# 臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第339號

原　　告　陳柏成
訴訟代理人　陳建位
　　邱文男律師
複 代理 人　張琳婕律師
被　　告　1.葉茂盛
　　2.葉文欽
　　3.葉慶芳
　　4.葉競文
　　5.劉小觀
　　6.郭建旻（兼郭稻傳之繼承人）
　　7.郭康金蓮（即郭稻傳之繼承人）
　　8.郭政雄（即郭稻傳之繼承人）
　　9.郭晉呈（即郭稻傳之繼承人）
上　九　人
訴訟代理人　郭俊銘律師
複 代理 人　周起祥律師
被　　告　10.余瑞芬
　　11.范朝棟
　　12.張純良
　　13.吳聰霖
上　四　人
訴訟代理人　劉鍾錡律師

14.曾美珠

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年10月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件原告起訴時原以郭稻傳為被告，惟郭稻傳於起訴前之民國111年3月12日死亡，郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄及被告郭建旻為其繼承人，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽(見本院卷一第313至323頁)，則原告撤回對郭稻傳之起訴，並依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，追加郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄為被告(見本院卷一第293頁)，核無不合，均應准許。

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。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。縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起。查原告先位主張被告葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳及被繼承人郭稻傳(下逕稱姓名，合稱葉茂盛等5人)就坐落臺南市○○區○○○○段000地號土地(下稱系爭土地）應有部分如附表一所示（下稱系爭應有部分），並無買賣並移轉登記予被告余瑞芬（下逕稱姓名）之真意，卻均已辦理移轉登記完畢；被告則辯稱前開買賣之債權行為及移轉登記物權行為均屬有效而存在，足見兩造就前開買賣之法律關係存否確有爭執。被告雖抗辯原告於本件所提備位之訴及再備位之訴，並未主張前開買賣無效，故本件並無確認利益云云(見本院卷三第94頁)。惟原告為系爭土地之共有人(原告乃顏榮傑之信託受託人)，於本

件所提之備位之訴及再備位之訴，均已主張葉茂盛等5人因上開買賣，將系爭應有部分處分予余瑞芬，侵害顏榮傑之優先承購權，請求被告負損害賠償責任，可見上開買賣移轉登記，攸關顏榮傑就葉茂盛等5人於民國110年7月6日將系爭應有部分出售予余瑞芬，行使優先承購權後得否購得系爭應有部分。足見前開買賣之法律關係存否並不明確，致其信託委託人私法上之地位有受侵害之危險，該危險得以消極確認判決予以除去。堪認原告提起本件先位確認訴訟有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)訴外人顏榮傑及葉茂盛等5人原均為系爭土地之共有人，應有部分如附表一所示，顏榮傑將其應有部分信託予伊，並於111年1月25日辦畢信託登記。葉茂盛等5人於110年7月6日各將其對系爭土地之應有部分出售予余瑞芬，並於110年8月9日辦畢移轉登記(下稱系爭移轉登記)。惟系爭土地乃特定農業區甲種建築用地，葉茂盛等5人以低於市價之每坪新臺幣（下同）75,000元之價格，出售系爭應有部分予余瑞芬，與每坪市價129,000元相較，價差過大，顯有侵害其他共有人權利之故意，足證葉茂盛等5人，與余瑞芬間買賣、移轉系爭應有部分之行為，顯係通謀虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，其等法律行為應屬無效，並依民法第767條第1項中段及繼承法律關係，請求余瑞芬塗銷系爭移轉登記，爰以先位之訴請求確認葉茂盛等5人，與余瑞芬間就系爭應有部分所為買賣之債權行為及系爭移轉登記之物權行為均不存在，余瑞芬應將系爭移轉登記予以塗銷。

(二)如先位之訴不成立，因葉茂盛等5人出售系爭應有部分予余瑞芬時，曾於110年7月8日以存證信函通知伊(伊當時為顏榮傑之信託受託人)於文到15日內行使土地法第34條之1第4項之優先承購權，伊收受通知後，顏榮傑於110年7月20日塗銷信託登記，並於110年7月22日以存證信函表示願以同一條件

買受系爭應有部分，業與葉茂盛等5人成立買賣契約，惟葉茂盛等5人竟仍於110年8月9日將系爭應有部分移轉登記予余瑞芬，對顏榮傑已陷於給付不能，且係故意以背於善良風俗之方法加損害於顏榮傑，致顏榮傑無法以每坪單價75,000元之價格，取得系爭應有部分，再以每坪市價129,000元轉售他人，受有轉售價差利益之損失(每坪差價即：129,000元-75,000＝54,000元)，依民法第226條第1項及第184條第1項規定，原告得請求葉茂盛等5人各賠償如附表二所示之金額。嗣郭稻傳於111年3月12日死亡，被告郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄、郭建旻（下逕稱姓名）為其繼承人，應對郭稻傳所遺之債務負連帶賠償責任。又顏榮傑已將上開損害賠償債權讓與伊，爰依民法第226條第1項、第184條第1項規定、債權讓與及繼承法律關係，以備位之訴請求葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳、郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄、郭建旻加計法定遲延利息，各賠償如附表二所示之金額。

(三)如先位之訴及備位之訴不成立，則因顏榮傑已合法行使優先承買權，且此為葉茂盛等5人所明知，惟葉茂盛等5人竟出具顏榮傑已放棄優先承購系爭應有部分之不實切結書，並委託主辦地政士即被告張純良、協辦地政士即被告曾美珠，以及買賣雙方之仲介居間人即被告吳聰霖，辦理系爭移轉登記，其中郭稻傳係由被告郭建旻代理、被告葉競文係由被告劉小觀代理，被告余瑞芬則係由被告范朝棟代理（下逕稱姓名），應可認葉茂盛等5人、張純良、曾美珠、吳聰霖、郭建旻、余瑞芬、劉小觀(下稱葉茂盛等11人)，故意違背土地法第34條之1第4項規定，共同不法侵害顏榮傑之優先承購權，致顏榮傑受有價差利益之損失計3,504萬8,160元，依民法第184條第1項前段及第185條第1項前段規定，顏榮傑得請求被告連帶賠償3,504萬8,160元。又顏榮傑已將上開損害賠償債權讓與伊，爰依共同侵權行為、債權讓與及繼承法律關係，以再備位之訴請求被告加計法定遲延利息連帶賠償3,504萬8,160元等語。

(四)並聲明：

1.先位聲明：

⑴確認余瑞芬與葉茂盛等5人間就系爭應有部分所為買賣之債權行為，及系爭移轉登記之物權行為，均不存在。

⑵被告余瑞芬應將系爭移轉登記予以塗銷。

2.備位聲明：

⑴葉茂盛應給付原告4,381,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑵葉文欽應給付原告4,381,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑶葉競文應給付原告6,834,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑷葉慶芳應給付原告10,689,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑸郭康金蓮、郭建旻、郭晉呈、郭政雄應給付原告8,762,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑹原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.再備位聲明：

⑴被告應連帶給付原告35,048,160元，及自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

⑵原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：葉茂盛等5人出售系爭應有部分予余瑞芬，係基於意思合致而履行，非通謀虛偽，並無法律行為無效之原因，原告就此部分之主張應負舉證責任。又葉茂盛等5人出售系爭應有部分予余瑞芬，買賣雙方需各負擔依總價款乘以1%之仲介服務費即566,850元，並同意委任張純良地政士辦理移轉登記事宜，則在顏榮傑即其他共有人行使優先承購權成為買方時，上開買方應負擔之仲介服務費應由行使優先承購權之顏榮傑負擔，並同意由張純良地政士辦理移轉登記事宜。惟顏榮傑已於110年8月5日以存證信函明確表示其無法

接受原買賣契約之其他買賣條件，且不願負擔原買賣契約有關買方應給付之仲介費，可見顏榮傑已變更買賣條件，並未合法行使優先承購權，或已喪失優先承購權，自不生優先承購之效力。從而，葉茂盛等5人與原告間並未成立買賣契約關係，自不負移轉系爭應有部分之債務不履行損害賠償責任，亦無不法侵害顏榮傑之優先承購權可言。再者，葉茂盛等5人已合法通知顏榮傑行使優先承購權，並無違反土地法第34條之1規定，自無侵權行為，且原告既未合法行使優先承購權，亦無權利受侵害或受有實際損害可言，被告自毋庸負侵權行為賠償責任等語為辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡就備位聲明，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、土地買賣契約書、110年7月8日存證信函、110年7月22日存證信函、110年8月5日存證信函等件附卷可參(見本院卷一第41至55、65至70、163至170頁)，自堪信屬實：

(一)顏榮傑及葉茂盛等5人原均為系爭土地共有人，依系爭土地110年7月22日列印之土地登記第三類謄本，其等應有部分如附表一所示。

(二)葉茂盛等5人與訴外人葉競仁於110年7月6日，以買賣總價5668萬5,000元之價格(即每坪單價75,000元)，出售系爭應有部分及葉競仁對同段139地號土地應有部分14分之9予余瑞芬，雙方簽署如本院卷一第51至55頁所示之土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，並於同年110年8月9日完成系爭移轉登記。

(三)葉茂盛等5人以110年7月8日存證信函通知原告(即顏榮傑之信託受託人)得於15日內就系爭應有部分行使優先承購權。顏榮傑以110年7月22日存證信函回覆葉茂盛等5人及葉競仁表明其願就系爭應有部分，連同葉競仁所有之土地應有部分，以5668萬5,000元之價格，一併優先承購。嗣顏榮傑另以110年8月5日存證信函回覆葉茂盛等5人及葉競仁表明僅願

以同一價格優先承購，但無法接受原買賣契約之其他買賣條件(如原買賣契約有關買方給付仲介服務費之約定)，並主張本件優先承購之買賣契約，除買賣價金與原買賣契約相同外，其他買賣條件應另行訂立，並非僅是辦理契約之更名而已等語。

四、本院得心證之理由

(一)先位之訴部分：

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院62年台上字第316號判決先例參照）。是第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。本件原告主張葉茂盛等5人與余瑞芬間就系爭應有部分之買賣及移轉登記，屬通謀虛偽意思表示等情，既為被告所否認，自應由原告就上開有利於己之事實負舉證之責。

2.經查，原告主張葉茂盛等5人與余瑞芬間係通謀虛偽意思買賣，無非係以系爭應有部分之市價每坪為129,000元，與其等之買賣價金為每坪單價75,000元，價差過大，主張其等間買賣、移轉系爭應有部分之行為顯係通謀虛偽之意思表示等語(見本院卷一第23頁)。惟所謂不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，於不動產買賣成交價格本因個案條件、買賣雙方議價、時機等種種因素而不同，要難以個案之不動產買賣成交價格與鑑定價格迥異即推論該買賣為通謀虛偽意思表示所為。此外，葉茂盛等5人與余瑞芬間就系爭應有部分之買賣，業據原告提出經其等用印簽署之土地買賣契約書及收付款紀錄在卷為憑(見本院卷一第51至56頁)，則原告徒以葉茂盛等5人與余瑞芬買賣之價格過低，主張其等間

就系爭應有部分所為之買賣行為係通謀虛偽意思表示云云，洵不足採。

3.從而，本件原告既未能舉證證明葉茂盛等5人與余瑞芬間互相為非真意之買賣，其主張葉茂盛等5人與余瑞芬間之買賣為通謀虛偽意思表示而屬無效，請求確認葉茂盛等5人與余瑞芬間就系爭應有部分所為買賣之債權行為及系爭移轉登記之物權行為均不存在，並請求余瑞芬塗銷系爭移轉登記云云，自非可取。

(二)備位之訴部分：

1.按土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力(最高法院107年度台上字第307號、112年度台上字第1493號判決意旨參照)。

2.經查：

⑴葉茂盛等5人出售系爭應有部分予余瑞芬，並以存證信函通知通知原告是否行使優先購買權，原告固於所定期限內函覆表示願以同一價格承購系爭應有部分，但另以110年8月5日存證信函表明不願負擔原買賣契約有關買方應給付之仲介費等情，為兩造所不爭執，並有上開110年7月8日存證信函、110年7月22日存證信函及110年8月5日存證信函附卷為憑，應堪認定。

⑵觀諸系爭買賣契約之特約事項第8點約定：「買賣雙方原則上須各付依總價款乘以1%所計算出的仲介服務費566,850元予仲介成交之居間人，但賣方間若有人因故或違約無法完成所有權移轉登記時，賣方應給付之仲介服務費須扣除該因故或違約之人應負擔之仲介服務費後之餘額，賣方並同意於買方付清尾款予賣方的同時，賣方間依各自出售持分所得價款去分算各自應負擔之仲介費後，各自給付予仲介成交之居間

人。」(見本院卷一第54頁)。參以仲介服務費之多寡，本為影響買賣雙方締約意願及成交價金數額之重要因素，已可見仲介服務費亦屬葉茂盛等5人、余瑞芬所約定應由其等負擔之買賣契約相關費用，上開仲介服務費約定自屬買賣條件之一。至原告質稱因行使共有人優先承購權所應承受之同一條件僅限於買賣成立之必要之點，上開仲介費約定非其應承受之買賣條件云云，難認可採。

⑶本件葉茂盛等5人通知原告是否行使優先承購權時，既已提出系爭買賣契約(含特約事項)，揭露其等與余瑞芬約定之所有買賣條件，原告復表明不願負擔買方應負擔之仲介服務費，其就系爭買賣契約之內容，即葉茂盛等5人與余瑞芬間之交易條件既有一部分不接受，揆諸前揭說明，原告即非合法行使優先承購權，自不生優先承購系爭應有部分之效力。又原告既未合法優先承購系爭應有部分，並未與葉茂盛等5人成立買賣契約，即不得請求葉茂盛等5人於其付款後移轉系爭應有部分。準此，葉茂盛等5人將系爭應有部分移轉登記予余瑞芬，自無對顏榮傑陷於給付不能之違約可言，亦難認有故意侵害顏榮傑之優先承購權之情事。從而，原告依民法第226條第1項、第184條第1項規定、債權讓與及繼承法律關係，請求葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳、郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄、郭建旻加計法定遲延利息，各賠償如附表二所示之金額，於法即屬無據。

(三)再備位之訴部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。本件原告主張葉茂盛等11人故意違背土地法第34條之1第4項規定，並使公務員登載不實，共同不法侵害顏榮傑之優先承購權，致其受有價差利益之損失3,504萬8,160元，既為被告所否認，則原告自應就其等具備侵權行為要件之事實，負舉證之責。

2.經查，本件原告前以葉茂盛等11人漠視其行使優先購買權之表示，出具不實切結書，使承辦公務員因此登載在職掌的土

地登記公文書上，將系爭應有部分移轉登記予余瑞芬，涉嫌使公務員登載不實犯行，提起告訴，業經臺灣臺南地方檢察署檢察官以112年度偵字第30658號為不起訴處分，原告聲請再議，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署以113年度上聲議字第594號駁回再議確定在案，有各該處分書在卷可佐（見本院卷三第12至18、108至116頁）。又顏榮傑就系爭應有部分行使優先承購權，有對系爭買賣契約支付仲介服務費部分不接受，並非合法行使優先承購權，依法不生優先承購之效力，業經本院認定如前，自難認葉茂盛等11人就系爭移轉登記之行為，有何侵害其權利之情事。此外，原告就其主張葉茂盛等11人利用使公務員登載不實之違法狀態，侵害顏榮傑優先承購權乙節，復未能舉證以實其說，則原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定、債權讓與及繼承法律關係，請求被告加計法定遲延利息連帶賠償3,504萬8,160元，於法亦屬無據。

五、綜上所述，本件原告先位確認余瑞芬與葉茂盛等5人間，就系爭應有部分所為買賣之債權行為及系爭移轉登記之物權行為均不存在，並依民法第767條第1項中段及繼承法律關係，請求余瑞芬塗銷系爭移轉登記；備位依民法第226條第1項、第184條第1項規定、債權讓與及繼承法律關係，請求葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳、郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄、郭建旻各給付其如附表二所示之金額，以及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；再備位依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定、債權讓與及繼承法律關係，請求被告連帶賠償其35,048,160元，及自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

民事第二庭　　法　　官　俞亦軒

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

書 記 官　鄭伊汝

附表一：臺南市○○區○○○○段000地號土地

| 編號 | 所有權人 | 應有部分比例 |
|---|---|---|
| 1 | 葉茂盛 | 40分之4 |
| 2 | 葉文欽 | 40分之4 |
| 3 | 葉慶芳 | 1000分之244 |
| 4 | 葉競文 | 1000分之156 |
| 5 | 郭稻傳 | 40分之8 |
| 6 | 顏榮傑 | 1000分之474 |

附表二：(新臺幣)

| 編號 | 被告 | 原告請求賠償之金額 |
|---|---|---|
| 1 | 葉茂盛 | 4,381,020元 |
| 2 | 葉文欽 | 4,381,020元 |
| 3 | 葉競文 | 6,834,240元 |
| 4 | 葉慶芳 | 10,689,840元 |
| 5 | 郭康金蓮、郭晉呈、郭政雄、郭建旻<br>(即郭稻傳之繼承人) | 8,762,040元 |