臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第167號

上　訴　人　吳錦洲
訴訟代理人　黃銘煌律師
　　劉富雄律師
參　加　人　黃敏媛
訴訟代理人　陳文國
被　上訴人　陳劉敏
訴訟代理人　黃英哲律師
被　上訴人　謙里開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭峻誠
訴訟代理人　謝庭恩律師
　　羅閎逸律師
上　一　人
複　代理人　林吟蘋律師
訴訟代理人　吳佩書律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3248號第一審判決提起上訴，本院於111年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔；參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；而此規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明定。上訴人於原審訴之聲明為：㈠確認被上訴人陳劉敏（下稱陳劉敏）與被上訴人謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司）

間，就如附表一所示土地及建物（下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）於民國109年8月6日所為買賣之債權行為（下稱系爭債權行為），及於109年10月19日所為所有權移轉登記之物權行為（下稱系爭物權行為）均不存在；㈡被上訴人應將系爭不動產以買賣為原因，經臺中市太平地政事務所（下稱太平地政）109年9月4日收件平普登字第69450號所為之所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）予以塗銷，並回復登記為上訴人所有；㈢原法院109年度存字第1754號買賣價金提存事件（下稱系爭提存事件），陳劉敏為上訴人提存之買賣價金新臺幣（下同）804,076元，應予撤銷（見本院卷一第29頁）。原審駁回上訴人上開之訴，上訴人不服提起上訴，嗣就上開聲明第二項之回復登記部分，更正為其共有之系爭土地權利範圍萬分之18、系爭建物權利範圍萬分之90（下稱系爭應有部分），乃係於不變更訴訟標的情形下所為事實上及法律上陳述之更正，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：系爭應有部分有構造上及使用上獨立性，為區分所有建物，且原區分所有權為伊所有，本不適用土地法第34條之1規定，陳劉敏卻未經伊同意，於109年8月6日逕依土地法第34條之1規定，無權代理伊將系爭應有部分出售予謙里公司，且經太平地政於109年10月19日完成所有權移轉登記，而將系爭應有部分所有權讓與謙里公司。陳劉敏並將系爭應有部分之買賣價金804,076元提存於原法院提存所（即系爭提存事件）。伊拒絕承認陳劉敏所為上開無權代理行為，系爭債權及物權行為應不存在。倘認系爭債權及物權行為存在，將使伊對系爭應有部分權利之私法上地位有受侵害之危險，故伊對被上訴人提起本件訴訟自有確認利益。且兩造就系爭不動產之權利歸屬尚有爭執，太平地政依土地登記規則第57條第1項第3款規定本應駁回系爭移轉登記卻未為之，系爭移轉登記違反上開強制規定而無效，應予塗銷。陳

劉敏為伊提存系爭應有部分之出售價金，於法無據，依提存法第25條第1項規定，應撤銷系爭提存事件所為之上開處分。爰求為確認被上訴人間所為系爭債權及物權行為均不存在；被上訴人應將系爭移轉登記塗銷，並將系爭應有部分回復登記為伊所有；陳劉敏於系爭提存事件為伊提存之買賣價金804,076元應予撤銷之判決。

二、參加人主張：伊輔助上訴人而參加訴訟。謙里公司申請之太平地政109年9月4日收件平普登字第69450號買賣登記案件，業經太平地政以109年9月18日平駁字第51號通知書予以駁回，乃不合法之申請案，系爭債權行為應不存在。

三、被上訴人則以下詞置辯：

㈠上訴人已將系爭應有部分信託予其訴訟代理人黃銘煌律師，信託期間自109年9月7日起至114年9月6日止，上訴人於信託期間本非系爭應有部分之所有人，且上訴人非系爭債權行為之當事人，謙里公司已於109年10月19日取得系爭不動產之所有權，上訴人於起訴前已非系爭應有部分之所有權人，則其以自己名義起訴請求確認系爭債權及物權行為不存在，並無確認利益，且為當事人不適格。

㈡縱認上訴人提起本件訴訟有確認利益，然系爭不動產並無區分所有之登記外觀，非區分所有建物。且上訴人前以系爭不動產共有人之身分提起分割共有物訴訟（案號：原法院105年度訴字第1257號、本院109年度上字第111號、原法院110年度訴更一字第9號，下稱前案分割共有物事件）及對陳劉敏提起確認分管協議存在訴訟（案號：原法院107年度訴字第3935號、本院109年度上字第517號、最高法院110年度台上字第2450號，下稱前案分管協議事件），復於本件改主張其為系爭建物之區分所有權人，前後主張不一，顯有矛盾。況前案分管協議事件中已認定上訴人與陳劉敏原為系爭不動產之共有人，系爭不動產業經陳劉敏依土地法第34條之1規定出售並移轉登記予謙里公司，本件自應受前案分管協議事件確定判決之既判力或爭點效所拘束。謙里公司信賴系爭不

動產之登記外觀而與陳劉敏訂立買賣契約，已善意取得系爭不動產所有權，系爭債權行為及物權行為均有效存在。又系爭移轉登記經上訴人向臺中高等行政法院訴請撤銷，業經該院判決駁回上訴人之訴，足見系爭移轉登記並無違誤之處，而系爭移轉登記既為行政處分，在未經撤銷前仍有效存在，普通法院不得逕自否認其效力。本件無土地登記規則第57條第1項第3款規定之適用，該條款亦非強制規定。上訴人另主張以提存法第25條第1項為請求，然該條文並非請求權基礎，且本件不符合提存法第24條規定之前提，自無提存法第25條第1項規定之適用等語置辯。

四、原審駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，除於原審主張理由外，並以原審認上訴人起訴違反當事人適格要件而無確認利益為不當，因而先位聲明：原判決廢棄，發回原法院；備位聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認被上訴人間所為之系爭債權行為及物權行為均不存在；㈡被上訴人應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復登記為上訴人所有；㈢陳劉敏於系爭提存事件為上訴人提存之買賣價金804,076元應予撤銷。被上訴人就先位聲明部分答辯：原審已為爭點整理，並為實體事項審酌、充分說理，上訴人之審級利益已受保障，並無發回原法院之必要等語，並答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷一第30至32頁、第348頁、第447至448頁）

㈠臺中市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）上有地下1層、地上4層之鋼筋混凝土建物，同段597建號建物（下稱系爭建物）位於地上1樓，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。系爭建物於68年1月26日建築完成、68年5月28日第一次登記，執照上就層棟戶數記載為1層1戶，使用種類、登記謄本上主要用途均記載為店舖。

㈡上訴人之００即訴外人０００之兄弟０００、０００於85年7月26日因繼承取得系爭土地及建物之應有部分；上訴人於

98年2月26日因與ＯＯＯ間之買賣，取得系爭土地權利範圍萬分之9、系爭建物權利範圍萬分之45；上訴人及ＯＯＯ於101年1月13日將系爭土地及建物應有部分出賣登記予訴外人葉林美麗；上訴人又於103年3月25日因與葉林美麗間之買賣，取得系爭土地權利範圍萬分之18、系爭建物權利範圍萬分之90（即系爭應有部分）。系爭建物如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A（面積24.5平方公尺）部分，單獨使用門牌號碼臺中市○○區○○路○段00○0號，並設有獨立電號、水號。

㈢陳劉敏原亦為系爭土地及建物之共有人，於109年8月6日與謙里公司訂立買賣契約，將系爭不動產出售予謙里公司。並於同年月10日以臺北長春路郵局存證號碼946號存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，而已依土地法第34條之1規定將系爭土地及建物出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買。

㈣陳劉敏於109年9月8日以存證信函通知如附表二所示除其自身以外之其他共有人，表示因其等並未行使優先購買權，請於109年9月14日至指定地點領取應分配之買賣價金，若逾期未能領取，則依法提存。嗣陳劉敏與訴外人ＯＯＯ將804,076元提存於原法院提存所，受取權人為上訴人。

㈤系爭不動產之所有權於109年10月19日以買賣為原因移轉登記予謙里公司。

六、本件爭點：

㈠上訴人提起本件訴訟，有無當事人不適格及欠缺訴之利益之情形？

㈡上訴人請求確認被上訴人間就系爭不動產所為之系爭債權及物權行為均不存在，是否有理由？

㈢上訴人請求被上訴人應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復登記為上訴人所有，是否有理由？

㈣上訴人請求陳劉敏為上訴人提存買賣價金804,076元之系爭提存事件應予撤銷，是否有理由？

七、得心證之理由：

㈠上訴人提起本件訴訟，並無當事人不適格及欠缺訴之利益之情：

1.按原告起訴，於起訴程序之合法要件無欠缺後，須具備權利保護要件，始得為原告有理由之勝訴判決。權利保護要件分為訴訟上權利保護要件與實體上權利保護要件，前者為當事人適格要件與保護必要要件，後者為訴訟標的法律關係之要件，即私法上權利義務是否存在之要件（最高法院110年度台上字第2633號判決意旨參照）；而原告固非不得就他人間之法律關係不存在，提起消極確認之訴，惟須該法律關係之當事人，就該法律關係之不存在有爭執，始有確認利益。且確認利益之有無，乃起訴有無權利保護必要之事項，應優先於實體權利義務事項之判斷（最高法院105年度台上字第1149號判決意旨參照）；再當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能，即為適格之當事人。又原告因法律關係之存否不明確，致其私法上地位有受侵害之危險，提起確認法律關係不存在之訴者，如以否認其法律關係不存在之人為被告，即不生當事人適格之欠缺問題，不能以其非法律關係之主體即謂當事人之適格有欠缺（最高法院109年度台上字第756號判決意旨參照），故於確認法律關係存在與否之訴訟中，被告之當事人適格須與確認利益之有無併同考量。本件上訴人以其為系爭應有部分所有權人身分提起本件訴訟，請求確認被上訴人就系爭不動產所為之系爭債權行為、系爭物權行為均無效，而為被上訴人所否認，上訴人自有確認利益，則上訴人以被上訴人為被告提起本件訴訟，自符當事人適格。

2.被上訴人雖辯以：上訴人已於109年9月7日將系爭應有部分信託給黃銘煌律師，其提起本件訴訟時並非系爭應有部分之所有權人，應無確認利益等語，並提出黃銘煌律師109年10月28日函文、109年10月30日臺中民權路郵局營收股存證號碼2202號存證信函為證（見原審卷二第51至53頁）。然稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信

託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係；信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之；以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人，為信託法第1條、第2條及第4條第1項所明文規定。兩造雖就上訴人與黃銘煌律師於109年9月7日就系爭應有部分成立信託契約乙節為不爭執，然系爭應有部分依民法第758條規定為應登記之不動產，依信託法第4條第1項規定，自應依法辦理信託登記，否則不得以上訴人與黃銘煌律師間之內部信託關係對抗其等以外第三人。而系爭應有部分並未辦理信託登記乙節，亦為兩造所不爭執，是上訴人與黃銘煌律師間之信託契約，自無從對抗被上訴人，要無以黃銘煌律師為本件訴訟之原告始有確認利益。被上訴人此部分所辯，要無可採。

3.故而，上訴人提起本件訴訟，並無當事人不適格及欠缺訴之利益之情，上訴人主張本件訴訟就程序部分認定有誤，且有審級利益問題，求為廢棄發回原法院更行審理，為不可採。

㈡系爭建物並非區分所有建物：

上訴人主張：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，僅係以共有之應有部分形式予以登記，其既非共有，被上訴人自無從依土地法第34條之1規定以多數決方式買賣系爭不動產，此據前案分割共有物訴訟駁回分割之請求，及前案分管協議訴訟認定上訴人基於分管協議得使用附圖所示編號A部分所認定等語，並援以前案分割共有物訴訟判決理由及前案分管協議訴訟判決理由為其依據，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1.建築物區分所有與分管之區別，在於前者係數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有，且基於所有權標的物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表現於外部。亦即被區分之部分，須在建築構造上可與建築物之其他部分隔離，以及具有獨立之出入

門戶，可作為一建築物單獨使用。而所謂以區分所有權客體之型態表現於外部者，指專有部分已為區分所有權之登記、已有獨立之門牌號碼、各建物之各單位異其起造人，或者所有人已將特定部分分割，或讓與他人成為區分所有權之客體等情形即是。至於後者乃建築物共有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。前者因並非共有之狀態，故無土地法第34條之1規定之適用，後者則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用。

2.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條亦有明定。而上訴人之ＯＯ即訴外人ＯＯＯ之兄弟ＯＯＯ、ＯＯＯ於85年7月26日因繼承取得系爭土地及建物之應有部分；上訴人於98年2月26日因與ＯＯＯ間之買賣，取得系爭土地權利範圍萬分之9、系爭建物權利範圍萬分之45；上訴人及ＯＯＯ於101年1月13日將系爭土地及建物應有部分出賣登記予訴外人葉林美麗；上訴人又於103年3月25日因與葉林美麗間之買賣，取得系爭土地權利範圍萬分之18、系爭建物權利範圍萬分之90等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡參照），堪信為真。上訴人雖主張系爭建物為區分所有建物，然系爭建物係登記為共有而非區分所有，其既未辦理區分所有權之專有登記，自無從將系爭建物認定為區分所有建物。

3.且上訴人前以系爭不動產共有人身分提起分割共有物訴訟、確認分管協議存在訴訟，有前案分割共有物事件、前案分管協議事件判決書在卷可參，並經本院調取上開案件卷宗核閱無誤（影卷外放）。上訴人於上開事件審理中從未主張系爭建物為區分所有建物，卻於本件訴訟中主張其為系爭建物之區分所有權人，就系爭建物究為分別共有或區分所有、上訴人究為系爭建物之共有人或區分所有權人，前後主張已有不一。且上訴人於本件訴訟過程中，並同時進行前案分管協議訴訟（見原審卷二第160頁），若上訴人為系爭建物之區分

所有權人，豈有對陳劉敏訴請確認就系爭建物有分管協議存在之理？已有矛盾。再上訴人前以系爭不動產共有人身分所提之分割共有物訴訟，雖經原法院110年度訴更一字第9號判決駁回上訴人之訴在案，惟其判決理由係認系爭建物作為商場使用，屬於客觀上使用目的不能分割之情形，而非認定系爭建物非共有物；上訴人另以系爭不動產之共有人身分提起確認分管協議存在訴訟，經最高法院110年度台上字第2450號判決認定，上訴人為系爭不動產共有人之一，對附圖所示編號A部分基於分管協議有使用權等情，均未認定系爭建物為區分所有建物。上訴人顯係就上開判決內容有所誤解，其主張實不足採。

4.系爭建物於建造完成後即區隔成店鋪、攤位進行銷售，買受人除可取得店鋪、攤位所在位置之專用權外，並分別取得系爭建物及系爭土地之應有部分；上訴人於系爭建物如附圖所示編號A部分經營小吃店，該部分為臨路之攤位，有獨立之門牌號碼、電表、水表；系爭建物內部雖僅有2個攤位尚在營業，然面臨臺中市太平區中山路三段、同段53巷、富宜路即系爭建物北側、西側、東側，仍有多間店鋪尚在營業等情，有前案分割共有物訴訟及前案分管協議訴訟卷內所附勘驗筆錄、現場照片、攤位分配圖等在卷可稽，並為兩造所不爭執（不爭執事項㈡參照），應屬為真。而系爭建物雖以店鋪、攤位為銷售，買受人購入後取得店鋪、攤位所在位置之專用權，惟就系爭建物之所有權仍登記為共有，店鋪、攤位之買受人僅取得系爭建物之應有部分，顯見該專用權之範圍僅限使用收益，與所有權無涉，系爭建物之所有權應有部分，亦僅係系爭店鋪、攤位專用權之表徵而已，與其位置、範圍無關，而與一般區分所有權建物之專有部分有所不同。附圖所示編號A部分店鋪雖裝設有獨立門牌號碼、電表、水表，惟不影響該店鋪仍為系爭建物之一部，且與系爭建物內其他店鋪攤位係同一起造人，各店鋪均須自系爭建物大門進入後，再沿各區走道通行始得進入店鋪，有系爭建物攤位分

配圖附卷足憑（見原審卷一第343頁）。上訴人購入之附圖所示編號A部分店鋪縱因臨路而無須經由系爭建物大門通行進入，但因系爭建物之共有人並未將該店鋪為分割，其建物性質應與其他店鋪等同視之。況設立門牌、申請電表、水表並非以單一建物為限始得申請，有各自計算使用水電度數或門牌增設之必要，即便係違章建築，亦可申請裝設，自難以此作為該店鋪為區分所有權建物之認定標準。故上訴人即便購得附圖所示編號A部分店鋪，並裝設有獨立門牌號碼、電表、水表，亦僅係表彰其就該店鋪所在位置有使用收益之專用權，並無以區分所有權客體之型態表現於外，難認上訴人就該店鋪位置有區分所有權存在。

5.上訴人又主張：地政機關亦認系爭建物為區分所有建物，並提出臺中市太平地政事務所106年2月9日平地二字第1060000768號函為證（見原審卷一第385至387頁）。然該函內容係記載：「本案如符合前開實施規則第288條規定，得以辦理建物分割，惟本案建物屬區分所有建物，應檢視其使用執照及竣工圖已否標示區分有專有部分及共有部分，如是，應依圖說區分所有部分及共有部分辦理建物分割及登記；若無，相關圖說疑義建請洽臺中市政府都市發展局為宜。」等語，依其文義整體觀之，並未認定系爭建物為區分所有建物。上訴人此部分主張，自難採認。

6.至於上訴人另提出之最高法院94年度台抗字第499號裁定、原法院99年度簡上字第104號判決，或僅係就土地法第34條之1第4項規定而為論述，或與本件事實有所不同，均無拘束本院之效力。

7.從而，系爭建物並非區分所有建物，而係單純之共有物。

㈢上訴人請求確認被上訴人間就系爭不動產於109年8月6日所為之系爭債權行為及109年10月19日所為之系爭物權行為均不存在，為無理由：

1.按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三分之二者，其人數不予計算，土地法第34條之1第1項定有明文。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。查，陳劉敏原亦為系爭土地及建物之共有人，於109年8月6日與謙里公司訂立買賣契約，將系爭不動產出售予謙里公司。並於同年月10日以臺北長春路郵局存證號碼946號存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，而已依土地法第34條之1規定將系爭土地及建物出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢參照），堪信為真。則陳劉敏為系爭不動產之共有人之一，且應有部分已逾3分之2，其將系爭不動產全部出售給謙里公司已符合土地法第34條之1第1項規定，且就其他共有人而言仍屬有權處分，被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為自屬有效且存在。

2.上訴人雖主張：被上訴人間所為系爭買賣契約及所有權移轉之物權行為，乃係無權代理，經其拒絕承認後不生效力等語。惟被上訴人間所為買賣行為，係以陳劉敏本人名義為之，並非以上訴人代理人身分而為，有該不動產買賣契約在卷可參（見原審卷一第41至49頁），難謂有何無權代理之情存在。且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（最高法院106年度台上字第2482號判決意旨參照），故而陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定與謙里公司為系爭物權行為，僅就上訴人之應有部分取得處分權，並非代理上訴人所為，自無上訴人主張之無權代理法律關係之適用。再者，被上訴人間就上訴人之應有部分訂立買賣契約一事，性質上屬出賣他人之物，不問本件有無土地法第34條之1第1項規定

適用，該買賣契約均屬有效。上訴人此部分主張，顯與法律規定不符，要無可採。

3.參加人輔助上訴人主張：謙里公司第一次申請系爭不動產所有權移轉登記案件109年9月4日收件平普登字第69450號（原109年8月25日收件平普登字第66130號案件已撤案並重新收件），因上訴人及同為系爭不動產共有人之梁麗玲為異議，經太平地政駁回，為不合法之申請案，買賣契約應屬未完成，系爭債權行為不存在等語，並提出太平地政109年9月21日平地一字第1090006812號函、第0000000000號函、駁回通知書為證（見本院卷二第243至247頁）。然查，上開上訴人及梁麗玲就謙里公司申請系爭不動產所有權移轉登記之異議理由，係未接獲優先購買權通知文件，經補正後，謙里公司已提出臺灣臺北地方法院公證109年9月10日109年北院認字第014000316號函及其法院送達證書回執，證明梁麗玲已於109年8月29日領取優先購買權通知文件，本案買賣所有權移轉登記已完成通知程序等情，有太平地政109年9月23日平地一字第1090006992號函在卷可參（見本院卷二第249至250頁），且系爭不動產業已完成所有權移轉登記，有土地及建物謄本附卷可憑（見原審卷一第115至117頁）。則系爭不動產之買賣行為業經完成通知其餘共有人行使優先購買權，經謙里公司提出公證文件後，太平地政已辦理系爭不動產之所有權移轉登記。且兩造亦不爭執陳劉敏已於109年8月10日以臺北長春路郵局存證號碼946號存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾3分之2，並已依土地法第34條第1規定將系爭土地及建物出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買（不爭執事項㈢參照），自無由再以此事由主張系爭買賣契約因未通知行使優先購買權而不存在。

4.上訴人雖又主張：謙里公司明知伊已提起本件訴訟，竟委由代書ＯＯＯ持原法院109年9月21日函而主張伊已撤回本件訴訟，故太平地政就系爭不動產所為移轉登記實為違法登記，謙里公司之法定代理人郭峻誠、ＯＯＯ均涉嫌使公務員登載

不實；而０００實無可能於109年9月21日當日取得上開函文，可見太平地政相關人員就此明知不實，而涉嫌配合捏造不實事實，違反撤銷109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回書，與郭峻誠、０００等人涉嫌共犯公務員登載不實、偽造公文書、圖利等罪嫌，而違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，應屬違反民法第71條之強制規定而無效等語。惟所謂強制規定，係指法律命令為一定行為之規定，而土地登記規則第57條第1項第3款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：…三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。…」，係規範登記之權利人、義務人或利害關係人就登記事項有爭執時，登記機關應以書面敘明理由及法令依據駁回申請，申請人並得因而訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理，經權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、申請人之期待、信賴保護之利益，暨公私法益之衡平，足認該規定僅在於提供登記機關依循規範，並非強制登記機關為一定行為，登記機關得裁量認定申請人等是否確就申請登記之法律關係有所爭執，性質上應非效力規定。況且，登記行為是否違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，尚應由行政法院為認定。自難單以登記行為違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，即認違反民法第71條強制規定而無效。是上訴人此部分主張，亦無可採。

㈣被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為既屬有效，上訴人請求被上訴人將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復登記為上訴人所有，即無理由。

㈤上訴人請求撤銷陳劉敏於系爭提存事件為上訴人提存之買賣價金804,076元，為無理由：

1.按關係人對於提存所之處分，得於處分通知書送達關係人翌日起10日之不變期間內，提出異議。提存所認前項異議有理

由時，應於10日內變更原處分，並將通知書送達關係人；認異議無理由時，應於10日內添具意見書，送請法院裁定之。法院認異議為有理由時，應以裁定命提存所為適當之處分，認異議為無理由時，應駁回之，提存法第24條、第25條第1項分別定有明文。

2.查上訴人以系爭債權行為不成立為由，依提存法第25條規定求為撤銷系爭提存事件，然本件既非經上訴人於10日之不變期間內向提存所為異議後，經提存所認為異議無理由而於10日內添具意見書後送請法院裁定，自無提存法第25條規定適用餘地。故上訴人依此規定求為撤銷系爭提存事件，顯與法律規定要件不符，實屬無據。

八、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人間所為之系爭債權行為及物權行為均不存在；被上訴人應將系爭移轉登記予以塗銷，並將系爭應有部分回復登記為上訴人所有；陳劉敏為上訴人提存買賣價金804,076元之系爭提存事件應予撤銷，均無理由，應予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由與本院雖非全然相同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　29　　日

民事第五庭　　審判長法　官　游文科

法　官　吳崇道

法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　金珍華

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　29　　日

附表一

土地部分				
編號	土地地號			土地面積（㎡）
1	臺中市○○區○○段0地號			2474
建物部分				
編號	建物建號	建物坐落地號	建物門牌	建物面積（㎡）
2	臺中市○○區○○段000○號	臺中市○○區○○段0地號	臺中市○○區○○路○段00○0號	2342.62
備註：上開土地及建物，以109年8月6日發生之買賣為登記原因，於109年10月19日將所有權移轉登記予謙里開發股份有限公司（見原審卷一第115至117頁）。				

附表二

編號	共有人
1	邱○○
2	邱○○
3	林○○
4	陳莊○○
5	林○○
6	洪徐○○
7	王○○（繼承人：簡○○、簡○○）
8	許○○
9	黃○○
10	洪○○
11	林○○
12	郭○○
13	吳○○

14	吳○○
15	張○○
16	賴陳○○（繼承人：賴○○、賴○○、賴○○、江○○、賴○○、賴○○、賴○○、賴○○、賴○○）
17	周○○
18	林○○
19	吳○○
20	蔡○○
21	林○○
22	梁○○
23	郭○○
24	游○○
25	施○○
26	徐○○
27	吳錦洲（即上訴人）
28	陳劉敏（即被上訴人）
29	黃○○
30	陳○○
31	黃敏媛（即參加人）
32	許○○
33	陳○○
34	賴○○
35	許○○