

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3649號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 侯皓騰  
訴訟代理人 游雅鈴律師  
被告 侯慶來  
侯安河  
侯吉造  
侯吉三  
侯明承  
侯孝承  
許淑靜  
侯慶典  
侯森地  
侯世吉  
侯永則  
陳麗准  
侯志和  
侯傑能  
侯傑翔  
侯傑勛  
侯桃梨花  
侯湫梧  
侯福來  
侯月昭  
楊侯月娟  
侯月雙  
侯月幸  
江芊嬋  
王美雙

01 侯達程  
02 侯心意  
03 侯心遠  
04 0000000000000000  
05 侯心川  
06 新春建設股份有限公司

07 0000000000000000

08 上 1 人  
09 法定代理人 鄭君寰  
10 上29人共同  
11 訴訟代理人 林亮宇律師  
12 李秉謙律師  
13 陳虹羽律師  
14 複 代理人 王雲玉律師

15 上列當事人間請求確認契約無效等事件，本院於民國115年1月28  
16 日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。  
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
23 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
24 款定有明文。查，原告原起訴聲明為：「(一)確認原告與被告  
25 新春建設股份有限公司（下稱新春公司）間就坐落臺中市○  
26 ○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），應有部分10  
27 分之1之土地買賣契約不存在。(二)原告就被告A 0 1 等29人  
28 （即新春公司以外之其餘本件被告【如附表一所示】，下稱  
29 A 0 1 等29人）與新春公司間就系爭土地於113年10月24日所  
30 簽定買賣契約（下稱系爭買賣契約）第10條第5項規定及附  
31 件(一)買方應支付款項之明細表項次1至8之金額均有爭執。」

01 (見本院卷一第13頁)；嗣於本院審理中之114年4月21日言  
02 詞辯論期日變更聲明為：「(一)確認A 0 1等29人與新春公司  
03 間系爭買賣契約無效。(二)確認新春公司因上開契約而取得原  
04 告系爭土地應有部分10分之1可行使土地法第34條之1第1項  
05 為所有權移轉登記之權利不存在。」(見本院卷一第245至2  
06 46頁)，經核原告所為變更之訴與原訴均係本於主張「原告  
07 不同意出售系爭土地應有部分，且A 0 1等29人與新春公司  
08 間系爭買賣契約因其等通謀虛偽而為意思表示而無效」之同  
09 一基礎事實，依上開規定，並無不合，應予准許。

10 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  
11 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否  
12 之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告  
13 不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1、2項定有  
14 明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之  
15 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此  
16 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言(最高法院10  
17 4年度台上字第1355號判決意旨)。經查，本件原告為系爭  
18 土地之共有人，其應有部分為10分之1，而原告主張A 0 1  
19 等29人與新春公司間對於系爭土地之系爭買賣契約無效，故  
20 新春公司依土地法第34條之1第1項規定取得對於原告上開應  
21 有部分所有權移轉登記之權利不存在，為本件被告所否認，  
22 則上開法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有不安  
23 之狀態存在，得以本確認判決除去，亦不能提起他訴訟排  
24 除，則原告提起本件確認之訴即有確認利益。

25 三、被告A 0 1經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無  
26 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其  
27 一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，其應有部分為10分之  
30 1，前接獲被告A 3 4寄送之臺中英才郵局2654號存證信函  
31 (下稱2654號存證信函)通知原告，而表示A 0 1等29人業

01 已符合土地法第34條之1第1項所定應有部分及人數均過半數  
02 之多數決規定，故將系爭土地以系爭買賣契約出售給新春公  
03 司，並通知原告行使優先承買權，惟原告不同意系爭買賣契  
04 約所約定每坪新臺幣（下同）15萬元之買賣條件，蓋因該條  
05 件顯然低於市價甚多，經原告查訪，有同意出售系爭土地應  
06 有部分之共有人實際上以每坪約30萬元之價格出售，然而本  
07 件被告卻故意通謀虛偽制定系爭買賣契約，以此減少原告可  
08 受領之買賣價金並達逃漏稅捐之目的，是系爭買賣契約應屬  
09 無效。又有關係爭買賣契約第10條第5項約定及附件(一)所訂  
10 買方應支付款項明細表項次1至8之金額，原告均有爭執，蓋  
11 考量A 0 1等29人係以土地法第34條之1第1項規定將系爭土  
12 地以多數決方式代原告出售予新春公司，惟原告並未委託仲  
13 介人員及開發業者整合土地，自無要求原告支付項次2、5之  
14 仲介費及整合費之理；另就項次4、6、7、8之費用而言，本  
15 件被告均未提出相關支出憑證，顯係虛增費用。另雖新春公  
16 司係委託訴外人頂丰開發有限公司（下稱頂丰公司）與系爭  
17 土地共有人洽談系爭土地買賣事宜，但依頂丰公司與A 0 1  
18 等29人所簽訂同意書即「土地買賣暨專任委託合約書」（下  
19 稱系爭同意書），乃由頂丰公司向A 0 1等29人買受系爭土  
20 地之應有部分，惟頂丰公司卻未自行辦理其所有權移轉登  
21 記，反而威脅要對A 0 1等29人請求違約金，以此要求A 0  
22 1等29人配合依土地法第34條之1第1項規定，製作其等與新  
23 春公司間未進行協商且合意之系爭買賣契約書，且系爭買賣  
24 契約書並未經A 0 1等29人逐一蓋章，而僅由其等於同意出  
25 售之共有人名冊及騎縫章授權書上簽名蓋章，但未一起裝訂  
26 並於系爭買賣契約書騎縫上蓋用其等印章，可見A 0 1等29  
27 人根本未與新春公司為任何買賣合意，而被告A 3 4對原告  
28 之2654號存證信函通知亦屬無效。此外，被告A 0 1嗣後已  
29 寄發存證信函表示其未與新春公司有系爭買賣契約之協商及  
30 合意，則A 0 1與新春公司間就系爭土地之買賣契約並未成  
31 立，而系爭買賣契約扣除A 0 1之應有部分後，其同意出售

01 系爭土地之共有人應有部分未過半數，亦不符合土地法第34  
02 條之1之規定，故原告就系爭土地之應有部分不適用該規定  
03 而與新春公司成立買賣契約。爰依民法第87條第1項、土地  
04 法第34條之1執行要點第14點第2、4款規定提起本件訴訟等  
05 語。並聲明：(一)確認A 0 1等29人與新春公司間就系爭土地  
06 之系爭買賣契約無效。(二)確認新春公司因上開契約而取得原  
07 告系爭土地應有部分10分之1可行使土地法第34條之1第1項  
08 為所有權移轉登記之權利不存在。

09 二、被告則以：

10 (一)被告A 0 9等28人及新春公司(即A 0 1之外之本件被告)  
11 部分：新春公司為購買系爭土地開發利用，委託頂丰公司與  
12 地主洽談土地買賣價格及意願，而頂丰公司分別與地主簽訂  
13 之系爭同意書即「土地買賣暨專任委託合約書」第7條約定  
14 有合約期間，即當合約期間屆至，如未能依雙方議定之條件  
15 正式辦理土地買賣簽約，該合約書即告終止，嗣與多數地主  
16 磋商結果為多數地主仍同意以每坪15萬元出售系爭土地，則  
17 被告間就系爭土地之買賣並無通謀虛偽意思表示之情形。又  
18 不動產市價或行情僅係作為買賣交易之參考，其買賣成交價  
19 格本因個案條件、買賣雙方議價、時機等種種因素而不同，  
20 難以個案之不動產買賣成交價格為何即推論該買賣為通謀虛  
21 偽意思表示，且倘原告認系爭買賣契約價格低於市價亦得主  
22 張優先承買權，至系爭買賣契約第10條第5項及附件(一)所約  
23 定買方應支付款項明細項次2-8之費用，均為買賣雙方經磋  
24 商後所列之必要費用，基於契約自由原則，原告既非系爭買  
25 賣契約之當事人，自無權干涉系爭買賣契約所定付款項目及  
26 金額，被告亦無提出付款憑證之義務。另原告主張之土地法  
27 第34條之1執行要點第14點第2、4款規定並非請求權基礎；  
28 且系爭土地既經A 0 1等29人依土地法第34條之1第1項規定  
29 以多數決方式出售予新春公司，並通知原告優先承買，而原  
30 告放棄優先承買權，嗣後再提起本件訴訟阻礙A 0 1等29人  
31 處分系爭土地並辦理所有權移轉登記，已違反土地法第34條

01 之1第1項規定，復未就其主張被告間有通謀虛偽意思表示乙  
02 節為任何舉證，顯係濫訴而屬權利濫用，亦違反誠信原則。  
03 此外，縱使同意出售系爭土地之共有人中之A O 1嗣後反  
04 悔，僅係新春公司與A O 1間之契約履行問題，並非契約效  
05 力問題，與通謀虛偽無涉等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
06 訴駁回。

07 (二)A O 1部分：未表示意見。

### 08 三、本院之判斷：

09 (一)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無  
10 效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1項定  
11 有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相  
12 故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真  
13 意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為  
14 相當。且第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示  
15 者，該第三人應負舉證之責。次按第三人主張表意人與相對  
16 人通謀而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障  
17 礙要件，且屬變態之事實，為免第三人無端或任意挑戰當事  
18 人間已存在之法律關係，應由第三人負舉證責任（最高法院  
19 27年渝上字第2622號、48年台上字第29號判決意旨參照）。  
20 依前開說明，自應由主張基於通謀而為虛偽之意思表示，及  
21 雙方均無欲為其意思表示所拘束之意而相與為非真意之合意  
22 情形者，負舉證之責（最高法院105年度台上字第2117號、1  
23 05年度台上字第1260號、105年度台上字第432號、103年度  
24 台上字第939號判決、102年度台上字第2223號裁定、102年  
25 度台上字第505號、99年度台上字第1169號判決意旨、臺灣  
26 高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第23號審  
27 查意見參照）。申言之，第三人主張表意人與相對人通謀而  
28 為虛偽意思表示者，該第三人應就其所主張有利於己之此項  
29 積極事實負舉證之責。又民事訴訟如係由原告主張權利者，  
30 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主  
31 張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或

其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照)。

(二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第154條第1、2項、第345條第1、2項分別定有明文。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查，A 0 1 等29人與新春公司間就系爭土地確有成立系爭買賣契約，此有A 0 1 等29人與新春公司所簽立系爭買賣契約書、所附買方應支付款項之明細表、同意出售共有人名冊、騎縫章授權書、買賣價金履約保證委任書、新春公司所簽發之簽約款支票影本暨票據簽收單、A 0 1 等29人與頂丰公司所簽立之系爭同意書在卷可稽（本院卷一第54至74、369至486頁），亦與證人即系爭買賣契約之承辦地政士A 0 5於本院審理中具結證稱：系爭買賣契約是我由買方即新春公司陪同到同意出售的共有人那邊逐一簽訂，我們都有當面碰到面，讓他們親筆簽名跟蓋章，也有向同意出售的共有人逐一說明買受人是新春公司，契約書上有載明每坪單價是15萬元，這是簽約時我最先說明的事項，我都會先說明買賣雙方有哪些人、土地的標示、買賣總價及單價、付款方式，系爭買賣契約上共有人的簽名用印都是本人親簽及用印，我們都有當面確認過是本人，有對過身分證件，所附同意出售共有人名冊、騎縫章授權書也是由共有人本人簽名跟蓋章，我當時是將上開資料一起提供給共有人，我大概知道系爭土地上有大量未辦理保存登記的建物；系爭買賣契約所列仲介費、代書費、拆屋訴訟費用（含律師、裁判費用）、整合費、拆除費

01 (含廢棄屋清運)、整地費用(含圍籬費用)、地上物補償費  
02 用(地上物自行處理退回)等費用部分，只有其中代書費是由  
03 我們事務所寫進去，其他費用我是依資料寫上去；同意出售  
04 共有人名冊是買受人那邊開發到一定程度時會將同意出售的  
05 共有人名單給我，我再依照他們的授權去調第三類謄本，整  
06 個共有人的名冊都會出來，新春公司有一位代理的先生跟我  
07 洽談聯絡，後面大概是開發公司的人員陪同我去跟地主簽  
08 約，是逐一拜訪，大部分是在週末，持續跟他們拜訪簽約的  
09 時間應該有到1、2個月，可能都是在他們的居住地，或是我  
10 們邀約的地點，因為人員太多，簽約用印的時間會太久，如  
11 果沒有用騎縫章授權書的話，等於我們很多資料要每個共有  
12 人的章都要上去，會蓋不完，有些共有人也不想耽誤大家的  
13 時間，如果每個人都要製作契約書，可能會製作數十本契約  
14 書，讓契約的出錯率更高；新春公司跟開發公司都有委任  
15 我，頂丰公司當初要找我簽這個案子時，有讓我大概看過系  
16 爭同意書，我要先確認這些地主到底有無跟雙方有委託關  
17 係，才能確認他們後面是否真的有要出售土地，我們地政士  
18 就是要看同意出售的人是否符合土地法第34條之1所定多數  
19 決的要件，如果有，我就會排案去準備簽約，買賣雙方對於  
20 系爭土地沒有先登記到頂丰公司名下再出售給新春公司都沒  
21 有異議等語（見本院卷二第43至47、49至51頁），互核相  
22 符，足認A 0 1等29人與新春公司均有成立系爭買賣契約之  
23 真意，原告主張其等係通謀虛偽成立該契約云云，尚屬無  
24 據。至於有關拆遷補償費等款項，證人A 0 5雖無法具體陳  
25 述其計算方式，惟其證述業已於系爭土地買賣契約書簽訂時  
26 將該等款項逐項跟同意出售之共有人報告（見本院卷二第51  
27 至55頁），難認同意出售之A 0 1等29人對於該等款項毫不  
28 知悉，況且A 0 1等29人與新春公司對於系爭買賣契約成立  
29 必要之點僅在於系爭土地之地號、位置、面積、同意出售之  
30 共有人各別之持分、雙方同意成立買賣之價格等，而簽立系  
31 爭買賣契約書之A 0 1等29人因同意出售系爭土地，亦可實

01 際獲取按每坪15萬元及其等持分面積計算之價金，業經證人  
02 A 0 5 證述詳實（見本院卷二第55頁），復於系爭買賣契約  
03 書中詳載系爭土地全部共有人依每坪15萬元及各該持分面積  
04 計算可得價款金額（見本院卷一第61頁），顯見A 0 1 等29  
05 人與新春公司對於系爭土地買賣契約成立必要之點已經意思  
06 表示合致，無論新春公司是否須另外支出何項費用，或者有  
07 無何人因於系爭土地上有地上物而可獲取若干金額之拆遷補  
08 償費，均無礙於系爭買賣契約之成立，亦難以此推認A 0 1  
09 等29人與新春公司乃通謀虛偽成立系爭買賣契約。

10 (三)原告主張系爭買賣契約乃A 0 1 等29人與新春公司間通謀虛  
11 偽簽立，且新春公司因系爭買賣契約而取得土地法第34條之  
12 1第1項所定之所有權移轉登記權利不存在云云，無非以系爭  
13 土地附近之其他土地實價登錄顯示每坪交易單價約為29萬元  
14 至40萬元，可見系爭土地之市價高於每坪15萬元甚多；又經  
15 其訪查得知同意出售之共有人實際上係以每坪30萬元出售系  
16 爭土地；另系爭同意書乃以頂丰公司為系爭土地之買受人，  
17 頂丰公司卻未辦理系爭土地所有權移轉登記即再出售予新春  
18 公司；再者被告A 0 1 嗣於存證信函表示並未與新春公司成  
19 立系爭買賣契約，扣除A 0 1 對於系爭土地之應有部分後，  
20 剩餘同意出售系爭土地之共有人應有部分未達土地法第34條  
21 之1第1項所定之比例等為論據。惟查：

- 22 1. 土地買賣價格並非僅以地段為唯一決定因素，實際上經常因  
23 買賣雙方之身分、人數、資力、希望成立買賣之時程緩急及  
24 意願高低、其上是否有建物或地上物暨占有權源之有無、相  
25 關程序暨所生稅捐及費用實際上由何人負責等情而有所不  
26 同，參以系爭買賣契約之買方即新春公司除應按每坪15萬元  
27 給付價金共172, 125, 000元予出賣人以外，尚需另外負擔前  
28 揭地上物補償費用等款項，業如前述，其金額合計為345, 75  
29 0, 000元（見本院卷一第59頁），衡情自屬系爭買賣契約所合  
30 意每坪單價的考量因素之一；參以原告僅提供系爭土地附近  
31 土地之實價登錄及相對位置資料，卻未提供該等土地於實價

01 登錄所示買賣之契約或相關文件，無從知悉該等土地之其他  
02 買賣條件（見本院卷一第75至81頁），自難僅憑該等實價登  
03 錄資料逕認系爭土地每坪15萬元之價格顯然低於市價行情。

04 2.原告主張其訪查後得知同意出售系爭土地之共有人實際上係  
05 以每坪30萬元出售云云，並未提出任何證據以實其說，自難  
06 憑採。又查，證人A 0 4於本院審理中固然具結證稱：對方  
07 要跟我買土地，一開始我沒有理他，我不要賣，後來他簽不  
08 夠人，才叫我簽，我說一坪30萬元，我就簽了，約3、4日後  
09 （後改稱30日到1年間，再改稱3個月後）他又叫主管來說要分  
10 兩次，先簽15萬元，後面15萬元要現金，我說這樣不要；我  
11 不知道那個年輕人叫什麼名字，他說15萬元暗的不要讓人知  
12 道，這15萬元不用寫，我跟他說不要，要簽一張，我知道有  
13 一個親戚說30萬元賣他，那個親戚有沒有簽，我不知道，那  
14 個親戚沒有說，那個親戚後來有改名字，改什麼名字我不知  
15 道；一開始建設公司來說要15萬元，我都沒理他，最後說30  
16 萬元要買，我才跟他簽約，再來說要分成兩張，我跟他說我  
17 不要，我要做一張，這樣他就不要了；那個年輕人說他代表  
18 某公司要跟我買土地，來了幾十次我不理他，我都不要，後  
19 來我說一坪30萬元再來講，他說好，我才簽同意書；之後那  
20 個年輕人跟一個主管來，他主管說15萬元一張，暗的30萬不  
21 要講，說要分成兩張，我說不要，一張就好，就結束了等語  
22 （本院卷一第301至317頁）。惟證人A 0 4既然主觀上希望以  
23 每坪30萬元出售系爭土地，則其利害關係與原告一致而與本  
24 件被告相反，上開證詞是否全然可信，已屬有疑；參以證人  
25 A 0 4針對究竟係何人向其邀約通謀虛偽同意以每坪15萬元  
26 出售系爭土地乙節，並未陳述其具體姓名或身分，且就該人  
27 係於何時向其為此表示之時間，先證稱乃其簽立每坪30萬元  
28 出售同意書後3至4日，後改稱係30日到1年間以後，其後再  
29 改稱是3個月後，其證詞前後反覆不一，又其聲稱另有與其  
30 具親戚關係之共有人以每坪30萬元出售系爭土地，卻無法陳  
31 述其姓名，亦顯然違反常情，復有避重就輕之情，則有關其

01 證述於不詳時間受邀通謀虛偽簽立同意每坪15萬元出售系爭  
02 土地之契約文件云云，實難採信；另證人A04固有與新春  
03 公司委任之頂丰公司簽立願以每坪30萬元出售系爭土地之同  
04 意書（見本院卷一第257至261、289至293頁），惟土地買賣  
05 磋商過程中，其價格有高低變動之情形毋寧始為常態，而經  
06 雙方多次洽談後證人A04仍僅願以每坪30萬元之價格出售  
07 系爭土地，因此未能與新春公司就系爭土地成立買賣契約，  
08 自屬當然，尚無從逕以此反推A01等29人與新春公司所簽  
09 立之系爭買賣契約乃其等通謀虛偽所為。

10 3.系爭同意書之「承購人暨受任人」欄位固然記載頂丰公司，  
11 惟由其用語含有「受任人」、其文件名稱實際上為「土地買  
12 賣暨專任委託合約書」，及其所訂條款尚含有「合約有效期  
13 間，任何一方均不得擅自終止合約；乙方（即頂丰公司）就  
14 本同意書之委託事項，有不受限制且不得撤回授權之專有權  
15 限，即甲方（即同意出售系爭土地之共有人）不得另行委託第  
16 三人辦理」等文字（見本院卷一第369至486頁）以觀，可徵  
17 系爭同意書之性質上亦屬同意出售之共有人就系爭土地買賣  
18 與頂丰公司所成立之居間或委任契約，此節核與新春公司主  
19 張頂丰公司係受其委託整合系爭土地開發相關事宜相符，況  
20 且縱認系爭同意書具有就系爭土地成立買賣契約之性質，亦  
21 僅表彰同意出售系爭土地之共有人於相關磋商過程中曾經同  
22 意出售予頂丰公司，嗣後如其等與頂丰公司及新春公司均無  
23 意見，自可合意將系爭土地之買方變更為新春公司，進而以  
24 系爭買賣契約書取代系爭同意書規範其等權利義務，此乃契  
25 約自由當然之理，亦無從逕以同意出售系爭土地之共有人曾  
26 簽訂系爭同意書乙節推認其等嗣後簽立之系爭買賣契約乃屬  
27 通謀虛偽所為。

28 4.依原告所陳報被告A01寄送予頂丰公司之存證信函，固然  
29 表示頂丰公司乃逕行製作買方為新春公司之系爭買賣契約  
30 書，其未與新春公司為買賣條件之協商與交易及成立系爭買  
31 賣契約等語。惟查，此是否確為被告A01本人製作寄發，

01 已有疑義；況且被告A 0 1於本院審理中具結稱：我有跟頂  
02 丰公司簽系爭同意書，剛開始他們說我們持分比較多，還有人  
03 占用系爭土地，我有跟他們說15萬元偏低，他們說需要一  
04 些錢去處理這些事情，我考慮我只有15坪也沒有很多，再給  
05 我兒子他們就剩2、3坪了，就忍痛簽一簽、賣一賣，我是賣  
06 每坪15萬元，我有簽系爭買賣契約書，他們有找代書來，當  
07 時還有我弟弟、我大嫂及一開始來找我們的仲介在場，那時  
08 距離之前我們簽約的時間已經超過1年，我有說原本的買賣  
09 契約超過1年已經無效了，他們說有在訴訟的話不受1年以內  
10 的限制，叫我要履約，說如果不簽1坪要賠他們30萬元，我  
11 就嚇到了，乾脆賣一賣算了；原先15萬元我是願意賣，最後  
12 他們用我的名字去告我親戚有房子的，本來說要拿一些錢去  
13 補償那些有房子的也沒有，我就不爽了；我簽立系爭買賣契  
14 約書時有看清楚上面所載每坪單價是15萬元，我有跟他們說  
15 隔壁比我們還要早賣，一坪賣26萬元，也有風聲說系爭土地  
16 有共有人賣到30萬元，他們是說我們共有人很多，很難處  
17 理，還要處理一些沒有土地但有房子的人要賠償，所以價格  
18 會比較低；他們沒有具體說進行什麼訴訟而不受1年之限  
19 制，也沒有說要怎麼罰，大家都簽我就跟著簽了等語（見本  
20 院卷一第318至328頁），則被告A 0 1於本院審理中具結後  
21 明確陳述有簽立系爭買賣契約書，且其簽立前業經與買方討  
22 論是否可提高價格及如不簽約之相關賠償問題，顯見被告A  
23 0 1乃考量上開情事後始簽立系爭買賣契約，可徵其確有成  
24 立系爭買賣契約之真意，核與前揭存證信函聲稱系爭買賣契  
25 約未經其協商交易云云不符，則其於該存證信函所述該等內  
26 容自難認可採。據此，被告A 0 1對於系爭土地應有部分與  
27 新春公司所成立之系爭買賣契約應屬有效，即被告A 0 1亦  
28 屬系爭買賣契約之出賣人，於計算同意處分系爭土地之共有  
29 人數及其應有部分時應予計入。

30 (四)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農  
31 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分

01 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，  
02 其人數不予計算。土地法第34條之1第1項定有明文。經查，  
03 系爭土地所有權人及其應有部分如附表一及附表二所示，又  
04 A 0 1 等29人與新春公司成立系爭買賣契約，即均同意移轉  
05 系爭土地所有權登記予新春公司而予以處分，其所佔系爭土  
06 地全部共有人48人之比例已過半數，且其應有部分如附表一  
07 所示合計為1800分之924亦已過半數，則其等自得依土地法  
08 第34條之1第1項及其執行要點相關規定為系爭土地所有權移  
09 轉登記。基此，原告請求確認新春公司依土地法第34條之1  
10 第1項規定為所有權移轉之權利不存在，應屬無據。此外，  
11 原告固然主張本件尚應命被告A 0 6、A 0 2、A 1 6、A  
12 0 3、陳麗淮、A 2 2、A 0 9、A 1 0、A 3 4、A 1 8  
13 等同意出售系爭土地應有部分之共有人到庭具結接受訊問，  
14 惟本院審酌同意出售系爭土地者即A 0 1 等29人之人數眾  
15 多，而依系爭買賣契約書、系爭同意書等前開證據資料，佐  
16 以證人A 0 5、A 0 4之前揭證述及A 0 1 前述具結接受訊  
17 問之內容，已足認A 0 1 等29人與新春公司間確有成立系爭  
18 買賣契約之真意，業經本院認定如前，又原告聲請上開人員  
19 到庭具結接受訊問，不僅人數眾多，且無非以其主張經肉眼  
20 比對被告A 0 6於系爭同意書之簽名及印文均與系爭買賣契  
21 約書中「同意出售共有人名冊」上之簽名及印文不符云云為  
22 論據，惟經本院比對後認為實難僅憑肉眼即辨別上開二者之  
23 筆跡及印文是否相符(見本院卷一第65頁、本院不給閱卷第9  
24 0、93頁)，是原告上開主張顯屬無稽，參以原告復未具體說  
25 明有何其他仍須命上開人員到庭具結接受訊問之必要，即屬  
26 摸索證明，應認無調查必要，附此敘明。

27 (五)末按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地  
28 之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之  
29 應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部  
30 分，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共  
31 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，

01 未同意出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係  
02 (最高法院88年度台上字第1703號判決參照)。從而，無論A  
03 01等29人與新春公司間成立之系爭買賣契約效力為何，均  
04 不致使原告就其應有部分亦與新春公司成立買賣契約，而僅  
05 發生系爭土地共有人依土地法第34條之1第1項規定取得「有  
06 權移轉含原告在內之未同意出售之共有人應有部分」處分權  
07 之效力，並須依系爭買賣契約之約定，將系爭土地所有權移  
08 轉登記予新春公司，併予指明。

09 四、綜上所述，原告依民法第87條第1項、土地法第34條之1執行  
10 要點第14點第2款及第4款規定，請求確認A01等29人與新  
11 春公司間就系爭土地之系爭買賣契約無效，及確認新春公司  
12 因上開契約而取得原告對於系爭土地應有部分10分之1可行  
13 使土地法第34條之1第1項為所有權移轉登記之權利不存在，  
14 均為無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
17 逐一論列，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

20 民事第三庭 法官 林秉賢

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

25 書記官 張雅慧

26 附表一(同意出售系爭土地之共有人)：  
27

編號	共有人	應有部分
1	A09	50分之1
2	A10	75分之1
3	A11	75分之1

(續上頁)

01

4	A 1 2	75分之1
5	A 1 3	30分之1
6	A 0 1	75分之1
7	A 1 6	75分之1
8	A 1 7	50分之2
9	A 1 8	37840分之2142
10	侯承則	37840分之821
11	陳麗淮	37840分之821
12	A 0 3	30分之1
13	A 2 2	90分之1
14	A 2 3	90分之1
15	A 2 4	90分之1
16	A 3 3	75分之1
17	A 3 4	100分之1
18	A 3 5	100分之1
19	A 3 6	100分之1
20	A 3 7	100分之1
21	侯姚梨花	共同共有10分之1
22	A 2 6	
23	A 2 7	
24	A 2 8	
25	A 0 2 9	
26	A 0 6	
27	A 3 1	
28	A 3 2	
29	A 0 2	30分之1

附表二(未同意出售系爭土地之共有人)：

編號	共有人	應有部分
1	侯火石	20分之1
2	侯友正	40分之1
3	侯一成	20分之1
4	侯永成	20分之1
5	A 0 4	30分之1
6	侯室福	40分之1
7	侯翔清	40分之1
8	侯智仁	60分之1
9	侯勝葳	60分之1
10	侯舜評	60分之1
11	侯昭村	60分之1
12	侯昭賓	60分之1
13	A 0 7	10分之1
14	上谷祖有限公司	40分之1
15	侯國津	150分之1
16	侯國傳	150分之1
17	侯位定	150分之1