

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第140號

上訴人 張榮華

被上訴人 張黃瑞珠

張煜紳

兼上二人

訴訟代理人 張耿維

被上訴人 張耿豪

訴訟代理人 張煜紳

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年9月25日本院朴子簡易庭113年度朴簡字第147號第一審判決提起上訴，經本院於民國113年12月18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負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決(民事訴訟法第385條第1項前段)。而前開規定依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條等規定，於簡易訴訟事件之第二審程序亦準用之。查，上訴人合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人除援引於原審主張外，於本院補充陳述：

(一)上訴人與訴外人張錫榮、張月秋、張旭奇、張妙鑾、張妙妃(下稱張錫榮等5人)同為嘉義縣○○市○○段000000地號土地(下稱系爭土地)之共有人。張錫榮等5人將系爭土地應有部分出賣給張文雄，卻未通知上訴人，違反土地法第34條之

01 1第2項、第5項規定。且土地法第34條之1第2項之規定並無
02 明文要求需整筆土地處分之買賣才適用此規定。爰請求撤銷
03 張文雄與張錫榮等5人間買賣之債權法律關係及所有權移轉
04 登記之物權法律關係，張文雄應撤銷上開所有權移轉登記等
05 語。

06 (二)訴之聲明：

07 1、原判決廢棄。

08 2、張文雄與張錫榮間就坐落系爭土地所為之買賣行為及所有權
09 移轉行為，均應予撤銷。被上訴人應將系爭土地，於111年1
10 月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

11 3、張文雄與張月秋間就坐落系爭土地所為之買賣行為及所有權
12 移轉行為，均應予撤銷。被上訴人應將系爭土地，於111年3
13 月3日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

14 4、張文雄與張旭奇間就坐落系爭土地所為之買賣行為及所有權
15 移轉行為，均應予撤銷。被上訴人應將系爭土地，於112年7
16 月10日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

17 5、張文雄與張妙鑾、張妙妃間就坐落系爭土地所為之買賣行為
18 及所有權移轉行為，均應予撤銷。被上訴人應將系爭土地，
19 於112年8月7日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗
20 銷。

21 6、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

22 二、被上訴人除援引於原審所述外，茲於本院補充陳述：

23 (一)張文雄與上訴人同為本件土地共有人，張文雄與張錫榮等5
24 人間買賣行為，並無土地法第34條之1規定的適用。原審判
25 決已就法律規定及最高法院見解詳細說明，可見上訴理由不
26 可採用。

27 (二)訴之聲明：

28 1、上訴駁回。

29 2、第一、二審訴訟費用均由上訴人負擔。

30 三、爭點事項：

31 (一)不爭執事項：

01 1、張錫榮、張月秋、張旭奇、張妙鑾、張妙妃將其系爭土地應
02 有部分移轉給張文雄時，張文雄是系爭土地之共有人。

03 2、上開買賣時並未通知上訴人。

04 3、張文雄往生後，繼承人為被上訴人4人。

05 (二)爭執事項：

06 1、張錫榮、張月秋、張旭奇、張妙鑾、張妙妃將其系爭土地應
07 有部分移轉給張文雄時，有無土地法第34條之1第1、2項規
08 定之適用？

09 2、上訴人之請求是否有理由？

10 三、本院判斷：

11 (一)張錫榮、張月秋、張旭奇、張妙鑾、張妙妃將其系爭土地應
12 有部分移轉給張文雄時，有無土地法第34條之1第1、2項規
13 定之適用？

14 1、張錫榮於111年1月4日以買賣為原因將其應有部分1/24移轉
15 登記予張文雄，張月秋於111年3月3日以買賣為原因將其應
16 有部分4/24移轉登記予張文雄，張旭奇於112年7月10日以買
17 賣為原因將其應有部分1/20移轉登記予張文雄，張妙鑾、張
18 妙妃於112年8月7日以買賣為原因將其應有部分各1/20移轉
19 登記予張文雄。張文雄買受上開土地時是系爭土地之共有
20 人，且上開買賣時並未通知上訴人。又張文雄已往生，被上
21 訴人4人均為繼承人。以上事實為兩造所不爭執，並有系爭
22 土地謄本、異動索引、買賣登記移轉資料、戶籍謄本可證
23 (本院卷第48頁、原審卷第17-29頁，土地移轉登記資料卷、
24 個人資料卷)。上開事實堪信為真。

25 2、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
26 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
27 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
28 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負
29 擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
30 應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價
31 格共同或單獨優先承購(土地法第34條之1第1項、第2項、第

01 4項)。查，從上開買賣登記之資料可證，張錫榮、張月秋、
02 張旭奇、張妙鑾、張妙妃係將其系爭土地之「應有部分」移
03 轉予張文雄，並非將「整筆土地」出賣，此與土地法第34條
04 之1第1項所規定是將「整筆土地」出賣之情形不同。本件買
05 賣之事實並不適用土地法第34條之1第1、2項規定，而應適
06 用同法第34條之1第4項之規定。

07 (二)上訴人之請求是否有理由？

08 1、按土地法第34條之1第4項規定之立法意旨無非為第三人買受
09 共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以
10 限制共有人人數增加，簡化共有關係。若共有人間互為買賣
11 應有部分時，即無上開規定適用之餘地（最高法院72年台抗
12 字第94號裁判參照）。

13 2、張錫榮、張月秋、張旭奇、張妙鑾、張妙妃將其系爭土地應
14 有部分移轉予系爭土地之共有人張文雄，應適用土地法第34
15 條之1第4項之規定，而參諸上述見解，系爭土地之共有人將
16 系爭土地之應有部分出賣予其他系爭土地之共有人時，並不
17 需要通知其他非買賣之共有人。從而，張錫榮、張月秋、張
18 旭奇、張妙鑾、張妙妃將其系爭土地應有部分移轉予系爭土
19 地之共有人張文雄時，雖未通知上訴人，但並不違反法律之
20 規定。故上訴人依土地法第34條之1第1、2項規定，請求請
21 求撤銷張文雄與張錫榮等5人間買賣之債權法律關係及所有
22 權移轉登記之物權法律關係，張文雄之繼承人即被上訴人等
23 應塗銷上開所有權移轉登記，均無理由。從而原審駁回上訴
24 人之請求，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
25 改判，為無理由，應予駁回。

26 (三)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所舉證據，審
27 核後對於判決結果不生影響，不一一論列，併此敘明。

28 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

30 民三庭審判長法官 陳寶貴

31 法官 柯月美

01
02
03
04
05

以上正本係照原本作成
本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

法 官 馮保郎

書記官 張簡純靜