臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第450號

上　訴　人　梁麗玲

訴訟代理人　黃銘煌律師

張焜傑律師

謝逸傑律師

被上訴人　　謙里開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭峻誠

被上訴人　　陳劉敏

上　二　人

訴訟代理人　黃英哲律師

追加被告　　謝麟兒

柯興樹

唐廷照

上　三　人

訴訟代理人　羅閎逸律師

吳佩書律師

廖學能律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年6月14日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3476號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟。承受訴訟人於得為承受時，應即為承受

之聲明。此觀民事訴訟法第170條、第175條之規定自明。次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；次按解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散、清算人之職務為：一、了結現務。二、收取債權、清償債務。三、分派盈餘或虧損。四、分派賸餘財產。清算人執行此項職務時，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為之權，公司法第25條、第84條定有明文；另依公司法第334條規定，上開第84條於股份有限公司之清算準用之。查被上訴人謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司）經經濟部民國112年9月15日經授中字第11233567860號函解散登記在案，並以郭峻誠為清算人，此有股份有限公司變更登記表、臺灣新竹地方法院民事庭准予備查函為憑（本院卷一第241頁、卷二第9頁），迄今尚未清算完結。本件上訴人請求謙里公司塗銷所有權移轉登記事件尚未了結，則依上開說明，其公司法人格依法視為存續，自有當事人能力，且清算人郭峻誠於清算範圍內，有代表謙里公司為本件訴訟行為之權，並經其聲明承受訴訟（本院卷二第11頁），核無不合，先予敘明。

二、又按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但有請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。次按為擴大訴訟制度解決紛爭之功能，避免當事人就同一訴訟資料另行起訴，浪費當事人及法院之勞力、時間、費用，民事訴訟法第255條第1項第2款規定請求之基礎同一者，原告得為訴之變更或追加，此所謂請求之基礎，非僅指同法第244條第1項第2款之原因事實，亦包括為判決基礎之相關事實（最高法院98年度台抗字第534號裁定意旨參照）。本件上訴人起訴時主張其與被上訴人陳劉敏為臺中市○○區○○段0地號土地(下稱系爭土地)，及坐落其上之「○○遊樂大樓」(門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號，下稱系爭大樓，與系爭土地合稱系爭大樓房地)之地上第0樓建物(即臺中市○○區

○○段000○號建物，下稱000○號建物)之共有人，上訴人就系爭土地之權利範圍為10000分之24、就000○號建物之權利範圍為10000分之72（下合稱系爭不動產，如附表所示）。系爭大樓地下0○及地上第0、0、0○建物(即臺中市○○區○○段000○000○000○000○號建物，下稱000、000、000、000建號建物）則為陳劉敏單獨所有。陳劉敏雖依土地法第34條之1第1項規定將系爭大樓房地全部出賣與謙里公司，然其等於109年8月6日所為買賣之債權行為（下稱系爭債權行為），及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）皆屬違法，爰請求確認系爭債權行為、系爭物權行為均無效，並請求謙里公司塗銷系爭不動產所有權移轉登記，回復登記為上訴人所有。嗣因謙里公司於原審112年5月17日言詞辯論終結前之112年4月24日，將系爭大樓房地所有權移轉登記與謝麟兒、柯興樹、唐廷照(下稱謝麟兒等3人)，上訴人乃於本院具狀追加謝麟兒等3人為被告(本院卷一第81頁)，並主張因前開陳劉敏與謙里公司間就系爭不動產所為移轉登記無效，謝麟兒等3人亦非信賴不動產登記之善意第三人而未合法取得系爭不動產所有權，故依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產所有權移轉登記，回復登記為上訴人所有。堪認上訴人始終主張其為系爭不動產之原所有權人，並基於所有權遭非法移轉登記之同一基礎事實為本件請求，其先後請求之利益在社會生活上可認為同一，且就原請求所主張之及證據資料，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭，此並無害於謝麟兒等3人程序權之保障，故上訴人於本院所為訴之追加，應符合民事訴訟法第255條第1項第2款之規定。

三、次按各法院就其審理之案件，對裁判上所應適用之法律位階法規範，依其合理確信，認有牴觸憲法，且於該案件之裁判結果有直接影響者，得聲請憲法法庭為宣告違憲之判決；各

法院就其審理之原因案件，以本節聲請為由而裁定停止程序時，應附以前條聲請書為裁定之一部。如有急迫情形，並得為必要之處分。憲法訴訟法第55條、第57條固定有明文。惟法院就其審理之案件，如僅對裁判上所應用之法律是否違憲發生疑義，或該法律有合憲解釋之可能者，並不得依該規定聲請憲法法庭為宣告違憲之判決（憲法法庭112年憲裁字第16號裁定參照）。上訴人主張：土地法第34條之1規定侵害人民財產權、居住自由及適足住房權，而牴觸憲法第10條、第15條，聲請依憲法訴訟法第55條、第57條規定，裁定停止訴訟程序，聲請憲法法庭為宣告土地法第34條之1規定違憲之判決云云。惟按土地法第34條之1規定，其立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益(大法官釋字第562號解釋參照)，故此規定具有實質正當性，自難認該規定已顯然違反憲法第10條、第15條關於人民財產權、居住自由之保障，而無合憲解釋之可能性存在。本院既無合理確信認土地法第34條之1規定有牴觸憲法之情形，則依上開說明，自不得依前揭規定聲請憲法法庭為宣告違憲之判決。從而上訴人聲請本院依憲法訴訟法第55條、第57條規定，裁定停止訴訟程序，聲請憲法法庭為宣告該條項規定違憲之判決云云，尚屬無據，不應准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：系爭大樓之各層樓均為區分所有建物，陳劉敏與上訴人及其他共有人，僅就000○號建物之專有部分有共有關係，至於000、000、000、000建號建物等專有部分則為陳劉敏單獨所有，並非共有物，不得將系爭大樓之各層樓牽連結合視為共有物，而適用土地法第34條之1第1項規定一併處分。然陳劉敏卻依土地法第34條之1規定，以總價新臺幣(下同)4億4903萬1000元，將系爭大樓房地全部出賣與謙里公司，致000○號建物之其他共有人，若欲行使優先承購權，須一併購買陳劉敏單獨所有之000、000、000、000建號建物，陳劉敏與謙里公司故意以此提高建物買賣價金方式，

妨害其他共有人行使優先承購權，其等所為系爭債權行為及系爭物權行為，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地法第34條之1第1項、第4項等強制規定，復係以不正當行為欺瞞地政機關而取得所有權移轉登記利益之成就，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就，且系爭債權行為、系爭物權行為亦屬通謀、脫法、權利濫用及違反誠信原則之行為，而屬無效。謙里公司亦非信賴不動產登記之善意第三人，不受土地法第43條、民法第759之1條第2項之保護，而未合法取得系爭不動產所有權。惟謙里公司復於112年4月24日以買賣為原因，將系爭大樓房地全部移轉登記與謝麟兒等3人分別共有，因前開陳劉敏與謙里公司就系爭不動產所為移轉登記無效，謙里公司並非系爭不動產所有權人，無權移轉系爭不動產予謝麟兒等3人，謝麟兒等3人亦非信賴不動產登記之善意第三人，不受土地法第43條、民法第759之1條第2項之保護，故謝麟兒等3人並未受讓取得系爭不動產所有權。爰請求確認系爭債權行為、系爭物權行為均無效，並於本院追加起訴，依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產所有權移轉登記，回復登記為上訴人所有（原審判決上訴人敗訴而未據上訴人聲明不服部分，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人及追加被告則以：陳劉敏係依土地法第34條之1第1項規定，合法將系爭大樓房地出賣移轉所有權與謙里公司，系爭債權行為、系爭物權行為均無違法、通謀、脫法、權利濫用或違反誠信原則之情形。嗣謙里公司再將系爭大樓房地出賣移轉所有權與謝麟兒等3人，謝麟兒等3人為信賴不動產登記之善意第三人，依土地法第43條、民法第759之1條第2項規定，已善意取得系爭大樓房地所有權，上訴人無從依民法民法第184條第1項前段、第767條第1項請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產所有權移轉登記等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，並為訴之追加，上訴聲明為：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡確認系爭債權行為、系爭物權行為均無效。追加之訴聲明為：謝麟兒等3人應塗銷系爭不動產於112年4月24日以買賣為原因之所有權移轉登記。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。追加被告答辯聲明：追加之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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號判決先例意旨參照）。查本件上訴人主張陳劉敏與謙里公司所為系爭債權行為及系爭物權行為，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地法第34條之1第1項、第4項等強制規定，復係以不正當行為欺瞞地政機關而取得所有權移轉登記利益之成就，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就，且系爭債權行為、系爭物權行為亦屬通謀、脫法、權利濫用及違反誠信原則之行為，而屬無效，惟經陳劉敏與謙里公司否認，致系爭債權行為、系爭物權行為有效與否不明確，並導致上訴人私法上之地位有受侵害之危險，非經判決確認，無以除去，則上訴人訴請確認系爭債權行為、系爭物權行為無效，即有受確認判決之法律上利益。

㈡系爭債權行為、系爭物權行為均為有效：

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。上訴人主

張陳劉敏原為系爭土地及000○號建物之共有人，陳劉敏於109年8月6日與謙里公司訂立買賣契約，以總價4億4903萬1000元，將系爭大樓房地全部出賣與謙里公司，並以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規定將系爭大樓房地出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買，嗣因無人行使優先購買權，乃於109年10月19日將系爭大樓房地所有權移轉登記予謙里公司等情，有不動產買賣契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地所有權買賣移轉契約書、台北○○路存證號碼000號存證信函、土地登記申請書（原審卷一第169-180、219-233、235-239、241-243頁）為憑，且為被上訴人及追加被告所不爭執，堪信為真。則陳劉敏為系爭土地及系爭大樓地上第0○即000○號建物之共有人，且應有部分均已逾3分之2(就系爭土地之持分比例約94.13%，就000○號建物之持分比例約71.64%，見原審卷一第186頁監察院函附調查意見)，另陳劉敏單獨所有系爭大樓地下0○及地上第2、3、0○建物，因系爭大樓房地由上開土地及建物所構成，在土地利用上有整體關係，而具有使用上不可分性，故陳劉敏得依土地法第34條之1第1項規定，將共有部分之土地及建物，及非共有部分之建物一併出售給謙里公司，並通知其他共有人得以相同買賣條件優先購買，且就其他共有人而言，陳劉敏仍屬有權處分，故被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為自屬有效。又被上訴人間除就買賣系爭大樓房地雙方權利及義務訂立1份不動產買賣契約書(俗稱私契，見原審卷一第169-180頁）外，另為課稅依據及申請物權登記，而依規定格式訂定2份建築改良物所有權買賣移轉契約書、1份土地所有權買賣移轉契約書(俗稱公契，見原審卷一第219-233頁），此等作法尚符合一般不動產買賣、課稅及地政登記流程常規，並無矛盾或虛偽可言，上訴人徒以上開私契、公契內容及份數不符，主張系爭債權行為、系爭物權行為有無效原因云云，並無可採。

2.按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」，又民法第799條第1、2、4、5項規定「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，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之建築物(第1項)。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物(第2項)。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)」。上訴人主張：系爭大樓屬於公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條所規定之「區分所有建物」，而系爭物權行為違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項之強制規定，依民法第71條規定，應屬無效云云。惟按區分所有建築物係由專有部分與共有部分所構成，且專有部分之成立除須具備構造上獨立性與使用上獨立性外，並須為區分所有登記。查000、000、000、000、000建號建物均未辦理區分所有權之專有登記，此有建物登記謄本（本院卷二第223至227頁）為證，自無從將系爭大樓認定為區分所有建物，況被上訴人系將系爭大樓房地「全部」一併移轉，自無違反前揭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移轉之規定，從而上訴人此部分主張，即無可採。

3.查陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定將系爭大樓房地全部出賣與謙里公司後，確有於109年10月22日將謙里公司所付第1期4000萬元價金之支票(下稱系爭支票)兌領入帳，且隨於109年10月26日自該入帳戶撥匯2320萬元清償其於新北市樹林區農會之貸款本金，及於109年10月27日自該入帳戶撥匯100萬元予法鼓山佛教基金會，復以自有帳戶資金，於109

年11月18日繳清出賣系爭大樓房地之個人房屋土地交易所得稅款3001萬2052元等情，有系爭支票影本(原審卷一第178頁)、相關帳戶交易明細、匯款申請書、個人房屋土地交易所得稅申報稅額繳款書、存摺內頁、存摺類取款憑證(本院卷一第353-367頁)為證，足認被上訴人間所為系爭大樓房地買賣確為正常交易，並無上訴人所指虛偽或通謀之情形。

4.再查，系爭不動產僅為系爭土地應有部分10000分之24、000○號建物應有部分10000分之72，所占持分比例甚微，且陳劉敏依土地法第34條之1規定，將系爭大樓房地全部出賣與謙里公司時，已為上訴人之系爭不動產部分提存103萬4534元之買賣價金，此有提存通知書（原審卷一第51頁）為憑，故上訴人就系爭不動產之換價及分管利益，已獲相當之補償。另訴外人即系爭土地及000○號建物原共有人○○○，對陳劉敏、謙里公司所提請求確認系爭債權行為、系爭物權行為不存在之訴(同由本件黃銘煌律師任訴訟代理人)，經本院110年度上易字第167號確定判決(原審卷一第373-388頁)認定陳劉敏將系爭大樓房地全部出賣移轉與謙里公司，符合土地法第34條之1第1項規定，系爭債權行為、系爭物權行為屬有效且存在(見原審卷一第383頁)，○○○嗣再對此確定判決二度提起再審之訴，亦分經本院111年度再易字第34號、54號判決(原審卷一第389-396、435-440頁)駁回在案。又○○○等人所提請求分割系爭土地及000○號建物之訴，經本院111年度上字第164號判決(原審卷二第21-27頁)認定系爭土地及000○號建物全部所有權已由謙里公司單獨取得，不復為共有物，自無共有關係存在，○○○等人無共有物分割請求權存在(見原審卷二第26-27頁)，○○○(由黃銘煌律師任訴訟代理人)嗣再對此判決提起上訴，亦經最高法院111年度台上字第2546號裁定(原審卷二第29-33頁)駁回在案。再者，訴外人即系爭土地及000○號建物原共有人黃敏媛、○○○(由黃銘煌律師任訴訟代理人)各對臺中市○○地政事務所提起有關土地登記事務事件，亦分經臺中高

等行政法院110年度訴字第106號（原審卷一第283-294頁）、109年度訴字第307號判決（原審卷一第299-312頁）認定陳劉敏依土地法第34條之1規定辦理系爭大樓房地所有權移轉登記（買賣）係符合相關規定（見原審卷一第292、308-309頁）。另○○○及黃銘煌律師(兼○○○之訴訟代理人)對臺中市○○地政事務所、中山地政事務所提有關土地登記事務事件，亦經臺中高等行政法院110年度訴字第96號判決（原審卷一第325-354頁）認定陳劉敏辦理系爭大樓房地所有權移轉登記（買賣），係符合土地法第34條之1及土地法第34條之1執行要點第7點、第8點、第9點等規定，臺中市○○地政事務准予本件所有權移轉登記，於法並無違誤（原審卷一第348頁）。依上開諸多相關前案裁判審認結果，益堪認系爭債權行為、系爭物權行為確屬合法有效，上訴人猶執略同黃敏媛、○○○於上開前案之訴訟主張，泛稱被上訴人違反土地法第34條之1規定，而以不正當行為欺瞞地政機關而取得所有權移轉登記利益之成就，依民法第101條第2項規定，應視為條件不成就，且系爭債權行為、系爭物權行為屬通謀、脫法、權利濫用及違反誠信原則而屬無效云云，顯乏所據，而無可採。

㈢上訴人不得請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產於112年4月24日以買賣為原因之所有權移轉登記：

1.承上述，被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為均屬合法有效，謙里公司已自陳劉敏繼受取得包含系爭不動產之系爭大樓房地全部所有權，則謝麟兒等3人於112年4月24日以買賣為原因取得系爭大樓房地所有權移轉登記，自屬合法。上訴人主張被上訴人就系爭不動產所為移轉登記無效，謙里公司並非系爭不動產所有權人，無權移轉系爭不動產予謝麟兒等3人，謝麟兒等3人亦非信賴不動產登記之善意第三人，故謝麟兒等3人並未受讓取得系爭不動產所有權云云，並非可採。又上訴人已非系爭不動產所有權人，其主張謝麟兒等3人侵害其財產權，依民法第184條第1項前段、第767條

第1項中段規定，請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產所有權移轉登記云云，自亦無理由。

2.上訴人陳明謝麟兒等3人均係從事不動產開發銷售業者，且係以總價6億8000萬元共同購入系爭大樓房地（本院卷一第411-412頁），另查系爭大樓係於68年間興建完成，此有建物登記謄本（本院卷一第223-227頁）為證，又臺中市政府於104年3月17日已發函通知系爭大樓所有人系爭大樓有「建築物外牆磁磚剝落，樓板挖空，鋼筋腐蝕」之情形，並要求所有權人善盡維護管理責任，期間如有危害公共安全情事，應負刑責，此有該公函可憑（本院113年度全字第3號卷第203-204頁），是系爭大樓若遲未整建，將可能造成廣大市區菁華土地(2474平方公尺)閒置之公共利益損失，及大型老舊危樓對市容及公共安全之危害。而謝麟兒等3人購入系爭大樓房地後，業於112年12月28日取得系爭大樓之拆除執照(本院卷一第429-433頁)，嗣並已大規模進行拆除工程，此有現況照片可證(見本院113年度全字第3號卷第245-287頁)。堪認謝麟兒等3人確係基於房地產開發本業，正常合法購入系爭大樓房地，並為合理之拆除危樓開發利用土地行為，自難認有何故意或過失，不法侵害上訴人權利之行為。故上訴人主張謝麟兒等3人應負侵權行為責任云云，實無理由。

㈣上訴人雖請求調取前述系爭大樓房地二次產權移轉之地政登記申請案卷、系爭大樓拆除執照案卷、命謙里公司與謝麟兒等3人提出系爭大樓房地買賣契約(本院卷一第409-414頁)，及請求查調被上訴人間就第3期買賣價金3億6903萬1000元之信託專戶申請及金流資料(本院卷二第79-80頁)，惟依前揭事證及論述，已足認陳劉敏與謙里公司間，及謙里公司與謝麟兒等3人間買賣移轉系爭大樓房地之債權行為、物權行為應均為合法有效，上訴人前開請求，顯係企圖以摸索證據之方式，拼湊清查被上訴人與謝麟兒等3人買賣移轉系爭大樓

房地之所有資金往來及後續履約等枝節事項，已逾本件所應調查證據之合理範圍，故本院認無調查之必要，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人請求確認系爭債權行為、系爭物權行為均無效，洵屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，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。另上訴人追加之訴，依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求謝麟兒等3人塗銷系爭不動產所有權移轉登記，回復登記為上訴人所有，亦為無理由，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　15　　日

民事第八庭　審判長法　官　黃裕仁

法　官　劉惠娟

法　官　蔡建興

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　詹雅婷

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　15　　日

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	○○區	○○○	0	0000	00000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	10000分之72