

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3476號

原告 梁麗玲
訴訟代理人 黃銘煌律師
謝逸傑律師
張焜傑律師
被告 謙里開發股份有限公司

法定代理人 郭峻誠
被告 陳劉敏
共同
訴訟代理人 黃英哲律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、台中市○○○○○○○○0○○○○○○0○○○○0區○○○○○○0○○○號碼台中市○○區○○路0段00號，而坐落台中市○○區○○段000○號建物(下稱系爭建物)及同段4地號土地應有部分(下稱系爭土地，合稱系爭不動產)。系爭不動產應有部分，其建物面積2342.62平方公尺，依民法第799條第4項規定計算，專有部分坐落4地號土地(面積2474平方公尺)，應有部分為19.51%。又系爭建物及其上門牌號碼台中市○○區○○路0段00000號房屋，面積2342.62平方公尺，權利範圍10000分之72，及系爭土地應有部分，面積2474平方公尺，權利範圍10000分之24，如附

01 表所示不動產(參見原證1)，為原告單獨所有。

- 02 2、依民法第799條第5項規定，系爭5棟區分所有建物買賣
03 時，應依各區分所有建物之專有部分及其坐落基地應有部分
04 合併出賣，一併計價，即需按建築設計各區分所有建物
05 專有部分範圍比例，分別計算坐落基地應有部分(即民法
06 第799條第4項)，再以基地應有部分併同區分所有建物作
07 為買賣標的(即民法第799條第5項)，並據以計價，始符區
08 分所有建物買賣法相關規定。又系爭5棟區分所有建物僅
09 系爭建物1樓及系爭土地應有部分等1棟區分所有建物，其
10 專有部分為被告陳劉敏與其他共有人等31人共有，其專有
11 部分為共有物，「有」土地法第34條之1第1項及第4項規
12 定之適用(土地登記規則第96條，土地法第34條之1執行要
13 點第11點(四))。而被告陳劉敏欲適用土地法第34條之1第1
14 項規定，以同一移轉登記案件將系爭5棟區分所有建物移
15 轉登記予被告謙里開發股份有限公司(下稱謙里公司)，與
16 前揭規定、原證5即內政部民國88年8月19日台內中地字第
17 8884312號函釋(下稱88年8月19日函)意旨不符，違反土地
18 法第34條之1第1項、民法第799條第5項等強制規定，則被
19 告陳劉敏僅能將系爭建物1樓及系爭土地應有部分等1棟區
20 分所有建物，及被告陳劉敏單獨所有同段590建號即地下1
21 樓、591建號即第2樓、592建號即第3樓、598建號即第4樓
22 建號建物及系爭土地應有部分等4棟區分所有建物(下稱被
23 告陳劉敏單獨所有建物部分)，同時分別與被告謙里公司
24 訂立不動產買賣契約書，始得以同一移轉案件辦理登記。
25 是被告陳劉敏欲處分系爭5棟區分所有建物，至少須簽立2
26 份不動產所有權買賣契約書(私契)，及與私契對應簽立之
27 土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書(公契)各1份，
28 即合計4份公契，其辦理登記程序始為適法。
- 29 3、嗣被告2人於109年8月6日共同簽訂1份原證6即不動產買賣
30 契約書(私契，下稱原證6契約)，將系爭5棟區分所有建
31 物，區別房屋、基地分別計算價格【(建物：新台幣(下

同)2905萬8053元(每坪8000元)、土地：4億1997萬2947元(每坪561172.32元)】，買賣金額合計4億4903萬1000元，適用土地法第34條之1第1項規定一併出賣予被告謙里公司，而其等配合簽立原證8即土地所有權買賣移轉契約書(即4地號土地)、建築改良物所有權買賣契約書(即597、590、591、592、598建號建物，公契，下稱原證8契約)應僅各1份始為相符。惟被告2人分別簽立原證6契約、原證8契約，其等私契、公契內容及份數不符，有陰陽合同或AB契約等違法不實情事，茲說明如次：

- (1)被告2人未依前揭方式辦理，而是將系爭5棟區分所有建物拆分，並以系爭土地、系爭建物1樓各自單獨訂立買賣契約書，另被告陳劉敏單獨所有建物部分為同一買賣契約書，亦即係3件獨立契約行為(參見原證7)，此與民法第799條第5項區分所有建物買賣法相關規定不符，違反土地法第34條之1第1項、民法第799條第5項等強制規定，依民法第71條規定，其法律行為無效。
- (2)被告2人明知其私契、公契內容不符，被告陳劉敏卻於109年8月10日寄發原證9即台北長春路郵局第946號存證信函(下稱系爭存證信函)提出原證6契約為附件，通知其他共有人行使優先承購權，並記載：「台端等若有依法行使優先購買權時，請依本契約履行買方各項債務，……。」云云，要求其他共有人欲行使優先承購權時須依原證6契約之約定條件，即就系爭5棟區分所有建物全部承購及提出買賣價金4億4903萬1000元始能承購，其他共有人因無力依原證6契約條件就系爭5棟區分所有建物全部承購，致無法行使優先承購權。是被告陳劉敏以系爭存證信函通知其他共有人行使優先承購權，僅提供原證6契約予其他共有人，隱瞞其等尚簽立原證8契約之事實，且依土地法第34條之1第4項優先承購權行使時，僅得請求依共有人與第3人簽立不動產買賣契約書簽立相同條件契約之漏洞，以不正當方式拉抬優先承購權之購買金額，藉此阻擋其他共有

人行使優先承購權，被告2人基於預設目的而共同簽訂原證6契約已屬脫法行為，且違反土地法第34條之1第1項、民法第799條第5項等強制規定，亦違反民法第148條第1項後段權利濫用禁止原則、同條前段違反誠實信用原則，被告2人此等脫法行為達成違法登記之目的，自屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定，其法律行為應為無效。

(3)被告2人又於109年9月4日以原證6契約為據，向台中市太平地政事務所(下稱太平地政所)申辦買賣所有權移轉登記，以被告陳劉敏應有部分全部合計逾3分之2為由，適用土地法第34條之1第1項規定請求將系爭5棟區分所有建物辦理移轉登記予被告謙里公司，再以原證8契約作為附繳證件，製造買賣登記申請案符合內政部88年8月19日函釋意旨，得免遭太平地政所退件分案辦理之不利結果，經該所以原證10即109年9月4日平普登字第69450號買賣登記申請案(下稱系爭移轉登記案)受理後，於109年10月19日適用土地法第34條之1第1項規定辦竣所有權移轉登記。

4、區分所有建物是否為共有物，而有土地法第34條之1第1項、第4項規定之適用，僅以其「專有部分」是否為1人單獨所有(民法第799條)或由數人所共有(土地登記規則第96條)加以認定。但系爭移轉登記案適用土地法第34條之1第1項規定，將系爭5棟區分所有建物一併辦理移轉登記予被告謙里公司，惟被告陳劉敏單獨所有建物部分之專有部分並非共有物，應無土地法第34條之1第1項規定之適用，即系爭5棟區分所有建物之專有部分並非均由被告陳劉敏與其他共有人等31人共有，其專有部分並非共有物，無法將其標的牽連結合而視為共有物，適用土地法第34條之1第1項規定一併處分。被告2人之行為違反土地法第34條之1第1項共有物處分之強制規定，依民法第71條規定為無效。至於系爭建物部分，其專有部分係被告陳劉敏與其他共有人等31人共有，及坐落系爭土地應有部分等1棟區分所有

建物，其專有部分為共有物，固有土地法第34條之1第1項規定之適用，惟被告2人故意將其與專有部分僅由被告陳劉敏單獨所有之其他4棟區分所有建物牽連結合，適用土地法第34條之1第1項規定一併處分移轉登記予被告謙里公司，參酌最高法院90年度台上字第1779號民事裁判意旨，專有部分僅由被告陳劉敏單獨所有之其他4棟區分所有建物既無土地法第34條之1第1項規定之適用，則被告陳劉敏與其他共有人等31人共有之系爭建物所有權移轉行為自亦無效，自應由系爭5棟區分所有建物之所有權人各別簽立不動產買賣契約書分件辦理登記，始為適法。

5、系爭移轉登記案適用土地法第34條之1第1項規定，將系爭5棟區分所有建物一併辦理移轉登記予被告謙里公司，亦違反民法第799條第5項區分所有建物專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔之強制規定，此從民法第799條規定之區分所有建物，無論其專有部分為1人單獨所有或由數人共有，區分所有建物所有權人移轉專有部分，不得與所屬基地之應有部分分離而為移轉，具有不可分性。而區分所有建物買賣時，係以房屋及其坐落基地應有部分合併出賣，自應一併計價，即需按建築設計各區分所有建物專有部分範圍比例，分別計算坐落基地應有部分，再以基地應有部分併同區分所有建物作為買賣標的，並據以計價，始符區分所有建物買賣法相關規定，並未有區別房屋、坐落基地應有部分各自計價之交易常情。但系爭移轉登記案已違反民法第799條第5項強制規定，依民法第71條規定，其法律行為全部無效。

6、請求權基礎部分之說明：

(1)聲明第1項部分：

原告提起本件訴訟乃請求確認被告2人間就原告如附表所示不動產於109年8月6日所為買賣債權行為，及於109年10月19日以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，均為無效，自始不存在等情，既為被告所否認，則系爭不動

01 產所有權移轉登記之效力仍存續，在兩造間法律關係即不
02 明確，自有損害原告私法上權益之危險，而此項危險得以
03 確認判決除去之，是原告提起本件確認法律關係之訴應有
04 確認利益。

05 (2)聲明第2項部分：

06 被告2人於109年8月6日所為買賣債權行為，及於109年10
07 月19日以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，均
08 為無效，已如前述。是系爭移轉登記案不受土地法第43條
09 規定之保護，不生善意取得而受信賴保護之問題。爰依民
10 法第767條第1項、第184條第1項侵權行為及第179條不當
11 得利等規定，請求判決如訴之聲明第2項。

12 7、並聲明：(1)確認被告2人就原告如所有附表所示不動產於
13 109年8月6日所為買賣債權行為，及於109年10月19日以買
14 賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，均無效。(2)
15 被告謙里公司應將原告所有如附表所示不動產於109年10
16 月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回
17 復登記為原告所有。(3)願供擔保請准宣告假執行。

18 (二)對被告抗辯之陳述：

19 1、被告2人於民事答辯狀第5項(參見本院卷第1宗第269～271
20 頁)部分，因系爭5棟區分所有建物係於109年10月19日辦
21 理移轉登記予被告謙里公司，其時點於98年7月23日物權
22 編修正施行後，系爭移轉登記案即有公寓大廈管理條例第
23 4條第2項及民法第799條第5項規定之適用，上開法條規定
24 之立法理由均載明專有部分與其基地之權利不可分離，而
25 專有部分與其基地應有部分之移轉是否受有上開規定之適
26 用，自應以移轉登記時為準，另內政部110年3月17日台內
27 地字第1100271277號函稱：「自98年7月23日物權編修正
28 施行後，除有民法物權編施行法第8條之5第1項、第2項規
29 定情形外，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部
30 分及其基地之權利，其移轉或設定負擔應受民法第799條
31 第5項規定之拘束……」等語，是系爭土地及系爭5棟區分

01 所有建物於68年5月28日辦理所有權第1次移轉登記時，固
02 尚未有公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條增訂
03 第5項等條文規定，惟系爭5棟區分所有建物辦理移轉登記
04 予被告謙里公司之時點為109年10月19日，於98年7月23日
05 物權編修正施行後，應受公寓大廈管理條例第4條第2項、
06 民法第799條第5項規定之拘束，無從將其建物與各自應配
07 賦之基地應有部分分離而為移轉，違反該項規定者，依民
08 法第71條規定，其法律行為應為無效。是被告2人於109年
09 8月6日共同簽立原證6契約及原證8契約，將系爭5棟區分
10 所有建物適用土地法第34條之1第1項規定一併出賣於被告
11 謙里公司，並於109年9月4日向太平地政所提出系爭移轉
12 登記案，適用土地法第34條之1第1項規定請求將系爭5棟
13 區分所有建物一併辦理移轉登記予被告謙里公司時，卻附
14 繳原證8契約為據，將系爭5棟區分所有建物拆分成系爭土
15 地、系爭建物及被告陳劉敏單獨所有建物等3個標的，並
16 各自單獨簽立所有權買賣移轉契約書，以3個獨立契約行
17 為方式各別移轉登記予被告謙里公司，自屬違反公寓大廈
18 管理條例第4條第2項、民法第799條第5項等隨同移轉之強
19 制規定，依民法第71條規定應為無效。另依原證7即監察
20 院111年9月29日院台內字第1111930446號函(下稱111年9
21 月29日函)，內政部地政司就系爭土地登記申請書為書面
22 查復：「(四)以本案為例，……。據內政部地政司書面查
23 復，本案係4地號土地、597建號建物(1樓)各自單獨訂立
24 買賣契約書，另單獨所有之同段590(地下層)、591(2
25 樓)、592(3樓)及598(4樓)建號等4建物為同一買賣契約
26 書，亦即係3件獨立契約行為，……」等情，亦可證明。

27 2、被告民事答辯狀第3、4、6、7項(參見本院卷第1宗第265
28 ~269、272~277頁)部分，此從系爭5棟區分所有建物，
29 僅系爭建物及系爭土地應有部分等1棟區分所有建物，其
30 專有部分為被告陳劉敏與其他共有人等31人共有，其專有
31 部分為共有物，「有」土地法第34條之1第1項及第4項規

01 定之適用(土地登記規則第96條，土地法第34條之1執行要
02 點第11點(四))。至被告陳劉敏單獨所有建物部分，其專有
03 部分僅由被告陳劉敏1人單獨所有，其專有部分非共有
04 物，「無」土地法第34條之1第1項及第4項規定之適用(土
05 地登記規則第98條、土地法第34條之1執行要點第11點
06 (三))。是系爭5棟區分所有建物之專有部分並非均屬共有
07 物，其所有權人(義務人)不同，依法自應由其所有權人分
08 別簽立不動產買賣契約書，各別處分始為合法，被告2人
09 違法適用土地法第34條之1第1項規定處分系爭5棟區分所
10 有建物，並未依法適用公寓大廈管理條例第4條第2項、民
11 法第799條第5項規定處分，其等行為自屬無效。

12 3、被告於民事答辯狀(參見本院卷第1宗第243～255頁)抗辯
13 稱普通法院就本件訴訟無審判權云云，並提出台中高等行
14 政法院110年度訴字第106號、109年度訴字第307號等確定
15 判決及110年度訴字第96號判決為其依據。然普通法院法
16 官依法獨立審判，不受行政機關或行政訴訟判決認定事實
17 之影響，自仍得依調查證據、本於辯論之結果，以其自由
18 心證而為認定，此有司法院大法官會議釋字第137、216號
19 解釋意旨可供參酌。況台中高等行政法院110年度訴字第9
20 6號判決乃訴外人吳錦洲、黃銘煌共同對太平地政所、台
21 中市中山地政事務所(下稱中山地政所)提出之行政訴訟，
22 惟該判決切割案件事實，未依法調查吳錦洲提出諸多證據
23 及未行使闡明權，整理爭點等情，有判決違背法令之違
24 誤，吳錦洲、黃銘煌已共同具狀向最高行政法院提起上
25 訴，目前案件在最高行政法院審理中，尚未經終局確定判
26 決。被告引用尚未經法院終局判決確定之行政訴訟作為其
27 答辯依據，自屬無據。

28 4、原告補充提出下列新證據資料，足證系爭移轉登記案確屬
29 違法無效，茲說明如次：

30 (1)內政部76年5月20日台內地字第503424號函釋(下稱76年5
31 月20日函釋，參見原證24)。

- 01 (2)鈞院提存所109年度存字第1752號提存書(下稱提存事件，
02 參見原證25)。
- 03 (3)訴外人賴浚庸除戶戶籍謄本(參見原證26)、賴浚庸戶役政
04 資訊網站查詢-個人資料查詢(參見原證27)。
- 05 (4)臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)109年度上字第1
06 11號民事判決(參見原證28)。
- 07 (5)系爭存證信函即優先承購權通知、賴浚庸之快捷郵件回執
08 條、投遞紀要(參見原證29)。
- 09 (6)109年8月25日中國時報(即賴浚庸等4人，參見原證30)。
- 10 (7)司法院公示送達公告(即賴浚庸-國內、國外公示送達，參
11 見原證31)、鈞院提存所111年12月6日中院平(109)存1752
12 字第1110090312號賴浚庸-國內、國外公示送達公告，參
13 見原證32)。可知：
- 14 ①被告陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭5棟區
15 分所有建物全部，係就自己之應有部分而為處分，併依法
16 代為處分他共有人之應有部分，他共有人對於出賣共有土
17 地全部之共有人應有部分，有依同條第4項規定請求以
18 「同樣條件」訂立買賣契約之優先承購權，故出賣土地之
19 共有人應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有
20 人，否則難認已合法通知行使優先承購權(參見最高法院1
21 09年度台上字第507號民事裁判意旨)。又人之權利能力終
22 於死亡，債權人已死亡，無從為清償提存事件之受取人，
23 倘提存事件之受取人於提存前已死亡，應以其繼承人為辦
24 理提存之對象，若仍以死亡之人為受取人辦理提存，自不
25 生提存之效力。其以已死亡之債權人為提存物受取人者，
26 即屬不應提存，提存所應依提存法第10條第3項規定，命
27 提存人取回提存物，另以債權人之繼承人為提存物受取人
28 辦理提存。另公同共有人受領公同共有債權之清償，應共
29 同為之，除得全體公同共有人之同意外，無由其中1人或
30 數人單獨受領之權，故提存事件之受取權人於提存前即已
31 死亡，自應依法以其全部繼承人為辦理提存之對象，其給

01 付程序始為適法。

02 ②受取權人即共有人賴陳焜治早已死亡，提存人即被告陳劉
03 敏於109年9月21日向鈞院提存所聲請辦理提存事件時，應
04 以賴陳焜治全體繼承人為受取權人，而共有人賴陳焜治之
05 繼承人賴浚庸於95年4月21日「遷出國外」，於97年5月6
06 日經戶政機關為除戶及「遷出國外」特殊記事，「未設籍
07 在台中市○○區○○○街000號」，「應受送達處所不
08 明」等情，此有賴浚庸除戶戶籍謄本(參見原證26)、賴浚
09 庸戶役政資訊網站查詢-個人資料查詢(參見原證27)可
10 證，臺中高分院109年度上字第111號民事判決亦可供參
11 酌。是依賴浚庸除戶戶籍謄本記載，堪認賴浚庸「遷出國
12 外」，「未設籍在台中市○○區○○○街000號」及「應
13 受送達處所不明」等節，被告陳劉敏欲對共有人賴陳焜治
14 之繼承人賴浚庸依土地法第34條之1規定處分、通知行使
15 優先承購權、及領取應有部分買賣金額等事宜為合法送達
16 通知，自應對於國外為送達之情形辦理，即應以刊登國外
17 版報紙為公告，或依提存法第27條準用民事訴訟法第149
18 條第1項、第152條規定，應於外國為送達而為公示送達
19 者，經60日發生效力，賴浚庸始負民法第326條受領遲延
20 之義務，其送達程序始為合法。是受領權人賴浚庸未受合
21 法通知，自無民法第326條受領遲延之情形，提存即不符
22 民法第326條受領遲延等清償提存之規定，鈞院提存事件
23 為准予提存處分，核與民法第326條受領遲延清償提存、
24 提存法第9條及提存法施行細則第3條規定不符，乃違法無
25 效之提存處分，自有提存法第10條第3項後段「提存程式
26 不合規定」或「不應提存者」等應限期命提存取回之違法
27 無效情事。鈞院提存所自應廢棄該提存事件所為准予提存
28 之處分，並限期命提存人即被告陳劉敏取回。

29 ③被告陳劉敏雖提出109年8月25日中國時報登報公告，足認
30 於109年8月25日已對受取權人賴浚庸於國外為登報公告，
31 其於109年9月21日向鈞院提存所聲請辦理提存時，自應依

01 法提出，俾提存所得據以形式審查計算該提存聲請是否合
02 法，然被告陳劉敏卻隱匿未提出該登報公告，藉此方式矇
03 騙鈞院提存所，而取得提存書所為准予提存之處分，其行
04 為涉犯刑法使公務員登載不實之罪嫌。另被告陳劉敏於10
05 9年8月25日以刊登中國時報登報公告方式送達受取權人賴
06 浚庸，應自109年8月26日開始起算75日，至109年11月8日
07 發生受取權人拋棄優先承購權之效果，亦即鈞院提存所應
08 於109年11月8日以後始能准予辦理系爭提存。再鈞院提存
09 事件公示送達公告程序無法補正被告陳劉敏未將系爭存證
10 信函之優先承購權通知(即賴浚庸部分)，以對外國為公示
11 送達方式辦理之送達行為，該提存仍不合法，鈞院提存所
12 應限期命提存人即被告陳劉敏取回。

13 二、被告方面：

14 (一)原告起訴主張之事實及理由內容，均係引用吳錦洲起訴之
15 另案訴訟相同之理由意旨與證據，而本件訴訟顯係對於太
16 平地政所就系爭移轉登記案之土地登記行政事務所為「行
17 政處分」不服之問題，原告請求無審判權之普通法院審究
18 認定前開土地登記行政事務之合法性，於法不合，且被告
19 2人間就系爭土地及建物於109年8月6日所為買賣債權行
20 為、及於109年10月19日以買賣為原因所為所有權移轉登
21 記之物權行為，復經臺中高等行政法院110年度訴字第106
22 號(原告黃敏媛)、109年度訴字第307號(原告吳錦洲)等確
23 定判決及110年度訴字第96號判決認定均屬合法有效，此
24 從上揭判決理由均認為土地登記內容雖屬私權事項，但地
25 政機關之登記行為或拒絕登記，仍屬行政行為，即土地登
26 記係行政(地政)機關就公法上之具體事件(土地權利得、
27 喪、變更之情形)所為之登記，對外直接發生法律效果之
28 行政處分，故系爭移轉登記案既經太平地政所於109年10
29 月19日辦竣全部所有權移轉登記予被告謙里公司之行政處
30 分，在未經撤銷前，普通法院尚不得否認其效力，被告謙
31 里公司乃為系爭不動產之真正合法所有權人。

01 (二)又依臺中高分院110年度上易字第167號、111年度再易字
02 第34號、111年度再易字第54號等民事確定判決，均已確
03 認被告2人間就系爭不動產於109年8月6日所為之買賣債權
04 行為及109年10月19日所為之移轉所有權物權行為，均屬
05 有效且存在、被告陳劉敏將系爭不動產全部出售予被告謙
06 里公司符合土地法第34條之1第1項規定，被告謙里公司為
07 系爭不動產之合法所有權人等項訴訟標的法律關係之裁判
08 結論，吳錦洲在上開再審之訴係將其對被告2人提起鈞院1
09 11年度訴字第2493號塗銷所有權移轉登記等事件之民事訴
10 訟起訴狀內容作為上開再審之訴之「原因事實」及「攻擊
11 方法」，而為再審之訴法院審理範圍，吳錦洲在再審程序
12 復提出原告主張之原證3即監察院糾正案文及原證4即監察
13 院調查意見內容，據以主張與原告起訴意旨理由相同內容
14 之再審之訴理由，惟吳錦洲提出之前揭再審理由並未為再
15 審之訴法院所採信，亦經臺中高分院以111年度再易字第3
16 4號民事判決駁回再審之訴，並確定在案。是前揭民事確
17 定判決再次確認被告陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定
18 處分系爭不動產所有權全部之買賣關係債權行為，及太平
19 地政所於109年10月19日辦竣系爭不動產全部所有權移轉
20 登記予被告謙里公司之物權行為，均屬合法有效。況依原
21 告提出原證3即監察院糾正案文及原證4即監察院調查意見
22 內容，並未指摘太平地政所於109年10月19日辦竣系爭不
23 動產全部所有權移轉登記予謙里公司之行政處分，有違反
24 土地法第34條之1第1項、第4項規定或民法第799條第5項
25 規定或者任何民事實體法規之情形，更未認為有依民法第
26 71條規定法律行為應為無效之情形，是太平地政所准予系
27 爭不動產買賣移轉登記，並無違誤。

28 (三)土地法第34條之1並非強制規定，被告2人所為買賣債權行
29 為及所有權移轉登記物權行為，自無民法第71條規定之適
30 用，此從最高法院81年度台上字第1501號、87年度台上字
31 第866號、88年度台上字第1703號、106年度台上字第2482

號等民事裁判意旨，均認為部分共有人依土地法第34條之1規定出賣共有物，對他共有人而言，仍為出賣其應有部分，僅同意處分之共有人有權處分而已，上述規定係為解決共有土地或建築改良物之處分等行為，不能獲得全體共有人同意之事實上困難，賦與有一定應有部分比例之部分共有人對共有物有直接處分之權，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意出賣之共有人既非該買賣契約之當事人，買受人自不得依該買賣契約對未同意出賣之共有人為請求。又民法第71條所謂強制規定，係指命令當事人「應為」一定行為而言，此與土地法第34條之1賦予共有人得於符合法定條件之情形取得不同意處分共有人應有部分之處分權，並非命令共有人為一定之行為，即非強制規定甚明。

(四)被告陳劉敏將系爭不動產合併同段590、591、592、598建號等5戶建物為同一條件合併出售予被告謙里公司，乃符合土地法第34條之1相關規定，屬合法有效之法律行為，此有最高法院100年度台上字第432號民事裁判意旨認為土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權(先買權)」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第3人約定之「同樣條件」補訂書面契約，該項權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權，故出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購權，倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，即不得主張行使優先承購權。是被告陳劉敏就系爭5棟區分所有建物合併出賣，其中系爭土地與系爭建物皆為共有物，其餘為被告陳劉敏單獨所有區分建物，則依據上開最高法院民事裁判意旨，被

01 告陳劉敏將系爭不動產作為同一條件合併出售予被告謙里
02 公司，即係以出售土地及建物之共有物之同時，將其餘坐
03 落在同一土地上之其他樓層非共有物之建號，予以合併出
04 售部分視為買賣交易之相同條件，此種合併出售之條件應
05 屬買賣雙方基於契約自由原則所為之約定，並無違公序良
06 俗，亦與土地法第34條之1立法意旨無違，且有助於減少
07 共有關係，增加土地或建物之利用性，即屬有效。

08 (五)系爭5棟區分所有建物係於68年5月28日辦理所有權第1次
09 登記，並無適用98年1月23日修正公布民法第799條第4
10 項、第5項規定，此依民法物權編施行法第1條規定於修正
11 前之物權並不適用可知。是共有基地之區分所有人於上開
12 民法第799條第4項規定修正前，本於基地共有權使用基
13 地，不可逕謂其使用基地之權利範圍應依其專有部分面積
14 與專有部分總面積之比例決定。而上開規定之適用，攸關
15 區分所有建物與基地之使用關係，修法前建物適用上開修
16 正後規定與否，將致原區分所有人就基地應有部分比例不
17 符該規定者，發生是否構成不當得利之變動，影響當事人
18 權益甚鉅，此部分於該法修正前原無規範，是上開修正規
19 定於立法時未規定回溯適用，應係立法者有意為之，並非
20 法律漏洞，則上開規定修正前之建物，自不能以類推適用
21 或以法理方式適用修正後民法第799條第4項規定，否則修
22 法前已完成之區分所有建物均有陷於是否構成不當得利之
23 不安狀態之虞，嚴重影響不動產交易秩序及人民財產，當
24 非立法者本意。是系爭建物為坐落系爭土地之單1棟地上4
25 層樓建物，早於68年5月28日辦理建物所有權第1次登記，
26 係發生於民法第799條第4項規定修正前，此有系爭建物
27 (即重測前2822建號建物)建築改良物登記簿摘要登載內容
28 可稽(參見被證11)，故系爭建物與基地應有部分之分配不
29 適用該修正條文之規定，即建物所有人應分配若干基地應
30 有部分，並非依建物專有部分面積與專有部分總面積比例
31 決定。且當時法令並無關於區分所有建物應如何分配基地

01 權利之規範，而共有基地之使用收益為基地分管事項，本
02 於分管契約僅所有人始能訂立之法則，決定基地使用收益
03 應屬基地共有人自由決意之範圍，並不受其上區分所有建
04 物所有權歸屬情況之限制。據此，於民法第799條第4項規
05 定修正前興建之建物，並無必須按各專有部分面積所佔專
06 有部分總面積比例決定配賦基地之法理。

07 (六)太平地政所以109年10月19日買賣登記申請書辦竣系爭移
08 轉登記案之行政事務，係土地及系爭建物各自單獨訂立買
09 賣契約書，另被告陳劉敏單獨所有區分建物為同一買賣契
10 約書，亦即係3件獨立契約行為。被告陳劉敏就原為共有
11 之系爭不動產係依土地法第34條之1規定處分共有物全
12 部，合併於同伴出售被告陳劉敏單獨所有區分建物，係同
13 時移轉於同一權利人即被告謙里公司，且分別訂立契約日
14 期相同，故符合內政部88年8月19日函釋意旨內容，自無
15 須退回分件辦理，系爭移轉登記案並無任何違誤之處，原
16 告自無從據此主張被告2人間之私法關係為脫法行為，而
17 屬無效。又依最高法院88年度台上字第1703號民事裁判意
18 旨，部分共有人依土地法第34條之1出賣共有物時，不同
19 意出賣之共有人並非當然之出賣人，其與買受人間不發生
20 法律上權利義務關係，自非出賣標的法律上擔保義務人，
21 此為學說所稱「處分權授予說」，亦即土地法第34條之1
22 第1項直接賦予多數決共有人「處分權」。是原告既未於
23 優先承買通知時表達承買意願，其即屬不同意出賣之共有
24 人，依上開處分權授予說，原告於共有物出賣時即非出賣
25 人(義務人)，故系爭不動產移轉登記之義務人與權利人即
26 為被告2人，與原告無涉。是被告陳劉敏就上開建物與土
27 地分別訂立日期相同之契約，將之移轉予被告謙里公司，
28 即屬相同義務人移轉不同標的物予相同權利人之情形，依
29 內政部88年8月19日函釋意旨，太平地政所於109年10月19
30 日所為所有權移轉登記處分為合法有效，自非脫法行為，
31 亦無違反權利濫用禁止原則或違反誠實信用原則之情形。

01 (七)被告陳劉敏向地政機關申請辦理系爭移轉登記案，提出原
02 證6契約並不影響被告2人於109年8月6日簽立之原證8契約
03 之有效性，亦非屬陰陽合同(AB契約)之情形，更無成立民
04 法第87條第1項規定通謀虛偽意思表示情形可言，此有臺
05 灣高等法院105年度家上字第339號民事裁判意旨可參。

06 (八)原告雖主張鈞院提存事件准予提存處分未經合法送達共有
07 人賴陳肅治之繼承人賴浚庸，不能認為已合法送達共有人
08 賴陳肅治之全部繼承人，該提存與民法第326條受領遲延
09 規定不符，自有提存法第10條第3項後段「提存程式不合
10 規定」或「不應提存者」等重大瑕疵，不應准予提存，鈞
11 院提存所准予提存之處分自屬違背法令，應依提存法第10
12 條第3項後段規定廢棄該准予提存處分，系爭移轉登記案
13 並未依法完成，太平地政所之准許登記處分亦屬違法無
14 效，應予廢棄云云。惟依提存法第22條規定，清償提存之
15 准許與實質上是否具備受領遲延條件、是否發生消滅債務
16 之效力，並無關聯，提存所僅得依提存法相關規定之非訟
17 程序為形式上審查，自不得為實體審究，故被告陳劉敏辦
18 理前開清償提存，鈞院提存所依提存法第8條第1項、第9
19 條第1項及同法施行細則第3條第1項、第20條第5款規定為
20 形式上審查後准予被告陳劉敏提存，且賴陳肅治之繼承人
21 對於前開清償提存之處分亦未提出異議，即於法相符。

22 (九)依最高法院68年度台上字第2857、3141號民事裁判意旨，
23 共有人出賣其應有部分時，依土地法第34條之1第4項規
24 定，他共有人固得以同一價格優先承購，惟此僅有債權效
25 力，非如承租土地建築房屋之人對於出租人出賣其土地時
26 之優先購買權具有相對的物權效力。倘共有人違反法律規
27 定，將應有部分賣與他人，他人已依法取得所有權時，他
28 共有人不得主張該買賣為無效，而塗銷其依法所為之登
29 記。又土地法第34條之1第5項、第2項規定之通知義務，
30 純屬公同共有人間之內部關係，公同共有人未踐行此項通
31 知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分

之效力尚無影響。是無論被告陳劉敏所為之提存是否適法，應不影響被告陳劉敏已依土地法第34條之1第1項規定所為之處分效力，僅生共有人賴陳肅治之繼承人得否依同條第3項規定請求被告陳劉敏負清償責任，包括原告之其他共有人自不得以該清償提存之處分未經合法送達賴浚庸為由，遽行主張系爭不動產之買賣為無效，亦不得請求塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。

(十)並聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地上有地下1層、地上4層之鋼筋混凝土建物，地上1樓為系爭建物，原為臺中遊樂大樓1樓商場，其餘各樓層均有不同建號建物。又系爭建物於68年1月26日建築完成，68年5月28日第1次所有權登記，使用執照就層棟戶數記載為1層1戶，使用種類及登記謄本主要用途欄均記載為店舖。

(二)被告陳劉敏原為系爭不動產之共有人，於109年8月6日與被告謙里公司訂立買賣契約將系爭不動產出售予被告謙里公司，並以系爭存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，已依土地法第34條之1規定將系爭土地及建物出售，通知其他共有人得於15日內以相同條件行使優先購買權。

(三)系爭不動產於109年10月19日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記予被告謙里公司。

四、兩造爭執事項：

(一)原告訴請確認被告2人間系爭不動產於109年8月6日所為之買賣債權行為，及於109年10月19日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在，是否有理由？

(二)原告訴請被告謙里公司將系爭不動產所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利

01 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
02 。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
03 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
04 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
05 言，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提
06 起。另縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
07 即難認有受確認判決之法律上利益(參見最高法院83年度
08 台上字第1169、2121號等民事裁判意旨)。原告主張被告
09 陳劉敏原為系爭不動產之共有人，於109年8月6日以依土
10 地法第34條之1規定為由將系爭不動產全部出售予被告謙
11 里公司，並於109年10月19日以買賣為原因辦妥所有權移
12 轉登記予被告謙里公司，均違反公寓大廈管理條例第4條
13 第2項、民法第799條第5項等法律強制規定，依民法第71
14 條規定為無效，乃訴請確認被告2人就系爭不動產所為之
15 買賣債權行為及辦理所有權移轉登記之物權行為均為無效
16 ，並請求被告謙里公司塗銷系爭不動產之所有權移轉登
17 記，回復登記為原告所有各情，已為被告2人所否認，並
18 以上情抗辯。本院認為原告以其為系爭不動產所有權應有
19 部分之共有人身分提起本件訴訟，而被告陳劉敏依土地法
20 第34條之1規定處分系爭不動產是否合法，攸關原告對於
21 系爭不動產所有權應有部分是否繼續存在，此項法律關係
22 存否即屬不明確，其就系爭不動產之法律上地位因而陷於
23 不安之狀態，且此種不安狀態，得以經由法院確認判決予
24 以除去，縱令原告提起本件訴訟在於確認被告2人之法律
25 關係是否存在，亦不影響其提起本件訴訟具有受確認判決
26 之法律上利益，故原告起訴聲明第1項請求確認被告2人間
27 就系爭不動產所為之買賣債權行為及辦理所有權移轉登記
28 之物權行為均無效，依首揭法條規定及最高法院83年度台
29 上字第1169、2121號等民事裁判意旨，即無不合，應准許
30 之。

31 (二)原告訴請確認被告2人間系爭不動產於109年8月6日所為之

買賣債權行為，及於109年10月19日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在，為無理由：

1、查共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算，土地法第34條之1第1項設有明文。又部分共有人依上述規定出售共有物，對他共有人而言，仍為出賣其應有部分，僅同意處分之共有人有權處分而已（參見最高法院78年度第12次民事庭會議決議一意旨）。而上述規定係為解決共有土地或建築改良物之處分等行為，不能獲得全體共有人同意之事實上困難，乃賦與有一定應有部分比例之部分共有人，對共有物有直接處分之權，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意出賣之共有人既非該買賣契約之當事人，買受人自不得依該買賣契約對未同意出賣之共有人為請求（參見最高法院81年度台上字第1501號、87年度台上字第866號、88年度台上字第1703號及106年度台上字第2482號等民事裁判意旨）。

2、被告陳劉敏原為系爭不動產之共有人，於109年8月6日與被告謙里公司訂立不動產買賣契約，依土地法第34條之1第1項規定將系爭不動產出售予被告謙里公司，並於109年8月10日以系爭存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，已依土地法第34條之1規定將系爭不動產全部出售，通知其他共有人得於15日內以相同條件行使優先購買權，而系爭不動產其他共有人屆期均未行使優先購買權，被告2人遂以系爭移轉登記案向太平地政所申請辦理所有權移轉登記，並於109年10月19日辦妥登記等情，已為兩造一致不爭執，並有原證6即不動產買賣契約書、原證8即建築改良物所有權買賣移轉契約書、原證9即系爭存證信函各在卷為憑（參見本院卷第1宗第169～180、219～2

44頁)。是被告陳劉敏既為系爭不動產共有人之一，且應有部分已逾3分之2，其將系爭不動產全部出售予被告謙里公司已符合土地法第34條之1第1項規定，對其他共有人而言仍屬有權處分，故被告2人間就系爭不動產於上揭時間所為之買賣債權行為及所有權移轉之物權行為等，均屬合法有效存在。

3、又被告2人間就系爭不動產之買賣行為，係以被告陳劉敏個人名義為出賣人，並非以原告或其他共有人之代理人身份為之，此有該不動產買賣契約在卷可參，自無所謂「無權代理」之情形存在。且依前述，部分共有人依土地法第34條之1第1項規定將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有權一併出賣，此種處分權係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，故被告陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定與被告謙里公司為上揭債權行為及物權行為，僅就被告陳劉敏之應有部分取得處分權，並非代理原告出賣其應有部分，要無原告主張有何無權代理法律關係之適用。況被告陳劉敏就原告在系爭不動產所有權應有部分訂立買賣契約乙事，其性質屬於出賣他人之物，暫不論本件有無土地法第34條之1第1項規定之適用，該買賣契約仍屬有效。原告此部分主張顯與法律規定不符，要無可採。

4、原告雖主張被告2人間就系爭不動產所為上揭買賣債權行為及所有權移轉之物權行為，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第4、5項等強制規定，依民法第71條規定均為無效，或被告2人間之行為屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定亦為無效各節，亦為被告2人所否認，並以上情抗辯。本院認為：

(1)公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權

之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，而民法第799條第4、5項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定(第4項)。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔(第5項)。」。是本件應斟酌者乃系爭不動產是否屬於公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第4、5項等規定規範之「區分所有建物」？經查：

- ①區分所有建築物係由專有部分與共有部分所構成，專有部分的成立須具備：①實質要件：建築物區分部分須具備構造上獨立性與使用上獨立性，所謂構造上獨立性，係指建築物經區分之特定部分係以牆壁、樓板等構造物與建築物之其他部分隔離，客觀上足以明確劃分其範圍，且適合為所有權支配客體獨立物之程度而言；稱使用上獨立性，則指建築物之區分部分得單獨使用而言。是建築物之區分部分能否單獨使用，則以有無獨立之門戶與外界直接相通及有無專用設備之存在為斷。若建築物之區分部分有獨立門戶與公共走廊或公共樓梯等外界直接相通，且有專用設備存在，即得單獨使用，而為區分所有權之客體。反之，則否。上述構造上獨立性與使用上獨立性是成立專有部分的實質要件，缺一不可。若僅有構造上獨立性而無使用上獨立性，固不得成立專有部分；反之，如僅具使用上獨立性，而未具構造上獨立性，亦然。②形式要件：須辦理區分所有登記，1棟建築物若登記為數人共有，縱區分為數部分，且其區分數部分具備構造上獨立性與使用上獨立性，而分別由數人管理使用，即非區分所有，而為共有分管。是專有部分須透過登記，以所有權客體之形態表現於外部，始足當之。準此，建築物之區分部分，須具備構造上獨立性與使用上獨立性，且為區分所有登記，始得成為專有部分。

- ②建築物共有分管，則指建築物共有人依分管約定，分別就

各自分管之特定部分使用、收益或管理之情形。分管約定之成立不以書面為必要，以明示或默示為之均無不可。苟共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領部分，長年相互容忍，對他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，即非不得有默示分管契約存在。是區分所有與共有物分管之主要區別：①前者必1棟建築物區分為數部分，且其區分部分須具備構造上及使用上獨立性；後者則共有人分管部分，不以具備構造上及使用上獨立性為必要。②前者須為區分所有登記，使建築物之區分部分得以單獨所有權之型態表現於外部；後者則只要共有人約定，即可成立，不待登記。至民法第826條之1第1項所定分管約定經登記者，對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力，則屬另一問題。從而，建築物區分所有並非共有狀態，應無土地法第34條之1規定之適用，而於分管情形，後者則因不失共有本質，自仍有上開規定之適用。

③原告雖主張系爭不動產具有構造上及使用上之獨立性，性質上屬於區分所有建物云云，並援以吳錦洲另案訴訟之證據資料為其依據。然此部分經吳錦洲另案審理法院調取相關訴訟卷宗審酌後，認定系爭不動產固屬吳錦洲、被告陳劉敏及其他共有人所共有，吳錦洲登記為共有人之一，則系爭不動產未經區分所有登記，自無從將系爭不動產認定為區分所有建物，而駁回吳錦洲之請求。是基於相同之法律上理由，原告、被告陳劉敏及其他共有人所共有之系爭不動產既非區分所有建物，即無公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第4、5項等規定之「專有部分」可言，更無適用公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第4、5項等規定之餘地。至於上揭法條規定是否屬於民法第71條規定之法律強制規定，本院即無判斷之必要，原告此部分主張委無可採。

(2)又民法第87條第1項規定：「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。但不得以其無效對抗善

意第3人。」，而第3人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第3人應負舉證之責(參見最高法院48年台上字第29號民事判決先例意旨)。另所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立(參見最高法院86年度台上字第3865號民事裁判意旨)。是原告既主張被告2人於上揭時間就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定應屬無效云云，已為被告2人所否認，則原告自應就其主張有利於己事實即被告2人間如何成立通謀虛偽意思表示乙節負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結前並未提出積極證據資料證明被告2人間究竟如何「通謀」而虛偽訂立系爭不動產買賣契約？尤其系爭不動產所有權移轉登記予被告謙里公司名下亦2年有餘，若系爭不動產買賣係屬虛偽，在客觀上應不難查知被告陳劉敏對系爭不動產是否仍享有使用、收益及處分之權能？原告僅憑原證6契約及原證8契約之簽訂內容並非一致而認係陽陽合同(A B契約)云云，即為本院所不採。

- 5、原告另主張本院提存所109年度存字第1752號清償提存事件對賴浚庸之送達程序有瑕疵，本院提存所不應受理，而應退回被告陳劉敏云云。惟土地法第34條之1第5項、第2項所規定之通知義務，純屬公司共有人間之內部關係，公司共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響(參見最高法院68年台上字第2857號民事判決先例意旨)。又土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知

01 優先購買權人而與第3人訂立買賣契約者，其契約不得對
02 抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之
03 優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣
04 其應有部分予第3人時，固得行使優先承購權而與該共有
05 人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第3
06 人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第3人，優
07 先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。況
08 土地法第34條之1第4項規定，旨在防止共有土地或建物之
09 細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成
10 本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權
11 之人及對象限於共有人。部分共有人依土地法第34條之1
12 第1項規定出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登
13 記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共
14 有人亦均喪失共有身分。縱為出售、處分者違反通知義
15 務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從再行
16 行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂立買
17 賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通知者
18 即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損
19 害。出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人
20 無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受
21 有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害
22 賠償責任(參見最高法院109年度台上大字第2169號民事裁
23 判意旨)。據此可知，本院提存所109年度存字第1752號清
24 償提存事件對賴浚庸之送達程序縱令確有如原告主張之瑕
25 疵存在，僅屬被告陳劉敏於系爭不動產買賣契約訂立後，
26 未依土地法第34條之1第4項規定合法通知賴浚庸行使優先
27 購買權而已，而此項共有人之優先購買權亦僅具有債權性
28 質，在系爭不動產已辦妥所有權移轉登記後，賴浚庸自無
29 從再行使共有人之優先購買權，倘賴浚庸認為其未受合法
30 通知行使優先購買權而受有損害，得依民法侵權行為規定
31 請求被告陳劉敏賠償所受損害，但不得再行主張被告2人

就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物
權行為均為無效。是原告上揭主張縱令實在，僅為賴浚庸
與被告陳劉敏間之損害賠償問題，要與原告無關，原告單
憑其個人主觀認定本院提存所上揭提存事件之送達程序有
瑕疵，遽行主張被告2人就系爭不動產所為買賣之債權行
為及所有權移轉登記之物權行為均為無效，尚嫌無憑。

(三)原告訴請被告謙里公司將系爭不動產所有權移轉登記予以
塗銷，回復登記為原告所有，亦無理由：

被告2人於上揭時間就系爭不動產所為買賣之債權行為及
所有權移轉登記之物權行為均為合法有效，而被告謙里
公司已為系爭不動產之真正所有權人，已如前述，則原告
訴請被告謙里公司塗銷系爭不動產之移轉登記，並回復登
記為原告所有狀態，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，被告陳劉敏於上揭時間依土地法第34條之1第1項
規定將系爭不動產全部出售予被告謙里公司，並辦妥系爭不
動產所有權移轉登記，均屬合法有效，縱令被告陳劉敏對系
爭不動產之部分共有人確有未合法通知行使優先購買權之情
事，亦不影響系爭不動產已合法出售予被告謙里公司，及被
告謙里公司已合法取得系爭不動產所有權之效力。是原告訴
請確認被告2人就系爭不動產所為買賣之債權行為及所有權
移轉登記之物權行為均為無效，與請求被告謙里公司塗銷系
爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記為原告所有，均無
理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦
失其依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資
料，經本院斟酌後認為均與本判決之結果不生影響，爰不逐
一論述，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
民事第四庭 法 官 林金灶

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	台中市	太平區	宜欣段	4	2474	1萬分之24

編號	建號	建物門牌	建物面積	權利範圍
2	台中市○○區○ ○段000○號	台中市○○區 ○○路0段00號	2342.62 平方公尺	1萬分之72

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 112 年 6 月 14 日

書記官 莊金屏