

【裁判字號】85,台上,437

【裁判日期】850229

【裁判案由】請求所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第四三七號

上訴人 大屯育樂開發股份有限公司

法定代理人 陳林富

被上訴人 甲 ○

乙 ○ ○

張吳足

闕張鵠

盧張金英

徐麗如

吳生財

劉廖素津

吳三印

右當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國八十四年二月二十七日台灣高等法院第二審判決（八十三年重上字第三二〇號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國六十六年十二月五日與被上訴人甲○、乙○○、張吳足、闕張鵠、盧張金英（下稱甲○等五人）之被繼承人張光輝及訴外人張順明、張順興訂立買賣契約，買受渠等所有坐落台北縣淡水鎮○○段第一一五一、一一五四、一一五四之二、一一五四之六、一一七七之一、一一七七之二、一一七七之三、一一七七之四、一一七七之五等地號土地應有部分，已付清全部價金，張光輝等並將土地及所有權狀交付與伊，自有移轉土地所有權之義務。詎甲○等五人竟罔顧買賣契約及掩飾上開土地早經交付伊占有之事實，於張光輝死亡後，辦理繼承登記時，由張吳足、闕張鵠、盧張金英先行將所繼承之應有部分贈與移轉與甲○及乙○○，再分別轉賣與知情之被上訴人徐麗如、吳生財、劉廖素津、吳三印等人（下稱徐麗如等人），以訂立買賣契約並辦畢所有權移轉登記之方式，詐害伊上開土地移轉登記請求權等情。依民法第二百四十四條規定，求為撤銷被上訴人間之買賣、贈與及所有權移轉登記行為，並塗銷各該所有權移轉登記及命甲○等五人將其繼承所得土地之應有部分移轉登記與伊之判決。

被上訴人則以：上訴人與張光輝、張順明、張順興間之系爭土地買賣關係並非實在，且上訴人不具備自耕能力，依土地法第三十條之規定其所訂立之買賣契約依法無效。縱認買賣契約有效，亦因伊等不知有買賣之情，上訴人不得主張撤銷。況上訴人之所有權移轉登記請求權早已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。

原審維持第一審所爲上訴人敗訴之判決，係以：上訴人主張向張順興、張順明及張光輝買受前開土地應有部分，已付清價金之事實，有買賣契約書及支票影本爲證，支票背面並經張順興等三人蓋章。甲○等五人於辦理繼承登記後，由張吳足、闕張鵠、盧張金英以贈與方式移轉系爭土地應有部分與乙○○、甲○，而後分別將土地出賣與徐麗如等人，並辦畢移轉登記，亦有不動產買賣契約書及土地登記簿謄本在卷足憑，均堪信爲真實。徐麗如等人係買受系爭各筆土地之應有部分，各該土地均在淡水新市鎮開發計劃實施範圍內，其開發係採用區段徵收方式，爲上訴人所不爭執，有擬定淡海新市鎮特定區主要計畫書、開發方式財務計劃書可按。依實施平均地權條例施行區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收公告當期之土地公告現值補償其地價，但土地所有權人可就領取現金補償地價或於徵收公告期間內以書面申請發給徵收後可建築之土地折算抵付，二者擇其一。至買受之土地坐落位置、範圍及徵收何時展開，並非重要。徐麗如等人供稱渠僅知淡水新市鎮開發將予重劃才買，未在意該土地使用現狀及是否點交土地供使用收益，尙屬可信。第一審法院曾二度赴現場勘驗，兩造對系爭土地坐落之正確位置及範圍均不清楚，顯見該土地面積確屬廣大，無法看出購買之土地有無分佈在上訴人球場之範圍，應無疑義。是徐麗如等人雖曾經由介紹人帶赴現場查看，亦不知土地爲上訴人占有使用或知悉上訴人曾向張光輝買受系爭土地之情。擬定淡海新市鎮特定區主要計畫書雖曾公開展覽一個月及舉行公開說明會，但徐麗如等人並非專業人士，衡情未必知悉而去閱覽，尙不能據此推定渠等因此可得知該計畫書之內容，及知悉系爭土地不在球場開發範圍或各該土地已與上訴人另訂立買賣契約。徐麗如等人委託代書洪清海辦理土地買賣及移轉事宜，不能僅因代書依慣例在土地登記申請書蓋上已通知共有人之註記，遽認渠等知悉上訴人已買受系爭土地。又所謂受益人其受益應以對價不相當爲前提，徐麗如等人買受系爭土地價金非貲，無不相當之情，若知悉已出賣與上訴人，當不致甘冒風險花費鉅資。從而上訴人主張徐麗如等人知悉其已買受系爭土地，均屬推測之詞，不足採取。既無證據證明徐麗如等人於受益時知有詐害債權情事，即與民法第二百四十四條第二項規定不合，上訴人訴請撤銷甲○、乙○○與徐麗如等人間之買賣及所有權移轉行爲並塗銷所有權移轉登記，即非正當。本件既爲二重買賣，徐麗如等人已登記取得所有權，張吳足、闕張鵠、盧張金英與甲○、乙○○間所爲贈與及所有權移轉行爲，業經台北縣淡水地政事務所辦畢登記手續，已無從撤銷或塗銷，上訴人請求撤銷該債權及所有權移轉行爲，並塗銷所有權移轉登記，亦不應准許等詞，爲其判斷之基礎。

按債權人依民法第二百四十四條規定，撤銷債務人所爲之有償或無償行爲，祇須具備「債務人所爲之法律行爲有害於債權人且係以財產權爲目的，如爲有償行爲，債務人於行爲時明知有損害於債權人之權利並受益人於受益時亦知其情事」爲已足。在有償行爲之情形，受益人是否以不相當之對價取得該財產權，則非所問。僅受益人如係以相當對價取得，在某些情況下（如金錢債權），可據以推知債務人之財產並未減少，仍有清償能力，或於債權人無害而已。原審謂受益人之受益應以對價不相當爲前提，並以被上訴人徐麗如等人買受系爭土地價金無不相當之情，而爲上訴人不利之判斷，於法已有未合。又徐麗如等人買受系爭土地時，已知該土地位於淡水新市鎮開發計劃實施範圍內，並曾由介紹人即買賣契約代書人洪清海帶赴現場查看，代書人知上訴人

爲土地共有人，未通知其買賣情事而於產權移轉登記文件蓋上已通知共有人之印戳，並擬定淡海新市鎮特定書其主要計畫書曾公開展覽一個月及舉行公開說明會各節，爲原審認定之事實。系爭土地已由上訴人作爲高爾夫球場使用，似爲被上訴人所不爭。則上訴人主張被上訴人甲○、乙○○應知土地已賣與上訴人，被上訴人徐麗如等人亦應知土地已由上訴人本於債權占有使用；由擬定淡海新市鎮特定區之主要計畫書已載明高爾夫球場之使用狀況及坐落土地產權歸屬，且註明所有權人與上訴人訂有不動產買賣契約及淡海新市鎮開發範圍依計畫書所載不包括上訴人之高爾夫球場部分，被上訴人徐麗如等人亦應知悉上訴人有買賣關係等情，似非全無依據。徐麗如等人投資於淡海新市鎮開發之土地，金額不貲，既知查看現場，理應注意土地之使用狀況及他人有無使用權源；而擬定淡海新市鎮特定區主要計畫書之公告，係對社會大眾爲之，並非針對「專業人士」而爲，徐麗如等人既投資該區土地，依常理亦應注意計畫書之內容；又介紹人即買賣契約代書人洪清海爲產權移轉登記之專業人士，既知上訴人亦爲系爭土地共有人，何以竟甘冒法律責任（土地登記規則第七十七條），不通知其買賣情事，逕於產權移轉登記文件蓋上已通知共有人之印戳，均非情理之常。乃原審未遑詳查甲○等五人之行爲，是否有害上訴人之債權及徐麗如等人是否知悉上訴人已買受系爭土地，徒以徐麗如等人供稱僅知淡水新市鎮開發將予重劃才買，未在意該土地使用現狀及是否點交土地供使用收益；第一審法院二度赴現場勘驗，兩造對系爭土地坐落之正確位置及範圍均不清楚；擬定淡海新市鎮特定書其主要計畫書雖曾公開展覽一個月及舉行公開說明會，徐麗如等人並非專業人士，衡情未必知悉而去閱覽；徐麗如等人委託代書洪清海辦理土地買賣及移轉事宜，不能僅因代書依慣例在土地登記申請書蓋上已通知共有人之註記，遽認渠等知悉上訴人另已買受系爭土地；及徐麗如等人買受系爭土地價金非貲，無不相當之情，並系爭土地業經地政機關辦畢產權移轉登記，即謂上訴人主張徐麗如等人知悉其已買受系爭土地，皆爲推測之詞，與民法第二百四十四條第二項規定不合，進而認上訴人訴請撤銷被上訴人間之買賣、贈與及所有權移轉行爲並塗銷所有權移轉登記，非屬正當，自有判決理由不備之違法，而難昭折服。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴爲有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 二 十 九 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 吳 正 一

法官 楊 隆 順

法官 陳 淑 敏

法官 劉 福 聲

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 七 日

L

