

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1223號

原告 楊秋芳

訴訟代理人 朱燕惠

被告 楊德森

訴訟代理人 王茜蓮

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月27日辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告與訴外人楊正雄就新竹市○○區○○街000號房屋於民國98年10月20日所訂立買賣之債權行為無效。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之1，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。上開條文所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經查，楊秀芳與楊秋芳前共同向被告提起本件訴訟，嗣楊秀芳於訴訟繫屬中之民國113年1月20日死亡，其繼承人葉富龍、葉柏村、葉思妤及葉士煒於113年3月19日具狀聲明承受訴訟，有楊秀芳之除戶謄本、繼承系統表、葉富龍、葉柏村、葉思妤及葉士煒之戶籍謄本在卷可稽(本院卷一第337至350頁)，並由本院將承受訴訟繕本送達被告(本院卷一第351頁)，依法生承受訴訟之效力。

二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但

於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，同法第262條定有明文。經查，楊秀芳於113年1月20日死亡，其繼承人葉富龍、葉柏村、葉思妤及葉士煒均於113年4月10日向本院民事庭辦理拋棄繼承，經本院113年度司繼字第465號准予備查在案，有本院民事紀錄科查詢表、前案紀錄表在卷可查(見本院卷一第387至390頁，第429頁)，並於113年6月20日具狀撤回一部(即楊秀芳部分)起訴，有民事撤回起訴狀在卷可查(見本院卷一第433頁)，被告於收受撤回訴訟通知及上開民事撤回起訴狀後並未提出異議(見本院卷一第440-1頁)，且於本院言詞辯論時亦未表達反對之意(見本院卷一第462頁)，亦未於期限內提出異議，揆諸上開規定，視為同意撤回。

三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款亦有明定。經查，原告之起訴狀中訴之聲明第1、2項原為：「(一)被告應將坐落新竹市○○段00地號土地上，如附圖編號A1所示門牌號碼新竹市○○區○○段000號房屋騰空遷出並交付大門鑰匙於原告楊秋芳、楊秀芳及上開房屋全體公同共有人，且被告應將上開房屋占用之土地全部返還予原告及前開土地其他共有人。(二)被告應給付違約金新臺幣(下同)884,000元予原告楊秋芳、楊秀芳及訴外人楊正雄之全體繼承人，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，於112年12月26日具狀變更訴之聲明第2項為「被告應給付違約金1,743,000元予原告楊秋芳、楊秀芳及訴外人楊正雄之全體繼承人，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」另原告於本院最後言詞辯論期日

01 當庭撤回訴之聲明第1項關於遷讓新竹市○○區○○段000號
02 房屋並返還予原告其其他公同共有人之部分，並減縮訴之聲
03 明第2項之違約金金額為747,000元，此經被告當庭表示同
04 意，有本院113年11月27日最後言詞辯論筆錄在卷可稽(見本
05 院卷二第121至122頁)，對於變更上開聲明部分，其請求基
06 礎事實同一，且就請求給付違約金部分，僅為聲明之減縮，
07 是原告所為訴之聲明變更，與上開規定相符，應予准許。

08 四、確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
09 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
10 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
11 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
12 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
13 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
14 決意旨參照）。查原告主張訴外人即其被繼承人楊正雄與被
15 告間所為買賣之債權行為及物權行為無效等節，為被告所否
16 認，是兩造間就上述法律關係之存否即有爭執，並將因此影
17 響原告身為楊正雄之繼承人所取得之相關權益，足認原告主
18 觀上認其法律上地位處於不安之狀態，且此種不安之狀態能
19 以確認判決將之除去，是原告提起本件確認之訴，具有確認
20 利益。

21 貳、實體方面

22 一、原告主張：

23 (一)緣新竹市○○區○○街000號未保存登記建物(下稱系爭建
24 物)為先祖楊金城出資建造於新竹市○○區○○段00地號土
25 地(下稱系爭土地)，並迭經歷代相繼居住後，系爭建物為訴
26 外人即原告祖父楊坤中所有，系爭土地由楊坤中因繼承取得
27 權利範圍1/12，楊坤中於60年3月21日死亡後，系爭土地由
28 其繼承人即訴外人楊碧、蔡楊真珠、楊正雄(歿)、楊富(歿)
29 辦理繼承登記，各取得系爭土地權利範圍1/48，系爭建物應
30 為上開楊坤中之繼承人及再轉繼承人公同共有。嗣楊正雄於
31 90年間再向他人購買取得系爭土地權利範圍2/48後，共擁有

01 系爭土地權利範圍3/48。楊正雄於98年10月13日與被告簽訂
02 買賣契約(下稱系爭買賣契約)，將系爭土地權利範圍3/48及
03 系爭建物出賣予被告，並於99年1月5日移轉登記系爭土地權
04 利範圍3/48予被告。然楊正雄出賣系爭土地及系爭建物時未
05 徵得其他共有人同意而出售，亦未執行優先購買權之作業程
06 序，故被告與楊正雄所為移轉系爭土地權利範圍3/48及系爭
07 建物之債權及物權法律行為，依法不生效力。

08 (二)又依被告與楊正雄98年10月13日所簽訂之不動產買賣契約書
09 第10條第1項所載「甲方(即被告)違反本契約約定時，每逾1
10 日(自逾期日起至完全給付日止)應按未給付價款萬分之5計
11 算之滯納金交付予乙方。如經乙方通知限期履行契約，逾期
12 仍不履行時，乙方得解除契約，並沒收甲方已繳價款作為違
13 約賠償，其標的物任憑乙方處理。甲方不得異議，甲方並同
14 意將產權登記有關文件返還乙方，並撤銷已申請之案件，同
15 時負擔因此所增加之一切稅費負擔。」，查被告依約應於10
16 0年3月1日給付第4期尾款900,000元，竟遲至104年9月21日
17 始交付，違約達1660日，故應給付違約金747,000元(計算
18 式：900,000×0.0005×1660日)予原告及共有人全體。

19 (三)原告係於104年9月21日始知楊正雄已出賣系爭土地及系爭建
20 物予被告，又因楊正雄已過世，原告無法知悉買賣當時之情
21 況，然系爭土地及系爭建物出售是否為楊正雄真意亦有可
22 疑，毋寧係訴外人即原告同父異母之兄妹楊涓婷、楊世明二
23 人與被告所為之通謀虛偽意思表示，故隱瞞原告此交易之事
24 實，被告是否已交付系爭買賣契約所示之前3筆價金予楊正
25 雄，亦有可疑，被告無法提出金流證明，其法律行為應屬無
26 效。現系爭土地移轉登記予被告，使原告不安，請求鈞院除
27 去系爭土地及系爭建物受侵奪之不安狀態。

28 (四)為此，依民法第767條前段、中段及民法第828條第2項、同
29 法第831條準用第828條第3項、民事訴訟法第247條第1項、
30 民法第355條第1項、第358條第1項、第250條第1項、第2
31 項、系爭不動產買賣合約書第7條、第10條之規定，提起本

01 件訴訟，並聲明：

02 1、被告應將占用新竹市○○段00地號之土地返還予原告及全體
03 共有人。

04 2、被告應給付違約金747,000元予原告及訴外人楊正雄之全體
05 繼承人，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
06 百分之5計算之利息。

07 3、確認被告與訴外人楊正雄間就坐落新竹市○○段00地號土地
08 所有權(權利範圍3/48)，及日據時代土牆三合院建物(門牌
09 號碼新竹市○○區○○街000號房屋，未保存登記建物，公
10 同共有權利範圍1/1)，於98年10月20日所為買賣之債權行
11 為，及於99年1月5日所為所有權移轉之物權行為均無效，應
12 將權利範圍3/48土地返還予原告及訴外人楊正雄全體繼承
13 人。

14 4、被告應就新竹市○○段00地號土地所有權(權利範圍3/48)於
15 99年1月5日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

16 5、訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告則以：伊確實於98年10月13日與楊正雄簽訂系爭土地建
18 物買賣契約書，現金交付4次都經法院公證，當時楊正雄亦
19 向被告保證其權利範圍都歸被告所有。依最高法院109年度
20 台上大字第2169號民事裁定意旨，本件系爭土地出賣時應由
21 楊正雄負責通知其他共有人，而非被告，原告如認有損失，
22 並非向被告請求賠償。優先承購人不得主張買賣無效而塗銷
23 所有權移轉登記，倘構成侵權行為，應向出賣之共有人請求
24 損害賠償責任。另因楊正雄出賣系爭建物與被告時，向被告
25 保證系爭建物係「楊正雄的名字」，後來才說房子是「楊坤
26 中」的，且無法解決，始致買賣契約尾款延宕交付，但楊正
27 雄因拿不出錢解約，故買賣契約繼續，99至104年間一直係
28 楊正雄之子女居住使用，於104年始在許錫星公證人之協議
29 見證下，以房屋有爭議扣除50,000元，並支付最後尾款，經
30 原告及其餘楊正雄子女簽名蓋章後，並無違約金之問題等
31 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負

擔。

三、本院之判斷：

原告主張楊正雄於98年10月13日與被告簽訂系爭買賣契約，將系爭土地權利範圍3/48及系爭建物出賣予被告，並於99年1月5日移轉登記系爭土地權利範圍3/48予被告，業據其提出系爭不動產交易買賣書、土地登記申請書及土地所有權買賣移轉契約書、不動產交屋協議書等件為證(見本院卷一第83至119頁)，並有新竹市地政事務所於112年11月29日以新地登字第1120010157號函檢送本件不動產登記申請資料在卷可查(見本院卷一第243至254頁)，亦為被告所不爭執，自堪信原告此部分主張之事實為真。然原告本件之請求，均為被告否認，並以前詞置辯，則本件所應審究者為：(一)楊正雄與被告間就系爭建物所為之買賣債權行為是否為無效？(二)楊正雄與被告間就系爭土地所為之買賣債權行為及移轉登記之物權行為是否為無效？原告得否主張被告應塗銷上開移轉登記並返還系爭土地？(三)原告主張被告並未依據系爭買賣契約所訂期日交付買賣價金900,000元，應依系爭買賣契約給付違約金747,000元是否有理由？爰分述理由如下：

(一)經查，本件系爭建物原為楊坤中所有，惟楊坤中於60年3月21日身故後，其繼承人之一即楊正雄於98年10月20日與被告簽訂買賣契約，將系爭建物連同其所座落之系爭土地應有部分3/48，以2,000,000元出售予被告，並於99年1月14日於本院所屬民間公證人許錫星事務所認證不動產買賣交屋協議，然因楊正雄於生前未徵得楊坤中之其他繼承人同意而出售系爭建物，核與民法第828條第3項「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」之規定未洽，故被告與楊正雄所為買賣行為及移轉事實上處分權行為，尚不生其法律上之效力，此有本院112年度訴字第556號民事判決及臺灣高等法院113年度上易字第156號民事判決認定在案，並經本院調取上開卷宗核對屬實，堪以認定。是原告訴請確認被告與訴外人楊正雄就系爭建物

01 於98年10月20日所為之買賣債權行為無效，應屬有理。惟系
02 爭建物屬未經保存登記之建物，並未於99年1月5日為相關移
03 轉登記，故原告請求確認系爭建物於99年1月5日所為之物權
04 移轉行為無效部分，應予駁回。

05 (二)至系爭土地部分，原告主張系爭買賣契約違反優先購買權規
06 定，及系爭買賣契約係楊涓婷、楊世明與被告通謀虛偽所為
07 等理由，主張無效。惟查：

08 1、按土地法第104條第1項所稱之基地，係指以在他人土地上有
09 房屋為目的而租用基地而言，且必須房屋所有人與基地所有
10 人間具有地上權、典權或租賃關係存在，始有優先購買權之
11 問題（最高法院85年度台上字第2474號判決意旨參照）。又
12 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
13 事訴訟法第277條前段亦有明定。本件原告主張對系爭土地
14 有優先購買權存在，自應由其就符合優先購買權要件之事實
15 負舉證責任。然原告並未提出其為系爭土地之地上權人、典
16 權人或承租人之相關主張及事證，亦未見有符合民法第425
17 條之1第1項法定地上權之情形，尚難認原告得主張土地法第
18 104條第1項之優先承購權。又原告並非系爭土地之共有人，
19 此有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷二第17至9
20 9頁），亦為原告所自承，原告自亦無從主張土地法第34條之
21 1之共有人優先承購權。

22 2、至原告主張系爭買賣契約並非楊正雄之本意，而係楊涓婷、
23 楊世明所為，並於本院言詞辯論時稱：契約上簽名的人都不
24 是楊正雄，因為楊正雄的字很漂亮，但這3次楊正雄的簽名
25 與我們受領85萬時楊世明的簽字一樣，根本就是楊世明簽楊
26 正雄的名字等語（見本院卷二第124頁），惟原告此部分主張
27 純屬其片面臆測，並未提出相關證據足證，且本件系爭買賣
28 契約係經由中立第三人陳國政代書及許錫星公證人經手協助
29 雙方簽訂契約及交付款項，實難認有原告所述情形，故原告
30 此部分主張尚難採信。

31 3、是楊正雄與被告於98年10月20日簽訂買賣契約，並於99年1

01 月5日為所有權移轉登記時，其既擁有系爭土地3/48之應有
02 部分，確為系爭土地之持分共有人，原告並無相關優先購買
03 權可主張，是其所為上開系爭土地之買賣債權行為及移轉3/
04 48應有部分之物權行為，係屬有權處分。原告主張確認系爭
05 土地之買賣債權行為及移轉所有權之物權行為無效，並無依
06 據；其進而依據民法第767條規定及同法第828條準用第821
07 條之規定，請求被告塗銷系爭土地於99年1月5日以買賣為原
08 因所為之所有權(權利範圍3/48)移轉登記及返還系爭土地部
09 分，亦因原告並非系爭土地共有人，已如前述，亦顯無理
10 由，上開主張皆不應准許。

11 (三)次按，公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共
12 有債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，尚無民
13 法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3
14 項規定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人全體之同
15 意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠
16 缺，有最高法院104年度第3次民事庭會議(一)可資參見。經
17 查，原告既主張被告並未依據其與楊正雄所訂立之系爭買賣
18 契約交付買賣價款，而依據系爭買賣契約條款向被告請求違
19 約金，因楊正雄已身故，原告自係本於楊正雄繼承人之身分
20 而為此請求，此由其訴之聲明第2項中，係請求將違約金返
21 還共有人全體，即可得知，故此項請求乃公司共有債權之行
22 使，必須得其他公司共有人全體同意，或由公司共有人全體
23 為原告，其訴之當事人之適格，始無欠缺。而楊正雄之繼承
24 人除原告外，尚有訴外人楊銘欽(楊正雄長男)、訴外人楊
25 世明(楊正雄次子)、楊秀芳(楊正雄次女)之繼承人葉富
26 龍、葉柏村、葉思妤及葉士煒、訴外人楊秀玲(楊正雄三
27 女)、訴外人楊涓婷(楊正雄四女)，除葉富龍、葉柏村、
28 葉思妤及葉士煒已拋棄繼承外，原告未能舉證證明已得除原
29 告外之其餘繼承人已為同意起訴，因而有當事人不適格之情
30 形。且系爭買賣契約因楊正雄處分系爭建物並未得上開楊坤
31 中之其他繼承人同意，而有無法使被告取得系爭建物所有權

01 之違約情形，此當屬可歸責楊正雄而非可歸責被告之事由，
02 原告之契約上權利既承繼於楊正雄而來，自亦無從依系爭買
03 賣契約第10條第1項之規定主張被告違約，進而對被告請求
04 違約金，故而原告主張被告應給付違約金747,000元予原告
05 及其他共有人之請求，不能准許，應予駁回。

06 四、綜上所述，原告請求確認系爭建物買賣之債權行為無效部
07 分，為有理由，應予准許；其餘部分請求均於法無據，應予
08 駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
10 據，核與本件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

11 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第79
12 條，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
14 民事第一庭 法 官 高上茹

15 以上正本係照原本作成。

16 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（須
17 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
19 書記官 陳筱筑