

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第111號

上訴人 林惠鈴

訴訟代理人 江彥儀律師

視同上訴人 林黃素禎

林登峯

林惠汶

參加人 林登山

被上訴人 王森生

訴訟代理人 劉建成律師

複代理人 林暘鈞律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國113年3月15日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第650號第一審判決提起上訴，本院於中華民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人及視同上訴人給付部分，及該部分訴訟費用暨參加訴訟費用之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用及參加訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人起訴請求上訴人及原審共同被告林黃素禎、林登峯、林惠汶等3人（下稱林黃素禎等3人，與上訴人合稱林惠鈴等4人）應將其4人與參加人林登山、訴外人林碧雲（下稱林登山等2人，與林惠鈴等4人合稱林黃素禎等6人）所公同共有如附表所示未辦保存登記房屋（下合稱

01 系爭房屋)之房屋稅籍納稅義務人(下稱納稅義務人)變更
02 登記為被上訴人。其為訴訟標的之法律關係，對於共同訴訟
03 之各人必須合一確定。雖僅上訴人提起上訴，惟客觀上有利
04 益於其他共同訴訟人，依上開規定，其上訴效力自應及於同
05 造未上訴之林黃素禎等3人，爰併列其3人為視同上訴人，合
06 先敘明。

07 二、復按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己
08 之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決
09 之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律
10 關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其
11 當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義
12 務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體
13 上有無理由之問題，非當事人適格之欠缺(最高法院111年
14 度台上字第1299號判決意旨參照)。查：被上訴人主張其與
15 林惠鈴等4人訂立買賣契約書(下稱系爭契約)，約定由伊以
16 總價新臺幣(下同)1億2,000萬元向林惠鈴等4人買受系爭
17 房屋，依系爭契約之法律關係請求林惠鈴等4人將系爭房屋
18 之納稅義務人變更登記為伊等語，顯係主張其與林惠鈴等4
19 人各為本件訴訟標的法律關係(即系爭契約)之權利主體及
20 義務主體，依上開說明，林惠鈴等4人之當事人即為適格。
21 至林惠鈴等4人是否有權處分其等被繼承人林獻旗之全體繼
22 承人所共同共有之系爭房屋，乃為訴訟實體上有無理由之問
23 題，非當事人適格之欠缺。是上訴人抗辯被上訴人未對林獻
24 旗之全體繼承人提起訴訟，僅就林惠鈴等4人提起本件訴
25 訟，當事人不適格，原審所踐行之訴訟程序有重大瑕疵，爰
26 上訴聲明請求本院將原判決廢棄，發回原法院更審，於法無
27 據，不應准許。

28 貳、實體部分：

29 一、被上訴人主張：林惠鈴等4人與伊於民國111年5月11日簽立
30 系爭契約，將林黃素禎等6人所共同共有之系爭房屋，以1億
31 2,000萬元出售予伊。林黃素禎已於111年6月8日檢附系爭契

約寄發臺中健行路郵局000號存證信函（下稱000存證信函）予林登山等2人，通知系爭房屋買賣情事，並限林登山等2人於15日內回覆是否行使優先承買權，其中林登山部分雖招領逾期而退回，惟寄送地址「臺中市○○區○○街000巷00號」係林登山之居住地，應認000存證信函已達到林登山之支配範圍內，其隨時可了解其內容，已生合法送達效力。其後林黃素禎另於111年7月14日、111年7月19日檢附系爭契約寄發臺中○○路郵局000、000號存證信函（下稱000、000存證信函，與前開000存證信函合稱系爭存證信函）至林登山戶籍地「臺中市○○區○○路0段000巷00號」，000存證信函並經與林登山同居之人林登峯代為收受，林黃素禎已依土地法第34條之1第2項、第4項規定，以書面通知公同共有人林登山等2人。且訴外人即仲介人員○○○及○○○、被上訴人代理人吳政軒、訴外人即兩造共同委託之代書吳銘欣等，均曾陸續拜訪林登山，提供系爭契約予林登山並告知系爭房屋買賣情事。林登山等2人受通知後，並未於期限內行使優先承買權。伊依約開立總價款全部之支票（下稱系爭支票）交付吳銘欣保管，林惠鈴等4人自應依系爭契約第3條、第12條第4項約定，於111年7月11日前將系爭房屋之納稅義務人變更登記為伊，惟林惠鈴等4人迄未依約履行。爰依系爭契約約定，求為命林惠鈴等4人應將系爭房屋之納稅義務人辦理變更為被上訴人之判決（原審就上開部分為林惠鈴等4人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

被上訴人與林黃素禎等3人就系爭房屋約定買賣價金合計1億2,000萬元為通謀虛偽意思表示，系爭契約應屬無效。且林黃素禎等3人於系爭房屋出售前，並未以書面通知林登山等2人，違反土地法第34條之1第2項之強制規定，依民法第71條第1項前段規定，系爭契約亦屬無效。林登山係於收受起訴狀及告知參加訴訟狀後，始知悉系爭契約之內容，且其於知

01 悉後已表示願意以同一條件優先承買，依土地法第34條之1
02 規定，系爭契約即當然於出賣之共有人與優先承購之共有人
03 間成立。縱認林登山等2人已放棄優先承買權，然被上訴人
04 並未依土地法第34條之1、修正前土地法第34條之1執行要點
05 第8點第2項規定，交付或提存林登山等2人之買賣價金。是
06 被上訴人自不得依系爭契約請求辦理納稅義務人變更登記。
07 再者，房屋稅納稅義務人向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務
08 人名義，係盡其公法上之義務，不得為私權訟爭之客體，被
09 上訴人依系爭契約請求伊等辦理納稅義務人變更登記，亦屬
10 無據等語，資為抗辯。並上訴聲明：(1)原判決關於命上訴人
11 給付部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
12 回。

13 三、林黃素禎等3人則以：兩造確有訂立系爭契約，亦均有依約
14 履行之誠意，伊等同意被上訴人購買系爭房屋。林惠鈴確有
15 於111年5月11日授權林黃素禎簽訂系爭契約，其嗣後反悔，
16 主張撤銷該授權書之授權，並以林黃素禎代理林惠鈴簽訂系
17 爭契約自始無效，拒絕將系爭房屋之納稅義務人變更為被上
18 訴人，並無理由。

19 四、參加人則以：伊並未簽立系爭契約，且不同意出售系爭房
20 屋，賣方即林惠鈴等4人本應依土地法第34條之1第2項規
21 定，檢附系爭契約通知伊，然伊於111年5月16日就從戶籍地
22 「臺中市○○區○○路0段000巷00號」搬到「屏東縣○○鎮
23 ○○里○○路000○0號」，直到同年11月18日始搬回前開戶
24 籍地，林黃素禎所寄發之系爭存證信函均未合法送達伊，伊
25 與被上訴人間並無成立買賣關係或其他私法關係。又依土地
26 法第34條之1第3項及土地法第34條之1執行要點第8點第2項
27 規定，被上訴人於交付或提存伊應得之價金前，不得請求伊
28 將系爭房屋之事實上處分權移轉予被上訴人。另伊於111年5
29 月30日並未要求買方即被上訴人提供系爭契約，而係要求被
30 上訴人所派之張金條、吳銘欣、○○○、○○○等4人（下
31 稱張金條等4人）提供他筆坐落臺中市○○區0000-1、000

01 0、0000-3、0000-1、0000、0000、0000等地號土地（下合
02 稱0000-1等7筆土地）附有保密條款之買賣契約書（下稱000
03 0-1等土地買賣契約），且因吳銘欣反對，張金條等4人即未
04 提出0000-1等土地買賣契約。

05 五、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷第148頁至第1
06 50頁）：

07 (一)兩造不爭執之事項：

08 (1)林惠鈴等4人（林黃素禎兼林登峯、林惠汶、林惠鈴之代理
09 人）與被上訴人於111年5月11日簽立系爭契約，將系爭房屋
10 出售予被上訴人，約定買賣價金總價為1億2,000萬元。

11 (2)系爭房屋原為林獻旗所出資興建，林獻旗於109年2月13日死
12 亡後，由林黃素禎等6人繼承而為公同共有（未為協議分
13 割）。

14 (3)林黃素禎曾寄發000存證信函予林登山等2人，林碧雲部分於
15 111年6月9日送達，林登山部分因招領逾期退回；復寄發000
16 存證信函予林登山，因招領逾期退回；又寄發000存證信函
17 予林登山，於111年7月20日由林登峯代為收受（林登山就林
18 登峯有無轉交而收受000存證信函，兩造尚有爭執）。

19 (4)林登山於112年1月19日以○○郵局36號存證信函通知其他共
20 有人表示欲行使土地法第34條之1之優先承買權。

21 (二)兩造爭執事項：

22 (1)被上訴人主張依系爭契約請求林惠鈴等4人將系爭房屋之納
23 稅義務人變更為被上訴人，有無理由？

24 (2)上訴人抗辯林惠鈴等4人出售系爭房屋前未事先以書面通知
25 林登山等2人，違反土地法第34條之1第2項規定，依民法第7
26 1條第1項前段規定，系爭契約無效，有無理由？

27 (3)林登山抗辯其未收受優先承買通知，其於112年1月19日已行
28 使優先承買權，系爭契約失效，被上訴人不得依系爭契約請
29 求變更納稅義務人，有無理由？

30 六、得心證之理由：

31 (一)被上訴人與林惠鈴等4人訂立之系爭契約為有效：

01 (1)被上訴人主張林惠鈴等4人與其訂立系爭契約，將系爭房屋
02 出售予其，且林黃素禎等6人已以繼承為原因，將系爭房屋
03 之納稅義務人變更登記為林黃素禎等6人等事實，業據提出
04 房屋（未保存登記）買賣契約書、授權書、臺中市政府地方
05 稅務局文心分局111年5月23日中市稅文分字第1112107824號
06 函為證（見原審卷一第19頁至第29頁、第45頁至第46頁），
07 且為林惠鈴等4人所不爭執，堪信為真正。

08 (2)林惠鈴雖辯稱林黃素禎等3人訂立系爭契約出售系爭房屋
09 前，並未以書面通知林登山等2人，違反土地法第34條之1第
10 2項規定，依民法第71條第1項前段規定，系爭契約應屬無效
11 云云。然按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於
12 遺產全部為公同共有。民法第1151條定有明文。而公同共有
13 物之處分，及其他之權利行使，依民法第828條第3項規定，
14 固應得公同共有人全體之同意。惟依土地法第34條之1第1項
15 規定，共有土地之處分，得以共有人過半數及其應有部分合
16 計過半數之同意行之；其應有部分合計逾3分之2者，其人數
17 不予計算。同條第5項規定，此項規定於公同共有準用之。
18 是關於公同共有土地之處分，自應優先適用土地法上開規
19 定，不再適用民法第828條第3項之規定。又因繼承而公同共
20 有之土地，各繼承人有其應繼分，依土地法第34條之1第5項
21 準用同條第1項規定，計算應有部分數額時，得以應繼分代
22 之。準此，因繼承而公同共有之土地，人數已過半數及其應
23 繼分之數額合計過半數，或應繼分之數額合計逾3分之2者，
24 即有權代未同意之繼承人為處分。而共有物之應有部分，係
25 指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不
26 同，故共有土地之應有部分為公同共有者，該應有部分之處
27 分得依土地法上開規定為之。又買賣非處分行為，出賣公同
28 共有之應有部分，未得全體公同共有人之同意，該買賣契約
29 並非無效，僅對該未同意之公同共有人不生效力（最高法院
30 108年度台上字第2256號判決意旨參照）。且按土地法第34
31 條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關

01 係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通
02 知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知
03 義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人
04 僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之
05 效力（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參
06 照）。查，系爭房屋為林獻旗之遺產，由林黃素禎等6人繼
07 承而為共同共有，於林惠鈴等4人簽訂系爭契約時，尚未分
08 割，又林惠鈴等4人就系爭土地之應繼分合計為6分之4，依
09 土地法第34條之1第5項、第1項規定，林惠鈴等4人得為有效
10 處分，將系爭房屋出售予被上訴人。至林惠鈴4人未踐行土
11 地法第34條之1第2項之通知義務，僅生林惠鈴等4人對於林
12 登山等2人是否應負損害賠償責任問題，對於其等出賣系爭
13 房屋之效力，並無影響。則林惠鈴此部分所辯，尚屬無據。

14 (3)再按當事人主張有利於己之事實，應負舉證責任，民事訴訟
15 法第277條前段定有明文。林惠鈴雖辯稱兩造所訂立之系爭
16 契約就買賣價金部分為通謀虛偽意思表示，系爭契約無效等
17 語，然並未提出相關事證以證明兩造間訂立系爭契約有何通
18 謀之情事，且被上訴人嗣後亦已依約簽發全部買賣價金數額
19 之系爭支票交付代書保管，未見虛偽約定買賣價金情形，林
20 惠鈴嗣後徒憑己意改稱系爭契約為通謀虛偽意思表示云云，
21 其此之部分主張，顯難採信。

22 (4)另林登山固辯稱林惠鈴等4人並未合法通知其行使優先承買
23 權，其已於112年1月19日行使優先承買權，系爭契約失效云
24 云。然按土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後
25 段設有出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約
26 者，其契約不得對抗優先承買權人之明文，故土地法第34條
27 之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於
28 他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權
29 而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於
30 其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三
31 人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記

（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。

查，林黃素禎於簽立系爭契約後，固先於111年6月8日寄發000存證信函至臺中市○○區○○街000巷00號，經招領逾期退回，復於同年7月14日、19日分別寄發000、000存證信函至臺中市○○區○○路0段000巷00號，其中000存證信函因招領逾期退回，另000存證信函則由林登峯於同年月20日代為收受，有存證信函及信封、回執在卷可憑（見原審卷一第373頁至第389頁、卷二第37頁至第41頁），然參諸林登山之戶籍謄本所載，其戶籍於111年5月16日已遷至屏東縣○○鎮○○里○○路000○0號，於同年11月18日始遷至臺中市○○區○○路0段000巷00號，難認系爭存證信函已送達林登山之住所或居所，且無證據證明林登山於111年7月20日仍有與林登峯共同居住在臺中市○○區○○路0段000巷00號，及有委任林登峯代收其信件，則被上訴人主張林黃素禎已以書面通知林登山行使優先承買權云云，雖屬無據，惟依上說明，難謂系爭契約為無效。是林登山前開所辯系爭契約因其行使優先承買權而無效云云，仍無可採。

(二)被上訴人主張依系爭契約請求林惠鈴等4人辦理納稅義務人變更登記，為無理由：

被上訴人雖主張林惠鈴等4人依系爭契約第3條約定應使其成為系爭房屋之納稅義務人等語，然已為上訴人所否認。而按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之義務。民法第348條定有明文。又未辦保存登記之建物，因無法辦理所有權移轉登記，出賣人僅得讓與事實上處分權，即將未辦保存登記建物交付占有及移轉處分權能予買受人已足。又按房屋稅條例第4條第1項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之」。準此，房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情

事，而須向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權訟爭之客體，且受讓人請求變更其自己為納稅義務人，既不能以之為享有所有權之證明，復加重自己納稅之義務，對於自己甚為不利，當無保護之必要（最高法院79年度台上字第875號、103年度台上字第2071號判決意旨參照）。蓋因稅籍名義僅用以認定納稅義務主體，無表徵私法上權利之功能，未辦保存登記建物之房屋稅籍移轉，並非事實上處分權移轉之要件。查，系爭房屋為未辦保存登記建物，林惠鈴等4人依系爭契約約定，僅得讓與事實上處分權，即將系爭房屋交付占有及移轉處分權能予被上訴人已足。至系爭房屋讓與被上訴人而須申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上之義務，不得以之為私權訟爭之客體，且被上訴人請求變更系爭房屋之納稅義務人為自己，既不能以之為享有所有權之證明，復加重自己納稅之義務，對於其甚為不利，當無保護之必要。是以被上訴人主張依系爭契約約定，林惠鈴等4人應將系爭房屋之納稅義務人變更登記為其等語，即非可採。至被上訴人所援引最高法院107年度台上字第546號判決及104年度台上字第2013號裁定，均僅係個案判斷，與本件事實亦非完全相同，尚難比附援引，併此敘明。

(三)綜上所述，被上訴人依系爭契約約定，請求林惠鈴等4人將系爭房屋之納稅義務人變更為被上訴人，於法未合，不應准許。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法尚有未合。林惠鈴上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
民事第六庭 審判長法官 許秀芬

法官 吳國聖

法官 戴博誠

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 張惠彥

中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

【附表】

編號	門牌號碼	房屋稅籍編號
1	臺中市○○區○○路0段000號	000000000000
2	臺中市○○區○○路0段000號	000000000000
3	臺中市○○區○○路0段000號	000000000000
4	臺中市○○區○○路0段00000號	000000000000