

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第320號

上訴人 吳武田
訴訟代理人 樓嘉君律師
被上訴人 趙美娥
訴訟代理人 吳錫昌
張博皓律師
周宜瑾律師

上列當事人間請求確認買賣關係不成立事件，上訴人對於中華民國114年10月23日臺灣臺南地方法院第一審判決（114年度訴字第773號）提起上訴，本院於115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為伊與附表一編號1至20所示共有人所共有，應有部分比例各如附表一所示，其中附表一編號1至10所示共有人（下稱林金將等10人）於民國（下同）113年8月31日，依土地法第34條之1第1項規定以總價金新臺幣（下同）5,653萬6,000元將系爭土地出售予被上訴人，並與被上訴人簽立買賣契約書（下稱系爭契約），卻未於簽立契約前，事先以書面通知伊欲出售系爭土地之情，直到同年9月27日始以台南南門路郵局第136號存證信函通知伊上情，違反土地法第34條之1第2項規定，則系爭契約及土地移轉登記處分行為均屬無效。又依系爭契約第12條約定，被上訴人須一併向林金將等10人購買與系爭土地毗鄰之同段000、000地號土地（下稱000、000號土地），系爭契約始成立，是被上訴人自應依該約定以相同條件向伊購買伊就上開2筆土地之應有部分，詎被上訴人竟予拒絕，核屬權利濫用，且因條件尚

01 未成就，系爭契約亦不生效力。再伊就000、000地號土地亦
02 有優先承買權，林金將等10人竟未通知伊得就上開2筆土地
03 行使優先承買權，亦違反土地法第34條之1第2項規定。爰依
04 上開規定，擇一請求確認兩造間就系爭土地應有部分1/30，
05 於113年8月31日之買賣關係不存在。又系爭契約既有上開不
06 成立或無效情形，被上訴人無法律上原因，取得伊就系爭土
07 地之應有部分，致伊受有損害，伊得依民法第179條規定，
08 請求被上訴人將系爭土地應有部分1/30移轉登記為伊所有。
09 爰聲明：(一)確認兩造間就系爭土地應有部分1/30，於113年8
10 月31日之買賣關係不存在；(二)被上訴人應將系爭土地應有部
11 分1/30移轉登記予上訴人。

12 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請
13 求：伊與林金將等10人簽訂系爭契約前，曾委託仲介通知上
14 訴人參加簽約儀式，上訴人未到，且林金將等10人於系爭土
15 地移轉登記前，業於113年9月27日以上開存證信函並檢附系
16 爭契約通知上訴人，符合土地法第34條之1第2項所定「於處
17 分前通知」之要件，法律並無要求共有人於簽約前即負有通
18 知其他共有人之義務，自無類推適用土地法第34條之1第2項
19 規定之餘地。又上訴人並非系爭契約之當事人，伊自無依系
20 爭契約第12條約定，向其購買000、000號土地應有部分之義
21 務。再伊已向除陳明財以外之林金將等9人、林金將等10
22 人，分別購買其等就000、000地號土地之應有部分，上訴人
23 主張系爭契約之條件尚未成就云云，亦非可採。系爭契約應
24 屬合法有效，上訴人之主張均無理由等語。【原審為上訴人
25 敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；
26 (二)確認兩造間就系爭土地應有部分1/30於113年8月31日之買
27 賣關係不存在；(三)被上訴人應將前項土地之應有部分1/30移
28 轉登記予上訴人。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

29 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
30 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
31 分別列舉如下（見本院卷第94至99頁）：

01 (一)兩造不爭執事項：

- 02 1. 坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面積934.47m²，即
03 系爭土地）之原共有人及應有部分比例，如附表一所示（見
04 補字卷第43至45頁；原審卷第27至51頁）。
- 05 2. 坐落臺南市○○區○○段000、000地號土地（面積137.12
06 m²、33.22m²，即000、000號土地）之共有人及應有部分比
07 例，如附表二所示（見補字卷第61至77頁）。
- 08 3. 000號土地與系爭土地之東南側相鄰，000號土地與000號土
09 地之東南側相鄰。
- 10 4. 如附表一編號1至10所示之人（即林金將等10人）於113年8
11 月31日與被上訴人簽立買賣契約書（即系爭契約），約定以
12 總價金5,653萬6,000元，將系爭土地之應有部分全部出售予
13 被上訴人（見補字卷第39至45頁、原審卷第25頁）。林金將
14 等10人就系爭土地之應有部分比例，合計已逾系爭土地之應
15 有部分比例之3分之2。
- 16 5. 系爭契約第12條約定：「甲方、乙方雙方協議，甲方須（一
17 併）購買000、000地號持分土地，本件買賣才正式成立」
18 （見補字卷第42頁）。
- 19 6. 被上訴人已向除陳明財以外之林金將等9人，購買其等就000
20 號土地之應有部分，另向林金將等10人，購買其等就000地
21 號土地之應有部分，並均於114年3月14日，就上開部分辦畢
22 所有權移轉登記（見補字卷第61至75頁）。
- 23 7. 被上訴人並未向上訴人購買上訴人就000、000號土地之應有
24 部分。
- 25 8. 林金將等10人於113年9月27日、114年1月7日，以台南南門
26 路郵局存證號碼第136號存證信函、台南中正路郵局存證號
27 碼第13號存證信函，通知上訴人其等已依土地法第34條之1
28 第1項規定，將系爭土地之應有部分全部出售予被上訴人，
29 並依同條第2項規定，將土地標示、處分方式、價金分配、
30 償付方法及期限、優先購買權、未會同辦理過戶手續及領取
31 買賣價金時將提存應得價金等情，並附上系爭契約作為附件

01 （見補字卷第23至33頁）。

02 9. 林金將等10人於114年3月5日，業將上訴人應受分配出售系
03 爭土地之價金187萬6,495元，以114年度存字第274號提存
04 書，提存於臺灣高雄地方法院（見補字卷第35至37頁）。

05 10. 系爭土地於114年3月14日，以買賣為原因，移轉登記為被
06 上訴人所有（權利範圍：全部）（見原審卷第25頁）。

07 (二)兩造之爭執事項：

08 1. 上訴人主張：被上訴人應依系爭契約第12條約定，依系爭契
09 約之相同條件，購買上訴人所有000、000號土地之應有部分，
10 有無理由？

11 2. 上訴人主張：被上訴人未向上訴人購買前項土地之應有部
12 分，系爭契約之條件尚未成就，有無理由？

13 3. 林金將等10人於簽立系爭契約前，並未通知上訴人表示其欲
14 出售系爭土地之價額及對系爭契約之意見，有無違反土地法
15 第34條之1第2項規定？

16 4. 林金將等10人於簽立系爭契約前，並未通知上訴人得以相同
17 價格出售000、000號土地之應有部分予被上訴人，有無違反
18 土地法第34條之1第2項規定？

19 5. 被上訴人僅有購買上訴人就000號土地之應有部分，而未購
20 買上訴人就000、000號土地之應有部分，有無違反民法第14
21 8條規定？

22 6. 上訴人請求確認系爭契約不存在，並依民法第179條規定，
23 請求被上訴人應將系爭土地之應有部分1/30移轉登記予上訴
24 人，有無理由？

25 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

26 (一)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
27 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
28 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
29 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查
30 本件上訴人主張兩造間就系爭土地應有部分1/30，於113年8
31 月31日之買賣關係不存在，被上訴人則執前詞否認，則兩造

01 間就系爭契約之效力如何，即有爭議，且此攸關上訴人是否
02 仍為系爭土地之共有人，上訴人在私法上之地位確處於不安
03 狀態，而此種不安狀態，得以確認之訴除去之，依上說明，
04 上訴人提起本件確認之訴，即有確認利益，合先敘明。

05 (二)林金將等10人於簽立系爭契約前，並無依土地法第34條之1
06 第2項規定，通知上訴人之義務：

- 07 1. 按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
08 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
09 合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾3分之2者，其
10 人數不予計算；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔
11 時，應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知者，應
12 公告之；第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，
13 負連帶清償責任；於為權利變更登記時，並應提出他共有人
14 已為受領或為其提存之證明，其因而取得不動產物權者，應
15 代他共有人申請登記；共有人出賣其應有部分時，他共有人
16 得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1至
17 4項定有明文。另土地法第34條之1執行要點第2、6款復規
18 定：「本法條第2項所定事先、書面通知及公告，其方式及
19 內容，依下列規定：…(二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵
20 局存證信函，送達他共有人之戶籍地址…。(六)通知或公告之
21 內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金
22 分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、
23 住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出
24 賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配」。又法律
25 行為，依其效力不同，可分為「負擔行為」及「處分行
26 為」。「負擔行為」又稱債權行為，係以發生債權債務為內
27 容之法律行為，債務人因負擔行為之作成而負有給付之義
28 務；「處分行為」則係指直接使權利移轉、變更、增加負擔
29 及消滅之法律行為。土地法第34條之1第1、2項所稱之「處
30 分」行為，係指直接使權利發生得、喪、變更之「物權行
31 為」。

- 01 2. 查依兩造不爭執事項8所示，林金將等10人於113年9月27
02 日、114年1月7日，以台南南門路郵局存證號碼第136號存證
03 信函、台南中正路郵局存證號碼第13號存證信函，通知上訴
04 人其等已依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部出
05 售予被上訴人，並依同條第2項規定，將土地標示、處分方
06 式、價金分配、償付方法及期限、優先購買權、未會同辦理
07 過戶手續及領取買賣價金時將提存應得價金，並附上系爭契
08 約作為附件，有上開存證信函在卷可憑（見補字卷第23至33
09 頁），復佐以系爭土地係於114年3月14日，以買賣為原因，
10 移轉登記為被上訴人所有（權利範圍：全部），有土地登記
11 第一類謄本在卷可憑（見原審卷第25頁），足認林金將等10
12 人於114年3月14日將系爭土地為移轉登記之「處分」前，確
13 已業於113年9月27日、114年1月7日，依上開規定，以書面
14 通知上訴人，自符合土地法第34條之1第2項規定甚明。
- 15 3. 上訴人雖主張：林金將等10人於簽立系爭契約前，應類推適
16 用土地法第34條之1第2項規定，以書面通知其他共有人，讓
17 其等對買賣條件有參與表示意見之機會云云。惟按類推適
18 用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規
19 定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞
20 之方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又
21 所謂法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨之不完整性，
22 法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反
23 法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定（最高法
24 院107年度台上字第1594號裁判意旨參照）。查土地法第34
25 條之1第2項規定：「共有人依前項規定為處分、變更或設定
26 負擔時，應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知
27 者，應公告之」，觀諸上開法條係將「處分」、「變更」、
28 「設定負擔」並列，均涉及權利之移轉、變更、增加負擔之
29 法律行為，顯然立法者係有意將通知共有人之義務，限縮於
30 權利移轉、變更、消滅前為之即足。再參酌土地法第34條之
31 1第1項規定之立法意旨，係在兼顧共有人之權益範圍內，排

除民法第819條第2項、第828條第2項規定之適用，旨在解決共有土地因少數共有人不予同意，即無從處分所發生之困難，以便利不動產所有權之交易，促進共有物之有效利用，增進公共利益（司法院大法官會議釋字第562號解釋、最高法院81年度台上字第1567號裁判意旨參照）。是倘讓部分共有人與第三人簽立系爭契約前，即應通知其他共有人，使其他共有人有參與磋商買賣條件之機會，無異增加處分共有物之困難度，要與便利不動產所有權之交易及促進共有物之有效利用等立法意旨有違，益證土地法第34條之1第2項所定之共有人通知時點為「處分」前，符合法律規範計劃、意旨，並無法律漏洞可言。復佐以共有人依土地法第34條之1第1項規定，固有單獨處分之權利，惟如有故意或過失以低價出售情事，以致他共有人受有損害，即難謂非不法侵害他共有人之權利（最高法院69年度台上字第1104號裁判意旨參照）。是從法律體系觀之，倘林金將等10人有以低價出售系爭土地情事，上訴人自得依法向林金將等10人請求損害賠償，非無救濟管道，並無提前讓上訴人事先參與討論買賣條件之必要，顯見土地法第34條之1第2項之規定，並無法律漏洞存在，即無苛求共有人於訂立買賣契約前，即負有通知其他共有人之義務。從而，上訴人主張林金將等10人於簽立系爭契約前，未通知上訴人，有違土地法第34條之1第2項規定及誠信原則云云，均屬無據，尚非可採。

(三)被上訴人並無依系爭契約第12條約定，向上訴人購買其就000、000號土地應有部分之義務，且系爭契約之條件業已成就：

1. 上訴人復主張：土地法第34條之1第1項係採「代理權說」，由同意出賣之共有人代理其他共有人為處分行為，故被上訴人應依同樣條件，即應依系爭契約第12條約定，向上訴人購買000、000號土地之應有部分，否則條件未成就，系爭契約應不生效、不成立云云。被上訴人對此則辯稱：土地法第34條之1第1項係採「處分權說」，未同意出賣之共有人與買受

01 人間，不發生何等法律關係，上訴人既非系爭契約之當事
02 人，自不得依系爭契約第12條約定，請求被上訴人一併購買
03 其就000、000號土地應有部分之權利等語。

- 04 2. 查系爭契約第12條係約定：「甲、乙雙方協議，甲方（即被
05 上訴人）須（一併）購買到台南市○○區○○段000、000地
06 號『持分』土地，本件買賣才正式成立」等語（見補字卷第
07 42頁），足見被上訴人僅購得「部分」000、000號土地之應
08 有部分，系爭契約即可成立生效，被上訴人並無取得「全
09 部」000、000號土地之義務，而被上訴人確已向部分共有人
10 購得000、000號土地之應有部分，業如兩造不爭執事項6所
11 示，並有土地登記第三類謄本在卷可稽（見補字卷第61至75
12 頁），是上訴人主張被上訴人未依系爭契約第12條約定，向
13 上訴人及陳明財購買其等就000、000號土地之應有部分，而
14 有條件未成就情形，系爭契約並未成立生效云云，並非可
15 採。

- 16 3. 次按部分共有人依土地法第34條之1第1項，將共有土地之全
17 部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，
18 並對未同意出售之共有人之應有部分有權一併處分出賣，此
19 種「處分權」乃基於實體法規定而發生。同法第34條之1第3
20 項並規定：「第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補
21 償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共
22 有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權
23 者，應代他共有人聲請登記」，土地登記規則第35條第5款
24 亦規定：「部分共有人依土地法第34條之1規定就共有土地
25 全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能
26 提出者」，得免於提出，以資配合。未同意出售之共有人並
27 未與買受人訂立買賣契約，自不能因其應有部分一併出售並
28 移轉與買受人，且得領取買賣價金，而謂與買受人間有買賣
29 關係存在（最高法院87年度台上字第866號、88年度台上字第
30 1703號、106年度台上字第2482號、108年度台上字第864號
31 裁判意旨參照）。查林金將等10人就系爭土地之應有部分比

01 例合計已逾2/3，其等將系爭土地出售予被上訴人，符合土
02 地法第34條之1第1項之規定，業如前述，且林金將等10人係
03 基於實體法之規定，有權一併處分上訴人就系爭土地之應有
04 部分，則依上說明，兩造彼此間並不因系爭契約之簽訂而發
05 生何等法律關係。是基於債之相對性，上訴人以被上訴人與
06 他人（即林金將等10人）簽訂之系爭契約第12條約定，向被
07 上訴人為請求，即屬無據。

- 08 4. 上訴人雖另援引最高法院65年度台上字第853號、86年度台
09 上字第1089號、89年度台上字第440號、98年度台上字第128
10 5號、100年度台上字第432號、106年度台上字第717、2071
11 號、107年度台上字第288號、111年度台上字第1902號判決
12 意旨，並據此主張土地法第34條之1第1項係採「代理權
13 說」，由同意出賣之共有人代理其他共有人為處分行為，被
14 上訴人自應依同樣條件，向上訴人購買000、000號土地之應
15 有部分云云。惟審之最高法院上開裁判意旨，均係在說明不
16 同意出售土地之共有人如何行使「優先承買權」之問題，此
17 觀最高法院100年度台上字第432號裁判意旨明載：「按土地
18 法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，
19 對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生先買特權（先買
20 權）之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契
21 約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之『同樣條
22 件』補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人
23 出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以『同
24 樣條件』訂立買賣契約之權而言。因此，出賣之共有人與他
25 人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表
26 示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受或
27 擅加變更買賣條件時，自不得稱之」等語自明。易言之，本
28 件上訴人若欲就系爭土地之買賣行使「優先承買權」，其必
29 須以「買受人」地位，接受系爭契約之所有條件，始可依系
30 爭契約第12條約定，向林金將等10人購買其等就000、000地
31 號土地之應有部分，核與本件上訴人係主張其可基於「出賣

01 人」地位，要求被上訴人對其履行系爭契約第12條約定之情
02 形，顯有不同，自無比附援引之餘地。上訴人此部分主張，
03 亦非可採。

- 04 5. 上訴人雖又主張：被上訴人未依系爭契約第12條約定，向陳
05 明財購買其就000、000號土地之應有部分，條件亦未成就，
06 系爭契約尚未成立生效云云。惟查，兩造間不因被上訴人與
07 林金將等10人簽立系爭契約而發生何等法律關係，業如前
08 述，是依兩造不爭執事項6所示，被上訴人固未向陳明財購
09 買取得000號土地之應有部分，然上訴人既非系爭契約之當
10 事人，基於債之相對性，上訴人仍無從執系爭契約第12條約
11 定，主張他人間之買賣關係未成立或未生效，進而為上開訴
12 訟上之請求，上訴人此部分主張，仍非可採。

13 (四)上訴人對林金將等10人就000、000號土地之優先承買權僅具
14 債權性質，不得請求塗銷被上訴人依法所為之移轉登記：

- 15 1. 按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地或建築
16 改良物之「應有部分」時，他共有人得以同一價格共同或單
17 獨先承購，係屬「債權性質」，並未如同法第104條第2項後
18 段，設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契
19 約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定
20 之優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築
21 改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之
22 權而言，倘共有人違反法律規定，將「應有部分」賣與他人
23 已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗
24 銷其依法所為之登記（最高法院65年台上字第853號、103年
25 度台上字第1286 號裁判意旨參照）。

- 26 2. 上訴人雖主張：其為000、000地號土地之共有人，林金將等
27 10人出售其等就上開2筆土地之應有部分，未依土地法第34
28 條之1第2項規定，通知其行使優先承買權，系爭契約及移轉
29 登記行為均無效云云。惟查，林金將等10人是否未依土地法
30 第34條之1第2項規定，通知上訴人就000、000土地行使優先
31 承買權，乃關乎被上訴人是否合法取得000、000號土地之問

題，要與系爭土地無關，上訴人執此主張兩造間就系爭土地應有部分1/30，於113年8月31日之買賣關係不存在，即屬無據；況依兩造不爭執事項6所示，被上訴人已向除陳明財以外之林金將等9人，購買其等就000號土地之應有部分，另向林金將等10人，購買其等就000地號土地之應有部分，並均於114年3月14日，就上開所購買之應有部分辦畢所有權移轉登記，有上開土地登記第三類謄本在卷可稽（見補字卷第61至75頁），故縱使林金將等10人未依土地法第34條之1第2項規定，通知上訴人得行使優先承買權，依上規定及說明，因該條規定之優先承買權僅具債權性質，則被上訴人既已依法登記取得系爭土地及000、000號土地之所有權，上訴人即不得主張該部分之買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。上訴人此部分主張，仍非可採。

(五)被上訴人未一併購買上訴人就000、000號土地之應有部分，並無違反民法第148條規定：

上訴人又主張：被上訴人僅購買其就系爭土地之應有部分，而未一併購買其就000、000號土地之應有部分，致000、000號土地之價值減損，有違誠信原則云云。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1、2項定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。另所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考慮權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法(最高法院107年度台上字第2210號裁判意旨參照)。是權利濫用者，須兼備「主觀上」專以損害他人為主要目的及「客觀上」因權利行使取得

01 利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權利之人，
02 「主觀上」並非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行
03 使致影響相對人之利益時，難認係權利之濫用。查000、000
04 號土地前臨台南市海佃路4段，有地籍圖謄本在卷可憑（見
05 補字卷第77頁），並不會因系爭土地之出售，致無法通聯道
06 路，仍保持原來之樣貌，上訴人主張000、000號土地未與系
07 爭土地一併出售致價值減損乙節，既未提出任何證據佐證，
08 尚難採信。況系爭土地與000、000號土地為各自獨立地號之
09 土地，被上訴人並無一併購買000、000號土地之法律上義
10 務，且被上訴人係因林金將等10人依土地法第34條之1第1項
11 規定，處分系爭土地而取得系爭土地之所有權，縱認該等結
12 果有使000、000號土地之價值有所減損，惟被上訴人既係依
13 法行使權利，並非以損害上訴人之權利為主要目的，自無違
14 反民法第148條第1、2項規定，上訴人此部分主張，洵無足
15 採。

16 (六)綜上，林金將等10人與被上訴人簽立系爭契約前，並無通知
17 上訴人之義務，亦無須一併向上訴人購買其就000、000號土
18 地之應有部分，且被上訴人已向林金將等10人購買取得000
19 號土地之應有部分，雖未向陳明財購買取得其就000號土地
20 之應有部分，惟上訴人並非系爭契約之當事人，不得依系爭
21 契約第12條約定，主張條件未成就。又土地法第34條之1第2
22 項規定之優先承買權僅具債權性質，被上訴人既已依法登記
23 取得系爭土地及000、000號土地之所有權，上訴人即不得主
24 張該部分之買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。從而，被
25 上訴人既係本於系爭契約而取得系爭土地之所有權，即屬有
26 法律上之原因。上訴人依民法第179條規定，主張被上訴人
27 取得系爭土地所有權無法律上原因，並請求被上訴人應將系
28 爭土地應有部分1/30移轉登記返還上訴人，自屬無據。

29 (七)上訴人雖另請求本院傳訊證人吳明哲、許美鳳、陳明財，欲
30 證明林金將等10人與被上訴人簽立系爭契約前，並未通知上
31 訴人及其等於簽約過程中如何討論一併購買000、000號土地

之情形。惟被上訴人於簽立系爭契約前，並無通知上訴人，亦無一併向上訴人購買000、000號土地之義務，業如前述，則上開證據之調查，即無必要，附此敘明。

五、綜上所述，被上訴人與林金將等10人所簽立之系爭契約係合法有效，上訴人請求確認兩造間就系爭土地應有部分1/30，於113年8月31日之買賣關係不存在，並依民法第179條規定，請求被上訴人應將系爭土地應有部分1/30移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 115 年 5 月 20 日
民事第一庭 審判長法官 王金龍

法官 施盈志

法官 曾鴻文

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中華民國 115 年 5 月 20 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：系爭土地之原共有人及應有部分

編號	原共有人	應 有 部 分	是否簽約
1	林金將	4/25	是
2	方秀美	6/40	是
3	陳明財	1/25	是
4	穗昌企業股份有限公司	2/10	是
5	許美麗	1/30	是
6	許美鳳	1/30	是
7	許碧鳳	1/30	是
8	許淑芳	1/30	是
9	許健龍	1/30	是
10	許志強	1/30	是
11	吳建鵬	60387/1868940	否
12	吳寅男	1/40	否

(續上頁)

01

13	吳寅東	1/60	否
14	吳連賀	1/105	否
15	吳明哲	1/105	否
16	吳龍泉	33060/1868940	否
17	吳茂祥	1/30	否
18	蔡秀梅	1/40	否
19	吳維軒	1/42	否
20	吳柏逸	1/42	否
21	吳武田	1/30	否

02

附表二：000、000號土地之共有 人及應有部分比例			
編 號	共 有 人	應有部分	
		000號	000號
1	吳建利	2/40	2/40
2	吳建鵬	2/40	2/40
3	吳寅東	1/60	1/60
4	吳連賀	1/105	1/105
5	吳忠信	1/105	1/105
6	吳啓明	1/105	1/105
7	曾吳梅桂	1/105	1/105
8	宋吳梅玉	1/105	1/105
9	吳阿梅	1/105	1/105
10	吳明哲	1/105	1/105
11	陳明財	無	1/25

(續上頁)

01

12	吳武田	1/30	1/30
13	吳茂祥	1/30	1/30
14	蔡秀梅	1/40	1/40
15	吳樹欉	1/25	無
16	吳明修	1/40	1/40
17	趙美娥	33/50	33/50