

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1218號

原告 林楷宸

訴訟代理人 張均溢律師

被告 林祉好

林琬晴

林鈺佩

共同

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林盟仁律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國113年1月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為姊弟關係，訴外人即兩造之被繼承人林金山於民國110年3月18日死亡，兩造遂簽立遺產分割協議書，協議將林金山所有如附表所示之土地及建物（下稱系爭房地）移轉登記予原告。嗣被告竟以系爭房地為祖產，不希望原告轉賣，若原告欲轉賣，則被告仍有優先承買權為由，使原告陷於錯誤而於110年6月3日簽立預告登記同意書，並記載「立同意書人林楷宸所有之下列不動產（即系爭房地），於110年6月3日預約出賣與林祉好、林琬晴、林鈺佩，茲為保全該標的物權利之移轉，同意向地政機關申請預告登記，恐口無憑，特立此書為證」（下稱系爭預告登記），致原告就系爭房地不得自由使用、收益、處分，侵害原告之所有權。嗣原告始知悉預告登記之意義，因原告並無買賣及移轉

01 系爭房地所有權之真意，遂於112年1月19日寄發律師函（下
02 稱系爭律師函）定期催告被告應偕同處理系爭房地分配、買
03 賣事宜，逾期則解除買賣之預約或撤銷錯誤意思表示，惟被
04 告收受後均未置理，顯見被告亦不欲行使買賣預約請求權，
05 已生解除意思表示之效果。故系爭預告登記上之買賣預約請
06 求權已消滅或確定不發生，顯已妨害原告之所有權，自應予
07 塗銷，爰依民法第88條第1項前段、第767條第1項中段規
08 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房地經臺中
09 市政府地政局中山地政事務所於110年6月3日山普登字第063
10 400號收件所為之110年6月3日預告登記予以塗銷。

11 二、被告則以：兩造為被繼承人林金山、陳金枝之全體繼承人，
12 於110年5月23日就林金山、陳金枝所遺之財產成立遺產分割
13 協議書。又因被告林琬晴尚有債務，暫將其所繼承之部分由
14 被告林鈺佩繼承，並約定將系爭房地借名登記於原告名下，
15 如須處分系爭房地須由林琬晴同意，並為保全祖產，於110
16 年6月3日辦理系爭預告登記。是兩造將系爭房地設定系爭預
17 告登記，係為保全系爭房地之處分同意權、優先承買權、買
18 賣價金請求權、借名登記返還標的物請求權。且系爭律師函
19 未提及買賣系爭房地之意願，亦未見原告就系爭房地提出買
20 賣價金等細節，兩造就系爭房地仍有預約買賣之合意，故不
21 得逕為解除，另原告撤銷錯誤之意思表示，已罹於1年除斥
22 期間等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院得心證之理由：

24 (一)原告不得依民法第88條第1項前段撤銷系爭預告登記之意思
25 表示：

26 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
27 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；前二條之撤銷權，
28 自意思表示後，經過一年而消滅，民法第88條第1項前段、
29 第90條分別定有明文。

30 2.原告主張被告以系爭房地為祖產，不希望原告轉賣，若原告
31 欲轉賣，則被告仍有優先承買權為由，使原告陷於錯誤而於

01 110年6月3日簽立系爭預告登記，惟原告並無出賣系爭房地
02 所有權之真意，故依民法第88條第1項前段規定撤銷其錯誤
03 意思表示等語。惟被告否認並抗辯兩造間有設定系爭預告登
04 記之真意，且被告撤銷意思表示已罹於1年除斥期間等語。
05 經查，兩造於110年6月3日簽立系爭預告登記書，記載原告
06 於同日預約出賣系爭房地與被告，並連同遺產分割協議書、
07 土地登記申請書等，向臺中市中山地政事務所申請辦理分割
08 繼承及預告登記等情，有臺中市中山地政事務所112年6月13
09 日中山地所一字第1120006615號函所附相關申請資料在卷可
10 參（見本院卷第83至113頁），且為兩造所不爭執（見本院
11 卷第159頁）。堪認原告有與被告成立系爭房地之買賣預約
12 及為保全該預約請求權而設定預告登記之真意。另原告就其
13 預告登記之意思表示之內容或表示行為有錯誤之情，並未舉
14 證以實其說，且原告於112年1月19日始寄發系爭律師函為撤
15 銷錯誤意思表示，已逾民法第90條規定之1年除斥期間。是
16 原告依民法第88條第1項前段規定，撤銷其同意簽立系爭預
17 告登記之意思表示，自屬無據。

18 (二)原告不得依民法第767條第1項中段請求塗銷系爭預告登記：

19 1.原告主張其無出賣系爭房地之真意，遂寄發系爭律師函要求
20 被告應偕同處理系爭房地分配、買賣事宜，惟被告收受後均
21 未置理，顯見被告亦不欲行使買賣預約請求權，已生解除意
22 思表示之效果，故系爭預告登記上之買賣預約請求權已消滅
23 或確定不發生，依民法第767條第1項中段規定應塗銷系爭預
24 告登記等情，固據其提出土地登記申請書、臺中市中山地政
25 事務所土地、建物所有權狀、臺中市地籍異動索引、預告登
26 記同意書、律師函及中華郵政掛號郵件收件回執、系爭房地
27 登記第一類謄本為證（見本院卷第19至43、125至127頁）。
28 惟被告否認之，並以前詞置辯。經查，觀諸系爭律師函記
29 載：「……(四)林祉妤小姐、林琬晴小姐、林鈺佩小姐既以不
30 正方式致被告（應為原告）陷入錯誤而簽立預告登記同意
31 書，事後亦未如同預告登記同意書中所載之預約買賣情事發

生，故林楷宸先生為待念手足情深，特委託張均溢律師催告林祉妤小姐、林琬晴小姐、林鈺佩小姐應於10天內與張均溢律師聯繫，並自行塗銷系爭房地之預告登記，另併同就先父、先母所遺建物暨土地分配事宜一同誠意協商討，逾期則以該律師函為撤銷錯誤意思表示或解除買賣之預約……」，此有系爭律師函附卷可稽（見本院卷第37至40頁）。足見原告本無履行訂立本約義務之意願，被告雖有意願亦難期待可訂立本約，尚難僅憑被告於收受系爭律師函後均未回應等節，即認該預約已構成法定解除之事由。系爭房地之預約買賣約定自不因原告片面解除而生解除之效力。系爭預約請求權既仍存在，則原告依民法第767條第1項中段請求塗銷系爭預告登記，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第88條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求被告應將系爭房地之系爭預告登記予以塗銷，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第三庭 審判長法官 陳宗賢
法官 蔡嘉裕
法官 林 萱

附表：

編號	土地/ 建物	標示	權利 範圍
1	土地	臺中市東區旱溪段22-26地號	全部
2	建物	臺中市○區○○段0000○號 (建物門牌：臺中市○區○○○○街000巷00號)	全部

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

01 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日

03 書記官 黃泰能