

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2403號

原告 高家涓

訴訟代理人 王國棟

被告 陳薪宸（兼陳義雲之承受訴訟人）

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國112年7月24日言詞辯論終結，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：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項分別定有明文。查被告陳義雲（下逕稱其名）於訴訟繫屬中之民國111年12月14日死亡，其繼承人為被告陳薪宸（下逕稱被告），有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第141至145頁），原告於112年2月20日具狀聲明由被告承受訴訟（見本院卷第147至149頁），合於上開規定，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明為：陳義雲及被告應將起訴狀附件一之土地分別移轉所有權予原告，及塗銷其上設定之抵押權（見本院卷第5頁）；嗣變更聲明如

01 後開原告主張欄聲明所載（見本院卷第315頁），核屬本於
02 同一基礎事實而為請求，依前開規定，原告上開訴之變更，
03 應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)陳義雲於98年9月24日代理被告，與訴外人林盈楹約定就被
07 告所有桃園市○○區○○段000○○000地號土地（以下合稱系
08 爭土地）（權利範圍均為4771分之24），分別以買賣價金新
09 臺幣（下同）9萬2,690元、13萬7,280元簽立不動產買賣契
10 約書；陳義雲復於98年9月29日，就其本身所有之系爭土地
11 （權利範圍均為4771分之48）亦與林盈楹約定以每坪1萬3,0
12 00元之價額，簽訂不動產買賣契約書（以下將系爭土地出售
13 林盈楹之買賣契約合稱為「系爭98年間買賣契約」），林盈
14 楹並因而支付上開買賣價金共68萬9,910元予陳義雲。

15 (二)嗣考量陳義雲年事已高，訴外人葉佳興遂於111年7月7日再
16 與陳義雲就系爭98年間買賣契約補簽買賣契約書（下稱「系
17 爭111年間買賣契約」），且系爭98年間買賣契約、系爭111
18 年間買賣契約之買方均已指定原告為系爭土地之登記名義
19 人，然被告卻迄未移轉系爭土地所有權予原告，更將系爭土
20 地設定如附表所示之抵押權予他人，爰先位依系爭111年間
21 買賣契約之法律關係請求，並聲明：⊖被告應將系爭土地
22 （權利範圍均為4771分之72）移轉登記予原告。⊖被告應將
23 系爭土地上如附表編號1所示之抵押權予以塗銷。⊖願供擔
24 保，請准宣告假執行；如認上開聲明並無理由，則備位依系
25 爭98年間買賣契約第15條之約定，請求被告返還林盈楹前已
26 支付之買賣價款及同額之懲罰性違約金，並聲明：⊖被告應
27 給付原告137萬9,820元。⊖願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：其未曾授權陳義雲代理出售系爭土地，亦無原告
29 所稱98年間因購買系爭土地而支付買賣價金之情事；且系爭
30 111年間買賣契約為偽造，原告據以向其請求，為無理由；
31 又縱系爭111年間買賣契約並非偽造，陳義雲於111年間已身

01 心狀況失能，無行為能力，其所簽立之系爭111年間買賣契
02 約自屬無效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按第三人利益契約，乃當事人之一方與他方約定，由他方向
05 第三人為一定之給付，第三人因此取得直接請求他方給付權
06 利之契約。倘第三人並未取得直接請求他方給付之權利，即
07 僅為當事人與第三人間之指示給付關係，尚非民法第269條
08 所規定之第三人利益契約（最高法院102年度台上字第482號
09 民事判決意旨參照）。

10 (二)經查，原告主張系爭98年間買賣契約、系爭111年間買賣契
11 約之買方均已指定其為系爭土地之登記名義人，故其得先位
12 依系爭111年間買賣契約、備位依系爭98年間買賣契約之法
13 律關係為本件請求云云。惟觀系爭111年間買賣契約之「其
14 他特別約定或變更約定事項」第1項約定：「由買方指定產
15 權登記名義人，賣方絕無異議」（見本院卷第33頁）；系爭
16 98年間買賣契約則分別於第13、14條約定：「產權取得名義
17 由甲方（即買方）自行決定，乙方（即賣方）不得異議」
18 （見本院卷第347、351頁），可知上開約定僅使系爭111年
19 間買賣契約之買方即葉佳興、系爭98年間買賣契約之買方即
20 林盈楹得指定受移轉登記之人，並未具體約定陳義雲應將系
21 爭土地移轉登記予「原告」。則揆諸上開說明，系爭111年
22 間買賣契約、系爭98年間買賣契約之上開約定毋寧僅為當事
23 人與第三人間之指示給付關係，是縱葉佳興、林盈楹於簽約
24 後指定原告為受移轉登記之人，原告仍無從以上開約定取得
25 直接請求他方給付權利。

26 (三)從而，原告並非系爭111年間買賣契約、系爭98年間買賣契
27 約之當事人，亦未依系爭111年間買賣契約、系爭98年間買
28 賣契約之約定取得直接向契約之當事人請求給付之權利，則
29 原告先位依系爭111年間買賣契約、備位依系爭98年間買賣
30 契約之法律關係向被告為本件請求，俱屬無據。

31 四、綜上所述，原告先位依系爭111年間買賣契約之法律關係請

01 求被告將系爭土地移轉登記予原告，並將如附表編號1所示
02 之抵押權予以塗銷；備位依系爭98年間買賣契約第15條之約
03 定，請求被告返還林盈楹前已支付之買賣價款及同額之懲罰
04 性違約金，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
05 所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
07 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
08 明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
11 民事第四庭 法 官 傅思綺

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
16 書記官 王家禕

17 附表：

18

編號	登記日期 (民國)	登記字號	權利人	債務人	設定義 務人	擔保債權總金額 (新臺幣)
1	110年6月1 0日	德資字第0 34890號	富源股份 有限公司	陳薪宸	陳薪宸	175萬元