

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度再易字第27號

再 審 原 告 梁麗玲
訴訟代理人 黃銘煌律師
複 代 理 人 謝逸傑律師
再 審 被 告 謙里開發股份有限公司
法定代理人 郭峻誠
再 審 被 告 陳劉敏
上二人共同
訴訟代理人 黃英哲律師
再 審 被 告 謝麟兒
柯興樹
唐廷照

上三人共同
訴訟代理人 吳佩書律師
羅閔逸律師

上 一 人
複 代 理 人 馬偉桓律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，再審原告對於民國113年5月15日本院112年度上易字第450號確定判決，提起再審之訴，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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，公司法第24條、第25條分別定有明文。又公司法人於清算人了結其現務、收取債權、清償債務、交付賸餘財產於應得者完結以前其清算不得謂已終結，其法人格仍視為存在。至清算人向法

01 院聲報清算完結，不過為備案性質，不因法院准予備案遽認
02 其法人格當然消滅（最高法院97年度台抗字第375號、109年
03 度台上字第695號裁定意旨參照）。查本件再審被告謙里開
04 發股份有限公司（下稱謙里公司）於民國112年9月15日辦理
05 登記解散，並據其清算人郭峻誠向臺灣新竹地方法院聲報清
06 算完結獲准備查，固有變更登記表、該法院113年度抗字第4
07 4號裁定在卷可稽（見本院卷○000-000頁）。惟謙里公司因
08 與再審原告間尚有屬於清算範圍之本件訴訟未終結，依上說
09 明，其法人格自仍存在，而有當事人能力，不因聲報清算完
10 結獲准備查而受影響，合先說明。

11 貳、實體方面

12 一、再審原告主張：伊於前訴訟程序主張門牌號碼臺中市○○區
13 （下稱太平區）中山路0段00號「○○○○大樓」（下稱系爭
14 大樓）之地上第1層建物即太平區○○段（下稱○○段）000
15 建號建物（下稱系爭建物），及系爭建物占用○○段0地號
16 土地（下稱系爭土地，與系爭大樓合稱系爭大樓房地）之應
17 有部分比例19.51%為伊與再審被告陳劉敏（與謙里公司合稱
18 陳劉敏2人）等31人共有，並未主張伊等31人共有系爭土地
19 全部。且伊就系爭土地（與系爭建物合稱系爭不動產）之權
20 利範圍為1萬分之24、就系爭建物之權利範圍為1萬分之72
21 （下合稱系爭應有部分）。而系爭大樓之地下1層及地上第
22 2、3、4層建物即太平區○○段000、000、000、000建號建
23 物（下合稱陳劉敏建物）則為陳劉敏單獨所有，原確定判決
24 未經闡明，逕予認定伊不爭執與陳劉敏等31人共有系爭土地
25 全部，並將兩造所未爭執「系爭建物是否屬區分所有建物」
26 乙節列為爭點，復自行創設民法第799條第1、2項所未規定
27 事項作為區分所有建物判斷之要件，將系爭建物認定為非區
28 分所有建物，已有認定事實錯誤，進而參酌於前訴訟程序無
29 既判力或爭點效之本院110年度上易字第169號、111年度再
30 易字第34號、第54號民事判決，及臺中高等行政法院109年
31 度訴字第307號判決（下稱307判決）、110年度字第96號、

第106號判決（前述6件判決，下合稱系爭另案判決），認定陳劉敏2人就系爭應有部分於109年8月6日所為買賣債權行為（下稱系爭債權行為），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（下稱系爭物權行為），符合土地法第34條之1規定，均為有效，再據以認定再審被告謝麟兒、柯興樹、唐廷照（下稱謝麟兒3人）為善意第三人，於112年4月24日以買賣為原因自謙里公司取得系爭應有部分（下稱第二次移轉登記，與系爭物權行為合稱系爭移轉登記）為合法，復未調查伊所提出或聲請調查關於謙里公司有無支付系爭大樓房地價金等相關證據，遽為不利於伊之判決，是原確定判決如附表一第一欄（再審原告指摘原確定判決之認定有適用法規顯有錯誤部分，下稱第一欄）所載之認定，各有如附表一第二欄（適用法規顯有錯誤情形，下稱第二欄），而有民事訴訟法第496條第1項第1款規定之再審事由。又原確定判決後，伊發現有可受較有利判決之證物，且原確定判決亦有漏未斟酌而足以影響於判決之重要證物，均詳如附表二所示，而分別有民事訴訟法第496條第1項第13款及第497條前段規定之再審事由等情。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款及第497條規定，對原確定判決提起再審之訴，並聲明：(一)原確定判決及臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）111年度訴字第3476號判決均廢棄。(二)確認系爭債權行為、系爭物權行為均為無效。(三)謝麟兒等3人應將第二次移轉登記予以塗銷，回復登記為再審原告所有。

二、再審被告部分：

- 1.陳劉敏2人以：系爭大樓各樓層所有權雖分割登記為000、000、000、000建號，惟各樓層並無區分專有部分及共同使用之共有部分，陳劉敏建物亦無獨立出入門戶，不能直接與系爭大樓之外相通，顯然系爭大樓各樓層不具備構造上獨立性與使用上獨立性，無從辦理區分所有權登記，系爭建物非屬區分所有建築物，系爭不動產為共有物。而陳劉敏將系爭大樓房地所有權全部，依土地法第34條之1第1項規定同時

01 出賣予謙里公司並完成系爭物權行為，業經臺中市太平地政
02 事務所審查符合相關規定，復經系爭行政判決認定屬合法有
03 效，原確定判決無適用法規顯有錯誤情形。至再審原告所提
04 之各項再審證據（下稱再證），或屬當事人之主張及陳述意
05 見，或為前訴訟程序已經審酌，或為前訴訟程序終結前已存
06 在且為再審原告所知悉之文件，或縱經斟酌亦無法使其受較
07 有利判決，均非屬民事訴訟法第496條第1項第13款或同法第
08 497條規定之證據等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴
09 駁回。

10 2.謝麟兒3人則以：系爭建物究為區分所有建物或共有物，經
11 兩造於前訴訟程序中進行充分攻防、辯論，自無須法官再予
12 闡明。又系爭大樓各樓層樓梯間未劃設為共用之公共設施，
13 系爭建物並未辦理區分所有權登記，原確定判決認定系爭建
14 物非區分所有建物，並未創設法律所無之限制。而系爭不動
15 產既為共有物，陳劉敏將之連同陳劉敏建物一併出賣予謙里
16 公司，並經系爭行政判決認定地政機關核准系爭物權行為為
17 合法，伊係信賴系爭不動產登記外觀之善意第三人，原確定
18 判決認系爭債權行為及系爭移轉登記均為有效，即無不合。
19 再者，兩造於前訴訟程序，引用其他訴訟案件判決相關資
20 料，原確定判決參酌系爭另案判決，並無違反既判力或爭點
21 效。另陳劉敏2人於前訴訟程序已提出關於交付買賣系爭大
22 樓房地資金證明文件，再審原告空口揣測陳劉敏2人間為虛
23 為交易，欲以摸索證據方式調查陳劉敏2人之金流，原確定
24 判決予以否准，亦無不合，故原確定判決無適用法規顯有錯
25 情形。至再審原告所提出再證中之書狀、筆錄，僅係當事人
26 之主張及意見；其餘再證，或為前訴訟程序已經審酌，或於
27 前訴訟程序終結前已存在，且為再審原告及其訴訟代理人所
28 知悉且得使用，或縱經審酌亦無法使其受較有利判決，非屬
29 民事訴訟法第496條第1項第13款或同法第497條規定之證據
30 等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴駁回。

31 三、得心證之理由

01 (一)關於原確定判決有無民事訴訟法第496條第1項第1款所定之
02 再審事由部分：

03 1.按判決適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判
04 決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款固有明文。然
05 該條款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法
06 規，顯然不合於法律規定，或與司法院解釋、憲法法庭裁判
07 意旨顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而
08 言，不包括認定事實錯誤、取捨證據失當、漏未斟酌證據、
09 調查證據欠週、判決理由不備或矛盾，及在學說上諸說併存
10 致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院113年度台再
11 字第27號、113年度台再字第19號判決意旨參照）。

12 2.查再審原告主張原確定判決如附表一編號1、5、8之第一欄
13 所示認定，有該表同編號第二欄所示適用法規顯有錯誤情形
14 云云。惟原確定判決依據不動產買賣契約書、建築改良物所
15 有權買賣移轉契約書、土地所有權買賣移轉契約書、台北長
16 春路存證號碼946號存證信函、土地登記申請書、土地及建
17 物登記謄本、監察院函附調查意見等事證，認定再審原告與
18 陳劉敏為系爭不動產之共有人，且系爭建物未辦理區分所有
19 權之專有登記，系爭建物並非區分所有建物，陳劉敏就系爭
20 不動產之應有部分逾2/3，並依土地法第34條之1規定將系爭
21 大樓房地一併出售予謙里公司，復為再審原告提存買賣價
22 金，且陳劉敏2人所簽買賣契約之私契、公契符合一般不動
23 產買賣流程常規，系爭大樓房地已完成移轉所有權移轉登
24 記，所為系爭債權行為、系爭物權行為均有效等情（見原確
25 定判決第6頁第29列至第7頁第29列、第8頁第15-20頁、第9
26 頁第5列至第11列），並無違誤。而兩造於前訴訟程序就訴
27 訟關係之事實及法律為適當完全之辯論，可見兩造於前訴訟
28 程序之聲明及陳述無何不明瞭或不完足之處，審判長自無再
29 令當事人敘明或補充，或就其他關於事實認定標準或證據評
30 價取捨等事項予以闡明之義務。又原確定判決既認定系爭建
31 物非區分所有建物，則陳劉敏處分系爭不動產，即與土地登

01 記規則第96條之規定無涉。是再審原告指摘原確定判決此部
02 分有違反闡明義務、證據法則、自認效果，或有認作主張，
03 或逾越自由心證之範疇情事，而有附表一編號1、5、8所示
04 適用法規顯有錯誤之情形，即不足採。

05 3.又再審原告主張原確定判決如附表一編號2、3之第一欄所示
06 認定，有該表同編號第二欄所示適用法規錯顯有誤情形云
07 云。惟原確定判決依前揭事證，認定陳劉敏為系爭不動產之
08 共有人，且應有部分已逾3分之2，其依土地法第34條之1第1
09 項規定，將系爭大樓房地一併出售給謙里公司，並已通知其
10 他共有人得以相同買賣條件優先購買（見原確定判決第7頁
11 第10-19列），則原確定判決依此認定之事實適用土地法第3
12 4條之1第1項規定，認陳劉敏2人所為系爭債權行為、系爭物
13 權行為均有效，並無消極不適用民法第71條、第87條、第10
14 1條第1項、第148條規定或適用不當之違誤。又原確定判決
15 認定系爭建物非區分所有建物，已如前述，則陳劉敏處分系
16 爭不動產，即與民法第799條第5項、公寓大廈管理條例（下
17 稱管理條例）第4條第2項、土地登記規則第96條之規定無
18 涉，亦與民法第817條、第818條有關分別共有應有部分不明
19 之推定及共有人使用收益權之規定無關。至最高法院65年台
20 上字第853號判決先例、100年度台上字第432號判決，係法
21 律審法院就法律規定事項所表示之法律上意見，自非民事訴
22 訟法第496條第1項第1款所謂之法規。是再審原告指摘原確
23 定判決此部分有附表一編號2、3第二欄所示適用法規顯有錯
24 誤情事，並不足採。

25 4.再審原告復主張原確定判決如附表一編號4、6之第一欄所示
26 認定，有該表同編號第二欄所示適用法規顯有錯誤情形云
27 云。惟原確定判決認定系爭建物非區分所有建物，且系爭債
28 權行為、系爭物權行為均有效等情，詳如前述，則陳劉敏處
29 分系爭不動產，並無消極不適用民法第71條規定或適用不當
30 情形，亦與民法第799條第5項、管理條例第4條第2項、土地
31 登記規則第96條之規定無涉。而關於不動產所有權移轉登記

之權責機關為地政事務所，如有應補正之事項，即應由地政事務所依土地登記規則第56條、第57條規定辦理，倘對地政事務所之行政處分不服，則應循行政訴訟途徑救濟，尚非審理私權紛爭之普通法院所應審查之範圍。至內政部88年8月19日台內中地字第8884312號函釋則非民事訴訟法第496條第1項第1款所定之法規。是再審原告指摘原確定判決此部分有附表一編號4、6第二欄所示適用法規顯有顯有錯誤情事，尚不足採。

5.再審原告復主張原確定判決如附表一編號7之第一欄所示認定，有該表同編號第二欄所示適用法規顯有錯誤情形云云。惟原確定判決依謙里公司開立之支票影本、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、存摺類取款憑證等事證，認定陳劉敏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4,000萬元價金之支票兌領入帳，且隨即於同年月26日自該入帳戶撥匯2,320萬元清償其於新北市樹林區農會之貸款本金，及於同年月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，於同年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30萬2,052元，陳劉敏2人間所為系爭大樓房地買賣確為正常交易，並無再審原告所指虛偽或通謀情形（見原確定判決第8頁第24列至第9頁第4列）。則原確定判決以所調查證據結果，已足認陳劉敏2人間，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、系爭移轉行為應均為合法有效，故認再審原告聲請調閱系爭大樓房地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，及聲請查調陳劉敏2人就第3期買賣價金3億6,903萬1,000元之信託專戶申請及金流資料，顯係企圖以摸索證據之方式，拼湊清查再審被告間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，已逾所應調查證據之合理範圍，無調查之必要（見原確定判

決第11頁第19-29列），而就再審原告所聲明之證據，依民事訴訟法第286條但書規定說明不予調查之理由。乃斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證所為證據取捨之判斷，並無違反闡明義務、證據法則，或逾越自由心證之範疇情事。是再審原告指摘原確定判決此部分有附表一編號7第二欄所示適用法規顯有錯誤情事，即不足採。

6.再審原告復主張原確定判決如附表一編號9、10之第一欄所示認定，有該表同編號第二欄所示適用法規顯有錯誤情形云云。惟原確定判決參酌系爭另案判決，並綜合全案卷證，認系爭債權行為、系爭物權行為均合法有效，而謙里公司自陳劉敏繼受取得包含系爭應有部分在內之系爭大樓房地，則謝麟兒等3人信賴前開登記為善意第三人，所為第二次移轉登記即為合法（見原確定判決第9頁第11列至第10頁第11列、第21-24列），仍係斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證所為證據取捨、認定事實之判斷，並非植基於系爭另案判決之既判力或爭點效所為之論述。是再審原告指摘原確定判決此部分有附表一編號9、10第二欄所示適用法規顯有錯誤情事，即不足採。

7.據上各節，再審原告主張原確定判決有如附表一所示適用法規顯有錯誤之再審事由，為無理由。

(二)關於原確定判決有無民事訴訟法第496條第1項第13款所定再審事由部分：

1.按當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者，且如經斟酌可受較有利益之裁判者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。為民事訴訟法第496條第1項第13款前段所明定。又所謂「當事人發現未經斟酌之證物」，係指前訴訟程序事實審言詞辯論終結前已存在之證物，因當事人不知有此，致未經斟酌，現始知之者而言，必須當事人在客觀上確不知該證物存在致未斟酌現始知之，或依當時情形有不能檢出該證物者始足當之，倘按其情狀，依一般社會之通念，尚非不知該證物或不能檢出或命第三人提出者，均無民事訴訟法第49

01 6條第1項第13款規定之適用（最高法院112年度台上字第117
02 3號判決意旨參照）。又該條款所稱之證物，係指書證（即
03 依文書記載之內容作為證據方法供證明之用者），及與書證
04 有相同效用之物件或勘驗物等而言，不包含人證、當事人之
05 陳述在內。是當事人於前訴訟程序中已提出或可提出之證
06 物，或前訴訟程序辯論終結後始存在之證物，及人證、當事
07 人之陳述均不屬該條款所稱之證物。

08 2.查再證42所示臺中地院109年度訴字第3248號確認買賣關係
09 不存在事件（下稱3248訴訟）之民事判決，已曾於前訴訟程
10 序提出（見一審卷○000-000頁），自非原確定判決後始發
11 現之證據。又再審原告自陳：再證21至27、30所示證據，均
12 曾於臺中地院105年度訴字第1257號分割共有物事件（下稱1
13 257訴訟）中提出（見本院卷一213頁），且再證32與再證27
14 之分配圖相同（見本院卷一363、389頁）；又再證38、39、
15 44、48、49、56、57所示證據，均係307判決所論列之證
16 物，有該判決書可佐（見一審卷○000-000頁）；再證31所
17 示證據係臺中地院107年度訴字第3935號確認分管協議存在
18 事件（下稱3935訴訟）民事判決（該案原告○○○為系爭建
19 物共有人，而該案嗣經本院以109年度上字第517號判決廢棄
20 並駁回原告之訴）；再證55所示證據，係3248訴訟通知○○
21 ○開庭之通知書。而該等證據於原確定判決言詞辯論終結前
22 已經存在，且再審原告為1257訴訟之當事人，再審原告之訴
23 訟代理人黃銘煌律師為307判決、3935訴訟二審之訴訟代理
24 人及3248訴訟之送達代收人，依一般社會之通念，難認再審
25 原告於前訴訟程序中不知或無法使用該等證據。另再證58所
26 示證據，僅為地政機關駁回黃銘煌律師申請辦理信託土地登
27 記案件之通知文件；再證67所示證據，係臺中市政府就系爭
28 土地辦理新建工程案，於112年11月6日所召開都市設計審議
29 之會議記錄；再證68所示證據則為陳劉敏2人與○○○等人
30 間之和解協議書，均與原確定判決之認定無關。則該等證據
31 縱經審酌，再審原告亦未能得受較為有利之判決。至再證4

01 1、47、59、60至66、69、70所示證據係訴訟當事人之書
02 狀，而再證33、34所示證據分係法院準備程序或言詞辯論筆
03 錄，均屬當事人之陳述，亦非屬前揭條款所定之證物。據
04 上，再審原告提出此部分各項再證，主張原確定判決有民事
05 訴訟法第496條第1項第13款之再審事由，為無理由。

06 (三)關於原確定判決有無民事訴訟法第497條所定再審事由部
07 分：

08 1.按不得上訴於第三審法院之事件，其經第二審確定之判決，
09 就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌者，得為再審事由。
10 為民事訴訟法第497條所明定。所謂「就足影響於判決之重
11 要證物，漏未斟酌」，係指足以影響於判決基礎之重要證
12 物，於前訴訟程序業已提出，然未經確定判決加以斟酌，或
13 不予調查或未為判斷，且該項證物足以動搖原確定判決之基
14 礎者而言。又該法條所稱之證物，係指書證（即依文書記載
15 之內容作為證據方法供證明之用者），及與書證有相同效用
16 之物件或勘驗物等而言，不包含人證、當事人之陳述在內。
17 是如為人證、當事人之陳述，或再審原告未於前訴訟程序提
18 出該證物，或原確定判決已斟酌該證物，或原確定判決曾於
19 理由中說明其為不必要之證據，或該證物縱經斟酌亦不足影
20 響原確定判決基礎，則不屬該法條所稱之證物。

21 2.查再證2、5至11、14至17所示之證據，均經原確定判決所論
22 述、說明（見原確定判決第2頁第11至12列、第7頁第6至9
23 列、第8頁19-20列、第11頁第12-13列），而再證1、3、4、
24 18至20、31、40、46、51至53所示之證物，則因不足以影響
25 該判決之結果，經原確定判決敘明為不必要之證據（見原確
26 定判決第12頁第6至8列）。至再證12、13、35至37、50、54
27 所示證據係訴訟當事人之書狀，而再證28、29所示證據係法
28 院言詞辯論筆錄，均屬當事人之陳述，亦非屬該法條所定之
29 證物。據上，再審原告提出此部分各項再證，主張原確定判
30 決有民事訴訟法第497條之再審事由，為無理由。

31 (四)綜上所述，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款、第1

3款、第497條規定，提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件再審之訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 114 年 6 月 11 日

民事第六庭 審判長法官 許秀芬

法官 戴博誠

法官 莊宇馨

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 謝安青

中華民國 114 年 6 月 11 日

附表一：

編號	第一欄（再審原告指摘原確定判決之認定有適用法規顯有錯誤部分）	第二欄（適用法規顯有錯誤情形）
1	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「1.…上訴人主張陳劉敏原為系爭土地及000建號建物之共有人…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1樓即000建號建物之共有人，且應有部分均已逾3分之2…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…4.…另訴外人即系爭土地及000建號建物原共有人○○○…再者，訴外人即系爭土地及000建號建物原共有人○○○…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	原確定判決左揭認定有判決不適用土地登記規則第96條、民事訴訟法第388條、第222條第1項、第3項、證據法則、第199條第1項、第2項、第199條之1第1項規定或適用不當，及判決積極適用民事訴訟法第279條第1項、第280條第1項自認規定不當等情事

	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…。」等語	
2	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「1.上訴人主張陳劉敏原為系爭土地及000建號建物之共有人…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地上第1樓即000建號建物之共有人，且應有部分均已逾3分之2…另陳劉敏單獨所有系爭大樓地下1樓及地上第2、3、4樓，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」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民法第71條、第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地登記規則第96條規定或適用不當，及判決積極適用土地法第34條之1第1項、民法第817條第1項、第818條共有規定不當等情事
3	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「1.…故被上訴人間所為系爭債權行為、系爭物權行為自屬有效。」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民法第87條第1項、第101條第1項、第148條第1項、民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地登記規則第96條規定或適用不當，及判決積極適用土地法第34條之1、民法第817條第1項、第818條規定、最高法院65年台上字第853號判決先例及100年度台上字第432號判決不當等情事
4	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「1.…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…。」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地登記規則第96條、第56條第1項第2款、第57條第1項第2款規定，及內政部88年8月19日台內中地字第8884312號函釋意旨或適用不當等情事
5	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「2.…查000、000、000、000、000建號建物均未辦理區分所有權之專有登記…自無從將系爭大樓認定為	原確定判決左揭認定有判決積極適用民法第799條、第758條規定不當，及判決不適用民事訴訟法第388條、第222條第1項、第3項、第4項、證據法則、第226條第2、3

	區分所有建物，況被上訴人係將系爭大樓房地「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之規定」等語	項、第279條第1項、第280條第1項、第199條第1項、第2項、第199條之1第1項規定、民法第799條第1項、第2項或適用不當等情事
6	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「2.…況被上訴人係將系爭大樓房地「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。」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第71條、土地登記規則第56條第1項第2款、第57條第1項第2款、第96條規定或適用不當等情事
7	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「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…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。」，及「(四)上訴人雖…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」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民事訴訟法第286條、第222條第1項、第3項、證據法則、第199條第1項、第2項、第199條之1第1項規定或適用不當等情事
8	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「4.再查，系爭不動產僅為系爭土地應有部分10000分之24、000建號	原確定判決左揭認定有判決不適用民事訴訟法第199條第1項、第2項、第199條之1第1項、第222條第1項、第3項、證據法則或

01

	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。」等語	適用不當，及判決積極適用民事訴訟法第279條第1項、280條第1項規定不當等情事
9	原確定判決事實及理由欄貳、四(二)認定：「4.…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…」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民事訴訟法第400條第1項、第401條第1、2項、第249條第1項第7款規定或適用不當，及判決不適用行政訴訟法第213條至第215條規定或適用不當等情事
10	原確定判決事實及理由欄貳、四(三)認定：「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。」等語	原確定判決左揭認定有判決不適用民事訴訟法第401條第1、2項規定或適用不當等情事

02

附表二：

03

編號	證據名稱	民事訴訟法第496條第1項第13款	民事訴訟法第497條	卷證出處
再證1	建築改良物登記申請書、臺中縣政府建設局68建都營使字第8號使用執照		✓	本院卷一第81-83頁
再證2	000、000、000、000、000建號建物第二類登記謄本		✓	本院卷一第85-89頁
再證3	太平地政事務所106.2.9平地二字第1060000768號函		✓	本院卷一第91-93頁
再證4	臺中地院105年度訴字第1257號民事判決		✓	本院卷一第95-99頁
再證5	監察院111.9.29院台內字第1111930446號函		✓	本院卷一第101-103

				頁
再證6	不動產買賣契約書（私契）		✓	本院卷一 第105頁
再證7	土地所有權買賣移轉契約書（0地號）、建築改良物所有權買賣契約書（000建號）、建築改良物所有權買賣契約書（000、000、000、000建號）（公契3份）		✓	本院卷一 第107-109頁
再證8	存證信函		✓	本院卷一 第111-112頁
再證9	不動產買賣契約書		✓	本院卷一 第113-114頁
再證10	謙里公司登記事項表 （資本額6500萬元）		✓	本院卷一 第115頁
再證11	拆除○○○○大樓事證		✓	本院卷一 第117頁
再證12	111.10.28民事起訴狀節本（梁麗玲）		✓	本院卷一 第167-169頁
再證13	111.12.26民事答辯狀節本（陳劉敏、謙里公司）		✓	本院卷一 第171-174頁
再證14	109.9.4土地登記申請書 （陳劉敏、謙里公司）		✓	本院卷一 第175-177頁
再證15	建築改良物所有權買賣移轉契約書 （000建號）		✓	本院卷一 第179-183頁
再證16	建築改良物所有權買賣移轉契約書 （000、000、000、000建號）		✓	本院卷一 第185-187頁
再證17	土地所有權買賣移轉契約書（0地號）		✓	本院卷一 第189-193頁
再證18	建物所有權狀及座落土地所有權狀 （梁麗玲）		✓	本院卷一 第227-229頁

再證19	土地登記第一類謄本(0地號)		✓	本院卷一 第231-246 頁
再證20	建物登記第一類謄本(000建號)		✓	本院卷一 第247-257 頁
再證21	建物登記第一類謄本(000、000、 000、000建號)	✓		本院卷一 第259-262 頁
再證22	台中市地籍異動索引(000建號)	✓		本院卷一 第263-266 頁
再證23	台中市地籍異動索引(0地號)	✓		本院卷一 第267-348 頁
再證24	台中市地籍異動索引(000、000、 000、000建號)	✓		本院卷一 第349-352 頁
再證25	勘驗筆錄	✓		本院卷一 第353-355 頁
再證26	現場照片	✓		本院卷一 第357-360 頁
再證27	附圖所示攤位分配圖及建商價目表	✓		本院卷一 第361-363 頁
再證28	107.12.11言詞辯論筆錄(梁麗玲 使用R5部分)	✓		本院卷一 第365-366 頁
再證29	108.4.19言詞辯論筆錄	✓		本院卷一 第367-372 頁
再證30	65年11月房屋買賣契約書(○○○ ○)	✓		本院卷一 第373-378 頁
再證31	臺中地方法院107訴字3935號民事 判決(確認分管協議存在)			本院卷一 第379-388 頁
再證32	系爭大樓1樓攤位分配圖	✓		本院卷一 第389頁

再證33	109.3.12準備程序筆錄（爭執、不爭執事項）	✓		本院卷一第391-396頁
再證34	民事聲請再開言詞辯論狀（陳劉敏、109.5.26）	✓		本院卷一第397-399頁
再證35	113.2.20民事聲請調查證據狀（梁麗玲）		✓	本院卷一第533-536頁
再證36	113.3.14民事聲請調查證據二狀（梁麗玲）		✓	本院卷一第537-540頁
再證37	113.4.16民事聲請調查證據三狀（梁麗玲）		✓	本院卷一第541-544頁
再證38	土地登記謄本（0地號）（謙里公司）	✓		本院卷一第545頁
再證39	建物登記謄本（000、000、000、000、000建號）（謙里公司）	✓		本院卷一第547-555頁
再證40	土地登記謄本（0地號）（謝麟兒3人）		✓	本院卷一第557-559頁
再證41	民事起訴狀（台中地院109.9.4收受、109年度補字1938號、109年度訴字3248號）	✓		本院卷二第55頁
再證42	臺中地院109年度訴字3248號民事判決書	✓		本院卷二第57-73頁
再證43	中山地政事務所109.9.9收件山平登字第011620號（信託登記）		✓	本院卷二第75頁
再證44	109.9.11台中英才郵局第1465號存證信函	✓		本院卷二第77-82頁
再證45	土地登記案件駁回通知書（申請人）太平地政所109.9.18平駁字第51號		✓	本院卷二第83頁

再證46	土地登記案件駁回通知函（利害關係人）太平地政所109.9.21平地一字第1090006774號函		✓	本院卷二第85-86頁
再證47	109.9.15民事撤回抗告狀（謙里公司）	✓		本院卷二第87頁
再證48	臺中地院民事庭109.9.21中院麟民乙109訴3088字第3088號函及送達證書（109.9.24送達）	✓		本院卷二第89-93頁
再證49	臺中地院確認買賣關係不存在之訴（109年度補字1855號、109年度訴字3088號）卷封面及調卷單	✓		本院卷二第95-97頁
再證50	訴願答辯書（中山地政事務所）（案號0000000）、中山地政事務所109.12.9中山地所一字第1090013287號		✓	本院卷二第99-104頁
再證51	中山地政事務所公務電話記錄、中山地政所109.12.23中山地所一字第1090014394號函		✓	本院卷二第105-106頁
再證52	太平地政事務所撤銷駁回之行政處分簽（109.9.22）		✓	本院卷二第107-108頁
再證53	109.9.26台中法院郵局第2465號存證信函（附件：異議書兼訴願陳情書）		✓	本院卷二第109-123頁
再證54	訴願答辯書（太平地政事務所）		✓	本院卷二第125-132頁
再證55	臺中地院民事庭通知書（109年度訴字3248號）	✓		本院卷二第133頁
再證56	109.10.19台中法院郵局第2629號存證信函（寄送：台中市太平地政事務所、地政局、都市發展局）	✓		本院卷二第135-145頁
再證57	中華郵政掛號郵件收件回執（台中	✓		本院卷二

	法院郵局第2629號存證信函)、及郵件送達時間查詢紀錄(均109.10.19下午收到)			第 147-151 頁
再證58	中山地政事務所嗣以109.10.21平駁字第000056號土地登記案件駁回通知書	✓		本院卷二第153頁
再證59	110.12.22-行政訴訟聲明上訴狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第223-224頁
再證60	111.1.10-行政訴訟上訴理由一狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第225-243頁
再證61	111.1.25-行政訴訟上訴理由二狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第245-266頁
再證62	111.3.1-行政訴訟上訴理由三狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第267-309頁
再證63	111.3.15-行政訴訟上訴理由四狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第311-347頁
再證64	111.9.13-行政訴訟上訴理由七狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第349-400頁
再證65	111.9.29-行政訴訟上訴理由八狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第401-403頁
再證66	111.9.30-行政訴訟上訴理由九狀(○○○、黃銘煌)	✓		本院卷二第405-406頁
再證67	臺中市政府都市設計審議112年度11月份第2次幹事會議，第三案：「根園建設股份有限公司委託李明哲建築師事務所辦理太平區○○段0地號(商業區)地上15層地下4層店舖及集合住宅新建工程案(宜居建築及危老重建案件)，提請審議案」	✓		本院卷三第137-143頁
再證68	和解協議書	✓		本院卷三

(續上頁)

01

				第145頁
再證69	113.10.9法規範憲法審查及裁判憲法審查聲請書（聲請人梁麗玲）	✓		本院卷三第151-192頁
再證70	114年4月14日陳訴陳報狀（監察院）			本院卷○000-000