

最高法院民事判決

113年度台上字第2218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
27
28
29
30

上訴人 徐登賢
徐登庸
徐登文

共同

訴訟代理人 李明哲律師
魏千峯律師
徐榕逸律師

被上訴人 徐伯達
徐伯誠
徐東榮
徐依晴
徐益謙
徐蕙專

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

被上訴人 濟緯實業股份有限公司

法定代理人 李宗亮

訴訟代理人 許明桐律師

上列當事人間請求確認贈與及買賣無效等事件，上訴人對於中華民國113年7月30日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第532號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決關於駁回上訴人請求確認被上訴人徐依晴、濟緯實業股份有限公司間贈與債權行為及所有權移轉物權行為均不存在，及命被上訴人濟緯實業股份有限公司塗銷該所有權移轉登記之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

01 理由

02 一、本件上訴人主張：伊與被上訴人徐伯達、徐伯誠、徐東榮
03 （下合稱徐伯達3人）、徐益謙、徐蕙專（下合稱徐益謙2
04 人，與徐伯達3人合稱徐伯達5人）、徐依晴（下合稱徐伯達
05 6人）原為桃園市蘆竹區坑口段1081地號土地（重測前為同
06 區坑子口段後壁厝小段377地號，下稱系爭土地）之共有
07 人，徐伯達3人於民國107年10月9日依土地法第34條之1第1
08 項規定，出售系爭土地予訴外人鄭麗珠（下稱系爭出售行
09 為），伊與徐益謙2人、徐依晴等行使優先承購權，徐伯達3
10 人未出售系爭土地予伊，伊對之提起確認優先承購權存在訴
11 訟（案列臺灣桃園地方法院109年度重訴字第100號），嗣徐
12 依晴、徐伯達5人與被上訴人濟緯實業股份有限公司（下稱
13 濟緯公司）通謀而為虛偽意思表示，以損害伊為主要目的，
14 依序於109年11月20日、同年12月17日，由徐依晴贈與其所
15 有如原判決附表（下稱附表）編號1之系爭土地應有部分
16 （下稱甲應有部分）、徐伯達5人出售其等所有如附表編號2
17 至6之系爭土地應有部分（下合稱乙應有部分），及先後於
18 同年月24日、110年1月15日以贈與之原因移轉登記甲應有部
19 分所有權、以買賣之原因移轉登記乙應有部分所有權予濟緯
20 公司（下分稱甲應有部分贈與及移轉行為、乙應有部分買賣
21 及移轉行為），依民法第87條第1項本文、第148條第1項規
22 定，該等行為均屬無效。又伊依民法第184條第1項後段、第
23 2項規定對徐依晴有損害賠償債權，依民法第226條第1項、
24 第184條第1項後段、第2項及第185條規定對徐伯達3人有損
25 害賠償債權，依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規
26 定對徐益謙2人有損害賠償債權存在，得分別代位徐依晴、
27 徐伯達5人依民法第767條第1項中段規定，請求濟緯公司塗
28 銷甲應有部分、乙應有部分之移轉登記。爰依上開規定，聲
29 明求為確認徐依晴與濟緯公司間甲應有部分贈與及移轉行
30 為、徐伯達5人與濟緯公司間乙應有部分買賣及移轉行為均

01 不存在，及命濟緯公司塗銷甲應有部分、乙應有部分移轉登
02 記之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

03 二、徐伯達6人辯以：上訴人於另案分割共有物訴訟主張原物分
04 割系爭土地，已默示撤回其就系爭出售行為行使優先承購權
05 之意思表示，且其自承上訴人徐登賢已於109年12月24日自
06 訴外人即系爭土地其他共有人中華民國受讓取得系爭土地所
07 有權應有部分6分之1，其此舉侵害其他共有人主張優先承購
08 之權益，且違反土地法第34條之1第1項規定，已喪失系爭出
09 售行為之優先承購權。徐依晴贈與甲應有部分、徐伯達5人
10 出售乙應有部分予濟緯公司之行為，均非通謀虛偽，徐依晴
11 亦無故意背於善良風俗或違反保護他人法律之情事，上訴人
12 對徐伯達6人無損害賠償債權存在，無從代位其等行使所有
13 物排除侵害請求權等語。

14 三、濟緯公司則以：徐伯達6人自由處分甲應有部分、乙應有部
15 分之行為，縱致使上訴人之優先承購權無法實現，亦難謂構
16 成侵權行為，縱認成立侵權行為，亦應優先適用債務不履行
17 規定為請求。徐伯達6人與伊之贈與、買賣及移轉所有權行
18 為，非通謀虛偽，縱該契約履行致侵害上訴人之優先承購
19 權，上訴人僅得請求損害賠償，該等行為非屬無效，上訴人
20 對徐伯達6人並無債權存在，無從行使代位權等語，資為抗
21 辯。

22 四、原審以：甲應有部分贈與及移轉行為、乙應有部分買賣及移
23 轉行為之法律關係存否並不明確，致上訴人私法上之地位有
24 受侵害之危險，得以消極確認判決予以除去。是上訴人提起
25 本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益。上訴人、徐伯
26 達6人原為系爭土地之共有人，徐伯達3人為系爭出售行為，
27 上訴人與徐益謙2人、徐依晴等行使優先承購權，徐伯達3人
28 未與上訴人訂立買賣契約，嗣徐依晴、徐伯達5人依序與濟
29 緯公司為甲應有部分贈與及移轉行為、乙應有部分買賣及移
30 轉行為，為兩造所不爭執。證人即濟緯公司法定代理人李宗
31 亮原證稱：有台商朋友想出脫大陸事業及不動產返台，伊介

01 紹徐依晴給台商朋友認識，台商朋友以低於市價賣大陸廠房
02 給徐依晴，而濟緯公司大有街廠房鄰地就是徐依晴家族土
03 地，伊有意願購買，但土地為共同持分，要購買比較複雜，
04 徐依晴為了答謝濟緯公司讓她買大陸廠房有獲利，就贈與甲
05 應有部分給濟緯公司等語，嗣改稱：伊從未見過該台商朋
06 友，是餐會同行朋友知悉台商朋友要出脫廠房等語，徐依晴
07 陳稱：伊跟姓王的台商朋友買住宅，廠房去現場看，覺得不
08 適合，所以我們最後買他們公司的住宅，伊為了感謝李宗亮
09 轉介紹而買到便宜的大陸房產，將甲應有部分贈與濟緯公司
10 等語，其等就徐依晴贈與、移轉登記甲應有部分予濟緯公司
11 之緣由，所述矛盾、隱蔽，且與原審依徐依晴提出之大陸住
12 宅房地產權證，查詢結果係由訴外人王智本於103年9月9日
13 向經營房地產開發為業之訴外人陝西錦宏實業發展有限公司
14 （下稱錦宏公司）購買預售屋，有所不符，惟緣由、動機並
15 非甲應有部分贈與契約內容之一部，依徐依晴與濟緯公司簽
16 訂贈與移轉契約書，移轉登記甲應有部分予該公司，徐依晴
17 與李宗亮均稱系爭土地為濟緯公司大有街廠房之鄰地，濟緯
18 公司對系爭土地有興趣，有意願購買，及李宗亮證稱：伊接
19 受徐依晴以贈與為原因移轉登記取得甲應有部分時，徐依晴
20 有提到其贈與給伊，伊變成共有人，伊就可以購買系爭土地
21 等情，足認徐依晴與濟緯公司有贈與之意思表示合致，並非
22 通謀虛偽而為甲應有部分贈與及移轉行為。又徐依晴得自由
23 處分甲應有部分，其與濟緯公司間有贈與甲應有部分之意思
24 合致，且所為贈與本無須通知其他共有人，難認其贈與、移
25 轉甲應有部分予濟緯公司，係專以損害上訴人優先承購權為
26 主要目的，而有權利濫用、違反誠信原則之情事，是上訴人
27 主張甲應有部分贈與及移轉行為之法律關係不存在，並無理
28 由。另徐依晴並非系爭出售行為之出賣人，不負有移轉系爭
29 土地予上訴人之義務，上訴人亦不得請求徐依晴賠償損害，
30 徐依晴所為甲應有部分贈與及移轉行為，雖使徐伯達5人為
31 乙應有部分買賣及移轉行為時毋庸通知上訴人行使優先承購

01 權，亦難認徐依晴係故意以背於善良風俗之方法或違反土地
02 法第34條之1規定，致上訴人之優先承購權受損害，上訴人
03 對徐依晴並無損害賠償債權存在，不得代位其請求濟緯公司
04 塗銷甲應有部分之移轉登記。再者，上訴人未證明徐伯達5
05 人與濟緯公司簽訂之不動產買賣契約書有何虛偽之處，而徐
06 益謙2人受贈取得系爭土地應有部分，於系爭出售行為時曾
07 行使優先承購權，由徐東榮代理其等與濟緯公司簽訂買賣契
08 約等情，均無從認定徐伯達5人與濟緯公司通謀虛偽而為乙
09 應有部分買賣及移轉行為，且徐伯達5人本得自由處分其應
10 有部分，難認其等前開買賣及移轉行為有何違反誠信原則或
11 權利濫用情事。上訴人就系爭土地或乙應有部分縱有優先承
12 購權，僅具債權效力，無從主張徐伯達5人與濟緯公司間買
13 賣為無效，僅得請求損害賠償，上訴人主張乙應有部分買賣
14 及移轉行為不存在，並無理由，亦無從代位徐伯達5人請求
15 濟緯公司塗銷乙應有部分之移轉登記。從而，上訴人請求確
16 認徐依晴與濟緯公司間甲應有部分贈與及移轉行為、徐伯達
17 5人與濟緯公司間乙應有部分買賣及移轉行為均不存在，及
18 代位徐伯達6人請求濟緯公司塗銷甲應有部分、乙應有部分
19 之移轉登記，均無理由，應予駁回，為其心證之所由得，並
20 說明兩造其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理
21 由，因而維持第一審所為駁回上訴人上開請求之判決，駁回
22 上訴人之上訴。

23 五、本院之判斷：

24 (一)廢棄發回（即上訴人請求確認徐依晴與濟緯公司間甲應有部
25 分贈與及移轉行為不存在，及命濟緯公司塗銷甲應有部分移
26 轉登記）部分：

27 按意思表示乃表意人有發生一定法律效果之主觀意思（法效
28 意思），客觀上並有將法效意思表示於外部之行為（表示行
29 為）。表意人與相對人均明知其法效意思與表示行為不一
30 致，且知悉對方意思表示為虛偽，彼此通謀而為虛偽意思之
31 合意者，依民法第87條第1項本文規定，其意思表示無效。

01 又虛偽之意思表示，有隱藏在當事人間已成立之真正法律行
02 為以欺罔第三人者，被其隱藏之法律行為，並不因隱藏而無
03 效，此觀同條第2項規定及立法理由即明。查李宗亮與徐依
04 晴就徐依晴贈與甲應有部分予濟緯公司之緣由、動機，所述
05 矛盾、隱蔽，且與原審查詢結果係由王智本於103年9月9日
06 向經營房地產開發為業之錦宏公司購買預售屋，有所不符，
07 徐依晴與李宗亮均稱系爭土地為濟緯公司大有街廠房之鄰
08 地，濟緯公司有意願購買系爭土地等情，為原審認定之事
09 實。佐以徐依晴陳稱：伊購買大陸地區住宅總價不到人民幣
10 50萬元，當時市價約人民幣8、90萬元，換算下來便宜約新
11 臺幣（下同）200萬元等語（見原審卷二119至121頁），及
12 上訴人主張：依徐伯達5人出售乙應有部分予濟緯公司之單
13 價計算，甲應有部分總價約3、400萬元，並提出不動產買賣
14 契約書、土地所有權贈與移轉契約書為憑（見一審卷一33至
15 47、55頁），似見徐依晴購買大陸地區住宅所節省之金額，
16 與甲應有部分之價值有相當之差距。倘若無訛，上訴人主
17 張：徐依晴與濟緯公司間之甲應有部分贈與關係，乃為規避
18 土地法第34條之1第1項所課予出賣人之通知義務，妨礙伊之
19 優先承購權，屬通謀虛偽意思表示等詞（見原審卷二194、1
20 95頁），是否全然不可採，非無進一步研求之餘地。原審未
21 予詳查細究，逕以緣由、動機並非甲應有部分贈與契約內容
22 之一部，及徐依晴與濟緯公司簽訂贈與移轉契約書，移轉登
23 記甲應有部分予該公司等情，遽謂徐依晴與濟緯公司有贈與
24 之意思表示合致，並非通謀虛偽而為甲應有部分贈與及移轉
25 行為，尚嫌疏略。另倘徐依晴與濟緯公司間甲應有部分贈與
26 及移轉行為係通謀虛偽意思表示，則其等間是否隱藏他項法
27 律行為，亦待釐清。此部分事實既有未明，無從判斷上訴人
28 關於確認甲應有部分移轉行為不存在，及命濟緯公司塗銷甲
29 應有部分移轉登記之請求有無理由。上訴論旨，指摘原判決
30 此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

01 (二)駁回上訴（即上訴人請求確認徐伯達5人與濟緯公司間乙應
02 有部分買賣及移轉行為不存在，及命濟緯公司塗銷乙應有部
03 分移轉登記）部分：

04 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以上開理由，認上
05 訴人此部分請求為無理由，經核於法並無違誤。上訴人上訴
06 論旨，以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他贅述而
07 與判決基礎無涉之理由，指摘原判決關此部分為不當，求予
08 廢棄，非有理由。

09 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
10 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
11 項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

13 最高法院民事第四庭

14 審判長法官 盧 彥 如

15 法官 周 舒 雁

16 法官 吳 美 蒼

17 法官 陳 容 正

18 法官 蔡 和 憲

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 郭 詩 璿

21 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日