當時法規必須要有自耕能力
05 始能登記，當初買的人沒有自耕能力無法過戶，僅能以設定
06 來保障買方權利，萬一出賣人將土地轉賣第三人或是被徵
07 收，買方發現土地有設定抵押權就會找林家來塗銷抵押權；
08 已過戶之19地號與這8筆土地是同一個買賣，同一份契約，
09 依申請書請款時間是在80年2月4日推算，買賣契約應該在79
10 年底簽訂等語（見卷二第127-130頁），並有楊宏毅向群展
11 建設股份有限公司請求給付買賣規費、印花稅、代辦費之申
12 請書及所附項目標示、費用明細足佐（見卷二第93-99
13 頁）。此外，證人楊宏毅於臺灣高等法院112年度重上字第3
14 61號塗銷抵押權登記事件（下稱另案）到庭證述：伊擔任代
15 書40多年，伊長期客戶有林義忠、群展公司，林耀德也是群
16 展公司的人，因為是家族企業，林義忠、林張麥花只是名義
17 上簽約人，主要是林耀德在主導，林耀德針對山坡地買賣，
18 一個買賣中能過戶的辦過戶，不能過戶的就會辦設定，這是
19 當時辦理的通例，買賣價金一定全部付清才會蓋章辦理設定
20 或過戶，向群展公司申請費用都已付清；抵押權設定最高限
21 額1000萬元，金額只是形式上表彰土地已經出售，設定是土
22 地賣給買方，擔保之後會過戶；農地過戶之前要向主管機關
23 申請農業使用證明，一般是買方辦理，委由代書去辦，設定
24 抵押權之土地有可能買方沒辦法取得自耕農身分證明，有可
25 能沒辦法取得農業使用證明，政府會履勘現場，如果發現沒
26 有做農業使用也不會核發等語，有另案113年3月1日準備程
27 序筆錄在卷可參（見卷二第355-361頁）。復有系爭9筆土地
28 第一類謄本、他項權利證明書在卷可憑（見卷一第25-91
29 頁、卷二105）。依申請書上所載楊宏毅申請費用日期為80
30 年2月4日，核與19地號辦理買賣所有權移轉登記、系爭8筆
31 土地設定抵押權登記之登記日期均為80年1月29日，與證人

01 楊宏毅上開證述辦理代書事務通例之時序相符，則證人楊宏
02 毅上開證述，應屬可採。

03 3.證人張良雄到庭證稱：張正吉是伊弟弟，張金鳳是伊堂姐，
04 張文忠是伊堂弟；伊與張正吉、張金鳳、張文忠於78年間有
05 將系爭9筆土地出賣給林耀德，9筆土地總共賣1千多萬元，
06 當時是全部的人一起談，決定要一起賣，照持分來賣，價格
07 都一樣，伊有拿到全部價金，過戶是代書辦理的伊不清楚，
08 後來因為不是自耕農不能過戶；112年間伊將系爭土地持分
09 移轉登記予顏冰心等語，並有系爭8筆土地第一類謄本、新
10 北市土地異動清冊、14地號土地異動索引可佐（見卷一第31
11 -87、156、573-577、587頁），堪信為實。

12 4.證人即張文忠之繼承人張龍義到庭證稱：張鄧玉雲6人有與
13 原告簽訂協議書，伊父張文忠生病時有告知錢已經拿了，但
14 尚未辦理過戶，將來對方有來討，記得要還人家，簽立協議
15 書過程不是很順利因伊哥哥張龍鎮出國導致延後，112年11
16 月間將系爭8筆土地持分移轉登記予林陳舜玉；買賣價金伊
17 知道伊父親拿到大約300萬元等語，並有協議書、新北市土
18 地異動清冊、地籍異動索引、土地所有權狀、土地標示清冊
19 及買賣登記申請書可佐（見卷一第93-94、579-585、589-60
20 3、621-643頁），應堪採信。

21 5.依上，證人張良雄、張龍義均明確證述買賣系爭9筆土地之
22 事實，且當時出賣人已取得全部價金，僅尚未辦理過戶，復
23 參以系爭8筆土地均於80年1月29日辦理抵押權設定登記，僅
24 19地號土地於同日辦理所有權移轉登記，核與證人楊宏毅證
25 述系爭8筆土地與19地號土地係同一買賣，僅19地號辦理過
26 戶，系爭8筆土地當時無法辦理過戶即辦理抵押權設定之通
27 例相符，堪認出名人林義忠與張金鳳間就買賣標的物即系爭
28 9筆土地持分及價金互相同意，已成立買賣契約，且買賣價
29 金已給付完畢，始委由代書楊宏毅辦理19地號土地過戶、系
30 爭8筆土地設定抵押權登記至明。

31 (二)原告依繼承法律關係、買賣契約、民法第348條規定請求被

01 告辦理繼承登記及所有權移轉登記，應屬有據：

- 02 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
03 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
04 物權。民法第759條定有明文。
- 05 2.查系爭8筆土地現登記為張金鳳所有，有土地登記第一類謄
06 本可參（見卷一第29-91頁），其於82年6月18日死亡（見卷
07 一第187頁），繼承人為吳篡瑩3人及高再生，有繼承系統表
08 可憑（見卷一第459頁），高再生於起訴前之107年6月11日
09 死亡（見限閱卷），其繼承人為高欣慧（其餘繼承人高陳玉
10 枝、高欣如、高欣義均拋棄繼承，見卷一第221、223頁），
11 依上開規定，被告因繼承取得系爭8筆土地之所有權，不因
12 未辦理登記而受影響，而移轉土地所有權為處分行為，被告
13 自應於辦竣系爭8筆土地所有權繼承登記後，始得為處分行
14 為，是原告據以請求被告就系爭8筆土地辦理繼承登記，並
15 將系爭8筆土地所有權移轉登記予原告，即屬有據。再者，
16 原告主張系爭8筆土地實際買受人為林氏家族，林義忠出名
17 為買方，嗣林氏家族於臺灣高等法院土地所有權移轉登記事
18 件，約定103年6月5日簽訂之林氏親屬分產協議書有效成
19 立，並補充修正如補充協議書所載，補充協議書第18條(二)約
20 定：「本補充協議書及原協議書所載之土地之任何登記名義
21 人，如有應對買賣契約或任何第三人行使權利者，該得行使
22 權利之名義人應配合任何一房之請求，出名行使權利。如未
23 配合行使權利，致生損害時，出名人所屬之該房全部人員對
24 於其他房應負損害賠償責任」，並約定將系爭8筆土地分配
25 予五房，有臺灣高等法院112年上移調字第77號調解筆錄、
26 本院113年11月11日言詞辯論筆錄可憑（見卷二第319-437、
27 326、420、471頁），林義忠既出名為買受人，依補充協議
28 書第18條(二)約定，自應履行登記名義人之義務而出面行使權
29 利，原告為林義忠之全體繼承人，於本件行使共同共有債權
30 請求被告將系爭8筆土地應有部分移轉登記於原告，應屬有
31 據，然原告仍需履行上開補充協議書之義務，即履行系爭8

01 筆土地由五房取得之協議，自不待言。

02 四、綜上所述，原告依繼承、買賣契約、民法第348條規定，請
03 求(一)被告就被繼承人張金鳳所有系爭8筆土地之各筆土地應
04 有部分1/4，辦理繼承登記予吳纂瑩、張寶秀、張寶月、高
05 再生；前開高再生部分再由高欣慧辦理繼承登記。(二)被告應
06 將系爭8筆土地之各筆土地應有部分1/4移轉登記予原告共同
07 共有，均有理由，應予准許。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
09 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

10 六、訴訟費用負擔之依據：類推適用民事訴訟法第80條、第85條
11 第1項。按被告對於原告關於訴訟標的之主張逕行認諾，並
12 能證明其無庸起訴者，訴訟費用，由原告負擔，民事訴訟法
13 第80條定有明文。查被告吳纂瑩3人於訴訟初期即具狀表示
14 對於買賣契約存在不爭執，且表示同意辦理所有權移轉登
15 記，已如前述，但因被告高欣慧始終未到庭，且因全體被告
16 就本件訴訟標的須合一確定，原告若能適時向被告或其等被
17 繼承人張金鳳提出請求，應無庸提起本件訴訟，故本院認關
18 於被告吳纂瑩3人、高欣慧部分訴訟費用之負擔，應類推適
19 用民事訴訟法第80條規定，由原告共同負擔3/4，餘由敗訴
20 之被告高欣慧負擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
22 民事第八庭 法官 張瓊華

23 上列正本係照原本作成。

24 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
25 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
26 審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
28 書記官 邱美榕