

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第692號

01  
02  
03 上 訴 人 詹瑞珍  
04 訴訟代理人 詹前榮  
05 上 訴 人 魏宏哲  
06 訴訟代理人 詹瑞珍  
07 被 上 訴 人 魏煜淵  
08  
09 魏柏凱  
10 魏博均  
11 魏平海  
12 周泰安  
13 李昱錡  
14 陳孜姿  
14 追 加 被 告 大舜開發有限公司

15  
16 法定代理人 葉芷好

17 追 加 被 告 周裕貴

18 上9人共同

19 訴訟代理人 陳宏兆律師

20 上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，上訴人對於中華民國  
21 國112年12月18日臺灣新竹地方法院112年度訴字第1071號第一審  
22 判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年12月4日言詞辯論終  
23 結，判決如下：

24 主 文

25 上訴及追加之訴均駁回。

26 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

27 事實及理由

28 一、按於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求  
29 之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明  
30 者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1  
31 項第2款、第4款規定自明。本件上訴人於原審主張：伊等及

01 被上訴人魏煜淵、魏柏凱、魏博均、魏平海（下稱魏煜淵等  
02 4人）為坐落新竹縣○○鎮○○段0000號土地（下稱系爭土  
03 地）之共有人，應有部分依序為伊等合計 $3/8$ （下稱為系爭  
04 應有部分）、 $1/12$ 、 $1/12$ 、 $1/12$ 、 $3/8$ （魏煜淵等4人合計 $5/8$ ）。  
05 詎魏煜淵等4人於民國112年8月27日與被上訴人周泰安  
06 簽立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地全部  
07 賣予周泰安，嗣魏煜淵等4人於112年11月2日將系爭土地所  
08 有權全部移轉登記予周泰安及其指定之被上訴人李昱錡、陳  
09 攻姿（下稱周泰安等3人，該行為則稱第1次移轉登記行為）  
10 違反民法第3條規定，就系爭應有部分之買賣契約無效。另  
11 魏煜淵等4人未於其訂立買賣契約前通知伊等，其將系爭土  
12 地全部出賣予周泰安，違反土地法第34條之1第2項規定，就  
13 系爭應有部分之所有權移轉登記為無效，求為確認系爭買賣  
14 契約及第1次移轉登記行為就系爭應有部分無效，周泰安等3  
15 人應將該部分所有權移轉登記塗銷之判決；嗣於本院追加周  
16 裕貴、大舜開發有限公司（下稱大舜公司）為被告，主張周  
17 泰安等3人於原審判決後之112年12月28日以買賣為原因將系  
18 爭土地所有權移轉登記予周裕貴（下稱第2次移轉登記行  
19 為），周裕貴於113年5月2日以買賣為原因將系爭土地所有  
20 權移轉登記予大舜公司（下稱第3次移轉登記行為），及大  
21 舜公司於113年9月11日以系爭土地為訴外人三信商業銀行股  
22 份有限公司（下稱三信銀行）設定擔保債權總金額新臺幣  
23 （下同）3,816萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權登  
24 記）等情，追加求為確認第2次移轉登記及第3次移轉登記行  
25 為就系爭應有部分均無效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該  
26 部分抵押權登記、所有權移轉登記之判決（見本院(二)卷第21  
27 2頁至第214頁）。經核該追加之訴與原訴均以系爭買賣契約  
28 及第1次移轉登記行為就系爭應有部分是否無效之同一基礎  
29 事實，原訴訟資料可以援用，而系爭土地所有權於原審判決  
30 後依序移轉登記予周裕貴、大舜公司，並設定系爭抵押權，  
31 已有情事變更，為達原訴訟目的，上訴人於本院所為上開追

01 加，依上開說明，應予准許。

02 二、上訴人主張：伊等、魏煜淵等4人為系爭土地之共有人，詎  
03 魏煜淵等4人於112年8月27日與被上訴人周泰安簽立系爭買  
04 賣契約，將系爭土地全部出賣予周泰安，並於112年9月5日  
05 以竹北光明郵局464號存證信函（下稱系爭存證信函）告知  
06 伊等該買賣契約內容，要求伊等於15日內確答是否依相同條  
07 件優先承購，嗣魏煜淵等4人於112年11月2日以第1次移轉登  
08 記行為將系爭土地所有權全部移轉登記予周泰安等3人，因  
09 伊等與魏煜淵等4人就系爭土地前經臺灣新竹地方法院110年  
10 度竹調字第150號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）成立分  
11 管，約定伊等分管附圖所示J部分土地，伊等無意出售系爭  
12 應有部分。又依系爭買賣契約第12條約定文字記載應經雙方  
13 用印簽名確認，系爭買賣契約手寫處未經買賣雙方用印簽  
14 名，應認違反民法第3條規定，就系爭應有部分之買賣契約  
15 無效。另魏煜淵等4人未於其訂立買賣契約前通知伊等，其  
16 將系爭土地全部出賣予周泰安，違反土地法第34條之1第2項  
17 規定，就系爭應有部分之所有權移轉登記為無效等情，爰依  
18 憲法第15條、民法第767條第1項規定，求為確認系爭買賣契  
19 約及第1次移轉登記行為就系爭應有部分無效，周泰安等3人  
20 應將該部分所有權移轉登記塗銷之判決。嗣原審關此部分判  
21 決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，於本院以系爭  
22 買賣契約及第1次移轉登記行為就系爭應有部分既屬無效，  
23 周泰安等3人、周裕貴於原審判決後為第2次、第3次移轉登  
24 記行為，大舜公司再以系爭土地設定系爭抵押權登記等情，  
25 依憲法第15條、民法第767條第1項、民事訴訟法第401條第1  
26 項規定為上開追加請求。其上訴及追加聲明為：（一）原判  
27 決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。（二）確認系  
28 爭買賣契約及第1次移轉登記行為就系爭應有部分均無效，  
29 周泰安等3人應將該部分所有權移轉登記塗銷。（三）確認  
30 第2次移轉登記及第3次移轉登記行為就系爭應有部分均無  
31 效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該部分抵押權登記、所有

01 權移轉登記（未繫屬本院者，不予贅述）。

02 三、被上訴人則以：系爭土地之分管約定無礙魏煜淵等4人依土  
03 地法第34條之1第1項規定出賣系爭土地全部。魏煜淵等4人  
04 於第1次移轉登記行為前，即以系爭存證信函檢附系爭買賣  
05 契約內容，通知上訴人行使優先承購權，並無違反土地法第  
06 34條之1第2項、第4項規定。系爭買賣契約手寫處未經買賣  
07 雙方蓋印，不影響該契約之效力。共有人之優先承購權為債  
08 權效力，共有人本於其與第三人間買賣契約將出售之應有部  
09 分移轉登記予第三人，優先承購人不得主張該買賣契約無效  
10 而塗銷其移轉登記等語，資為抗辯。

11 四、系爭土地原為上訴人（應有部分合計 $3/8$ ）、魏煜淵等4人  
12 （應有部分合計 $5/8$ ）所共有；魏煜淵等4人與周泰安於112  
13 年8月27日就系爭土地全部簽立系爭買賣契約；魏煜淵等4人  
14 以系爭存證信函檢附系爭買賣契約內容，通知上訴人行使優  
15 先承購權，要求上訴人於收受存證信函15日內確答是否依相  
16 同條件優先承購系爭土地，該存證信函於112年9月5日送達  
17 上訴人；魏煜淵等4人於112年11月2日以買賣為原因，辦理  
18 所有移轉登記予周泰安等3人（即第1次移轉登記行為）；周  
19 泰安等3人於112年12月28日以買賣為原因，將系爭土地所有  
20 權移轉登記予周裕貴（即第2次移轉登記行為）；周裕貴於1  
21 13年5月2日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予大  
22 舜公司（即第3次移轉登記行為），大舜公司於113年9月11  
23 日以系爭土地為三信銀行設定系爭抵押權登記等情，為兩造  
24 所不爭，並有土地登記謄本為證（見本院(一)卷第451頁、第4  
25 52頁、(二)卷第61頁、第214頁），堪信為真正。

26 五、上訴人主張系爭買賣契約及第1次移轉登記行為就系爭應有  
27 部分均無效，周泰安等3人應將該部分所有權移轉登記塗  
28 銷；及追加主張第2次、第3次移轉登記行為就系爭應有部分  
29 均無效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該部分抵押權登記、  
30 所有權移轉登記各節，為被上訴人以前開情詞所否認。經  
31 查：

01 (一) 上訴人主張系爭買賣契約及第1次移轉登記行為就系爭應  
02 有部分均無效，周泰安等3人應將該部分所有權移轉登記  
03 塗銷，均無理由。

04 1、按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成  
05 立，民法第345條第2項規定甚明。觀諸系爭買賣契約載明  
06 魏煜淵等4人出售系爭土地全部予周泰安，約定買賣總價  
07 款1,704萬5,875元，並經雙方於該契約之立契約書人用印  
08 等情（見原審卷第345頁至第351頁、第439頁），可知魏  
09 煜淵等4人及周泰安就買賣標的物為系爭土地全部及其價  
10 金已互相同意，系爭買賣契約即已成立。參諸魏煜淵等4  
11 人於112年11月2日以買賣為原因，辦理系爭土地所有移轉  
12 登記予周泰安等3人（即第1次移轉登記行為）以考，足認  
13 魏煜淵等4人就依該買賣契約將系爭土地全部所有權移轉  
14 登記予周泰安及其指定之李昱錡、陳孜姿達成合意，系爭  
15 買賣契約自非無效。至系爭買賣契約第12條雖有：其他約  
16 定事項（本條款之文字記載應經甲乙雙方用印簽名確認）  
17 等內容（見原審卷第351頁），惟未記載違反之效力，自  
18 難以該契約手寫處未經買賣雙方用印簽名，遽謂系爭買賣  
19 契約不包括出售系爭應有部分或系爭買賣契約就出售系爭  
20 應有部分無效。又按民法第3條第1項之適用，以依法律之  
21 規定有使用文字之必要為限。查魏煜淵等4人及周泰安間  
22 之就系爭土地之買賣契約，本不以訂立書面為必要，亦難  
23 以系爭買賣契約手寫處未經雙方用印簽名，即指為不生效  
24 力。以故，上訴人以系爭買賣契約第12條約定文字記載應  
25 經雙方用印簽名確認，系爭買賣契約手寫處未經買賣雙方  
26 用印簽名為由，主張系爭買賣契約違反民法第3條規定，  
27 就系爭應有部分之買賣契約及該部分所有權移轉登記均無  
28 效云云，自非可採。

29 2、次按共有土地之處分，應以共有人過半數及其應有部分合  
30 計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其  
31 人數不予計算；共有人依前項規定為處分時，應事先以書

01 面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。共有  
02 人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨  
03 優先承購，土地法第34條之1第1項、第2項及第4項分別定  
04 有明文。上開規定之立法目的係為促進土地之利用，賦予  
05 部分共有人得將共有土地全部予以處分之權利，於同條第  
06 1項載明處分之要件，並於同條第4項賦予他共有人有優先  
07 承購之權利，已兼顧共有人雙方權益之保障，與憲法第15  
08 條保障人民財產權之規定並無牴觸。又同條第1項規定部  
09 分共有人得將共有土地全部予以處分，既係為促進土地之  
10 利用，由處分之共有人，除本於自己權利處分其應有部分  
11 外，並基於法律授權代為處分他共有人之應有部分，則共  
12 有人於成立分管契約之後，仍無礙共有人得依該項規定將  
13 共有土地全部處分之權利，至他共有人依分管契約在土地  
14 特定範圍為使用收益部分，係屬如何兼顧土地受讓人、其  
15 他共有人及社會經濟利益之問題。查上訴人與魏煜淵等4  
16 人就系爭土地於系爭調解筆錄雖成立分管契約，約定魏平  
17 海分管附圖所示H部分土地；魏博均、魏煜淵、魏柏凱分  
18 管附圖所示I部分土地；及上訴人分管附圖所示J部分土地  
19 （見原審卷第123頁至第125頁之系爭調解筆錄所示），依  
20 上開說明，並無礙魏煜淵等4人得依土地法第34條之1第1  
21 項規定將共有土地全部予以處分。以故，上訴人稱：系爭  
22 土地前經系爭調解筆錄成立分管，伊等無意出售系爭應有  
23 部分，魏煜淵等4人及周泰安間就系爭應有部分之買賣契  
24 約及該部分所有權移轉登記，違反憲法第15條保障其財產  
25 權規定，應屬無效云云，仍不可採。

26 3、土地法第34條之1第2項規定：共有人依前項規定為處分  
27 時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，  
28 應公告之。所謂之「事先」，係指部分共有人依同條第1  
29 項規定將共有土地為處分前，應先行通知他共有人，並非  
30 指部分共有人與第三人訂立買賣契約前即應為通知，此觀  
31 上開條文內容及112年8月22日修正前之土地法第34條之1

01 執行要點第7點第1款（部分共有人依本法條規定為處分、  
02 變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人）；第5  
03 款（通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方  
04 式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓  
05 名住址及其他事項）等規定自明。至內政部65年5月3日台  
06 內地字第21203號函釋（下稱系爭函釋）所載：土地法第3  
07 4條之1第2項所稱「事先以書面通知他共有人」就法意  
08 言，宜於訂立契約前通知他共有人等內容（見本院(二)卷第  
09 181頁），係在上開執行要點訂頒前之函示，核與土地法  
10 第34條之1第2項規定及上開執行要點不符，當不能佐為部  
11 分共有人依同條第2項規定應於訂立買賣契約前即通知他  
12 共有人之依據。查系爭土地原為上訴人（應有部分合計3/  
13 8）、魏煜淵等4人（應有部分合計5/8）所共有，魏煜淵  
14 等4人與周泰安於112年8月27日就系爭土地全部簽立系爭  
15 買賣契約，其等已逾共有人（6人）之半數、應有部分合  
16 計亦超過半數，且魏煜淵等4人於112年11月2日將系爭土  
17 地所有移轉登記予周泰安等3人前，即以系爭存證信函檢  
18 附系爭買賣契約內容，通知上訴人行使優先承購權，要求  
19 上訴人於收受存證信函15日內確答是否依相同條件優先承  
20 購系爭土地，該存證信函於112年9月5日送達上訴人（見  
21 上四所示），上訴人並於期限內未行使優先承購權，足認  
22 魏煜淵等4人所為合於土地法第34條之1第1項、第2項之規  
23 定。上訴人徒以土地法第34條之1第2項所載「事先」之規  
24 定，係指訂立買賣契約前為通知而言，遽謂魏煜淵等4人  
25 以系爭存證信函通知上訴人，違反該事先通知規定云云，  
26 自屬無據，其據以主張系爭應有部分之買賣契約及該部分  
27 所有權移轉登記均無效，亦無足取。

28 4、按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其  
29 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求  
30 除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。故非所  
31 有人即無此項物上請求權。次按部分共有人依土地法第34

01 條之1第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，  
02 仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利  
03 處分其應有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有  
04 人之應有部分。部分共有人依該規定出賣共有土地全部並  
05 已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移  
06 轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分（最高法院  
07 109年度台上大字第2169號民事大法庭裁定參照）。查魏  
08 煜淵等4人與周泰安於112年8月27日就系爭土地全部簽立  
09 系爭買賣契約，嗣魏煜淵等4人於112年11月2日以第1次移  
10 轉登記行為將系爭土地所有權全部移轉登記予周泰安等3  
11 人（見上四所示，原審卷第395頁），可知上訴人已非系  
12 爭應有部分之所有人，則其依憲法第15條、民法第767條  
13 第1項規定，上訴人主張系爭買賣契約及第1次移轉登記行  
14 為就系爭應有部分均無效，周泰安等3人應將該部分所有  
15 權移轉登記塗銷，均無理由。

16 （二）上訴人追加主張第2次、第3次移轉登記行為就系爭應有部  
17 分均無效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該部分抵押權登  
18 記、所有權移轉登記，亦無理由。

19 1、按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼  
20 受人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。  
21 所謂繼受人，如確定判決之訴訟標的為具對世效力之物權  
22 關係者，依法律行為受讓該訴訟標的物之人，雖應包括在  
23 內，惟該項規範之目的，並非在創設或變更實體法上之權  
24 利義務，故讓與人因一己事由受不利益之確定判決，而該  
25 事由於實體法上受讓人並不受其拘束時，原確定判決之效  
26 力即不及於該受讓人，以避免因訴訟法上之規定，變更實  
27 體法上之權利義務關係。系爭買賣契約及第1次移轉登記  
28 行為就系爭應有部分並非無效，業經認定如上，即無從援  
29 引民事訴訟法第401條第1項規定據為第2次、第3移轉登記  
30 行為就系爭應有部分亦屬無效之認定。

31 2、周泰安等3人於112年11月2日登記為系爭土地之所有人

01 後，上訴人已非系爭應有部分之所有人，則周泰安等3人  
02 於同年12月28日以買賣為原因，將其所有之系爭土地所有  
03 權移轉登記予周裕貴（即第2次移轉登記行為），周裕貴  
04 於113年5月2日以買賣為原因，將其所有之系爭土地所有  
05 權移轉登記予大舜公司（即第3次移轉登記行為），及大  
06 舜公司於113年9月11日以其所有之系爭土地為三信銀行設  
07 定系爭抵押權登記（見本院(一)卷第205頁至第206頁、(二)卷  
08 第61頁），均屬有效，上訴人以其為系爭應有部分之所有  
09 人，依憲法第15條、民法第767條第1項、民事訴訟法第40  
10 1條第1項規定，追加主張第2次、第3次移轉登記行為就系  
11 爭應有部分均無效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該部分  
12 抵押權登記、所有權移轉登記，仍無理由。

13 六、綜上所述，上訴人依憲法第15條、民法第767條第1項規定，  
14 訴請確認系爭買賣契約及第1次移轉登記行為就系爭應有部  
15 分均無效，周泰安等3人應將該部分所有權移轉登記塗銷，  
16 為無理由，不應准許。原審關此部分為上訴人敗訴之判決，  
17 於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
18 改判，為無理由，應駁回上訴。另上訴人於本院追加依憲法  
19 第15條、民法第767條第1項、民事訴訟法第401條第1項規  
20 定，訴請確認第2次、第3次移轉登記行為就系爭應有部分均  
21 無效，大舜公司、周裕貴應依序塗銷該部分抵押權登記、所  
22 有權移轉登記，亦為無理由，應併予駁回。

23 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  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，附此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴及追加之訴，均無理由，爰判決如主  
27 文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

29 民事第十八庭

30 審判長法官 黃書苑

31 法官 胡芷瑜

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日  
書記官 王韻雅