

最高法院民事判決

114年度台上字第895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

上 訴 人 順詠開發有限公司

兼 法 定

代 理 人 姚 宇 森

共 同

訴 訟 代 理 人 彭 國 書 律 師

李 平 義 律 師

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

郭 鳳 娥

鄭 郭 秀 銘

郭 嘉 欣

林 杏 洳

林 伊 芬

林 佳 靜

01 被上訴人 黃寶珠

02 訴訟代理人 李郁霆律師

03 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
04 民國113年12月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度
05 重上字第231號），提起上訴，本院於115年5月14日言詞辯論終
06 結，判決如下：

07 主 文

08 原判決關於駁回(一)上訴人姚宇森、白朝棠、蔡瑞璿、陳涵蓁、王
09 承紘、廖文城、柯淑敏、童皓偉、姚玉玲就確認其間贈與契約及
10 移轉所有權之物權法律關係不存在，(二)上訴人就確認兩造間移轉
11 土地所有權之物權法律關係不存在，(三)上訴人順詠開發有限公司
12 就命其塗銷所有權移轉登記之其餘上訴，暨各該訴訟費用部分均
13 廢棄，上開(二)、(三)及該訴訟費用部分發回臺灣高等法院臺中分
14 院。

15 理 由

16 一、本件被上訴人對上訴人提起塗銷所有權移轉登記等事件，其
17 中關於確認上訴人姚宇森與白朝棠以次8人（下合稱白朝棠
18 等8人，與姚宇森合稱姚宇森等9人）間就坐落○○市○○區
19 ○○○段000地號土地（下稱系爭土地）中如原判決附表
20 （下稱附表）三所示之應有部分（下合稱系爭應有部分）依
21 序於民國110年12月7日所為贈與（下合稱系爭贈與）及同年
22 月17日所為移轉所有權之物權行為（下稱A物權行為）法律
23 關係不存在，及兩造間就系爭土地於112年3月7日所為移轉
24 所有權之物權行為（下稱B物權行為）法律關係不存在之訴
25 訟標的，分別對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人姚
26 宇森、順詠開發有限公司（下稱順詠公司）提起上訴，依民
27 事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力，分別及於
28 各該訴訟標的同造之白朝棠等8人及姚應龍以次19人，爰將
29 之併列為上訴人，合先敘明。

01 二、被上訴人主張：伊與上訴人姚宇森以次3人（下合稱姚宇森
02 等3人）、郭俊輝以次9人（下合稱郭俊輝等9人）原以如附
03 表二所示應有部分共有系爭土地。姚宇森為將系爭土地出賣
04 予其擔任法定代理人之順詠公司，於110年12月7日將系爭應
05 有部分贈與白朝棠等8人，並於同年月17日辦理所有權移轉
06 登記（下稱甲登記），使系爭土地共有人由原本13人虛增至
07 21人。姚宇森等3人及白朝棠等8人（下合稱姚宇森等11人）
08 旋於同年月17日出賣系爭土地全部予順詠公司，並訂立買賣
09 契約，繼於112年3月7日依土地法第34條之1第1項規定移轉
10 系爭土地所有權登記予順詠公司（下稱乙登記）。系爭贈與
11 及A物權行為因通謀虛偽而無效，B物權行為因違反土地法第
12 34條之1第1項之強制規定而無效。爰求為確認姚宇森等9人
13 間系爭贈與及A物權行為法律關係均不存在（下稱聲明
14 一），確認姚宇森等11人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠
15 公司間B物權行為法律關係不存在（下稱聲明二）；暨依民
16 法第767條第1項、第113條規定，求為命順詠公司塗銷乙登
17 記（下稱聲明三）之判決（關於順詠公司、姚宇森對原審駁
18 回塗銷甲登記及順詠公司對聲明一、姚宇森對聲明三之上訴
19 部分，另以裁定駁回；至其餘未繫屬本院部分，下不贅
20 述）。

21 三、上訴人則以：

22 一、順詠公司、姚宇森等9人部分：被上訴人非系爭贈與契約當
23 事人，其提起本訴訟，當事人不適格並欠缺確認利益。姚宇
24 森等9人係為共同開發系爭土地而達成系爭贈與合意及為A物
25 權行為，非通謀虛偽意思表示，姚宇森等11人依土地法第34
26 條之1規定合法出賣系爭土地之B物權行為自屬有效。縱姚宇
27 森等9人間無贈與真意，姚宇森等3人處分系爭土地之行為僅
28 屬效力未定，嗣上訴人林伊芬、林佳靜、郭俊輝、郭如茨
29 （下合稱林伊芬等4人）已領取提存之買賣價金，乃事後追
30 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

01 應有部分均已過半數，該處分行為亦屬有效。況順詠公司善
02 意信賴土地登記之公信力，已取得系爭土地所有權。

03 (二)上訴人郭鳳娥、鄭郭秀銘、郭嘉欣則以：系爭贈與及A物權
04 行為均屬通謀虛偽意思表示而無效，伊等不同意姚宇森等3
05 人處分系爭土地等語，資為抗辯。

06 四、原審就上開部分，維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁
07 回上訴人此部分上訴，係以：

08 (一)系爭土地原為被上訴人與姚宇森等3人、郭俊輝等9人按如附
09 表二所示應有部分比例共有。姚宇森所有系爭應有部分以系
10 爭贈與為原因，經甲登記移轉至白朝棠等8人名下。順詠公
11 司復因乙登記取得系爭土地所有權全部。兩造間有無系爭贈
12 與、A物權行為及B物權行為之法律關係存在，處於存否不明
13 狀態，致被上訴人是否仍為系爭土地共有人之私法上地位有
14 受侵害危險，有即受確認判決之法律上利益，其列上訴人為
15 被告而提起本件訴訟，當事人適格無欠缺，亦無欠缺權利保
16 護必要。姚宇森與白朝棠等8人為系爭贈與及A物權行為，係
17 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
18 數，系爭贈與及A物權行為均屬通謀虛偽意思表示而無效，
19 白朝棠等8人未取得系爭應有部分所有權。

20 (二)系爭土地共有人原為13人，姚宇森等3人應有部分合計已過
21 半，惟經扣除白朝棠等8人之人數後，為B物權行為之共有人
22 未達半數，不符土地法第34條之1第1項規定。而被上訴人、
23 郭鳳娥、鄭郭秀銘、郭嘉欣均不同意姚宇森等3人所為處
24 分，B物權行為因無法獲全體共有人同意，不符民法第819條
25 第2項規定而不生效力，不因林伊芬等4人是否領取買賣價金
26 提存款而異，況林伊芬等4人單純領取提存款之行為，至多
27 為被動接受多數決之結果，不足推認為事後默示同意或承認
28 之意。又B物權行為不生效力，被上訴人仍為系爭土地共有
29 人；且姚宇森為順詠公司法定代理人，與白朝棠等8人通謀
30 虛偽為系爭贈與及A物權行為，順詠公司無從因B物權行為而
31 善意取得系爭土地所有權。故被上訴人請求確認姚宇森等9

01 人間系爭贈與及A物權行為法律關係均不存在，確認姚宇森
02 等11人、郭俊輝等9人、被上訴人與順詠公司間B物權行為法
03 律關係不存在，及依民法第767條第1項中段規定，請求順詠
04 公司塗銷乙登記，均為有理由等詞，為其判斷之基礎。

05 五、本院之判斷：

06 (一)姚宇森等9人就聲明(一)之上訴部分：

07 1.按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，始有民事
08 訴訟法第56條規定之適用。普通共同訴訟人相互間，其利害
09 關係原本各自獨立，並不適用上開規定。雖順詠公司於第一
10 審判決被上訴人勝訴後，對第一審判決全部上訴，惟被上訴
11 人關於聲明(一)係以姚宇森等9人為被告，順詠公司並非該項
12 聲明之被告，其對聲明(一)提起第二審上訴，即非適法；又聲
13 明(二)、(三)與聲明(一)僅屬普通共同訴訟之關係，無民事訴訟法
14 第56條規定之適用，順詠公司之上訴效力亦不及於聲明(一)，
15 原審認上開二者有合一確定關係，順詠公司上訴效力及於姚
16 宇森等9人，於法未合。

17 2.次按除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判
18 決，民事訴訟法第388條定有明文。查姚宇森等9人於原審均
19 未就第一審判決提起上訴，而順詠公司提起第二審上訴效力
20 不及於姚宇森等9人關於聲明(一)部分，乃原審就此非屬第二
21 審上訴範圍之聲明(一)為裁判，即有不當。上訴意旨雖未指摘
22 及此，然原判決關此部分既屬違背法令，即無可維持，應由
23 本院將原判決此部分廢棄，不另為發回之諭知，以臻適法。

24 (二)上訴人就聲明(二)、順詠公司就聲明(三)之上訴部分：

25 按為便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促
26 進共有物之利用，增進公共利益，土地法於64年7月修正時
27 增訂土地法第34條之1規定，於此範圍內排除民法第819條第
28 2項規定適用，賦予有一定應有部分比例之部分共有人，處
29 分共有物之權。是部分共有人依土地法第34條之1第1項規定
30 處分共有物全部，係依法律規定而有權處分共有不動產；未
31 達法定比例之共有人處分共有物全部，即屬未依法律規定而

01 無權處分，自應得有權利人之承認始生效力。惟處分行為之
02 同意，不必限於行為時為之，於事前允許或事後追認，均無
03 不可，倘於處分行為後，另有他共有人同意出賣人為履行買
04 賣契約所為之處分行為，其共有人人數、應有部分比例已符
05 土地法第34條之1第1項所定比例者，即難認出賣人仍無處分
06 共有不動產之權能。又意思表示有明示及默示之分，前者係
07 以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者則以其他
08 方法間接的使人推知其意思；凡由表意人之舉動或其他情
09 事，依社會觀念可認為一定意思表示而足以間接推知其效果
10 意思者，即得謂為默示之意思表示。查兩造不爭執系爭土地
11 原共有人僅13人，姚宇森等3人於系爭土地之應有部分合計
12 已過半數，及姚應龍業將被上訴人與郭俊輝等9人按其等應
13 有部分計算應分配之買賣價金數額向法院辦理清償提存，而
14 被上訴人於112年3月20日提起本件訴訟後，郭如茨、林伊
15 芬、林佳靜、郭俊輝依序於同年月27日、同年8月30日、同
16 年8月30日、同年10月19日領取提存款等情。則被上訴人既
17 起訴爭執系爭贈與、A物權行為及B物權行為之效力，並依物
18 上請求權規定訴請塗銷乙登記，林伊芬等4人於本件事實審
19 經合法通知，均未為答辯而陸續領取提存款之舉動，依社會
20 觀念是否不能認為已為意思表示，且足以間接推知有同意姚
21 宇森等3人就系爭土地為處分行為之意思？尚非無疑。原審
22 未詳予審究，遽以乙登記行為不符土地法第34條之1第1項規
23 定，林伊芬等4人領取提存款之行為，至多可認渠等被動接
24 受多數決結果，爰為不利上訴人之論斷，自嫌速斷。本件相
25 關事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴論旨，指摘
26 原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，被上
27 訴人所舉本院109年度台上字第96號判決，係針對部分共有
28 人出賣共有物之債權行為所為論述，故部分共有人以買賣之
29 有償原因出售共有物，因未同意出賣之共有人與買受人間不
30 發生何等法律關係，自不生未同意出賣之共有人得為事後承

01 認買賣行為之問題，尚非就物權行為效力所為論述，附此敘
02 明。

03 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
04 項、第478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 吳 麗 惠

08 法官 王 本 源

09 法官 陳 麗 芬

10 法官 劉 又 菁

11 法官 管 靜 怡

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 陳 禹 任

14 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日