

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第409號

原告 徐登賢

0000000000000000

徐登庸

徐登文

共同

訴訟代理人 李明哲 律師

魏千峯 律師

徐榕逸 律師

被告 徐伯達

徐伯誠

徐東榮

徐依晴

徐益謙

徐蕙專

共同

訴訟代理人 巫宗翰 律師

被告 濟緯實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 李宗亮

訴訟代理人 許明桐 律師

上列當事人間請求贈與及買賣無效等事件，於民國112年3月13日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。

01 經查，原告起訴時係聲明：「(一)先位聲明：1.確認被告徐依
02 晴與被告濟緯實業股份有限公司（下稱濟緯公司）就坐落桃
03 園市○○區○○段0000地號土地（重測前為桃園市○○區○
04 ○○○段○○○○段000地號，下稱系爭土地）所有權權利範
05 圍2016分之73，於民國109年11月20日所為之贈與契約與109
06 年12月24日之所有權移轉契約均無效。被告徐依晴就前述契
07 約標的土地應有部分之所有權存在。2.被告濟緯公司就上開
08 土地於109年12月24日以贈與為原因所為之所有權移轉登記
09 應予塗銷。3.確認被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、
10 徐蕙專與被告濟緯公司就系爭土地所有權權利範圍10080分
11 之7405，於109年12月17日所為之買賣契約及所有權移轉均
12 無效。被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專就前
13 述契約標的土地應有部分之所有權存在。4.被告濟緯公司就
14 上開土地於110年1月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登
15 記應予塗銷。(二)備位聲明：1.被告徐依晴與被告濟緯公司就
16 系爭土地權利範圍2016分之73，於109年11月20日所為之贈
17 與契約與109年12月24日之所有權移轉應予撤銷。2.被告濟
18 緯公司就上開土地於109年12月24日以贈與為原因所為之所
19 有權移轉登記應予塗銷，並回復登記與被告徐依晴。3.被告
20 徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專與被告濟緯公司
21 就系爭土地10080分之7405，於109年12月17日所為之買賣契
22 約與所有權移轉契約應予撤銷。4.被告濟緯公司就上開土地
23 於110年1月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予撤
24 銷，並回復登記與被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、
25 徐蕙專。」（見本院卷一第5頁至第7頁）。嗣於111年12月8
26 日具狀變更其聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷二第8頁
27 至第10頁），經核原告前開變更僅屬補充、更正法律上陳
28 述，而非訴之變更或追加，合先敘明。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 (一)、原告及被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐依晴、徐益謙、徐

01 蕙專（下稱徐伯誠等6人，如單指其一，則逕稱其名）原均
02 為系爭土地之共有人，被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮於107
03 年10月9日與訴外人鄭麗珠簽訂買賣契約，約定將系爭土地
04 之全部以新臺幣（下同）45,012,000元出售與鄭麗珠，原告
05 業已依法對被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮主張行使優先承購
06 權，然被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮未將系爭土地出售與原
07 告，原告業以對被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮提起確認土地
08 優先承買權存在訴訟（本院109年度重訴字第100號，下稱系
09 爭前案訴訟）。詎被告徐伯誠等6人於上開訴訟進行期間，
10 被告徐依晴先於109年11月20日將其應有部分2016分之37贈
11 與被告濟緯公司，並於109年12月24日移轉所有權登記；被
12 告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專則於109年12
13 月17日將其等應有部分合計10080分之7405出售與被告濟緯
14 公司，並於110年1月15日完成所有權移轉登記。

15 (二)、被告徐伯誠等6人初始取得系爭土地之方式，均係以受贈少
16 量系爭土地應有部分，成為系爭土地共有人後，再向其他共
17 有人進行價購，此種「先虛偽贈與、後買賣」為被告徐伯誠
18 等6人家族長久之慣習，嗣亦應用於被告徐伯誠等6人與被告
19 濟緯公司先贈與、後買賣之交易上。被告徐伯誠、徐伯達、
20 徐東榮耗費大量金錢整合，並希望以低於市場正常價格將系
21 爭土地之全部轉讓與被告徐東榮之配偶鄭麗珠，並於本院10
22 8年度訴字第736號分割共有物（下稱系爭分割共有物訴訟）
23 審理程序中表示要原物分割，且被告徐依晴、徐益謙、徐蕙
24 專不願其母鄭麗珠取得，於107年間行使優先承買權後，更
25 希望擴張其土地應有部分，增加優先承買之比例，足見於10
26 7年至109年間係希望保有系爭土地應有部分，甚至取得更多
27 應有部分。然於108年12月12日後，被告徐伯誠等6人知悉原
28 告提出系爭前案訴訟，即變更其策略，火速由被告徐依晴將
29 歷年苦心取得之土地應有部分，無償贈與非親非故之被告濟
30 緯公司，被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專再
31 將系爭土地應有部分出售與被告濟緯公司，足見被告徐伯誠

01 等6人係畏懼原告之優先承買權訴訟，妨礙原告之優先承買
02 權，欲於訴訟中脫手，方採取此方式。顯見被告係為規避土
03 地法第34條之1規定，並干擾、妨礙原告之優先承買權，其
04 等所為係以損害原告為目的，為權利濫用，亦係故意以背於
05 善良風俗之方法加損害於原告之優先承買權。且被告間既無
06 真實贈與、買賣及所有權移轉之意思，為通謀虛偽意思表
07 示，依民法第87條第1項規定應屬無效。為此，爰依民法第1
08 48條第1項、第184條第1項後段、第242條規定代位被告徐伯
09 誠等6人依民法第767條第1項中段規定提起本訴，並先位聲
10 明：

11 1、確認被告徐依晴與被告濟緯公司就附表所示之土地，於109
12 年11月20日所為贈與之債權行為與109年12月24日所為之所有
13 權移轉登記物權行為均不存在。被告徐依晴就上開土地應
14 有部分之所有權存在。

15 2、被告濟緯公司應塗銷附表所示之土地於109年12月24日以贈
16 與為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記與被告徐依
17 晴。

18 3、確認被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專與被告
19 濟緯公司就附表所示之土地，於109年12月17日所為買賣之
20 債權行為及110年1月15日所為之所有權移轉物權行為均不存
21 在。被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專就上開
22 土地應有部分之所有權存在。

23 4、被告濟緯公司應塗銷附表所示之土地於110年1月15日以買賣
24 為原因所為之所有權移轉登記。

25 (三)、若認原告先位之訴為無理由，然被告徐依晴於109年11月20
26 日與被告濟緯公司所為贈與之債權行為與109年12月24日所
27 為之所有權移轉登記物權行為，及被告徐伯誠、徐伯達、徐
28 東榮、徐益謙、徐蕙專與被告濟緯公司於109年12月17日所
29 為買賣之債權行為及110年1月15日所為之所有權移轉物權行
30 為，亦因有害原告之權利而應予撤銷。為此，爰依民法第24
31 4條規定提起本訴，並備位聲明：

- 01 1、被告徐依晴與被告濟緯公司就附表所示之土地，於109年11
02 月20日所為贈與之債權行為與109年12月24日所為之所有權
03 移轉登記物權行為應予撤銷。
- 04 2、被告濟緯公司應塗銷附表所示之土地於109年12月24日以贈
05 與為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記與被告徐依
06 晴。
- 07 3、被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專與被告濟緯
08 公司就附表所示之土地，於109年12月17日所為買賣之債權
09 行為及110年1月15日所為之所有權移轉物權行為應予撤銷。
- 10 4、被告濟緯公司就附表所示之土地於110年1月15日以買賣為原
11 因所為之所有權移轉登記應予撤銷，並回復登記與被告徐伯
12 誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專。

13 二、被告則以：

14 (一)、被告徐伯誠等6人部分：

- 15 1、原告雖主張就系爭土地有優先承買權，但優先承買權非謂原
16 告一經表示優先承購，雙方即成立買賣契約，原告僅係行使
17 買賣契約訂立請求權，但原告於系爭分割共有物訴訟起訴後
18 主張原物分割系爭土地，顯見原告已為默示撤回先前主張之
19 優先承買權。況原告自承系爭土地之其他共有人中華民國已
20 於109年12月24日將應有部分6分之1移轉登記與原告徐登
21 賢，此亦違反以同一條件、同一價格向被告徐伯誠等人主張
22 優先承買權之權益，致被告徐伯誠等人陷於給付不能，該給
23 付不能實係由原告所致，故原告之優先承買權已喪失。縱認
24 原告之優先承買權存在，但被告徐依晴將系爭土地應有部分
25 贈與被告濟緯公司符合民法第406條規定為有效，原告就此
26 主張係以損害原告為目的一節，並未舉證以實其說。而被告
27 徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專係出售系爭土地
28 應有部分與同為共有人之被告濟緯公司，原告及其他共有人
29 並未因此取得優先承買權，原告就此主張優先承買權，亦有
30 違誠信原則。本件原告既無優先承買權存在，原告與被告徐
31 伯誠等6人間無債權債務關係，原告自無民法第242條代位

01 權。

02 2、又民法第244條之撤銷權，非為確保特定債權而設，而原告
03 既非被告徐伯誠等6人之債權人，且其對被告徐伯誠等6人之
04 備位聲明係請求給付特定物為標的，自不得聲請撤銷等語，
05 資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
06 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 (二)、被告濟緯公司部分：

08 1、原告對被告徐依晴、徐益謙、徐蕙專並無任何債權，被告無
09 從侵害原告之債權。縱認原告對被告徐伯誠、徐伯達、徐東
10 榮有優先承買權，然被告對系爭土地本可自由處分，縱因其
11 處分致原告之優先承買權無法實現，亦難謂構成侵權行為，
12 縱認成立侵權行為，亦因優先適用債務不履行規定，而不得
13 適用侵權行為規定請求。況被告間之贈與、買賣之債權行為
14 及物權行為，均係基於意思合致而履行，並無任何無效之原
15 因，縱認該契約履行致侵害原告之優先購買權，原告至多得
16 請求損害賠償，並不當然使上開贈與、買賣之行為成為無
17 效，原告自無代位權。

18 2、又民法第244條債權人行使撤銷權之前提係為保全對債務人
19 之債權，然原告對被告徐依晴、徐益謙、徐蕙專並無任何債
20 權，無論被告之無償或有償行為，原告均不能行使撤銷權，
21 遑論原告之請求係以保全給付特定物為標的之債權，亦不符
22 合行使撤銷權之要件等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及
23 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
24 為假執行。

25 三、不爭執部分：

26 (一)、原告及被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐依晴、徐益謙、徐
27 蕙專原均為系爭土地之共有人，依系爭土地107年10月18日
28 列印之土地登記謄本所示，原告之權利範圍各為96分之1；
29 被告權利範圍依序為：1440分之101、5040分之1417、5040
30 分之1927、2016分之37、10080分之5、10080分之5。系爭土
31 地110年7月30日列印之土地登記謄本則顯示，原告之權利範

01 圍為徐登賢96分之17、徐登庸96分之1、徐登文96分之1；被
02 告濟緯公司為10080分之7770，被告徐伯誠等6人現已非系爭
03 土地之共有人。

04 (二)、被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮於107年10月9日就系爭土地應
05 有部分已逾3分之2，故就系爭土地與被告徐東榮之配偶鄭麗
06 珠簽定買賣契約，以45,012,000元將系爭土地出售予鄭麗
07 珠，並於107年10月11日以楊梅埔心郵局第131號存證信函通
08 知原告行使優先購買權，原告等陸續於107年10月26日及107
09 年10月27日以存證信函通知被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮欲
10 以同一價格購買系爭土地，然其等卻未與原告訂立買賣契
11 約，被告徐東榮並於107年11月7日將其就系爭土地之應有部
12 分2016分之37、10080分之5、10080分之5分別贈與其子女即
13 被告徐依晴、徐益謙、徐蕙專。原告於108年12月2日以被告
14 徐伯誠、徐伯達、徐東榮為被告，主張原告已依土地法第34
15 條之1規定就行使優先購買權，就系爭土地成立買賣關係，
16 請求被告於給付價金時，將系爭土地應有部分移轉與原告，
17 經本院以109年度重訴字第100號確認土地優先承買權存在事
18 件受理後審理中。

19 (三)、被告徐依晴於109年11月20日將系爭土地應有部分2016分之3
20 7贈與被告濟緯公司，並於109年12月24日完成所有權移轉登
21 記。

22 (四)、被告濟緯公司於109年12月17日向被告徐伯誠、徐伯達、徐
23 東榮、徐益謙、徐蕙專購買其等就系爭土地之應有部分1440
24 分之101、5040分之1471、5040分之1599、2016分之37、100
25 80分之481，前開權利範圍合計10080分之7405，並簽訂不動
26 產買賣契約書，並於110年1月15日以買賣為原因登記完成所
27 有權移轉登記。

28 (五)、上情有原告提出之系爭前案起訴狀、不動產買賣契約書、系
29 爭土地登記第三類謄本、所有權贈與移轉契約書、被告徐伯
30 誠等6人之戶籍謄本、桃園市地籍異動索引、系爭土地登記
31 公務用謄本等件（見本院卷一第19頁至第55頁、第301頁至3

20頁；本院卷二第118頁至第139頁）在卷可稽，且經本院依職權調取109年度重訴字第100號確認土地優先承買權存在事件卷宗核閱無訛，復為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本件原告先位主張被告間並無為贈與及買賣之真意，所為贈與、買賣均係通謀須為意思表示而無效；被告等係妨害原告優先承買權之行使而為贈與及買賣，係以損害原告為目的之權利濫用，其等故意以背於善良風俗方法損害原告權利（優先購買權）係侵權行為，依民法第148條第1項、第184條第1項後段、第87條第1項及第242條規定代位被告等依民法第767條第1項中段規定為請求。備位主張則認為前揭贈與、買賣之債權及物權行為均有害原告之權利而應予撤銷。為此，故依民法第244條規定為請求。茲就原告主張是否有理由，判斷如下：

（一）、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。但不得以其無效對抗善意第三人；民法第87條第1項固有明文，然該條項所謂「通謀虛偽意思表示」，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，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號裁判要旨可參）；又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（最高法院48年台上字第29號裁判可參），若應負舉證責任之一造先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則他造就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證之責，自不得為其有利之認定。查原告主張被告徐依晴與被告濟緯公司間並無贈與真意，無非係以其等無任何親緣，所為贈與與常情有違，顯為使被告濟緯以共有人身分取得系爭

01 土地應有部分而規避原告之優先購買權為據，然當事人間贈
02 與財產之動機為節稅、為借名登記等等不一而足，尚難僅以
03 當事人間無親緣關係逕認其等無贈與真意而係通謀虛偽之意
04 思表示，原告就此部分主張並未提出任何積極事證，足以證
05 明上開贈與行為係雙方勾串虛偽之非真意合致，又依原告主
06 張，被告等係為達成使被告濟緯公司取得系爭土地所有權之
07 目的而為虛偽贈與行為，顯亦認為被告徐伯誠、徐伯達、徐
08 東榮、徐益謙、徐蕙專與被告濟緯公司就附表所示系爭土地
09 確有買賣之真意，依原告所提證據及主張，自不足以使本院
10 形成被告等間前開贈與、買賣行為確屬通謀虛偽意思表示無
11 效之判斷。

12 (二)、再按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地或建
13 築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨
14 先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優
15 先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優
16 先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有
17 人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有
18 請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律
19 規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不
20 得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65
21 年台上字第853號裁判可參），且土地法第34條之1第4項規
22 定之優先承購權，係指他共有人出賣共有土地時，對於該共
23 有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，除出賣應有
24 部分之共有人通知外，非謂共有人一經表示願優先承購，雙
25 方即成立買賣契約（最高法院86年度台上字第1089號裁判可
26 參）。是縱原告就被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮與鄭麗
27 珠間關於系爭土地之買賣具優先購買權，因該共有土地所有
28 權業經被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專、被
29 告徐依晴等人移轉登記於被告濟緯公司，依據前揭說明，原
30 告僅能就其實際所受損害請求賠償，原告記未能證明被告等
31 所為並無贈與、買賣真意，而係專以損害原告優先購買權為

01 目的，原告未能依優先購買權行使之結果取得系爭土地所有
02 權，僅係被告等增與、買賣行為之結果而非目的，故原告主
03 張上開贈與、買賣行為權利濫用、違反公共秩序或善良風
04 俗，即難認可採。

05 (三)、再者，民法第184條規定因故意或過失不法侵害他人之權利
06 者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害
07 於他人者亦同（第1項）。違反保護他人之法律，致生損害
08 於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此
09 限（第2項）。上開規定各自分別為獨立之請求權依據，其
10 關於「權利」之意涵，當僅能採狹義或最狹義之見解，以資
11 與「利益」之概念作一區別，蓋於侵權行為民事責任體系
12 中，其所保護之客體主要為被害人之固有利益（又稱持有利
13 益或完整利益，民法第184條第1項前段參照），因此民法第
14 184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利
15 益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹
16 經濟上損失或純粹財產上損害（最高法院98年度台上字第19
17 61號裁判可參）。從而，民法第184條第1項前段規範之侵權
18 行為客體，為既存法律體系所明認之「權利」，是縱認原告
19 優先承買權因上開贈與、買賣行為而陷於不能行使，亦僅屬
20 『純粹經濟上之損失』，與民法第184條第1項前段規範權利
21 受侵害者有別，自無上開規定之適用。況且土地法第34-1條
22 關於優先購買權之立法目的，乃因第三人買受共有人之應有
23 部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以簡化共有關
24 係，從而共有人間互為買賣應有部分時則無該規定適用（最
25 高法院72年台抗字第94號裁判要旨可參），被告為系爭土地
26 之共有人，其選擇何種方式處分其就系爭土地之應有部分所
27 有權，乃其財產權行使之自由，並不違背善良風俗，是原告
28 主張被告所為係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告之
29 侵權行為，亦無理由。

30 (四)、綜上，原告依民法第72條、第87條第1項前段規定，主張被
31 告間贈與、買賣行為無效，另依民法第184條、第767條、第

242條等規定，請求被告記緯公司分別塗銷贈與、買賣移轉登記，分別將各該土地回復登記為被告徐依晴、被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專所有，均屬無據，應予駁回。

(五)、備位請求部分：

原告雖主張被告所為贈與、買賣行為其目的顯係妨害原告對系爭土地優先承買權之行使，侵害原告之債權，其得依民法第244條第1項規定請求撤銷其贈與、買賣契約債權行為及土地所有權應有部分移轉登記之物權行為，並依民法第244條規定，請求被告記緯公司分別塗銷贈與、買賣移轉登記，分別將各該土地回復登記為被告徐依晴、被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專所有。然縱使原告就系爭土地業已合法行使優先承買權，然土地法第34條之1第4項規定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權而言，非謂共有人一經表示願優先承購，雙方即成立買賣契約（最高法院65年台上字第853號、86年度台上字第1089號裁判意旨可參）；從而，原告充其量僅取得締約之請求權而無買賣契約上請求移轉共有物之權利，故許原告以被告等人之贈與、買賣行為，害及伊買賣之權利，而依民法第244條第1項規定請求撤銷其贈與、買賣契約債權行為及土地所有權應有部分移轉登記物權行為，並請求被告濟緯公司將各該土地登記塗銷並回復登記為被告徐依晴、被告徐伯誠、徐伯達、徐東榮、徐益謙、徐蕙專所有，亦屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告先位與備位之訴均無理由，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負單之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
04 書記官 謝宛橙

05

附表：桃園市○○區○○段0000地號土地（重測前為桃園市○○區○○段○○○○段000地號，面積：1984.22平方公尺）		
共有人姓名	原 權 利 範 圍	權 利 範 圍 異 動 經 過
被告徐依晴	2016分之37	被告徐依晴於109年11月20日將系爭土地應有部分2016分之37贈與被告濟緯公司，並於109年12月24日完成所有權移轉登記。
被告徐伯誠	1440分之101	
被告徐伯達	5040分之1417	
被告徐東榮	5040分之1599	
被告徐益謙	2016分之37	
被告徐蕙專	10080分之481	