

【裁判字號】99,台上,2438

【裁判日期】991230

【裁判案由】土地移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第二四三八號

上訴人 陳進旺

訴訟代理人 蔡錦得律師

上訴人 許明雪

訴訟代理人 袁瑞成律師

上訴人 陳義芳

陳世南

被上訴人 陳萬成

訴訟代理人 陳志雄律師

上列當事人間請求土地移轉登記事件，上訴人對於中華民國九十九年五月三十一日台灣高等法院第二審判決（九十七年度上字第六七五號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人並依繼承之法律關係為請求，其訴訟標的對於共同訴訟之上訴人各人必須合一確定。上訴人陳進旺、許明雪提起上訴，依民事訴訟法第五十六條第一項第一款規定，其效力及於同造當事人陳義芳、陳世南，爰併列之為上訴人，先予敘明。

次查被上訴人主張：訴外人陳碧為伊與陳進旺及上訴人陳義芳、陳世南、許明雪之夫陳榮祥之父，陳碧於民國八十七年六月二十二日與伊及陳義芳、陳世南簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），將其所有坐落台北縣新莊市○○段頭前小段二五七號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分六分之一，約一九〇．一七坪，分別出賣予伊及陳世南各六六．四一坪、陳義芳五七．三五坪（該土地嗣分割為同段二五七、二五七之二二及二五七之二三號等三筆土地，總面積仍為三七七二平方公尺即一一四一．〇三坪，陳碧應有部分六分之一，三筆土地又經土地重劃及合併分配後重編為同市○○段一六號土地）。因系爭土地為農地，伊及陳義芳、陳世南均無自耕能力，無法辦理所有權移轉登記，同日陳碧並與兩造另簽切結書（下稱系爭切結書），約定俟法令變更解除農業區分自耕農身分不得登記之限制或系爭土地因都市計畫變更為非農地，再辦理所有權移轉登記。陳碧已於八十九年七月十六日死亡，伊及陳義芳、陳世南、陳進旺、陳榮祥為法定繼承人；陳榮祥另經法院判決宣告於九十三年七月十四日死亡，其就系

爭土地之公司共有權利由許明雪一人繼承，有關農地限制不得移轉登記予非自耕農之規定又經刪除，伊已得請求移轉登記等情，依系爭契約書、切結書之約定及繼承之法律關係，求為命上訴人將系爭一六號土地所有權應有部分一一四一〇三分之六六四一移轉登記予伊之判決。

上訴人陳義芳則以：系爭契約書及切結書乃基於被上訴人與陳碧間通謀虛偽意思表示所為而無效，其非贈與或家產分配，且被上訴人從未給付任何款項予陳碧；上訴人許明雪係以：該契約書之真意係買賣而非贈與，被上訴人既未給付價金，其請求土地移轉登記，自屬無據。況陳碧之繼承人除被上訴人、陳義芳及陳世南三人外，尚有陳進旺及陳榮祥（下稱陳進旺等二人），陳碧自無僅將系爭土地贈與彼三人卻未贈與陳進旺等二人之可能，該契約書實無隱藏贈與之法律關係各等語，資為抗辯。上訴人陳世南則同意被上訴人之請求；上訴人陳進旺並未到場，亦未提出書狀作何抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其聲明，無非以：被上訴人主張陳碧簽訂系爭契約書、切結書之事實，為上訴人所不爭。系爭契約書第二條、第三條雖分別約定買賣總價款及交付期款等項，惟末頁係以手寫文字註明：「本案總價款全部付清無誤」，並由陳碧於收款人處簽名，顯與分期付款之約定不同，證人即撰擬該契約書之代書陳賀基另案證稱契約簽訂時並無當場交付價金，被上訴人亦自承未付價金，而陳碧仍於契約書末頁加註全部價款付清等字，不符一般正常買賣之常情，況買方三人中被上訴人及陳世南各買受六六．四一坪，陳義芳買受五七．三五坪，買受面積既不相同，衡情自應分別計算價款，然該契約書未就買方價金如何區分為記載，而以總價款書寫，均與買賣常情不符，該契約書關於被上訴人部分應係其與陳碧通謀虛偽買賣之意思表示，而隱藏他項法律行為。系爭切結書則為履行系爭契約書所為約定，並由陳碧及其將來繼承人簽名確認，且經證人陳賀基證述明確，堪認不論該契約之買受人是否確有給付價金，陳碧之繼承人間均已同意其以買賣為名義之價款業已付清，嗣後不得再行爭執。被上訴人與陳碧間就系爭土地以買賣所隱藏之他項法律行為，核與分配家產之性質相若。系爭契約書及切結書就被上訴人未付款部分所為移轉之約定，應屬陳碧分配財產之意思。至陳碧生前如何分配財產予將來繼承人乃其分配動機，難以單一財產未平均分配，即否認該分配之效力。況依許明雪另件所證，陳碧分配系爭土地要係已將代償陳進旺等二人因合作模型生意失敗所負債務之因素考慮在內，上訴人有以陳進旺等二人未分得系爭土地而否認系爭契約書之效力，自不足採。是被上訴人主張陳

碧生前將系爭土地一部以通謀虛偽買賣隱藏分配財產予伊之行爲，並經上訴人確認，尙屬可採。從而被上訴人依系爭契約書、切結書之約定及繼承之法律關係，請求上訴人將系爭一六號土地所有權應有部分一一四一〇三分之六六四一移轉登記予伊，洵屬有據，應予准許等詞，爲其判斷之基礎。

惟按公司共有關係之發生及終止，依其公司關係所由成立之法律、法律行爲或習慣定之。又共同繼承之遺產在分割之前，爲各繼承人共同共有；至如繼承人就繼承財產之應繼分，此項潛在之應有部分，在公司關係存續期間內，不得自由處分。本件觀之卷附系爭一六號土地登記謄本所載，該土地於九十五年間登記兩造爲所有權人之權利範圍係公司共有六分之一（見一審重調字卷二一至二二頁），非經分別共有登記，其公司共有之關係似仍存續而未終止或消滅。參以土地法第七十三條第一項及土地登記規則第一百二十條第一項之規定，聲請爲分別共有之繼承登記，必須經繼承人全體同意，始得爲之，則於兩造就系爭土地所公司共有六分之一尙未確定爲分別共有前，原審未遑闡明或查明，遽命上訴人將系爭一六號土地所有權應有部分一一四一〇三分之六六四一移轉登記予被上訴人，不無可議。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、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 十 二 月 三 十 日
最高法院民事第六庭

審判長法官 陳 淑 敏
法官 陳 國 禎
法官 簡 清 忠
法官 王 仁 貴
法官 沈 方 維

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一 〇 〇 年 一 月 十 日
M