# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第35號

上　訴　人　洪王來
兼　上一人
特別代理人　洪堯在
上　訴　人　洪堯煌
共　　同
訴訟代理人　鄭敦宇律師
視同上訴人　洪達玄
　　洪紫馨
被上訴人　徐子甯即徐竹玨
　　洪美月
共　　同
訴訟代理人　吳育胤律師

上列當事人間因請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年5月10日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第315號第一審判決提起上訴，本院於108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人洪王來、洪堯在及洪堯煌負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人之適格，始能謂無欠缺。又遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺（最高法院101年度台上字第5號判決意旨參照）。查本件上訴人洪王來、洪堯在、洪堯煌（下合稱上訴人，單指其一，逕稱其名）起訴以被上訴人洪美月、徐子甯（下合稱被上訴人，單指其一，逕稱其名）為被告，主張依繼承及民法第767條或第179條規定請求

被上訴人就花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號之土地（下稱系爭土地）所為所有權移轉登記，應予以塗銷，並回復為土地公同共有人所公同共有等，揆諸前揭說明，應屬固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。茲上訴人不服第一審判決，提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段之規定，上訴效力及於其他同造之洪達玄、洪紫馨，爰列洪達玄、洪紫馨為視同上訴人，合先敘明。

二、視同上訴人洪達玄、洪紫馨均經合法通知，無正當理由，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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決（註：民事訴訟法第385條一造辯論判決之規定，依同法第463條之規定，於第二審程序亦有準用）。

三、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第2項定有明文；而此規定於總則之條文，於第二審程序自亦有適用。查洪王來罹患失智症，伴有行為障礙之事實，有診斷證明書1紙在卷為證（原審卷第123-1頁），為無訴訟能力之人，其無法定代理人，洪堯在、洪堯煌聲請為其選任特別代理人（原審卷第123頁），即有必要。原審以洪堯在為洪王來之子，實際負責照護洪王來生活起居，足堪擔任洪王來之特別代理人，乃經原審選任為洪王來本件訴訟之特別代理人，並無不合。茲因上訴人一造提起上訴，本院斟酌上情，仍裁定准由洪堯在擔任洪王來之特別代理人乙節，被上訴人之訴訟代理人就此並無爭執（本院卷第89頁），爰仍以洪堯在為洪王來於本件訴訟上訴審之特別代理人。

貳、實體事項

一、上訴人於原審起訴主張及本院補充陳述意旨略以：

㈠緣坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地，原係洪堯煌出資購買後，登記於其父洪允樂（下稱洪允樂）名下，詎洪美月於民國94年間以為洪允樂辦理系爭土地移轉登記與洪王

來之機會，擅於同年4月26日以買賣為登記原因約定價金新台幣（下同）1,369,561元，將系爭土地所有權移轉登記於己，未依家族協議將系爭土地過戶與洪王來。嗣為上訴人發見後，向洪美月請求回復系爭土地之移轉登記，洪美月為躲避追償，竟與知情之其女即徐子甯通謀，迅於104年1月23日以贈與為原因，將系爭土地登記與徐子甯所有。

㈡依系爭不動產登記，係以買賣為登記原因，發生日期為95年4月20日，並約定價金為1,369,561元，與洪美月主張之不動產物權原因事實不合，欠缺買賣價金之意思表示合致，買賣契約不成立，不動產移轉登記應予塗銷：

1.按民法第153條規定：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」，同法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立成立。」，另參最高法院40年台上字第1482號判例載明：「當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。」等語，可知價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂業已成立。

2.經查洪美月於警詢及偵查時均稱伊為洪允樂清償系爭土地向○○鄉農會所借之貸款及洪王來向友人借貸之款項，共給付425,000元，且洪允樂曾表示誰能清償貸款，系爭土地就過給誰，洪王來亦曾向伊表示若清償貸款，土地就當作送給伊；伊在95年4月間清償貸款後，有請代書楊健賢協同辦理系爭土地過戶事宜，伊忘記是在洪允樂住處抑或楊健賢事務所簽立系爭土地過戶之契約，只記得楊健賢說有些印章、還是

身分證沒拿到，楊建賢後來自己去找洪允樂拿。準此，可見洪美月與洪允樂間未於95年4月20日就系爭土地達成買賣價金1,369,561元之合意。

3.證人楊健賢於警詢及偵查中雖稱當時有至洪王來住處詢問是否將系爭土地過戶給洪美月，會問洪王來是因為當天洪允樂不在，伊想說洪王來、洪允樂住在一起，意見應該會相同，洪王來亦表示同意過戶系爭土地與洪美月。過戶需要的所有權狀、印鑑證明、印鑑章、身分證影本有部分是洪美月交給伊，有部分是洪美月的嫂嫂蔡阿波交給伊，資料齊全後，伊還跟洪王來去現場看，確認是農用地後才至地政事務所辦理過戶登記。惟證人楊健賢關於聽聞洪王來陳述部分不實，縱然屬實，亦不足證明洪美月與洪允樂間就系爭土地已有買賣合意，且觀其證詞，可見證人楊健賢係依洪美月指示辦理系爭土地之買賣過戶，並未與洪允樂有直接之接觸往來，無從得知洪允樂之真意。

4.洪美月辯稱伊代償洪允樂之○○鄉農會貸款25萬元及洪王來向友人之借款20萬元，因而得到洪允樂同意取得系爭土地云云。惟查：

⑴上訴人洪家三代親屬共計20餘人，除被上訴人外，全數之人當時均誤以為洪美月將系爭土地自洪王來過戶與己，殊不知洪美月不但未將系爭土地辦理過戶與洪王來，反而將系爭土地過戶於己，可見上訴人家族早有協議將系爭土地過戶給洪王來，始有上訴人向法院聲請調解及向臺灣花蓮地方檢察署（下稱花蓮地檢署）提起告訴乙事。

⑵系爭土地市價約4、5百萬元，當無可能僅因代償20萬元債務而全數讓與洪美月，且系爭土地無人住居，並無為非保存不可之必要，拍賣取得受償餘額以解決困境亦非不可，被上訴人辯詞不合社會經驗法則。

⑶洪美月另住他處，未盡扶養義務，幾無往來，系爭土地辦理移轉登記時，洪允樂、洪王來尚健在，均年事已高，經濟困頓，當無可能將名下土地贈與或以不相當對價讓與「未盡扶

養義務」、「幾無往來」之洪美月，不顧實際扶養人洪堯在及其他子女之感受。

㈣證人楊健賢對於辦理過戶之情形前後證述不一，不足採信，且系爭土地過戶與塗銷抵押登記僅相隔1日，伊身為土地代書，竟不將錯誤登載之買賣契約內容更正或通知當事人更正，顯然不合常情，所述要難憑採。

㈢上訴人寄發郵局存證信函告知洪美月買賣契約無效，假若其主張買賣契約有效，應給付買賣價金1,369,561元，否則解除契約，洪美月拒絕給付價金，則縱然買賣契約有效，仍應以洪美月拒絕給付而解除契約，並負回復原狀之義務。上訴人依繼承及所有權保護之法律關係，請求塗銷不動產登記；另系爭土地物權移轉登記其原因法律關係不存在，亦非不得基於不當得利之法律關係請求回復原狀，請求擇一為有利上訴人之判決：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院17年上字第118號判例、最高法院107年度台上字第2311號判決意旨參照）。

2.查系爭「不動產買賣契約書」載明洪美月與洪允樂間於95年4月20日達成系爭不動產買賣價款總金額為1,369,561元之合意，並向地政主管機關提出該紙契約書作為移轉登記證明原因事實存在，顯見系爭不動產之買賣價金為1,369,561元。洪美月否認系爭土地之買賣價金為1,369,561元及原判決採信之，無非係依憑被上訴人之詞相互為證，無異自為己證而已，已非無疑。

3.上訴人前於107年9月6日委託律師寄發郵局存證信函請求被上訴人依系爭不動產登記所示數額，於函到15日內給付買賣價金，否則解除契約等語，被上訴人於原審多次否認買賣價金約定存在，即已拒絕給付甚明，上開存證信函係於同年月7日送達，應於同年月24日發生解除契約之效力。

㈣至徐子甯以贈與為原因，登記取得系爭土地所有權，其明知系爭土地登記與洪美月之內容不實，洪美月非實質所有權人，猶合謀為贈與之不動產移轉登記，應認為屬通謀虛偽意思表示，其意思表示無效。洪美月既係無權處分系爭土地，未得有權利之人承認，仍應認該處分行為不生效力。

㈤上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人洪美月應將花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地（權利範圍：全部），以95年4月20日為原因發生日期，以買賣為登記原因，於同年4月26日所為之所有權移轉登記（收件字號：95年花資登字第114530號）塗銷，回復為洪允樂名義所有。

3.被上訴人徐子甯應塗銷前項不動產於104年1月23目以贈與為原因所為之所有權移轉登記（收件字號：104年花資登字第000000號），回復為洪允樂名義所有。

4.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人除援用於原審所提之答辯外，另於本院補充陳述意旨略以：

㈠依卷內證據資料，被上訴人已舉證證明洪美月與洪允樂間有買賣及移轉系爭土地之意思表示合致：

1.按證明事實不以直接證據為必要，倘綜合其他情狀，本於經驗法則與論理法則，推論間接事實與要件事實間具有關連性者，仍屬合法之證據取捨（最高法院105年度台上字第1903號判決意旨參照）。又親子間財產權之贈與、買賣等，因親情信任等因素而便宜行事，未必均有契約書面，惟由客觀存在之其他事證，依照一般人之經驗與交易常情，足可推論有交易法律關係存在者，仍可認為已盡舉證責任。

2.經查洪美月確於95年4月18日為洪允樂清償其對○○鄉農會之債務，並經○○鄉農會同意塗銷系爭土地上之抵押權，此有抵押權塗銷之土地登記之申請書、抵押權塗銷同意書、抵押權塗銷申請書等件在卷可稽。再觀洪允樂於95年4月12日

辦理印鑑登記，且於同日申請印鑑登記證明，衡諸辦理印鑑登記須本人親自辦理，足證該印鑑登記證明係洪允樂親自申請，並用於辦理所有權登記事宜。

3.證人楊健賢於花蓮地檢署結證稱伊有聽洪允樂、洪王來表示，誰清償貸款，就過戶給誰等語，若洪允樂無意將系爭土地所有權移轉登記與洪美月，何須特地去辦理印鑑登記，並於同日申請印鑑登記證明！？再者，由洪美月為洪允樂清償債務、塗銷系爭土地上○○鄉農會之抵押權與移轉所有權登記之時序與時間間隔，係一系列之舉動，亦合於社會上一般之經驗與論理法則。本件○○鄉農會特地讓洪美月於抵押權塗銷申請書上簽名，參酌證人楊健賢於偵查中之證述，更足證洪允樂為了加強證明洪美月係清償此筆債務之人，故令其於申請書上簽名。

4.另依證人蔡阿波於本院審理時之證述，可知洪王來很重視土地所有權狀，不可能完全不告知系爭土地權狀已交付洪美月，縱蔡阿波不需過問洪美月索取權狀之用途，至少亦會告知洪王來系爭土地權狀業不在其保管中，方能卸下保管責任。上情足證洪美月取得系爭土地權狀、辦理所有權移轉登記等情事，均係得洪允樂承諾，且洪王來均知之甚詳。

㈡上訴人主張解除洪美月與洪允樂間就系爭土地之買賣契約，並無理由：

1.按買賣價金如何約定，為當事人之契約自由，並無一定以公告現值或市價為買賣對價之必要。當事人因其他因素，如親情、長期交易合作關係等，均可能影響買賣對價。

2.本件係因洪允樂以為洪美月既有為其與洪王來清償合計40餘萬元之債務，系爭土地就當作是賣給洪美月，證人楊健賢乃依此辦理，並以移轉當時之公告現值申報土地移轉登記時之買賣價金，故本件核無上訴人所指洪美月尚未履行買賣價金義務之情事，易言之，上訴人主張洪美月給付遲延，本件有買賣契約解除事由云云，顯無理由。

㈢另上訴人於本院主張系爭土地係洪堯煌購買，然洪堯在卻於

偵查中稱係兄弟出資50幾萬以父親洪允樂名義購買，顯有矛盾，遑論依系爭土地異動索引所示，系爭土地係因「放領」而取得所有權，與上訴人所述購買取得云云，顯然不同。又證人蔡阿波對於何時保管印章、權狀及權狀保管始末等情，於偵審中之陳述明顯相互矛盾，且所為證詞亦有偏頗之虞，均無足憑採。

㈣答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、視同上訴人等2人均未於言詞辯論期日到庭，惟曾於108年7月31日本院行準備程序時到庭陳稱：伊等係晚輩（按係洪堯興之子女），對於整件事情始末並不了解，不想再繼續參與訴訟，請法院依法處理即可等語（見本院卷第90頁）。

四、本件經本院依民事訴訟法第463條準用第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點，兩造同意援用原審所整理之爭點為爭執事項（見本院卷第97頁）如下：

㈠上訴人主張系爭土地買賣契約無效，依繼承及民法第767條或民法第179條規定（擇一勝訴即可），並備位依債務不履行解除契約請求回復原狀之法律關係，請求如上訴聲明第2項所示，是否有理？

㈡上訴人主張徐子甯受讓系爭土地所有權登記為惡意，依繼承及民法第767條或第179條規定（擇一勝訴即可），請求如上訴聲明第3項所示，是否有理？

五、本院之判斷：

㈠經調閱花蓮地檢署104年度偵字第4348號、105年度偵續字第9號、105年度偵續一字第6號偵查卷宗（均提示予兩造表示意見，自得為本件認定事實之依據）資料可知：

1.系爭土地前於71年2月12日以放領為原因，登記所有權人為洪允樂，後於95年4月26日以買賣為原因，登記為洪美月所有，再於104年1月23日以贈與為原因，登記為徐子甯所有，為兩造所不爭，堪信屬實。洪堯在於偵查中證稱：伊於94年

間以系爭土地設定抵押貸款，繳了6個月貸款後，即未繼續繳納，洪美月有打電話給伊要伊快繳貸款，伊請洪美月幫忙繳貸款，系爭土地未被拍賣，應該是洪美月繳納貸款的等語（見104年度偵字第4348號卷第10頁反面、11頁）。可見洪堯在並未清償系爭土地貸款，而係由洪美月代償系爭貸款。

2.證人楊健賢於警詢及偵查中證稱：95年間○○鄉農會曾催繳系爭土地貸款，洪王來很緊張，看子女誰可清償，就將系爭土地過戶給誰；洪美月委託伊辦理系爭土地過戶時，伊有到洪王來住處向洪王來、洪允樂確認是否要過戶，當天洪允樂不在，伊詢問洪王來是否同意將系爭土地過戶給洪美月，洪王來表示同意，因為是洪美月清償貸款，洪王來說看誰清償貸款，系爭土地就過戶給誰；辦過戶需要的所有權狀、印鑑證明、印鑑章、身分證影本等，有部分是洪美月交給伊，有部分是洪美月的嫂嫂交給伊，伊還跟洪王來去現場看，確認是農用地後，才至地政事務所辦理過戶登記；洪美月清償貸款後，申請抵押權塗銷證明之申請人欄名字是洪允樂本人在○○鄉農會簽的，那時伊與洪美月在場，申請書螢光筆畫起來的「洪美月」是櫃臺人員要洪美月簽名的；伊只有聽到洪允樂、洪王來說誰還貸款，就過戶給誰等語（見前揭偵字卷第27頁反面、28頁）。可見洪允樂確係因洪美月清償系爭土地之貸款，而將系爭土地過戶予洪美月。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例要旨參照）。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任（最高法院93年度台上字第2058號判決意旨參照）。而不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項亦有規定。證人蔡阿波固於本院到

庭證稱：伊為洪堯在之前配偶，系爭土地權狀於95年間為伊所保管，但當時已與洪堯在離婚；洪美月有向伊拿過權狀，但確切時間已忘記，然當時婆婆洪王來尚未失智，洪王來應該不知道伊有將系爭土地權狀交給洪美月一事，且○○鄉農會之貸款向為洪堯在本人所繳納，但是否有遲延繳款、欠款催繳或法拍等具體情形，伊並不清楚，洪堯在曾告訴伊洪家人有在討論系爭土地從洪允樂過戶給洪王來這件事；在本次開庭前洪堯在並沒有指導伊到法庭要如何說，但有拿卷宗給伊看，說洪美月已將伊咬進去，洪美月甚至說係伊提議的……等語（見本院卷第144至153頁），然查證人蔡阿波與洪堯在為前配偶關係，至今仍居住在一起，稽其證詞是否客觀中立，已非無疑，且向○○鄉農會貸款之債務餘額，確由洪美月清償完畢，業為兩造所不爭執，則證人蔡阿波之說法顯與事實有所未符，其證詞容有偏頗及附合上訴人之虞，礙難採信。本件系爭土地原登記為洪允樂所有，依法即應推定洪允樂為系爭土地之所有權人，得自由處分其名下之土地。上訴人主張洪美月未依家族協議，以為洪允樂辦理系爭土地移轉登記予洪王來之機會，將系爭土地所有權移轉登記在自己名下云云，惟就上開家族協議是否為真，上訴人並未能進一步舉證以實其說，依舉證責任分配原則，自不能認為其此部分主張為真正。故系爭土地前由洪允樂過戶予洪美月，應屬洪允樂基於所有權人地位所為自由處分財產之行為，當認合法有效。

㈢復按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。買賣契約必須當事人就標的物及其價金互相表示意思一致者，其契約始成立，此觀民法第153條、第345條規定自明。查上訴人主張洪美月與洪允樂間未就系爭土地買賣所有權移轉契約書上所載買賣價款總金額1,369,561元達成合意，系爭買賣契約無效云云，惟依前開事證可知，系爭土地原屬洪允樂所有，洪允樂既已允諾「誰清償貸款，就過戶給誰」等語，洪美月亦於95

年4月18日為洪允樂清償其對○○鄉農會之債務餘額，並經該會同意塗銷系爭土地上之抵押權（此亦為兩造所不爭），可認洪允樂與洪美月間已就貸款由洪美月代償，系爭土地以有支付對價之買賣為由登記於洪美月名下等情達成意思表示合致，依民法第153條第1項規定，契約即為成立。洪允樂移轉系爭土地所有權予洪美月之對價為洪美月清償系爭土地之貸款，至於清償之金額是否為系爭土地買賣契約所載1,369,561元，與洪允樂、洪美月間之意思表示無涉，亦不影響系爭土地買賣契約之效力。是上訴人主張系爭土地欠缺買賣及價金之意思表示合致，買賣契約無效云云，難認可取。

㈣據上，系爭土地買賣契約既屬有效，且該契約上所載買賣價金1,369,561元並非洪允樂與洪美月間之約定內容，則上訴人據此請求被上訴人給付上開金額，否則解除契約云云，即屬無據。又系爭土地自95年4月26日移轉登記於洪美月名下時，洪美月即為當時系爭土地之所有權人，其再以贈與為原因，於104年1月23日將系爭土地移轉登記於徐子甯名下，亦係基於所有權人地位所為之有權處分行為，故徐子甯現為系爭土地之所有權人（見原審卷第34、37頁），洪美月與徐子甯就系爭土地移轉所有權登記乙節，並非通謀虛偽意思表示，無民法第87條規定之無效情事。從而，上訴人主張徐子甯以贈與為原因，登記取得系爭土地所有權，因其與洪美月通謀為意思表示而無效，洪美月係無權處分系爭土地，徐子甯受讓系爭土地所有權登記為惡意云云，所憑無據，為無理由。

六、綜上所述，本件上訴人之前開主張，均無足採，被上訴人等所為之抗辯，尚屬可信。則上訴人本於繼承、所有權及不當得利等法律關係所為上開先、備位主張，均無理由，應予駁回。原審因而為上訴人敗訴之判決，即無不合，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件係由上訴人3人提起上訴，洪達玄、洪紫馨2人僅因本件訴訟標的對上訴人一造須合一確定，而為上訴效力所

及，始列為視同上訴人，然觀其等就本件訴訟之提起，甚至上訴，並不樂於參與，故關於第二審訴訟費用之負擔，本院認應由上訴人3人共同負擔，始為公允。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核與本件判斷結果不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　25　　日

民事庭審判長法　官　張健河（主筆）

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　25　　日

書記官　林明智

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。