

最高法院民事判決

112年度台上字第29號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

上 訴 人 吳 美 燕
曾 文 良
鄒 景 綺 雲
張 蘭 玉
陸 若 男
李 麗 卿
游 素 貞
楊 士 奇
黃 明 珠
張 書 凡（汪慰慈之承受訴訟人）

江 明 珠
共 同
訴 訟 代 理 人 陳 清 進 律 師
王 心 瑜 律 師
張 仁 龍 律 師
上 列 一 人
複 代 理 人 古 意 慈 律 師
被 上 訴 人 黃 進 春
訴 訟 代 理 人 黃 炳 飛 律 師
被 上 訴 人 黃 素 玉（黃木貴之承受訴訟人）

林 黃 素 嬌（黃木貴之承受訴訟人）

黃 素 芳（黃木貴之承受訴訟人）

上 列 三 人
訴 訟 代 理 人 陳 建 榮 律 師

01 上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國
02 111年7月12日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第774
03 號），提起上訴，本院判決如下：

04 主 文

05 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

06 理 由

07 一、本件上訴人主張：被上訴人黃素玉、林黃素嬌、黃素芳（下
08 稱黃素玉等3人）之被承受訴訟人黃木貴於民國73年11月22
09 日與被上訴人黃進春簽訂不動產買賣契約書（下稱土地買賣
10 契約），將分割前坐落臺北市○○區○○段0小段237、237
11 之1地號土地（下各稱地號）各應有部分5,265分之620出售
12 予黃進春，約定黃木貴應於上開土地分割後1星期內將所有
13 權移轉登記予黃進春。黃進春於土地移轉登記前，即在237
14 之1地號土地上興建如原判決附表（下稱附表）一所示12戶
15 房屋（下合稱系爭建物），並與伊或伊之前手簽訂預購房地
16 契約書（下稱房地買賣契約）及協議書，將附表一編號2至1
17 2所示房屋及基地出售予伊或伊之前手，及約定黃進春於237
18 之1地號土地經法院判決分割確定3個月內，將該土地按各房
19 屋基地應有部分辦理移轉登記。嗣黃木貴所有上開土地經臺
20 灣臺北地方法院83年度重訴字第94號確定判決（下稱系爭確
21 定判決）分割取得該判決附圖所示D部分即237之1地號土地
22 （面積為548平方公尺）應有部分1萬分之9,945，並於110年
23 8月4日辦理分割改編為237之19地號土地，再分割出使用分
24 區為道路用地之同段237之23地號土地，分割後237之19地號
25 土地（下稱系爭土地）僅餘面積379平方公尺。系爭建物占
26 用系爭土地面積232.21平方公尺，換算應有部分為1萬分之
27 6,127，伊各自可分得應有部分12萬分之6,127，共計12萬分
28 之6萬7,397。惟黃進春怠於請求黃木貴辦理該應有部分分割
29 登記及移轉登記；黃木貴死亡後，黃素玉等3人為其繼承人
30 等情，依民法第1148條、第348條、類推適用民法第242條規
31 定，及土地買賣契約、房地買賣契約及協議書之法律關係，

01 求為命：(一)黃素玉等3人將系爭土地應有部分12萬分之6萬7,
02 397辦理土地分割登記，及將該應有部分移轉登記予黃進
03 春。(二)黃進春取得上開應有部分後，將如附表一編號5至8所
04 示應有部分分別移轉登記予各編號所示之上訴人（如附表一
05 編號2至4、9至12所示上訴人請求黃進春移轉各編號所示應
06 有部分之訴，經第一審為上訴人勝訴及附加編號2至4、10至
07 12所示上訴人為對待給付之判決。編號2至4、11所示上訴人
08 各自對其不利部分，及黃進春對於第一審判命其移轉編號9
09 所示應有部分不服提起上訴，均經第一審裁定駁回；編號11
10 所示上訴人提起附帶上訴，業經原審裁定駁回確定。其他未
11 繫屬本院者，不予贅敘）。嗣於原審主張：系爭確定判決如
12 無法執行，黃素玉等3人仍應依土地買賣契約為給付等情，
13 追加備位之訴，求為命：(一)黃素玉等3人將系爭土地應有部
14 分31萬5,900分之5萬1,828移轉登記予黃進春；(二)黃進春於
15 取得該應有部分後，移轉予伊各12分之1之判決。

16 二、黃素玉等3人則以：黃木貴出售予黃進春之標的為分割前237
17 之1地號土地之應有部分，與分割後之系爭土地並非同一；
18 黃進春對黃木貴之請求權已逾消滅時效，伊得拒絕給付；黃
19 進春則以：上訴人先位聲明未請求併同移轉法定空地占用土
20 地應有部分，違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第
21 4條第2項規定。上訴人吳美燕、江明珠、陸若男之前手陳建
22 三、上訴人張蘭玉之前手洪山玉購買如附表一編號5至8所示
23 房屋及基地，尚未給付尾款依序新臺幣（下同）180萬元、1
24 80萬元、250萬元、200萬元，伊得同時履行抗辯，拒絕辦理
25 土地移轉登記。黃素玉等3人所有系爭土地應有部分於108年
26 7月31日經地政機關辦理查封登記，已屬給付不能，上訴人
27 先、備位請求均無理由各等語，資為抗辯。

28 三、原審廢棄第一審就先位之訴上開部分所為上訴人勝訴之判
29 決，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，及駁回上訴人追
30 加備位之訴，係以：黃木貴前與黃進春簽訂土地買賣契約，
31 將其所有分割前237、237之1地號土地各應有部分5,265分之

01 620出售予黃進春，並約定黃木貴應於上開土地分割後1星期
02 內移轉登記予黃進春。黃進春於土地分割前已於237之1地號
03 土地上興建系爭建物，並與上訴人或上訴人之前手簽訂房地
04 買賣契約及協議書，將如附表一編號2至12所示房屋及基地
05 出售予各編號所示上訴人，及約定於237之1地號土地經法院
06 判決分割確定3個月內將該土地按房屋基地應有部分比例移
07 轉登記予各上訴人。嗣黃木貴所有上開土地經系爭確定判決
08 分割由黃木貴取得該判決附圖所示D部分應有部分1萬分之9，
09 945，並於110年8月4日由地政機關辦理分割改編為237之19
10 地號土地，再於同年月20日分割出使用分區為道路用地之同
11 段237之23地號土地，分割後之系爭土地剩餘面積379平方公
12 尺。系爭建物占用系爭土地面積232.21平方公尺，換算應有
13 部分為1萬分之6,127，為兩造所不爭執。次查土地經辦理查
14 封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止
15 與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項定有明
16 文。則對該土地相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀
17 態，法院自不得命為該相關權利之登記。黃素玉等3人共同
18 共有系爭土地應有部分31萬5,900分之5萬1,828依序於108年
19 7月31日、同年11月13日經臺北市○○地政事務所依法務部
20 行政執行署臺北分署、財政部臺北國稅局函辦理查封、禁止
21 處分登記，現仍查封中，黃素玉等3人對該應有部分已喪失
22 處分權能而給付不能，黃進春不得依土地買賣契約請求黃素
23 玉等3人分割、移轉該土地應有部分，上訴人自無從代位黃
24 進春請求黃素玉等3人辦理系爭土地應有部分之分割及移轉
25 登記，亦無從本於房地買賣契約及協議書請求黃進春移轉登
26 記該土地應有部分。故上訴人依民法第1148條、第348條、
27 類推適用民法第242條規定及土地買賣契約、房地買賣契約
28 及協議書之法律關係，先位請求：(一)黃素玉等3人將系爭土
29 地應有部分12萬分之6萬7,397辦理土地分割登記，及將該應
30 有部分移轉登記予黃進春；(二)黃進春取得該應有部分後，將
31 如附表一編號5至8所示應有部分移轉登記予各編號所示上訴

01 人；備位請求：(一)黃素玉等3人將系爭土地應有部分31萬5,9
02 00分之5萬1,828移轉登記予黃進春；(二)黃進春於取得該應有
03 部分後，移轉予上訴人各12分之1，為無理由，不應准許等
04 詞，為其判斷之基礎。

05 四、本院廢棄發回之理由：

06 按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完
07 全之辯論；審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及
08 法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述，民事訴
09 訟法第199條第1項、第2項前段定有明文。系爭土地係上訴
10 人於103年5月23日向第一審法院提起本件訴訟逾5年後，始
11 於原審訴訟進行中之108年7月31日經查封登記（見第一審
12 卷(一)第5頁，原審卷(三)第197頁以下，原審卷(四)第530頁以
13 下）。原審就此重大影響上訴人請求之情事變更，自應注意
14 令當事人為適當完全之辯論，及向上訴人發問或曉諭，令其
15 為事實上及法律上必要之聲明及陳述。乃迄111年6月7日最
16 後言詞辯論期日，均未予適當闡明，亦未將之列為爭點令當
17 事人為完全之辯論（見原審卷(三)第259頁以下，原審卷(四)第3
18 9頁以下，原審卷(五)第341頁以下），即遽以前揭理由為上訴
19 人敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法
20 令，求予廢棄，非無理由。末查本件尚待事實審為適當之闡
21 明，上訴人聲請提案予民事大法庭，核無必要，附此敘明。

22 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
23 項、第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

25 最高法院民事第三庭

26 審判長法官 李 瑜 娟（主筆）

27 法官 林 玉 珮

28 法官 胡 宏 文

29 法官 周 群 翔

30 法官 李 國 增

31 本件正本證明與原本無異

01

書 記 官 李 佳 芬

02

中 華 民 國 113 年 10 月 22 日