

臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1138號

原告 吳東三

訴訟代理人 邱華南律師

被告 吳逸泰

0000000000000000

吳逸芬

吳宜樺

上列當事人間確認買賣關係存在等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間如附表所示之買賣契約存在。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。原告起訴聲明(一)、(二)原為：(一)確認兩造間於民國100年3月28日就坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱分割前土地）所有持分，所成立之買賣契約存在。(二)就前項所確認之買賣契約，被告吳逸泰、吳逸芬及吳宜樺（下合稱被告，分則各稱其名）應將分割前土地持分所有權（面積以買賣契約記載為準）移轉登記予原告。惟因分割前土地於105年12月5日逕為分割為新北市○○區○○段00地號土地（下稱19地號土地）、同區段19-1地號土地（下稱19-1地號土地，與19地號土地合稱系爭土地），有卷附土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可佐(本院限閱卷)，原告乃變更前開聲明為：(一)確認兩造間於100年3月28日就系爭土地所有持分，所成立之買賣契約存在。(二)就前項所確認之買賣契約，被告應將系爭土地持分所有權（面積以買賣契約記

載為準）移轉登記予原告（本院卷第52頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

二、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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，原告主張曾與訴外人吳吉成即被告之被繼承人於100年3月28日簽訂如附表所示買賣契約（下稱系爭買賣契約），惟該契約是否存在不明確，致原告在私法上地位處於不安之狀態，而此不安狀態得以確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告提起本件確認之訴，自有確認利益。

三、被告經合法通知，無正當理由，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：吳吉成原為分割前土地之共有人，雙方於100年3月28日經訴外人吳登松（原名吳丁松）仲介，就吳吉成對分割前土地之所有權成立系爭買賣契約，並於系爭買賣契約簽立後將所有過戶資料交由地政士即訴外人祝鳳黛保管及辦理產權移轉，此有祝鳳黛委託律師之回函為證。系爭買賣契約雖約定甲方（即原告）應繳納第2期備證款為新臺幣（下同）149萬951元，然因彼時吳吉成需錢孔急，請原告先給付其中100萬元，原告遂於100年9月6日給付第2期備證款100萬元予吳吉成，但吳吉成未備齊一切過戶證件資料，且迨至吳吉成於105年3月15日死亡時，吳吉成均未移轉其對分割前土地之所有權予原告。其後，吳吉成基於系爭買賣契約所有之一切權利義務以及分割前土地之所有權由其繼承人即被告繼承而公同共有，被告亦於105年5月6日就吳吉成對於分

01 割前土地所有權辦理繼承登記，嗣分割前土地並於105年12
02 月5日逕為分割為系爭土地。而原告因遲未受系爭土地所有
03 權之移轉，對吳登松、祝鳳黛及訴外人洪年榮（已歿）提出
04 詐欺之刑事告訴，經臺灣士林地方檢察署檢察官認為僅為屬
05 民事糾紛而以114年度偵字第4115號案件（下稱系爭偵案）
06 為不起訴處分。被告既因繼承而公同共有吳吉成基於系爭買
07 賣契約所有之一切權利義務以及系爭土地之所有權，被告自
08 應履行系爭買賣契約之義務。為此，爰依系爭買賣契約提起
09 本訴，請求並聲明：(一)確認系爭買賣契約存在。(二)就系爭買
10 賣契約，被告應將系爭土地持分所有權（面積以買賣契約記
11 載為準）移轉登記予原告（本院卷第52頁）(三)就第二項聲
12 明，願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告辯以：

14 (一)吳逸泰具狀稱：原告欲買受系爭土地應出價取得，價高者得
15 等語。並聲明：原告之訴駁回。

16 (二)吳逸芬、吳宜樺均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀
17 作何聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)兩造間之系爭買賣契約確實存在：

20 1. 原告主張吳吉成原為分割前土地之共有人，雙方於100年3月
21 28日經吳登松仲介，就吳吉成對分割前土地之所有權成立系
22 爭買賣契約乙節，業據提出不動產買賣契約書（下稱系爭契
23 約書）、祝鳳黛出具之存證信函等件影本為證(本院卷第18-
24 19、102-107頁)，且與祝鳳黛、吳登松於系爭偵案所述情節
25 相符，有系爭偵案不起訴處分書存卷可參(本院卷第20-23
26 頁)，堪信為真實。又依系爭契約書第一條不動產標示、第
27 二條付款表、第十五條其他特別約定、交款備忘錄所載，吳
28 吉成基於陳南生繼承人之身分，可預期取得陳南生就分割前
29 土地持分(權利範圍：應有部分 $\frac{5}{6}$)之 $\frac{1}{8}$ ，預估可分得坪數
30 約35.8坪，每坪以5萬元計之，原告並於簽約當日給付第一
31 期簽約款30萬元，該筆款項交由祝鳳黛保管中，待吳吉成辦

妥繼承登記完竣通知原告會同辦理產權移轉登記，並備齊過戶應備之證件及印章時，原告應交付第二期備證款149萬951元；嗣雙方於100年9月6日復增訂條款稱：原告同意支付第二期備證款之部分款項100萬元，並同意俟吳吉成辦妥協議分割繼承時，始辦理產權移轉手續，不定期限，吳吉成亦不得終止系爭買賣契約或轉售他人，於產權辦妥完竣時，原告一次支付未付餘款金額等語，有前開系爭契約書影本在卷可稽，足徵原告與吳吉成確實於100年3月28日成立系爭買賣契約無誤。

2. 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上一切權利、義務，民法第1148條第1項定有明文。吳吉成前於100年8月16日以陳南生繼承人之身分，與其他繼承人共同共有分割前土地5/6之應有部分，待其於105年3月15日死亡後，被告旋於105年5月6日以繼承為登記原因，登記為分割前土地之共同共有人，此有戶籍謄本、繼承系統表存卷可參(本院卷第90-100頁)，則被告自己一併繼承吳吉成基於系爭買賣契約所生之一切權利義務。又分割前土地嗣於105年12月5日逕為分割為系爭土地，業如前述，準此，原告主張被告為吳吉成之繼承人，應受系爭買賣契約之拘束，故兩造間就系爭土地存在系爭買賣契約，自屬有據。

(二)原告不得請求被告將系爭土地之持分所有權移轉登記予原告：

1. 按各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部；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，民法第827條第3項及第828條第3項定有明文。又共同繼承之遺產在分割之前，為各繼承人共同共有，而各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部，故各該共有人並無應有部分存在，通說亦認為共同共有人之應有部分係屬潛在者，與分別共有人之應有部分為顯在者不同，此項潛在之應有部分，在共同關係存續期間內，不得自由處分(最高法院89年度台再字第81號判決要旨參照)。是共同

01 共有人之權利，係及於公司共有物全部，於未分割前，各公
02 同共有人並無具體之應有部分存在，無自由處分其潛在應有
03 部分權利可言，故當事人逕行請求公司共有人將公司共有權
04 利移轉登記與己，於法無據（72年司法院第三期司法業務研
05 究會研究意見參照）。

- 06 2. 依前開土地建物查詢資料所載，被告係與陳南生其餘繼承人
07 公司共有系爭土地，顯見陳南生之全體繼承人就系爭土地並
08 未完成遺產分割，揆諸前開說明，被告在此項公司共有關係
09 終止前，並無具體之應有部分存在，當無自由處分其潛在應
10 有部分權利可言，佐以系爭契約書同載明：俟辦妥協議分割
11 繼承時，始辦理產權移轉手續，並於產權辦妥完竣時，由原
12 告一次支付未付餘款金額等語（本院卷第103頁），是故，
13 原告在被告因繼承取得系爭土地之公司共有權利未經分割
14 前，自不得逕行請求被告移轉系爭土地之持分所有權。

15 四、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認
16 兩造間之系爭買賣契約存在，為有理由，應予准許；另依系
17 爭買賣契約請求被告將系爭土地之持分所有權移轉登記予原
18 告，則無理由，應予駁回。又原告固就前開敗訴部分聲請假
19 執行，惟此聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
21 影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
24 民事第二庭 法 官 蘇怡文

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
30 書記官 黃靖芸

31 附表：

日期	當事人	土地坐落	權利範圍
100年3月28日	吳東三、吳吉成(吳吉成死亡後，由其繼承人吳逸泰、吳逸芬、吳宜樺繼承之)	原為新北市○○區○○段00地號土地，嗣於105年12月5日逕為分割為新北市○○區○○段00地號土地、19-1地號土地	公同共有5/6