

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1027號

原告 蔡○○
訴訟代理人 蔡麗珠律師
江信賢律師
鄭安妤律師
張中獻律師

被告 李○○

兼 輔助人 李○○

被告 李○○

李○○

上一人

訴訟代理人 蔡亦修律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告李○○、李○○、李○○應將臺南市○區○○段000地號土地、同段000建號建物即門牌號碼臺南市○區○○街000巷00弄0號所有權全部移轉登記予原告

訴訟費用由被告李○○、李○○、李○○連帶負擔4分之3，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按受輔助宣告之人就他造之起訴或上訴為訴訟行為時，無須經輔助人同意，民事訴訟法第45條之1第1項定有明文。受輔助宣告之人就他造所為相當於起訴、上訴之聲請、抗告而為訴訟行為時，亦不須經輔助人同意，自為當然之理（民事訴訟法第45條之1立法理由參照）。經查：被告李○○於民國1

01 11年12月19日經本院111年度監宣字第606號裁定為受輔助宣
02 告人，並由李○○為輔助人確定，有上開裁定影本附卷可佐
03 （本院卷第139-143頁），被告李○○於本件所為訴訟行
04 為，洵屬合法，本判決爰列李○○為其輔助人。

05 二、原告主張：被告於112年1月2日因繼承公同共有坐落臺南市
06 ○區○○段000地號土地、同段000建號建物即門牌號碼臺南
07 市○區○○街000巷00弄0號（下合稱系爭房地），原告與被
08 告李○○、李○○、李○○（下稱李○○等3人）於112年12
09 月26日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由被
10 告李○○等3人依土地法第34條之1規定，將系爭房地全部以
11 總價新臺幣（下同）470萬元出賣予原告，原告當日依約將
12 簽約款200萬元匯入履保專戶。李○○等3人嗣於113年1月10
13 日依土地法第34條之1規定，寄發臺南中正路郵局存證號碼7
14 號存證信函通知被告李○○於收受通知後15日內回覆是否行
15 使優先承買權，被告李○○於113年1月11日收受該存證信
16 函，但於函到15日後並未回覆欲行使優先承買權，依土地法
17 第34條之1執行要點第13點，視為被告李○○放棄其優先承
18 買權，故系爭契約應屬有效，對被告李○○亦有效力。原告
19 遂依約於113年1月26日將尾款270萬元匯至履保專戶，因被
20 告李○○經通知後，遲不願領取應受領之買賣價金，被告李
21 ○○等3人已依法為之辦理提存。嗣原告申請辦理系爭房地
22 所有權登記，因被告李○○提出書面異議，臺南市臺南地政
23 事務所（下稱臺南地政）駁回原告之申請。依系爭契約先位
24 請求被告將系爭房地所有權全部移轉登記予原告。倘認系爭
25 契約對被告李○○無效，被告李○○等3人依土地法第34條
26 之1規定，本得處分系爭房地，備位請求被告李○○等3人將
27 系爭房地所有權全部移轉登記予原告。並聲明：（一）先位：被
28 告應將系爭房地所有權全部移轉登記予原告。備位：如主文
29 第2項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告方面：

31 （一）被告李○○等3人則以：同意原告主張，願將系爭房地所有

01 權移轉登記予原告。

02 (二)被告李○○則以：被告李○○並未與原告簽立系爭契約，其
03 與原告間無買賣關係存在，被告李○○亦不願出賣系爭房
04 地，被告李○○、李○○不得依土地法第34條之1出賣系爭
05 房地。再者，原告申請辦理系爭房地所有權移轉登記時遭臺
06 南地政駁回，表示地政機關認原告之申請有不符土地法第34
07 條之1。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔
08 保請准宣告假執行。

09 四、兩造不爭執事項：

10 (一)被告李○○為大姊、被告李○○為二姊、被告李○○為三
11 姊、被告李○○為弟弟。被告於112年1月2日因繼承共同共
12 有系爭房地，被告就系爭房地潛在應有部分各4分之1。

13 (二)依原證2系爭契約所示，被告李○○等3人依土地法第34條之
14 1規定，將系爭房地全部以總價470萬元出賣予原告，雙方並
15 在112年12月26日簽立系爭契約。

16 (三)依原證3所示，被告李○○等3人於113年1月10日寄發臺南中
17 正路郵局存證號碼7號存證信函通知被告李○○於收受通知
18 後15日內回覆是否行使優先承買權。被告李○○於113年1月
19 11日收受該存證信函，被告李○○於函到15日後並未回覆欲
20 行使優先承買權。

21 (四)原告依系爭契約第5條約定，分別於112年12月26日及113年1
22 月26日，將簽約款200萬元及尾款270萬元匯入履保專戶。

23 (五)被告李○○於113年4月9日就被告李○○經通知領取而未領
24 取之應受領買賣價金辦理提存。

25 (六)原告委請地政士於113年4月10日辦理系爭房地所有權登記
26 時，遭臺南地政以被告李○○於113年4月10日對申請登記提
27 出書面異議，權利關係人對登記之法律關係已有爭執，依土
28 地登記規則第57條第1項第3款規定，於113年4月23日以臺南
29 駁字第35號通知書駁回原告之申請。

30 (七)被告迄未將系爭房地所有權移轉登記予原告。

31 五、兩造爭執事項：

01 (一)先位：原告依系爭契約請求被告將系爭房地所有權全部移轉
02 登記予原告，是否有據？

03 (二)備位：原告依系爭契約請求被告李夙娟等3人將系爭房地所
04 有權全部移轉登記予原告，是否有據？

05 六、得心證之理由：

06 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
07 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
08 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
09 其人數不予計算。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以
10 同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準
11 用之。土地法第34條之1第1、4、5項定有明文。共有土地之
12 應有部分為共同共有者，該應有部分之處分，得依本法條規
13 定辦理。前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地
14 或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但
15 潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各
16 共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習
17 慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為
18 均等。土地法第34條之1執行要點第2、7點亦有明文。

19 (二)經查：

20 1.被告為姊妹、姊弟關係，被告於112年1月2日因繼承共同共
21 有系爭房地，被告就系爭房地潛在應有部分各4分之1，依系
22 爭契約所示（本院卷第31-45頁），被告李○○等3人依土地
23 法第34條之1規定，將系爭房地全部以總價470萬元出賣予原
24 告，雙方並在112年12月26日簽立系爭契約，已如前述。

25 2.證人黃○○到庭證稱：我是系爭契約上記載之地政士，我有
26 參與系爭契約之簽立過程，簽約時原告與被告李○○等3人
27 均到場，被告李○○只有走路不太方便，對答都可以，我有
28 與被告李○○確認她有意願與被告李○○、李○○一起將系
29 爭房地出賣給原告，有把契約朗誦給買賣雙方聽，賣方包含
30 李○○都認同後，才在系爭契約上簽名，被告李○○同意買
31 賣價金，系爭契約即本院卷第45頁「李○○簽名」為被告李

01 ○○親簽等語（本院卷第178-183頁）證述明確，本院審酌
02 證人黃○○為專業地政士，其與兩造應無特殊利害關係，衡
03 情應無干冒偽證罪責虛偽陳述之必要，且其證言核與系爭契
04 約所載相符，其證言堪可採信。

05 3.參酌被告李○○陳稱其親簽系爭契約，同意其胞妹代理其處
06 理，其跟其胞妹一起賣系爭房地，復提出委託書為憑（本院
07 卷第217、240-242頁）。綜合上開情節，足認被告李○○等
08 3人與原告合意被告李○○等3人以買賣價金470萬元將系爭
09 房地出賣予原告。被告李○○等3人就系爭房地之共有人數
10 及其潛在應有部分合計均過半數，被告李○○等3人自得依
11 土地法第34條之1第1、5項規定將系爭房地出賣予原告。至
12 被告李○○抗辯被告李○○無出賣系爭房地之意願等等，本
13 件應探究者為被告李○○於簽立系爭契約時有無出賣系爭房
14 地之意願，此部分業經本院認定如上，被告李○○此部分抗
15 辯無從為有利於其之認定。

16 (三)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
17 全部出賣於人，就同意出賣之共有人，係出賣其自有之應有
18 部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分，此
19 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
20 非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意
21 出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係（最高法
22 院88年度台上字第1703號判決意旨參照）。又土地法第34條
23 之1第3項規定：第1項共有人，對於他共有人應得之對價或
24 補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他
25 共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權
26 者，應代他共有人申請登記。土地登記規則第35條第5款亦
27 規定：部分共有人依土地法第34條之1規定就共有土地全部
28 申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出
29 者，得免提出。可見未同意出賣之共有人並無依該買賣契約
30 移轉其應有部分予買受人之義務。是未同意出賣之共有人之
31 應有部分雖經同意出賣之共有人一併出賣，未同意出賣之共

01 有人既非該買賣契約之當事人，買受人自不得依該買賣契約
02 對未同意出賣之共有人為請求（最高法院106年度台上字第2
03 482號判決意旨參照）。

04 (四)經查：

05 1.被告李○○等3人依土地法第34條之1第1、5項規定將系爭房
06 地出賣予原告，已如前述。又被告李○○等3人於113年1月1
07 0日寄發臺南中正路郵局存證號碼7號存證信函通知被告李○
08 ○於收受通知後15日內回覆是否行使優先承買權；被告李○
09 ○於113年1月11日收受該存證信函，被告李○○於函到15日
10 後並未回覆欲行使優先承買權；被告李○○於113年4月9日
11 就被告李○○經通知領取而未領取之應受領買賣價金辦理提
12 存等情，有上開存證信函、本院提存書在卷可佐（本院卷第
13 47-50、53頁）。系爭契約之當事人為原告與被告李○○等3
14 人，被告李○○並非系爭契約之當事人，依前揭說明，原告
15 不得依系爭契約對未同意出賣之共有人即被告李○○為請
16 求，故原告先位之訴請被告李○○與被告李○○等3人將
17 系爭房地所有權全部移轉登記予原告，於法無據。被告李○
18 ○等3人既為系爭契約之出賣人，符合土地法第34條之1第1
19 項、第5項及土地法第34條之1執行要點第2、7點規定，而原
20 告已依約將買賣價金470萬元匯入履保專戶，被告李○○等3
21 人自負有移轉系爭房地所有權登記之義務，是原告備位之訴
22 請求被告李○○等3人將系爭房地所有權全部移轉登記予原
23 告，洵屬有據。

24 2.至被告李○○抗辯原告申請辦理移轉所有權登記遭臺南地政
25 駁回，可證系爭買賣不符土地法地34條之1規定等等。按登
26 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
27 關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依
28 據，駁回登記之申請，土地登記規則57條第1項第3款定有明
29 文。臺南地政固駁回原告就系爭房地所有權移轉登記之申
30 請，有臺南地政土地登記案件駁回通知書附卷可參（本院卷
31 第59頁），然此駁回係因被告李○○提出書面異議，就系爭

01 房地之法律關係有所爭執，臺南地政並非認定系爭房地之買
02 賣不符土地法第34條之1及相關規定，被告李○○上開抗辯
03 顯不可採。

04 七、綜上所述，原告先位之訴依系爭契約，請求被告將系爭房地
05 所有權全部移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。原告備
06 位之訴依系爭契約，請求被告李○○等3人將系爭房地所有
07 權全部移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

08 八、按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有
09 同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務
10 人已為意思表示，強制執行法第130條定有明文。又被上訴
11 人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確定判決，原
12 得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登
13 記，執行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給
14 證明書外，並無開始強制執行情序之必要（最高法院49年台
15 上字第1225號判決意旨參照）。如許宣告假執行，使意思表
16 示之效力提前發生，即與法條規定不合，本件原告備位之
17 訴，既經本院判決被告李○○等3人應將系爭房地所有權全
18 部移轉登記予原告，依前開說明，須判決確定後始視為已為
19 意思表示，如准許宣告假執行，將使意思表示之效力提前發
20 生，而與上開法條規定不合，應不得准許之，是原告就此部
21 分陳明願供擔保請准宣告假執行，應予駁回。另原告先位之
22 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

23 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項本
26 文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

28 民事第二庭 法 官 楊亞臻

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
02 書記官 陳雅婷