臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第35號

上　訴　人　梁宏富

　　梁皓翔

　　梁智修

共　　同

訴訟代理人　許仁豪律師

被　上訴人　許英科

訴訟代理人　許龍升律師

被　上訴人　林金鳳（林李富美之承受訴訟人）

000000000000000000

　　林文忠（林李富美之承受訴訟人）

000000000000000000

　　林秀英（林李富美之承受訴訟人）

000000000000000000

兼　共　同

訴訟代理人　林文祥（林李富美之承受訴訟人）

000000000000000000

當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年7月19日臺灣臺東地方法院111年度訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於民國112年12月22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、程序事項

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，

且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查上訴人主張被上訴人許英科與被上訴人林金鳳、林文忠、林秀英、林文祥(下稱林金鳳等4人)之被繼承人林李富美就附表編號1、3所示土地之互易行為、編號2所示土地之買賣行為及移轉土地之物權行為無效，為被上訴人所否認，則上訴人提起本訴請求確認上述法律行為無效，以除去法律上地位之不安狀態，自有確認利益。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊為如附表所示第000地號土地之共有人，同土地共有人林李富美與第000地號土地所有人許英科為排除伊之優先承購權，先於民國105年8月4日以交換土地為原因將附表編號1、3土地互為移轉登記，再於105年8月9日由許英科以新臺幣(下同)337萬元向林李富美購買編號2所示土地，及於同年月12日以13萬元買回附表編號3所示土地，並於同年月22日完成編號2、3所示土地之移轉登記。上揭債權行為及所有權移轉登記物權行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效。林李富美及其繼承人怠於行使請求許英科塗銷移轉登記之權利，上訴人自得代位主張。林李富美已於111年5月31日死亡，林金鳳等4人為其繼承人，應於許英科將編號1、2所示土地之所有權移轉登記塗銷後，將編號4所示土地辦理繼承登記，並由上訴人行使優先購買權等情。爰依民法第87條第1項、第242條、第767條第1項、土地法第34條之1第4項規定，求為：㈠確認許英科與林李富美間就附表編號1、3土地，於105年7月21日所為互易之債權行為，及於105年8月4日就該土地所為之所有權移轉登記之物權行為，均無效。㈡確認許英科與林李富美間就附表編號2所示土地，於105年8月9日所為買賣之債權行為，及於105年8月22日就該土地所為之所有權移轉登記之物權行為，均無效。㈢許英科應將附表編號1土地，於105年8月4日以交換為登記原因之所有權移轉登記塗銷。㈣許英科應將附表編號2土地，於105年8月22日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。㈤林金鳳等4

人應就附表編號4土地辦理繼承登記，並於上訴人給付350萬元之同時，將該土地移轉登記予上訴人之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，求為原判決廢棄，其餘聲明同前。

二、被上訴人則以：上訴人並無確認利益，被上訴人許英科與林李富美間就附表編號2土地之買賣行為，屬真意買賣，非通謀虛偽意思表示，附表編號1、3之互易行為，隱藏真意為買賣，亦非無效，本件非基地出賣，上訴人之優先購買權僅有債權效力。又林李富美與上訴人間並無契約，上訴人不得行使代位權等語資為抗辯。對於上訴人之上訴，聲明上訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠附表編號4之土地現登記於許英科名下。許英科與林李富美間有附表編號1、3土地之互易行為，有編號2之土地買賣行為，均已完成登記，且於完成登記前均未通知上訴人。

㈡許英科因附表編號1、3土地互易，經台灣台東地方檢察署檢察官以111年度偵字第1967號起訴，經原審法院以111年度易字第173號刑事判決無罪。

㈢許英科已交付買受附表編號2土地之價金337萬元、編號3土地之價金13萬元予林李富美。

四、本件爭點：

㈠許英科與林李富美間互易附表編號1、3土地、買受編號2土地之債權行為，及移轉登記上開土地之物權行為是否因通謀虛偽意思表示而無效?

㈡上訴人得否代位林李富美向許英科請求塗銷附表編號1、2土地之所有權移轉登記？

㈢上訴人主張林金鳳等4人應於附表編號4土地回復為林李富美所有後辦理繼承登記，並於其給付350萬元予林金鳳等4人時，林金鳳等4人應將該土地移轉登記予上訴人，有無理由？

五、本院判斷：

㈠就爭點㈠部分

1.按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先承買人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之規定。故該條項之優先承購權係指他共有人於共有人出賣其應有部分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，此項優先購買權係屬債權性質，故共有人倘違反法律規定將其應有部分出賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記(最高法院82年度台上字第1344號民事判決意見)。依此，於共有人之一以法律行為出賣其共有部分且已完成登記，而未通知依土地法第34條之1第4項具有優先購買權之他共有人時，因該優先購買權僅具債權性質，而且土地法第34條之1第4項及土地登記規則非民法第71條本文之強制規定，他共有人即不得主張已完成登記之債權行為或物權行為均屬無效。

2.經查，許英科向林李富美購買附表編號2所示土地，已確實支付337萬元價金並完成登記等，為兩造所不爭，依該客觀之交易過程，足認被上訴人許英科與林李富美上述法律行為之真意為買賣，則該買賣之債權行為及物權行為，即無何通謀虛偽意思表示之可言，依上述最高法院判決意見及說明，上訴人主張無效，即有誤會，而難採取。

3.另許英科與林李富美就附表編號1、3土地之互易法律行為及移轉登記行為，雖客觀上使許英科取得附表編號1所示土地而成為第000地號土地共有人，但經綜合許英科其後再以13萬元買受附表編號3所示土地以觀，附表編號1、3土地之互易債權行為及移轉登記物權行為，法律行為當事人之真意是以13萬元價金買受附表編號1之土地，依民法第87條第2項規定，該互易及移轉登記之法律行為，非當然無效。依上述最高法院判決意見及說明，上訴人主張無效，亦有誤會，而難採取。

4. 上訴人雖主張不得割裂觀察許英科取得附表編4土地之過程，但查，即使許英科與林李富美就附表編號1、2、3之移轉登記目的在避免通知上訴人行使優先購買權，亦因上訴人依土地法第34條之1第4項所有之共有人優先購買權僅具債權性質，不具物權對世效力，而不得以該債權排除許英科與林李富美間上述法律行為之有效性，亦不得僅因附表編號1、2、3土地之交易安排，遽認屬通謀虛偽意思表示而無效，上訴人上項主張，並不可採。

㈡就爭點㈡㈢部分

1. 查，上訴人不爭執許英科已分別交付337萬元及13萬元予林李富美，林李富美並已完成附表編號1、2、3土地之移轉登記，且林李富美與許英科間之上述法律行為並非無效，已如前述，則林李富美對許英科已無任何債權，縱上訴人主張其對林李富美原有如附表編號4土地有優先購買權，亦因許英科已交付約定對價，林李富美對許英科無任何債權可言，而不得任由上訴人依民法第242條代位林李富美請求塗銷附表編號1、2土地之所有權移轉登記。

2. 次查，另因林李富美之本件移轉行為並非無效，則上訴人請求林金鳳等4人於附表編號4土地回復為林李富美所有後辦理繼承登記，並於上訴人給付350萬元予林金鳳等4人時，林金鳳等4人應將該土地移轉登記予上訴人，亦屬無據，而不可採。

六、綜上所述，本件上訴人依民法第87條第1項本文，第242條、第767條第1項、第98條、土地法第34條之1第4項，土地登記規則第144條第1項第1款、土地登記規則第97條，繼承法律關係，求為判決如其聲明，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，故不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　5　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　顏維助

法　官　詹駿鴻

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　　113　　年　　1　　月　　5　　日

書記官　徐錦純

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。

附表：

編號	土　　地　　坐　　落					權利範圍
	縣市	鄉鎮市	段	○段	地號	
1	○○縣	○○鄉	○○段		000	150/10000
2	○○縣	○○鄉	○○段		000	0000/10000
3	○○縣	○○鄉	○○段		000	326/10000
4	○○縣	○○鄉	○○段		000	2/5