

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第76號

原告 林樹森（即林炎輝之承受訴訟人）

訴訟代理人 郭瓊滿律師

洪瑋彤律師

原告 吳林愛葉（即林炎輝之承受訴訟人）

林麗華（即林炎輝之承受訴訟人）

林愛幸（即林炎輝之承受訴訟人）

被告 林江山

訴訟代理人 戴愛芬律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，原告在本院為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○號建物（即門牌號碼臺北市○○○路○段○○○巷○號、八號，權利範圍各二分之一）所有權移轉登記為兩造公司共有。

追加之訴之第二審及發回前第三審訴訟費用均由被告負擔。

事實及理由

一、本件原告吳林愛葉、林麗華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造之父林炎輝生前於民國105年12月21日就其所有臺北市○○區○○段0○段0○號建物（即門牌號碼臺北市○○○路0段000巷0號、8號，權利範圍各2分之1，下稱系爭房屋）與被告簽訂贈與契約，並於同年12月30日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予被告，另就系爭房屋坐

落基地即同小段446地號土地應有部分2分之1（下稱446土地）與被告簽訂信託契約，並以信託為原因，將446土地所有權移轉登記予被告。惟林炎輝簽訂系爭房屋贈與契約之真意並非贈與，係為授權被告併就房地洽談合建或都市更新（下稱合建都更），性質上係附屬於446土地之信託契約，或係隱藏信託行為之通謀虛偽意思表示，或附有不能完成合建都更之解除條件，或附有被告應與建商合建都更之負擔。嗣因合建都更之目的無法達成，兩造已於110年5月6日合意解除446土地信託契約並塗銷信託登記，將土地移轉登記為兩造共同共有，則系爭房屋贈與契約亦因土地信託目的不達而消滅，或因解除條件成就而失其效力，或伊已以被告未履行負擔為由，以111年5月12日民事綜合言詞辯論續狀送達為撤銷之意思表示。爰依民法第87條第2項、第419條第2項、第179條規定，追加聲明請求被告將系爭房屋所有權移轉登記予林炎輝之全體繼承人即兩造共同共有（其他未繫屬於本院者，不予贅述）。

三、被告則以：林炎輝因考量伊有處理446土地合建都更事務之能力，日後與建商合建都更時可約定由建商負擔土地增值稅，遂將446土地以信託為原因，移轉登記予伊，又為補償伊多年來獨力扶養父母之付出，另將系爭房屋以贈與為原因，移轉登記予伊，將來房地合建都更時，伊得從中抽取利益作為補償。林炎輝有贈與系爭房屋之真意，與合建都更無關，非附屬於土地信託契約，非隱藏信託行為之通謀虛偽意思表示，亦未附有解除條件或負擔，系爭房屋贈與契約並未失效或消滅等語，資為抗辯。並答辯聲明：追加之訴駁回。

四、兩造不爭執為林炎輝之全體繼承人，林炎輝於105年11月17日就446土地及同小段348地號土地（下稱348土地）與被告簽訂信託契約書及授權書，於同年11月24日以信託為原因，將446土地及348土地所有權移轉登記予被告；又於同年12月21日就系爭房屋及坐落348土地上未辦保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋（下稱天祥路房屋）與被告簽

訂贈與契約書，於同年12月30日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記予被告；林炎輝提起本件訴訟後，於108年3月19日死亡，由原告承受訴訟，兩造於110年5月6日共同塗銷446土地及348土地信託登記，移轉登記為兩造共同共有，併付行政執行拍賣等情（見原審卷第16、70頁、本院前審卷一第261頁、卷二第83頁），並有446土地及348土地之土地登記謄本、系爭房屋之建物登記謄本、系爭房屋及天祥路房屋之贈與契約書、446土地及348土地之信託契約書、授權書、中山地政事務所109年2月25日、111年4月29日函附土地登記申請書、林炎輝身分證影本印鑑證明書、林炎輝及兩造之戶籍登記簿、戶籍謄本、繼承系統表、拍賣公告為證（見原審調字卷第8頁、原審卷第30-35、58、72-73、104-111頁，本院前審卷一第97-121、389-395頁、卷二第39-61頁），又經本院調取法務部行政執行署臺北分署109年度遺稅執特專字第00000000號執行案件全卷核閱明確，堪認此部分事實為真實。

五、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院112年度台上字第764號判決意旨參照）。原告主張林炎輝與被告所簽系爭房屋贈與契約之真意係446土地信託契約之附屬契約，因合建都更之信託目的無法達成，446土地信託契約經兩造合意解除，系爭房屋贈與契約亦隨同失效一節，是否有理，說明如下：

(一)按訴訟代理人為訴訟行為，係本於當事人之授權以自己之意思為之，並非本人之代言機關，其所為事實上之陳述，除經到場之當事人本人即時撤銷或更正外，其效果即及於當事人本人，不得以與當事人或本人之真意不符為理由，而否認其

效力（最高法院107年度台上字第1917號判決、49年台上字第2362號原判例意旨參照）。查：

1. 被告在原審及本院前審委任訴訟代理人廖經晟律師於106年12月28日提出書狀表明：系爭房屋為日據時代二層磚瓦建築，牆壁已經嚴重龜裂，屋頂多處剝落，樑柱多處鏽蝕，恐因地震坍塌，被告受贈系爭房屋以便由其完全掌控、改建時一併拆除，故系爭房屋贈與契約乃土地信託契約之附屬契約，非獨立存在之單獨契約，改建所生之房產或金錢等利益全歸林炎輝所有，被告並無任何利益等語（見原審卷第21-22頁），經原審判決據此記載被告答辯：「此等贈與契約是信託契約之延續附屬契約，並非獨立存在之單獨契約」（見原審卷第138頁），被告自承有收受原審判決（見本院卷第512頁），嗣其委任廖經晟律師提起上訴，廖經晟律師在本院前審109年4月24日準備程序仍表明：「（法官問：被告是否主張系爭建物及天祥路36號房屋贈與契約，是信託契約之延續附屬契約，並非獨立存在的單獨契約？）是，是土地規劃的一部份」（見本院前審卷一第154頁），嗣於109年5月28日提出之民事答辯(二)狀及111年4月20日提出之言詞辯論意旨狀亦載明：「（系爭房屋）為日式時代之平房……實際上內部已屆崩塌，內部均用鐵架所支撐，係屬危樓，並無任何殘存之價值，並隨時有坍塌之可能，如將來有都市更新等土地利用之狀況，系爭房屋必然有拆除一途，是當時在討論遺產即土地規劃之時，林炎輝才會考量將系爭房屋之處理權，全權交由林江山」、「系爭房屋內部已破舊不堪，無任何殘存價值，基於土地規劃利用之考量，故林炎輝將系爭房屋贈與被上訴人（即被告）……如將來有都市更新等土地利用之狀況，系爭房屋必然只有拆除一途，是當時在討論遺產即土地規劃之時，林炎輝才會考量將系爭房屋之處理權，全權交由林江山……當時為將房地統合處理，將系爭土地信託予被上訴人林江山，再將座落其上之系爭房屋贈與林江山，以利日後統籌辦理」（見本院前審卷一第161頁、卷二第21-23

頁）。且廖經晟律師乃經被告委任轉交文件辦理兩筆土地信託及系爭房屋贈與登記，亦據證人即承辦地政士林佳雯證述明確（見本院前審卷一第494-496頁），衡情廖經晟律師對於林炎輝與被告締約真意知之甚詳，其代理被告所為事實陳述，應無誤認之虞。則依上開說明，除經被告本人即時撤銷或更正外，上開陳述之效力應及於被告。

2.被告雖於111年5月13日提出書狀並於同年月18日本院前審最後言詞辯論時當庭改稱：林炎輝將系爭房屋贈與伊，讓伊可以經由持有系爭房屋將改建後帶來之等值利益先行留下，作為伊長久以來照顧父母之補償，不是為了合建都更，不是土地信託契約之附屬契約；訴訟代理人所述與伊本人意思不符，應以伊親自到庭陳述為準云云（見本院前審卷二第73、83頁）。惟此乃因本院前審審判長於111年4月27日詢問：若林炎輝是為了與建商合作而將系爭房屋贈與被告，而現已無法與建商合作，則贈與效力如何？（見本院前審卷二第30頁），被告始改稱系爭房屋贈與契約與合建都更無關。被告歷經訴訟4年餘始變更訴訟代理人廖經晟律師關於林炎輝與被告締約真意之事實上陳述，顯非即時撤銷更正，則依上開說明，被告否認訴訟代理人廖經晟律師所為訴訟行為之效力，自非有據。

(二)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。是當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之為裁判之基礎。當事人合法委任之訴訟代理人，在訴訟上為自認，亦與該當事人自身所為者同。又按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件林炎輝與被告所訂系爭房

01 屋贈與契約，性質上屬446土地信託契約之附屬契約，非獨
02 立存在之契約等情，業經被告委任之訴訟代理人廖經晟律師
03 自認，復未據被告即時撤銷更正，效力及於被告本人，已詳
04 述如前(一)，本院自應採為裁判之基礎。被告雖嗣改稱林炎輝
05 係以贈與系爭房屋補償伊長年獨自扶養雙親，系爭房屋贈與
06 契約與446土地合建都更無關等語，欲撤銷上開自認，惟原
07 告林樹森不同意（見本院卷第509-510頁），依上開規定，
08 其不同意撤銷自認之訴訟行為有利益於共同訴訟人，效力應
09 及於其他原告，即應認被告撤銷自認未經全體原告同意，自
10 應由被告證明上開自認與事實不符。而被告固舉系爭房屋贈
11 與契約第4條記載：「乙方（即被告）應對甲方（即林炎
12 輝）負扶養義務，否則甲方得撤銷贈與，乙方並應於收受撤
13 銷通知後1個月內返還贈與標的，惟撤銷贈與之相關費用應
14 由甲方負擔」，及原告林麗華、林愛幸之陳述為證（見本院
15 前審卷一第403-409頁、第496-499頁、本院卷第107-113
16 頁）。然系爭房屋贈與契約第4條約款，僅係將民法第416條
17 第1項第2款規定明訂於契約內，要與系爭房屋贈與契約是否
18 與446土地信託契約間無相互依存關係無涉。況被告自承系
19 爭房屋幾乎無交易價值等語，衡諸一般經驗法則，縱經合建
20 都更，其因受贈系爭房屋而可獲致之利益，應亦甚微，亦難
21 認定林炎輝有藉贈與系爭房屋補償被告，並使其終局單獨享
22 有後續合建都更利益之意思。又原告林麗華、林愛幸已自
23 承：均未參與、不清楚系爭房屋贈與契約簽訂過程等語（見
24 本院卷第107-113頁），渠等所為陳述，亦難援為被告有利
25 之認定。此外，被告復未提出其他積極事證證明前揭自認與
26 事實不符，則其事後撤銷自認，自不生效力。

27 (三)再按契約當事人於同時期所締結之數個契約，倘依當事人訂
28 約時真意，足認各個契約具有相互依存關係者，即屬契約之
29 聯立，其一有無效或解除、終止原因者，其餘契約亦應同其
30 命運。兩造不爭執已合意解除446土地之信託契約，以「信
31 託目的不能完成」為原因，將446土地回復登記為兩造公司

01 共有乙情，則依上開說明，系爭房屋贈與契約即因446土地
02 信託契約解除而併同失效。從而，原告依民法第179條後段
03 規定，請求被告將系爭房屋所有權移轉登記予林炎輝之全體
04 繼承人即兩造共同共有，為有理由，應予准許。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，原告追加之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
09 第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
11 民事第一庭

12 審判長法 官 石有為

13 法 官 曾明玉

14 法 官 林晏如

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

23 書記官 簡維萍