臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第430號

原　　告　劉松永
　　李英哲
　　李英宏
　　劉建宏
　　李承桓
　　李岳軒
　　盛奇煒
共　　同
訴訟代理人　劉佳龍律師
　　謝建弘律師
被　　告　林裕雄
訴訟代理人　鄭佑祥律師
複 代理 人　蘇柏瑞律師
被　　告　周家暉
　　周寬宏

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告就附表1編號1至3交易標的欄所示土地應有部分有優先購買權。

二、被告林裕雄就民國111年5月27日新北市新莊地政事務所莊樹登字第9740號就附表1編號1交易標的欄所示土地應有部分以交換為原因所為之所有權移轉登記，及民國111年7月13日新北市新莊地政事務所新莊樹登字第12650號就附表1編號2、3交易標的欄所示土地應有部分以買賣為原因所為之所有權移轉登記，均應予塗銷。

三、被告周寬宏應於原告給付新臺幣143萬6,895元之同時，將附表1編號1、2交易標的欄所示土地應有部分之所有權移轉登記予原告。

四、被告周家暉應於原告給付新臺幣143萬6,895元之同時，將附表1編號3交易標的欄所示土地應有部分之所有權移轉登記予原告。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴後，將原訴之聲明列為先位聲明，且變更如主文第1至4項所示，並追加備位聲明（見本院卷二第128至133頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、被告周家暉、周寬宏均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：新北市三峽區中山路、仁愛街交岔路口一帶，於日據時期由原告先祖（李家）、被告周家暉、周寬宏先祖（周家）及訴外人陳榮耀先祖（陳家）共有，範圍如起訴狀附圖01所示粉紅色、黃色、綠色及藍色四大區域（下合稱系爭地區），斯時三家對系爭地區之土地皆有應有部分，均同意各自興建房屋所占用之共有土地超出自己應有部分之範圍應繳納租金，與對於他人興建房屋所占用之共有土地屬於自己應有部分應收取之租金互為抵銷，故三家就系爭地區之土地存在默示分管協議及租地建屋之法律關係，迄今仍存續。系爭地區黃色區域內有包含新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，分則以地號稱之），原告與被告周寬宏、周家暉原先就系爭土地之應有部分如附表2所示，原告及先祖憑前開租地建屋關係，在系爭土地上蓋有如附表3所示建物（下合稱系爭建物），過去曾作為碾米廠及住家之用，該建物本為一體，嗣因申請門牌使用方整修隔間，其內均可連通。詎被告林裕雄為規避土地法第34條

之1、第104條等關於優先購買之規定，先於民國111年5月26日以虛假「交換」之方式，以新北市○○區○○○段○○○段00000地號土地應有部分1/540（111年10月29日重測後為新北市○○區○○段000地號，下稱系爭林口土地），向被告周寬宏交換取得575地號土地應有部分1/31488及576、577、578地號土地應有部分各1/3936（下稱系爭換地契約），再於111年7月12日分別向被告周寬宏、周家暉以新臺幣（下同）143萬6,895元購買取得如附表1編號2、3交易標的欄所示系爭土地應有部分（下稱系爭交易）。嗣被告林裕雄於111年10月31日對原告等人提起拆屋還地之訴（即本院111年度重訴字第602號），期望迫使原告等人賣地、賤售祖產。惟原告為系爭土地之共有人，並對其他共有人成立租地建屋之法律關係，依土地法第104條、民法第426條之2第1項規定為有優先購買權之人，被告針對系爭換地契約、系爭交易未通知有優先購買權之原告，依土地法104條第2項、民法第426條之2第3項規定不能對抗原告，原告自得行使優先購買權，以相同之價格購買系爭換地契約及系爭交易之交易標的，並請求塗銷系爭換地契約及系爭交易所生之所有權移轉登記。縱原告未就系爭土地成立租地建屋之法律關係，惟就系爭換地契約而言，被告林裕雄提供之系爭林口土地位於保護區，且面積不足1坪，與被告周寬宏所有之系爭土地屬住宅區相比，利用價值顯不相當，被告周寬宏並無交換系爭林口土地之動機，系爭換地契約乃為規避優先購買權之通謀虛偽意思表示，依民法第87條自屬無效，其後之系爭交易同屬無效，被告周寬宏、周家暉怠於行使渠等所有權人依民法第179條規定之權利，原告得依民法第242條代位被告周寬宏、周家暉請求被告林裕雄塗銷所有權移轉登記、回復登記為被告周寬宏、周家暉所有。另被告林裕雄之行為，以虛假交換、使公務員登載不實等背於善良風俗之方式損害原告，使原告不能以同樣條件與被告周寬宏、周家暉訂立買賣契約，且被告林裕雄之行為規避保護他人之法律即原告之優先購買權，原

告亦得依民法第184條第1項後段、第2項、第213條規定，請求被告林裕雄塗銷所有權移轉登記等情。並聲明：㈠先位聲明：如主文第1至4項所示。㈡備位聲明：1.確認如附表1編號1至3所示之債權行為、物權行為均無效；2.被告林裕雄應塗銷如附表1編號1至3物權行為欄所示之所有權移轉登記。

二、被告林裕雄則以：原告提起本件訴訟時，系爭土地應有部分之所有權人已係被告林裕雄，原告訴請確認優先購買權，屬確認過去之法律關係，縱經判決亦無法除去法律上之不安狀態，自無確認利益。又系爭換地契約並非通謀虛偽意思表示，被告均有買賣、移轉之真意，原告未盡舉證責任，自無足採。另原告並未提出系爭土地或系爭地區之租賃契約或其他成立租賃關係之證明，難認原告為系爭土地之承租人，無民法第426條之2或土地法第104條規定之適用。況出租土地乃共有物之管理行為，依民法第820條規定需全體共有人同意，原告未證明其承租有取得全體共有人之同意，自無租地建屋之優先購買權。遑論原告亦未說明基地租賃關係成立之時點，且系爭地區之土地各共有人所有土地筆數、應有部分、有無實際占有使用共有物等事項，均無規律可循，原告主張之租賃內容，非無疑義，且原告亦未說明有何特殊地理環境或歷史淵源等因素，而有成立基地租賃或分管協議之必要，其主張不足採信等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告周家暉則以：原告就其主張未盡舉證責任，實則系爭地區之部分地主間，曾欲以換地方式進行土地整合未果等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告周寬宏對於原告主張優先購買權存在、系爭土地如附表1編號1、2交易標的欄所示所有權移轉登記應予塗銷等情，具狀為認諾之意思表示（見本院卷二第27頁）。

五、本院之判斷：

㈠原告主張起訴狀附圖01所示系爭地區現今土地組成：黃色區域為新北市○○區○○○○○○段000○000○000○000地號

土地；綠色區域為民權段584、585、586、587、587-1、588、589、589-1、590、590-1、591、592、593、594、594-1、607、608、609、610、610-1、610-2、611、611-1、612、612-1、613、616地號土地；藍色區域為仁愛段14-1、104、109、109-1、110、110-1、110-2、111、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、123-1、123-2地號土地；粉紅色區域為文化段641-2、702、703、704、705、706、707、712、712-1、715、716-1地號土地；系爭地區現今土地均係出自於36年登記當時地號：臺北縣三峽鎮公館後字125-1、125-2、125-3、125-4、125-6、125-7、125-8、125-9、125-10、125-11、125-12、126-1、126-2、126-3、126-4、127-1、127-4、127-5、127-6、127-7、127-8、127-9、127-10、127-11、127-12、127-13、127-14、127-15、127-16、128-3、128-4、128-5、128-6、128-7、128-8、128-9、128-12、129-1地號土地，當時登記共有人為訴外人李金龍（應有部分3240/39360）、白金土（應有部分1620/39360）、王本（應有部分540/39360）、周水經（應有部分540/39360）、林豬（應有部分384/39360）、李永王（應有部分540/39360）、黃金（應有部分540/39360）、周職（應有部分405/39360）、陳重明（應有部分540/39360）、陳俊明（應有部分540/39360）、陳蘇儉（應有部分540/39360）、陳文贊（應有部分23280/39360）、黃丙南（應有部分540/39360）、陳炳俊（應有部分1040/39360）、陳炳勳（應有部分1040/39360）、藍朝枝（應有部分405/39360）、林金玉（應有部分360/39360）、林梓濱（應有部分360/39360）、林梓泮（應有部分360/39360）、劉維昭（324/應有部分39360）、鄭屘（應有部分270/39360）、陳炳傑（應有部分1040/39360）、林進寶（應有部分696/39360）、劉金花（應有部分216/39360）等事實（見本院卷二第45至52頁），核與本院調取之土地登記資料相符，被告就此亦未爭執（見本院卷二第91頁），堪認屬實。

㈡原告先位主張其就附表1編號1至3交易標的欄所示系爭土地應有部分有優先購買權，請求塗銷如附表1編號1至3交易標的欄所示系爭土地應有部分之所有權移轉登記，並請求移轉登記上開土地所有權予原告，為被告所拒，並以前揭情詞置辯。茲析述如下：

1.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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為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（最高法院52年台上字第2140號判決意旨參照）。本件原告先位主張其就附表1編號1至3交易標的欄所示土地有優先購買權，為被告所否認，影響原告行使優先購買權。故原告主觀上認為其私法上地位有受侵害之不安狀態存在，且該不安狀態得以本件確認判決除去之，揆諸前揭說明，原告自有即受確認判決之法律上利益。

2.原告就系爭土地是否有租地建屋之法律關係存在？

⑴按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正公布（00年0月0日生效施行）前民法第425條定有明文。交換土地使用，係一方以自己所有或有權使用之土地換與他方使用為對價，而使用向他方換來之土地，其性質屬於互為租賃關係。在此交換使用土地關係存續中，一方將其已換與他方使用之土地移轉登記與第三人所有，應有民法第425條之適用（最高法院82年度台上字第1357號判決意旨參照）。而分割共有物性質上為共有人間應有部分之交換，是共有人出租土地後分割，原租賃關係對於取得該出租部分土地所有權之受讓人，原則上仍繼續存在。次按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1亦有明文。上開規定之立法目的係因租用基地建築房屋，於

房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟，為促進土地利用並安定社會經濟而定。再按受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責（最高法院107年度台上字第313號判決意旨參照）。

⑵本件原告主張之租地建屋法律關係，略始於12年（即日據時期大正12年）（見本院卷一第163頁），距起訴時已近百年之久，又系爭地區土地初始所有權人幾乎均已死亡，期間各歷經二、三代之間不同之繼承分割關係，且系爭地區土地亦曾因道路拓寬、都市規劃問題，就其地上物之設置有所更動等情，有地籍異動索引、土地登記謄本、系爭地區空拍圖可參（見本院卷一第269至271頁）。審酌上開歷年久遠、細節丟失而難以查考之情，自不應苛責原告為完全之舉證負擔，僅其舉證大致上可取信於法院，且未有其他反證得以推翻即屬完備。查被告於另案起訴請求原告等人就系爭建物等為拆屋還地（見本院卷一第527頁），是原告有在系爭土地上興建房屋之事實，應堪認定。又稽之證人陳榮耀結證稱：伊祖父為陳文贊，父親為陳中州，從祖父開始就居住○○○○○街00號，住家位置在起訴狀附圖01藍色區域，地號是仁愛段104地號與後面的98、90地號山坡保育地，陳文贊開的診所也是在起訴狀附圖01藍色區域，而碾米廠在中山路轉角位置。伊住家下方之土地不是伊家族100％持有，起訴狀附圖01顏色區域所示土地是以前20幾個人購買的，當時是指定藍色區域為伊家族，黃

色區域是碾米廠，約定由各家族按當時的持分決定占有面積，伊持有除仁愛段104地號土地以外之持分，其他仁愛段104地號土地之共有人從來沒有給伊租金，伊也沒有向其他土地共有人收租金，一切使用乃遵照上一代家族各自使用的範圍、各自管理，過去也沒有發生過糾紛；被告周寬宏、周家暉係伊鄰居，住在起訴狀附圖01紅色區域，原告等人應該是住在黃色區域，但伊不知道詳細持分為何等語（見本院卷二第161至165頁），核與土地登記謄本等資料所示：系爭地區土地為多數人共有，系爭地區之各筆土地上有不同之建物等情（見本院卷二第145頁及地籍資料）得以相互勾稽；復佐以一般建物第一次登記需要取得土地所有權人同意方得辦理，可見系爭地區之土地利用確實交互混雜，原告所稱系爭地區各筆土地所有人間，就土地維持共有狀態，但各共有人間均同意他共有人使用各自占用地方，而以相互占用之事實互抵租金（有償使用），應非虛妄，被告周寬宏亦就原告之主張為自認（見本院卷二第27頁），自堪認原告主張系爭土地與其他共有人存有相互租賃之租地建屋法律關係存在，應屬有據。

⑶被告林裕雄雖以前揭情詞置辯。然觀諸證人陳榮耀業經具結，且其前揭所證情節，係針對其現占有之新北市○○區○○街00號之使用狀況為說明，並對其生平所體會系爭地區歷年使用更迭狀況為描述，未逾越其親身經歷見聞之經驗，自非無可信，並得作為本院之參考。又系爭地區之土地利用比例、占有位置現況之源由，存於系爭地區土地原始所有權人間，至多僅為互為租賃契約成立之「動機」，究非租賃契約之必要之點，縱令原告未能說明或舉證，亦不影響租賃契約之成立或存續。另附表3編號1、2所示有辦理第一次登記之建物改良登記簿及所有權狀，固顯示主要建材為「土造」（見本院卷一第249至255頁），且原告亦自陳系爭建物陸續有翻修、整建之情形（見本院卷一第20頁）。惟系爭地區之各區域土地互為租地建屋之法律關

係，係相互以土地使用交換之方式抵付租金，並非單方或個別承租土地建築房屋之情形，自不得僅以任一建物之拆除、改建、整修，而率爾遽認終止當事人間之對價關係，否則顯然影響其他建物之存續，有違互為租地建屋關係之契約目的與經濟利益。被告林裕雄上開所辯，均非有理，不足以推翻原告之主張。

⑷準此，原告主張系爭地區之各區域土地所有權人就他區域土地所有權人間，存有互為租地建屋之法律關係，故原告就系爭土地有租地建屋之法律關係，應屬有據。

3.系爭換地契約、系爭交易是否為通謀虛偽意思表示？

⑴按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第1項前段、第2項分別定有明文。又所謂通謀虛偽，係指表意人與相對人雙方故意為不符真意之表示，即表意人與相對人相互明知為非真意的表示而言，故表意人之相對人須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意（最高法院98年度台上字第187號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭換地契約之標的（如附表1編號1所示），就系爭土地整體或被告周寬宏所有之應有部分而言，所占比例極少，無論由價額或土地利用之角度觀之，經濟價值皆屬甚微；再參諸被告周寬宏換得之系爭林口土地，其使用分區為「保護區」（見本院卷二第247頁），且換得之應有部分僅1/540，換算面積僅約2平方公尺（見本院卷一第529頁），亦幾無經濟利用之可能；復佐以被告林裕雄於111年5月27日經系爭換地契約取得系爭土地應有部分（即取得共有人身分）後，旋即為系爭交易，亦即於同年6月28日以143萬6,895元再向被告周寬宏購買其就系爭土地所餘之應有部分（如附表1編號2所示），另以相同價金向被告周家暉購買系爭土地之應有部分（如附表1編號3所示），時間與系爭換地契約甚為接近；且被告林裕雄前後分別向

被告周寬宏以系爭換地契約、系爭交易，與被告周家暉以系爭交易，所取得之系爭土地應有部分總量相當，價金亦屬相同，而不受系爭換地契約已有系爭林口土地作為對價而影響價金高低（見本院卷二第111至117頁）；暨證人易楊和結證稱：伊認識被告3人，知道系爭換地契約之事，被告3人間之土地交易是伊居間促成的，被告林裕雄本身不是系爭土地的地主，沒有優先權，所以被告周寬宏、被告林裕雄才要先用土地交換，使被告林裕雄成為地主，就有優先權去買裡面的土地；交換時被告林裕雄與被告周寬宏間有達成共識，不是虛假交換；伊沒有帶被告周寬宏去現場看過系爭林口土地，伊也沒有去過系爭林口土地；被告周寬宏知道要用這種原因，因為之前其他土地也是這樣先換地再交易；伊不知道為什麼被告周家暉、周寬宏分別與被告林裕雄成立之應有部分不一樣，但總價卻一樣等語（見本院卷二第154至160頁）以觀，已得凸顯被告林裕雄欲以非共有人或承租人之身分購買被告周寬宏、周家暉所有系爭土地之應有部分，但為規避共有人或承租人之優先購買權，方先成立系爭換地契約，亦即被告林裕雄與被告周寬宏間本無以系爭林口土地交換系爭土地應有部分之意思，而自始為隱藏被告林裕雄以非共有人或承租人之身分買受被告周家暉、周寬宏所有系爭土地應有部分之事實。

⑶準此，依民法第87條規定及前揭說明，系爭換地契約、系爭交易之法律行為，實質上應視為被告林裕雄立於非共有人或承租人之身分，以143萬6,895元向被告周寬宏購買如附表1編號1、2交易標的欄所示土地應有部分，及以143萬6,895元向被告周家暉購買如附表1編號3交易標的欄所示土地應有部分。

4.原告得否依土地法第104條、民法第426條之2規定行使優先購買權？

⑴按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買權人，於接到出賣通知後10

日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權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，土地法第104條第1項前段、第2項分別定有明文。次按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後10日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人，民法第426條之2第1項前段、第2項、第3項亦分別定有明文。

⑵經查，原告就系爭土地有租地建屋之法律關係存在，且被告林裕雄立於非共有人或承租人之身分，以143萬6,895元向被告周寬宏購買如附表1編號1、2交易標的欄所示系爭土地應有部分，亦以143萬6,895元向被告周家暉購買如附表1編號3交易標的欄所示系爭土地應有部分，並已為所有權移轉登記（見本院卷一第295至342頁），均經析述如前。是依民法第426條之2及土地法第104條規定，原告主張其就附表1所示系爭土地應有部分之交易有優先購買權，自屬可採。準此，原告請求被告林裕雄塗銷附表1物權行為欄所示所有權移轉登記，並請求被告被告周寬宏將附表1編號1、2交易標的欄所示系爭土地應有部分、被告周家暉將附表1編號3交易標的欄所示系爭土地應有部分，分別移轉所有權登記予原告，亦屬有據。

六、綜上所述，原告先位依土地法第104條、民法第426條之2規定，請求判決如主文第1至4項所示，均有理由，應予准許。又原告先位之訴既為有理由，其備位之訴自毋庸裁判，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　賴彥魁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　10　　月　　1　　日

書記官　黃頌棻

附表1：

編號	交易名稱	交易標的		債權行為				物權行為			
		地號	應有部分	日期	買受人	出賣人	對價	日期	字號	義務人	權利人
1	系爭換地契約	三峽區民權段575地號	1/31488	111年5月6日	林裕雄	周寬宏	以林口區南勢埔段頭湖小段176-1地號土地應有部分1/540交換	111年5月27日	新北市新莊地政事務所莊樹登字第9740號	周寬宏	林裕雄
		三峽區民權段576、577、578地號	各1/3936		林裕雄	周寬宏				周寬宏	林裕雄
2	系爭交易（周寬宏）	三峽區民權段575號	431/31488	111年6月28日	林裕雄	周寬宏	買賣價金143萬6,895元	111年7月13日	新北市新莊地政事務所莊樹登字第12650號	周寬宏	林裕雄
		三峽區民權段576、577、578號	各53/3936		林裕雄	周寬宏				周寬宏	林裕雄
3	系爭交易（周家暉）	三峽區民權段575號	432/31488	111年6月28日	林裕雄	周家暉	買賣價金143萬6,895元	111年7月13日	新北市新莊地政事務所莊樹登字第12650號	周家暉	林裕雄
		三峽區民權段576、577、578號	各54/3936		林裕雄	周家暉				周家暉	林裕雄

附表2：

編號	共有人		系爭土地應有部分			
			575地號	576地號	577地號	578地號
1	劉松永		1/164	1/164	1/164	1/164
2	李英哲		2259/313568	1/328	1/328	1/328
3	李英宏		9/1312	1/328	1/328	1/328
4	劉建宏		1/164	1/164	1/164	1/164
5	李承桓		81/3936	162/7872	162/7872	162/7872
6	李岳軒		81/3936	--	--	--
7	盛奇煒		2/656	32185/80688	3/656	3/656
8	周寬宏	移轉予林裕雄	432/31488	54/3936	54/3936	54/3936
9	周家暉		432/31488	54/3936	54/3936	54/3936
備註：登記資料見本院卷一第359至465頁。						

附表3：

編號	建物門牌	建號	建物登記所有權人
1	三峽區中山路23號	三峽區民權段121建號	李承桓、李岳軒
2	三峽區中山路25號	三峽區民權段126建號	劉松永、李英哲、李英宏、劉建宏
3	中山路27、29號	未辦建物第一次登記	--
4	仁愛街5、7號	未辦建物第一次登記	--
備註：編號1、2之登記資料見本院卷二第211、219頁。			