

01
02
03 原 告 艾季蘭

04 郭全男

05 被 告 陳錦鐘

06 訴訟代理人 陳坤祥

07 被 告 張光智

08 陳俊廷

09 訴訟代理人 洪秋香

10 被 告 郭松靈

11 上四被告共

12 同訴訟代理

13 人 蔡世祺律師

14 賴彥杰律師

15 何念屏律師

16 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
17 年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 訴訟費用由原告負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序部分：

23 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，，但被告
24 同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本
25 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255
26 條第1項第1款、第2項定有明文。

27 二、原告郭全男、艾季蘭（下分稱其姓名，合稱原告）於起訴時
28 對被告陳錦鐘、張光智、陳俊廷（下分稱其姓名），聲明求
29 為：（一）陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號B、C所示土地於民國11
30 1年2月23日所為贈與行為及於111年3月4日所為移轉登記行
31 為，均應予撤銷。（二）陳錦鐘與陳俊廷應將前項土地所有權移

01 轉登記塗銷。(三)張光智與陳俊廷間就附表編號B、C所示土地
02 於111年2月23日所為贈與行為及於111年3月4日所為移轉登
03 記行為，均應予撤銷。(四)張光智與陳俊廷應將前項土地所有
04 權移轉登記塗銷。(五)確認原告與陳錦鐘、張光智就附表編號
05 B、C土地優先購買權存在。嗣於本院審理時，追加被告郭松
06 蘆（下稱其姓名，與陳錦鐘、張光智、陳俊廷合稱被告），
07 向被告聲明求為：(一)陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號A、B所示
08 土地於111年2月23日所為贈與行為及於111年3月4日所為移
09 轉登記行為，均應予撤銷。(二)陳錦鐘與陳俊廷應將前項土地
10 所有權移轉登記塗銷。(三)張光智與陳俊廷間就附表編號C所
11 示土地於111年2月23日所為贈與行為及於111年3月4日所為
12 移轉登記行為，均應予撤銷。(四)張光智與陳俊廷應將前項土
13 地所有權移轉登記塗銷。(五)郭松蘆與陳俊廷間就附表編號
14 D、E於111年3月17日所為買賣行為及於111年4月21日所為移
15 轉登記行為，均應予撤銷。(六)郭松蘆與陳俊廷應將前項土地
16 所有權移轉登記塗銷。(七)確認債務人黃碧鑾（下稱其姓名）
17 與陳錦鐘、張光智、郭松蘆就附表編號A至E所示土地，優先
18 購買權存在，准由債權人原告代位受領。(八)陳錦鐘、張光
19 智、郭松蘆就前項土地應與原告補訂買賣契約。被告對原告
20 前開變更聲明所為無異議而為本案之言詞辯論，核原告上揭
21 變更聲明所為於法並無不合，爰予准許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：陳錦鐘、張光智與黃碧鑾原為新北市○○區○○
24 段○○○段00○0000○0000地號土地（下分稱其地號土地、
25 合稱系爭土地）共有人。陳錦鐘與張光智前擬以每坪新臺幣
26 （下同）2萬元出售系爭土地應有部分，於111年1月27日寄
27 送存證信函通知黃碧鑾，定期催告黃碧鑾行使優先承買權，
28 經黃碧鑾於期限內即同年2月18日寄送存證信函予陳錦鐘與
29 張光智，表示願依同一條件買受，該意思表示於同年2月21
30 日到達陳錦鐘與張光智。然嗣陳錦鐘與張光智並未將系爭土
31 地出售予黃碧鑾，陳錦鐘於同年3月4日真出賣假贈與登記移

01 轉如附表編號A、B所示土地予陳俊廷，張光智則於同日將附
02 表編號C所示土地真出賣假贈與登記予陳俊廷。嗣陳俊廷又
03 於同年4月21日將附表編號D、E所示土地出買登記予被告郭
04 松蘆。原告與黃碧鑾分別於同年2月15日、2月17日、3月11
05 日、5月1日、9月2日簽訂有仲介協議書、協議書、明細表
06 等，依約黃碧鑾應出名主張優先承買系爭土地，並於承購系
07 爭土地後，與原告分享出售價差利潤，郭全男依約對黃碧鑾
08 有863.25萬元債權，艾季蘭依約對黃碧鑾有80.25萬元債
09 權，黃碧鑾業依土地法第34條之1第4項規定，就系爭土地向
10 陳錦鐘與張光智行使優先承買權，該權利具法定形成權之意
11 思，其等間即生依同一條件成立買賣契約並補訂買賣契約之
12 效力，然陳錦鐘竟真出賣假贈與如附表編號A、B所示土地予
13 陳俊廷，張光智亦真出賣假贈與附表編號C所示土地予陳俊
14 廷，並辦理移轉登記，黃碧鑾自得依民法第244條第1項、第
15 4項及第767條規定，請求撤銷陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號
16 A、B所示土地之贈與行為及移轉登記行為、並塗銷該移轉登
17 記；及撤銷張光智與陳俊廷間就附表編號C所示土地之贈與
18 及移轉登記行為，並塗銷所有權移轉登記；及撤銷郭松蘆與
19 陳俊廷間就附表編號D所示土地之買賣與移轉登記行為，並
20 塗銷所有權移轉登記塗銷，並確認其與陳錦鐘、張光智、郭
21 松蘆就附表編號A至E所示土地之優先承買權存在，併請求補
22 訂買賣契約，然卻怠於為之，原告為黃碧鑾之債權人，依民
23 法第242條規定，自得代位黃碧鑾為之，並受領黃碧鑾就附
24 表編號A至E所示土地之優先承買權利。爰依民法第242條、
25 第244條第1、4項、第767條第1項中段等規定，求為判命：
26 (一)陳錦鐘與陳俊廷間於111年2月23日就附表編號A、B所示土
27 地所為之贈與行為，及於111年3月4日所為之所有權移轉行
28 為，均應予撤銷。(二)陳錦鐘與陳俊廷應塗銷前項土地所有權
29 移轉登記。(三)張光智與陳俊廷間於111年2月23日就附表編號
30 C所示土地之贈與行為，及於111年3月4日所為之所有權移轉
31 行為，均應予撤銷。(四)張光智、陳俊廷應塗銷前項土地所有

01 權移轉登記。(五)郭松靈與陳俊廷間於111年3月17日買賣附表
02 編號D、E所示土地，及於111年4月21日所為之所有權移轉行
03 為，均應予撤銷。(六)郭松靈與陳俊廷應塗銷前項土地所有權
04 移轉登記。(七)確認黃碧鑾與陳錦鐘、張光智、郭松靈就附表
05 編號A至E所示土地之優先承買權存在，准由原告代位受領。
06 (八)陳錦鐘、張光智、郭松靈就附表編號A至E所示土地應與原
07 告補訂買賣契約。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：依原告主張黃碧鑾對陳錦鐘、張光智行使系爭土
09 地優先承買權，乃黃碧鑾對陳錦鐘有依買賣契約請求移轉登
10 記附表編號A、B所示土地之債權，及對張光智有依買賣契約
11 請求移轉登記附表編號C所示土地之債權，是依民法第244條
12 第3項規定，黃碧鑾就陳錦鐘移轉登記附表所示A、B所示土
13 地予陳俊廷所為，及張光智移轉登記附表C所示土地予陳俊
14 廷所為，均不得依同法第1項規定聲請法院撤銷之，況黃碧
15 鑾與陳錦鐘、張光智業就系爭土地優先承買權爭議達成和
16 解，黃碧鑾已無向陳錦鐘、張光智主張優先承買附表所示
17 A、B、C所示土地之權利，並非陳錦鐘、張光智之債權人，
18 更無從行使民法第244條第1項規定之撤銷權。又土地法第34
19 條之1第4項規定之優先承購權，出買應有部分之共有人之通
20 知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知
21 義務，僅生應否負損害賠償責任問題，對於出賣處分之效
22 力，尚無影響，若該應有部分之買賣，已因登記而發生物權
23 移轉效力時，他共有人即不得再主張其優先承購權存在。如
24 附表所示土地均經移轉登記，黃碧鑾自不得再主張優先承買
25 權。是黃碧鑾對被告並無可主張之權利，原告縱為黃碧鑾之
26 債權人，亦無有代位行使之權利，況原告與黃碧鑾間並無債
27 權債務關係發生於陳錦鐘與張光智於111年3月4日所為之贈
28 與行為之前，亦與民法第242條規定之要件不合，且郭全男
29 與黃碧鑾簽訂之協議書並非約定讓與優先承買權，原告無代
30 位黃碧鑾主張優先承買權之依據等語，資為抗辯，並聲明：
31 原告之訴及假執行之聲請均駁回。併陳明如受不利判決，願

01 供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、原告主張前開黃碧鑾、張光智、陳錦鐘原為系爭土地共有
03 人，為陳錦鐘、張光智寄送存證信函通知黃碧鑾擬出售系爭
04 土地，經黃碧鑾寄送存證信函回覆表示願意行使優先承買
05 權，嗣被告間就附表所示土地有贈與、買賣行為及物權移轉
06 登記行為等情，業據提出土地登記謄本、存證信函及回執等
07 件為證（見本院112年度士司調字第61號卷〈下稱士調第61
08 號卷〉第21至48頁），並有新北市淡水地政事務所112年7月
09 3日新北淡地籍字第1125909525號函及所附111年淡地登字第
10 049130號登記申請書原卷影本可按（見士調第61號卷第161
11 至182頁），復為被告所不爭執（見本院卷第282頁），堪信
12 為實。

13 四、又原告主張其等為黃碧鑾之債權人，黃碧鑾業對陳錦鐘與張
14 光智行使系爭土地之優先承買權，得依民法第244條第1項、
15 第4項及第767條規定，請求撤銷陳錦鐘與陳俊廷間就附表編
16 號A、B所示土地之贈與行為及移轉登記行為、並塗銷該移轉
17 登記；及撤銷張光智與陳俊廷間就附表編號C所示土地之贈
18 與及移轉登記行為，並塗銷所有權移轉登記；及撤銷郭松蘆
19 與陳俊廷間就附表編號D、E所示土地之買賣與移轉登記行
20 為，並塗銷所有權移轉登記塗銷，並確認其與陳錦鐘、張光
21 智、郭松蘆就附表編號A至E所示土地之優先承買權存在，併
22 請求補訂買賣契約，卻怠於為之，原告得依民法第242條規
23 定，代位行使黃碧鑾前開權利並受領之，然為被告所否認，
24 並以前開情詞置辯。經查：

25 (一)按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
26 之名義，行使其權利。民法第242條前段固定有明文。原告
27 主張其等為黃碧鑾之債權人，代位行使黃碧鑾對被告之如附
28 表所示土地之優先承買權及撤銷詐害債權行為並回復原狀等
29 權利，自以黃碧鑾對被告確有該等權利為前提，否則即無從
30 對被告有所主張。

31 (二)又按土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設

01 有出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約者，
02 其契約不得對抗優先承買權人之明文，故土地法第34條之1
03 第4項規定之優先承買權僅具債權效力。優先承買權人於他
04 共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承買權而
05 與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其
06 與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三
07 人，優先承買權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登
08 記。因土地法第34條之1第4項所定之優先承買權僅係共有人
09 間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部
10 分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人
11 未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉
12 登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響
13 其出售、處分之效力（最高法院109年度台上大字第2169號
14 裁定、66年度台上字第1530號判決意旨參照）。黃碧鑾向陳
15 錦鐘、張光智主張系爭土地之優先承買權，雖如前述，然陳
16 錦鐘、張光智業已將附表編號A至C土地移轉登記予陳俊廷，
17 已如前述，依據前開說明，黃碧鑾於陳錦鐘、張光智通知擬
18 出售系爭土地時，表示願依同一買賣條件承受，該優先購買
19 系爭土地之權利僅屬債權性質，基於債權之相對性，不得對
20 抗陳俊廷，是陳俊廷與陳錦鐘、張光智間就附表編號A至C所
21 示土地之效力不受影響，黃碧鑾不得再行使其優先承買權。
22 陳俊廷再將附表編號D、E土地出售並移轉登記予郭松蘆之效
23 力，亦不受黃碧鑾行使優先承買權之影響。黃碧鑾既無附表
24 所示土地優先承買權，自無從據以依民法第244條第1項、第
25 4項及第767條規定，請求撤銷陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號
26 A、B所示土地之贈與行為及移轉登記行為、並塗銷該移轉登
27 記；及撤銷張光智與陳俊廷間就附表編號C所示土地之贈與
28 及移轉登記行為，並塗銷所有權移轉登記；及撤銷郭松蘆與
29 陳俊廷間就附表編號D、E所示土地之買賣與移轉登記行為，
30 並塗銷所有權移轉登記，並確認其與陳錦鐘、張光智、郭松
31 蘆就附表編號A至E所示土地之優先承買權存在，併請求補訂

01 買賣契約。

02 (三)況按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請
03 法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害
04 於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，
05 債權人得聲請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為標的，
06 或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之
07 規定。民法第244條定有明文。又按89年5月5日民法第244條
08 第3項修正施行後，債權人之以給付特定物為標的之債權，
09 債務人就所負債務為無償行為致給付不能且已無資力時，債
10 權人尚未轉換請求債務人賠償因債務不履行所生金錢損害，
11 不得依同條第1項及第4項規定，請求法院撤銷債務人所為之
12 無償行為及請求受益人或轉得人回復原狀。最高法院108年
13 度台上大字第1652號民事大法庭裁定就是類案件之法律爭
14 議，已作出統一法律見解。依原告主張黃碧鑾據以得對被告
15 行使民法第244條第1項、第4項規定之債權，乃黃碧鑾業向
16 陳錦鐘、張光智行使系爭土地優先承買權利，即請求就系爭
17 土地簽訂買賣契約並移轉所有權登記之給付特定物為標的之
18 債權，依據前開說明，黃碧鑾亦不得依民法第244條第1項、
19 第4項規定，請求撤銷陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號A、B所
20 示土地之贈與行為及移轉登記行為、並塗銷該移轉登記；及
21 撤銷張光智與陳俊廷間就附表編號C所示土地之贈與及移轉
22 登記行為，並塗銷所有權移轉登記；及撤銷郭松蘆與陳俊廷
23 間就附表編號D、E所示土地之買賣與移轉登記行為，並塗銷
24 所有權移轉登記。

25 (四)黃碧鑾既無權利請求撤銷陳錦鐘與陳俊廷間就附表編號A、B
26 所示土地之贈與行為及移轉登記行為、並塗銷該移轉登記；
27 及撤銷張光智與陳俊廷間就附表編號C所示土地之贈與及移
28 轉登記行為，並塗銷所有權移轉登記；及撤銷郭松蘆與陳俊
29 廷間就附表編號D、E所示土地之買賣與移轉登記行為，並塗
30 銷所有權移轉登記塗銷，並確認其與陳錦鐘、張光智、郭松
31 蘆就附表編號A至E所示土地之優先承買權存在，原告即無從

01 代位行使黃碧鑾對被告之權利並受領之，是原告依民法第24
02 2條、第244條第1、4項、第767條第1項中段等規定，求為判
03 命：(一)陳錦鐘與陳俊廷間於111年2月23日就附表編號A、B所
04 示土地所為之贈與行為，及於111年3月4日所為之所有權移
05 轉行為，均應予撤銷。(二)陳錦鐘與陳俊廷應塗銷前項土地所
06 有權移轉登記。(三)張光智與陳俊廷間於111年2月23日就附表
07 編號C所示土地之贈與行為，及於111年3月4日所為之所有權
08 移轉行為，均應予撤銷。(四)張光智、陳俊廷應塗銷前項土地
09 所有權移轉登記。(五)郭松靈與陳俊廷間於111年3月17日買賣
10 附表編號D、E所示土地，及於111年4月21日所為之所有權移
11 轉行為，均應予撤銷。(六)郭松靈與陳俊廷應塗銷前項土地所
12 有權移轉登記。(七)確認黃碧鑾與陳錦鐘、張光智、郭松靈就
13 附表編號A至E所示土地之優先承買權存在，准由原告代位受
14 領。(八)陳錦鐘、張光智、郭松靈就附表編號A至E所示土地應
15 與原告補訂買賣契約，均屬無據，不能准許。

16 五、據上論結，原告依民法第242條、第244條第1、4項、第767
17 條第1項中段等規定，請求被告所為之前開聲明均為無理
18 由，不應准許，而予駁回。原告雖陳明願供擔保，聲請宣告
19 假執行，因訴遭駁回，已失所附麗，無從准許，應併予駁
20 回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
23 此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
26 民事第二庭 法 官 劉瓊雯

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

01
02
03

附表：

編號	土地（新北市淡水區水規頭段大溪小段）
A	84地號土地應有部分1/690
B	84-1地號土地應有部分1/690
C	50-1地號土地應有部分1/576
D	84地號土地應有部分1/6
E	50-1地號土地應有部分96/576