

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴更一字第5號

原告 楊俊廉
被告 鍾昇燁地政士（即宋文亮之遺產管理人）

宋文發

楊玉蘭

宋文龍

劉玉蘭

宋佳縝（原名宋麗君）

法務部行政執行署桃園分署

法定代理人 丁俊成

訴訟代理人 許志漢

被告 桃園市中壢地政事務所

法定代理人 陳振南

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，經臺灣高等法院於民國111年3月7日以111年度上字第31號判決廢棄發回，本院於民國113年10月9日辯論終結，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項第2

01 款定有明文。又依民事訴訟法第262條第1項規定，原告於判
02 決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞
03 辯論者，應得其同意。經查：

- 04 (一)、原告起訴時係以宋文亮及宋文發、楊玉蘭、宋文龍、劉玉
05 蘭、宋佳績、法務部行政執行署桃園分署（下稱桃園分
06 署）、桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政所）為被告，
07 並以民法第113條、類推適用民法第183條、第244條規定為
08 其請求權基礎，訴請撤銷被告間就聲明欄所示房地所為之債
09 權行為及物權行為（見前案卷第3頁至第9頁）。
- 10 (二)、嗣因宋文亮於起訴前之民國109年3月17日即已死亡，原告先
11 以宋文亮之繼承人宋筱雯為本件被告，然因宋筱雯業於79年
12 5月25日出養日本國人，並經本院以79年度養字第219號認可
13 在案，此有前開民事裁定、東京都大田區戶籍變更資料、臺
14 北駐日經濟文化代表處認證文件等件在卷（見本院卷一第26
15 9頁至第277頁、第293頁至第299頁），且宋文亮別無其他繼
16 承人，原告再以鍾昇燁地政士即宋文亮之遺產管理人為本件
17 被告，此有本院113年度司繼字第1657號民事裁定在卷（見
18 本院卷二第211頁）。復於本院113年10月9日言詞辯論期日
19 以言詞撤回對被告宋筱雯之起訴（見本院卷二第325頁），
20 而被告宋筱雯既未為本案之言詞辯論，依前揭規定視為同意
21 撤回起訴。
- 22 (三)、原告於113年10月6日以書狀追加民法第179條、第184條規定
23 為其請求權基礎（見本院卷二第317頁至第321頁），而原告
24 所為前開追加，與原起訴請求主張，所依據之基礎事實均係
25 基於前揭房地之買賣之同一基礎事實，與原訴之主要爭點具
26 共通性，並就原請求提出之證據資料，於追加之訴得加以利
27 用，揆諸前揭規定，自應予准許。
- 28 二、被告桃園分署法定代理人原為戴東麗，嗣於訴訟繫屬後變更
29 為李蕙如、丁俊成，變更後之法定代理人李蕙如、丁俊成分
30 別於111年11月9日、113年10月4日提出書狀聲明承受訴訟
31 （見本院卷一第201頁至第203頁、卷二第247頁、第261

01 頁)，經核與民事訴訟法第170條、第175條相符，應予准
02 許。

03 三、被告宋文龍、劉玉蘭、宋佳縝、中壢地政所、鍾昇燁地政士
04 即宋文亮之遺產管理人，均經合法通知，未於言詞辯論期日
05 到場，核無民事訴訟法第386條各款情形，爰依原告之聲
06 請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)、宋文亮（業於109年3月19日死亡，其遺產管理人為鍾昇燁地
10 政士）前因積欠房屋稅而遭被告桃園分署為行政執行，桃園
11 分署將宋文亮名下所有坐落桃園市○○區○○段000○00000
12 地號（下稱260、260-1地號）、權利範圍均為4分之1之土地
13 （下稱系爭土地）及其上同段1044、1832建號建物即門牌號
14 碼桃園市○○區○○路0段000巷00號建物（權利範圍全部，
15 下稱系爭房地，並與系爭土地合稱為系爭房地）予以查封拍
16 賣，經原告以新臺幣（下同）2,830,000元拍定後，因260、
17 260-1地號土地共有人即被告宋文發具狀優先承買，被告桃
18 園分署遂認定由被告宋文發買受，並於其繳清全部價金後，
19 核發權利移轉證書。被告宋文發嗣將系爭房地贈與並移轉登
20 記予其妻即被告楊玉蘭，被告楊玉蘭又陸續自被告宋佳縝、
21 劉玉蘭、宋文龍處取得260、260-1地號土地之應有部分，並
22 將其名下系爭房地設定抵押權登記予第三人。然被告桃園分
23 署之前開拍賣公告及權利移轉證書均因違反土地法第34條之
24 1、行政執行法第26條等規定及平等原則而無效，故被告宋
25 文龍、楊玉蘭、宋佳縝、劉玉蘭、宋文龍間之債權行為及物
26 權行為均屬無效，應將移轉登記、抵押權登記予以塗銷，回
27 復登記為宋文亮、宋文發、宋佳縝、劉玉蘭、宋文龍所有，
28 且被告桃園分署應將權利移轉證書予以撤銷、被告中壢地政
29 所亦應將系爭房地自被告宋文發後之所有權移轉登記塗銷，
30 並將系爭房地移轉登記於原告名下。又本件被告桃園分署代
31 替債務人宋文亮立於出賣人之地位所為之買賣為不法、買賣

01 關係不存在，且係自始、當然、確定違法，並侵害原告之權
02 益甚鉅，其餘被告據此所為，亦失所附麗而違法、不當，被
03 告所為未依法誠信執行之行為，違背論理法則及經驗法則、
04 誠信原則，應負共同侵權行為責任。為此，爰依民法第113
05 條、類推適用民法第183條、第244條、第247條之1、第259
06 條、第260條、第184條、第179條規定，訴請撤銷被告間就
07 系爭房地所為之債權行為及物權行為。

08 (二)、並聲明：

- 09 1、確認宋文亮與被告宋文發間就系爭房地於108年4月12日向被
10 告桃園分署所為之買賣關係不存在及所有權移轉登記之物權
11 行為均不存在。
- 12 2、確認被告宋文發與被告楊玉蘭間就系爭房地於108年7月3
13 日所為之夫妻贈與關係不存在及所有權移轉登記之物權行為
14 均不存在。
- 15 3、確認被告楊玉蘭與被告宋文發、宋文龍、劉玉蘭、宋佳績間
16 就260地號土地（權利範圍為1/4、1/4、1/8、1/8），
17 於109年2月4日前之歷次取得權利範圍之買賣關係不存在及
18 所有權移轉登記之物權行為均不存在。
- 19 4、確認被告楊玉蘭與被告宋文發、劉玉蘭、宋佳績間就260-1
20 地號土地（權利範圍為1/4、1/8、1/8），於108年7月3日前
21 之歷次取得權利範圍之買賣關係不存在及所有權移轉登記之
22 物權行為均不存在。
- 23 5、被告楊玉蘭應將前開聲明第1、2項所示土地（權利範圍為
24 1/4）及建物（權利範圍為全部）之所有權移轉登記、抵押
25 權登記予以塗銷，回復登記為宋文亮與被告宋文發為所有權
26 人。
- 27 6、被告楊玉蘭應將前開聲明第3項所示土地（權利範圍為1/4
28 、1/4、1/8、1/8）之所有權移轉登記、抵押權登記予以塗
29 銷，回復登記為被告宋文發、宋文龍、劉玉蘭、宋佳績為所
30 有權人。
- 31 7、被告楊玉蘭應將前開聲明第4項所示土地（權利範圍為1/4

01 、1/8、1/8)之所有權移轉登記、抵押權登記予以塗銷，回
02 復登記為被告宋文發、劉玉蘭、宋佳縝為所有權人。

03 8、被告楊玉蘭應將上開聲明之土地及建物所有權移轉登記、抵
04 押權登記等塗銷並於回復聲明第1、2、3、4項所示土
05 地、建物之登記為宋文亮、被告宋文發、被告宋文龍、被告
06 劉玉蘭、被告宋佳縝為所有權人後，原告願給付原拍定價金
07 283萬元予被告宋文發，而同時自行辦理如聲明第1、2項
08 所有權移轉登記。

09 9、被告桃園分署應將有關106年房稅執字第10961號行政執行
10 公法事件原核發之權利移轉證書撤銷。並同時重為對原告核
11 發權利移轉證書。

12 10、被告中壢地政所對系爭房地為所有權塗銷，並逕將所有權移
13 轉予原告。

14 11、原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)、被告宋文發、楊玉蘭：被告宋文發係因合法行使優先承買權
17 而取得系爭房地之所有權，事後並以夫妻贈與之登記原因將
18 系爭房地移轉登記予楊玉蘭，要與原告無關，原告莫名興
19 訟，浪費司法資源，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：駁
20 回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准
21 宣告免為假執行。

22 (二)、被告桃園分署：被告桃園分署實施系爭拍賣程序時，原告既
23 參與投標，即表示同意接受系爭拍賣公告所載之拍賣條件，
24 且於系爭房地拍定後，行政執行官已當場曉諭本件將通知優
25 先購買權人行使優先承買權，原告如對拍賣條件有疑義或不
26 服，亦得及時向被告桃園分署聲明不服。又系爭房地拍賣程
27 序業於被告宋文發領得權利移轉證書時終結，原告於拍賣程
28 序終結後，始就系爭拍賣公告備註3後段記載之拍賣條件表
29 示不服，於109年間提起行政訴訟請求撤銷權利移轉證書，
30 重新核發權利移轉證書予伊等語，亦經臺北高等行政法院以
31 109年度訴字第272號判決駁回。且原告於108年5月23日、11

01 0年2月1日具狀聲明異議請求將系爭拍賣程序及權利移轉證
02 書均撤銷等，亦經駁回異議，原告不服提起行政訴訟，復經
03 臺北高等行政法院110年度訴字第508號判決駁回。故原告再
04 提起本件民事訴訟，實有礙系爭房地拍賣秩序之安定性、穩
05 定性、公示性及確定性。況系爭拍賣條件合法有效，未違反
06 土地法第34條之1有關土地共有人優先承買權之規定，且能
07 提升應買意願，屬妥適之執行方法。原告主張系爭拍賣公告
08 違反前開法律而當然無效，應屬誤解法令等語，資為抗辯。
09 並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願
10 供擔保請准宣告免為假執行。

11 (三)、被告中壢地政所未於言詞辯論期日到場，惟其據以前提出書
12 狀所為之聲明及陳述如下：本件原告所訴請者乃私法上之權
13 利義務，依土地登記規則第7條及內政部62年7月23台內地字
14 第529795號函示，應先由原告取得民事勝訴確定判決後，再
15 持該項判決申請辦理塗銷登記，並為新登記，故原告無端逕
16 向被告請求辦理塗銷及移轉登記，在法律上顯無理由。又本
17 件經臺北高等行政法院以110年度訴字第809號判決駁原告
18 之訴等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲
19 請。

20 (四)、其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
21 書狀為任何聲明或陳述。

22 四、兩造不爭執之事實：

23 (一)、宋文亮前因積欠房屋稅而遭被告桃園分署為行政執行，並將
24 宋文亮名下所有系爭房地予以拍賣，系爭拍賣公告之備註三
25 後段且有載明：「土地共有人有優先承買權。土地共有人優
26 先承買時，應依拍賣條件，併同土地、建物一併買受，不得
27 僅就土地部分優先承買」。

28 (二)、系爭房地嗣於108年4月2日第三次拍賣程序，經原告以2,83
29 0,000元拍定後，因被告宋文發以土地共有人之身分主張行
30 使優先承買權，而經被告桃園分署核發108年4月29日桃執乙
31 106 年房稅執字第00000000號權利移轉證明予被告宋文發，

01 並經被告中壢地政所於108年5月15日，依被告宋文發所提出
02 之108年度墾登字第95960號申請書，而於同年月20日辦理系
03 爭房地之移轉登記完畢。

04 (三)、被告宋文發嗣於108年7月11日，再以108年度墾登字第14396
05 0號登記申請書，申請夫妻贈與登記，而將其所有系爭房地
06 移轉登記予其配偶即被告楊玉蘭，並於同年月12日辦理登記
07 完畢。

08 (四)、被告楊玉蘭陸續自被告宋佳縝、劉玉蘭、宋文龍依序取得與
09 系爭執行程序之系爭房地無關之系爭土地應有部分1/8、1/
10 8、1/4，並將系爭房地設定抵押權登記予聯邦商業銀行。

11 五、據兩造前開陳述觀之，本件主要爭點如下：

12 (一)、原告主張系爭拍賣公告既因被告桃園分署違反土地法第34條
13 之1之規定而違法，亦因違反行政執行法第26條準用強制執
14 行法第81條而與平等原則有違，有無理由？

15 (二)、原告主張被告宋文發在系爭執行程序就系爭房屋所行使優先
16 承買權，因系爭拍賣公告違法而無效，有無理由？

17 (三)、原告主張被告宋文發不得以土地法第34條之1之優先承買權
18 對抗原告之拍定人地位，有無理由？

19 (四)、原告主張被告宋文發於系爭執行程序中行使優先承買權而取
20 得系爭房地之登記名義，應屬無效，有無理由？

21 (五)、原告主張因被告宋文發、宋文龍、劉玉蘭、宋佳縝與被告楊
22 玉蘭等人間就系爭房地及本案土地所為之一切物權行為，均
23 屬無效，各應依類推民法第183條、第244條之規定，將系爭
24 房地回復登記予被告宋文龍、劉玉蘭、宋佳縝，有無理由？

25 (六)、原告主張待系爭房地及其他相關土地持份依序回復登記為被
26 告宋文亮、宋文發、宋文龍、劉玉蘭、宋佳縝等人名下後，
27 並應於原告付清拍定價金2,830,000元之同時，將系爭房地
28 移轉登記予原告，有無理由？

29 (七)、原告請求被告桃園分署撤銷原已核發予被告宋文發之權利移
30 轉證書，並請求重新核發系爭房地之權利移轉證書予自己，
31 有無理由？

01 (八)、原告請求被告中壢地政所應將系爭房地自被告宋文發以後陸
02 續發生至宋佳縝為止之所有權移轉登記塗銷，並逕將系爭房
03 地移轉登記於原告名下，有無理由？

04 (九)、原告主張被告所涉就系爭房地之法律行為，均為無效或得撤
05 銷，應回復原狀，依民法第179條之規定，應返還受領之不
06 當得利範圍，有無理由？

07 (十)、原告主張被告所為未依法誠信執行之行為，違背論理法則及
08 經驗法則、誠信原則，被告應負共同侵權行為責任，有無理
09 由？

10 六、得心證之理由：

11 (一)、原告主張系爭拍賣公告既因被告桃園分署違反土地法第34條
12 之1 之規定而違法，亦因違反行政執行法第26條準用強制執
13 行法第81條而與平等原則有違，有無理由？

14 1、觀諸系爭拍賣公告備註欄三、後段，既載：「土地共有人有
15 優先承買權。土地共有人優先承買時，應依拍賣條件，併同
16 土地、建物一併買受，不得僅就土地部分優先承買」等語
17 (見本院卷第14頁)，則由公告中明白分列「一併買受」及
18 「優先承買」，已足見系爭拍賣公告乃僅承認土地共有人
19 就“系爭土地”部分得以主張優先承買權，而非逕認土地共
20 有人就“系爭土地及系爭房屋”均同時享有優先承買權。若
21 非被告桃園分署確實知悉其他土地共有人就執行債務人宋文
22 亮單獨所有之系爭房屋並無優先承買權，其又何必於系爭拍
23 賣公告上特意向其他土地共有人強調：「不得僅就土地部分
24 優先承買」等語，並明列「一併買受」之拍賣條件，循此足
25 見系爭拍賣公告確係因認土地共有人之優先承買權僅及於系
26 爭土地，而不能包含系爭房屋在內，方在拍賣公告上標示其
27 拍賣條件為系爭房屋及系爭土地合併拍賣。是系爭拍賣公告
28 並無自行創設法定優先承買權以致違反土地法第34條之1 規
29 定之情形，應屬明確，可以認定。

30 2、原告雖主張：系爭拍賣公告上已直接認定被告宋文發就“系
31 爭土地及系爭房屋”都有優先承買權，並舉臺灣高等法院暨

01 所屬法院87年法律座談會民事執行類提案第11號法律問題為
02 證（見前案卷第15頁），惟已為被告桃園分署所否認，而經
03 本院細繹系爭拍賣公告備註欄文字，並以最大文義範圍而為
04 觀察，實均未見該公告上有何逕認土地共有人係同時就“系
05 爭土地及系爭房屋”均享有優先承買權之內容，原告復未能
06 舉證以實其說，則其空言主張：系爭拍賣公告直接認定被告
07 宋文發就系爭房地同時均有優先承買權等語，已無可採。是
08 原告主張系爭拍賣公告直接認定被告宋文發就系爭房屋及土
09 地均有優先承購權，進而依前揭法律座談會意見，主張系爭
10 拍賣公告應屬違法等語，即無理由。實則土地共有人是否得
11 以就執行債務人所共有之土地應有部分及單獨所有之房屋所
12 有權同時一併行使優先承買權，本與執行法院是否得以將執
13 行債務人共有之土地應有部分與單獨所有之房屋所有權合併
14 拍賣、其他土地共有人於行使優先承買權時又是否應以同一
15 拍賣條件而同時就系爭房屋及土地為應買，事屬二事，蓋一
16 則為「同時行使土地及房屋之優先承買權」、一則為以「合
17 併拍賣土地及房屋為土地優先承買權行使時之條件」，核屬
18 不同法律層次之問題，自不能混為一談。是原告徒以被告宋
19 文發最終經被告桃園分署就系爭房地核發系爭權利移轉證書
20 之結果，遽即反推被告桃園分署應係以系爭拍賣公告承認被
21 告宋文發就系爭房地同時享有優先承買權等語，並無可取。

22 3、被告桃園分署於系爭執行程序中，將系爭房地以系爭拍賣公
23 告為合併拍賣，應屬合法妥適之執行方法：

24 (1)、按土地法第34條之1第4項固未規定數筆不動產同時出售時，
25 共有人行使優先購買權必須就數筆不動產一併買受，惟上開
26 條件係基於出賣應有部分之共有人與買受人之買賣契約約
27 定，而土地法第34條之1第4項所規定共有人之優先購買權既
28 須係在同一條件之前提下始得主張，而其條件為何當然應依
29 買賣雙方約定之內容定之，則於買賣雙方約定之交易條件為
30 數筆不動產一併買受時，共有人行使優先購買權亦須以相同
31 條件行之，與法律之意旨並無不符，亦非增加法律所無之限

01 制（最高法院98年度台上字第1405號判決意旨參照）。

02 (2)、又執行法院所為合併拍賣，必有其考量，並無可能與應買人
03 以通謀虛偽意思表示成立多數不動產必須合併出售之條件以
04 妨礙他共有人優先購買權之行使，多筆不動產合併出售之條
05 件係法院代債務人與應買人間基於契約自由原則所為之約
06 定，並無違公序良俗，即屬有效，其餘共有人主張優先購
07 買，自亦須單獨或與其他未出賣應有部分之共有人共同以同
08 一條件承買。再者，合併拍賣旨在增加不動產之合併利用價
09 值，對原拍定人或優先承買權人皆屬有利，並能提高應買或
10 優先承買意願。苟應買人就合併拍賣之標的應買後，優先承
11 買人僅得就其有優先承買權之部分拍賣標的主張優先承買，
12 並強制拍定人須買受其餘未經主張優先承買權之不動產，將
13 使原欲合併拍賣之土地分離而異其所有權人，拍定人或優先
14 承買權人皆無法收合併利用之效，可能降低應買意願，對債
15 權人、債務人殊屬不利。

16 (3)、本院審酌系爭執行程序之標的，既分別係宋文亮所共有系爭
17 土地及單獨所有之系爭房屋，而系爭土地於執行拍賣當時既
18 尚未分割，又未見宋文亮提出其於興建系爭房屋時已徵得全
19 體共有人同意之分管協議，若逕將系爭土地及房屋分別獨立
20 定標拍賣，勢將因系爭土地及系爭房屋各有交易弱點以致降
21 低應買人之應買意願，即便應買人出面應買，其所願出價金
22 數額亦將受限。反之，若執行法院能將系爭土地及系爭房屋
23 予以合併出售，一來既可賦予應買人藉由事先評估獲利及風
24 險大小之機會而大幅提高應買意願，二來更可使應買人基於
25 可終局同時取得系爭房地產權之正面期待，樂於透過各別調
26 整房地之出價而為終局之總價決定，無形中自有助於提高系
27 爭房屋及土地之最終拍定價額，而對行政執行債權之滿足甚
28 為有利。是以，被告桃園分署以系爭拍賣公告就系爭房地為
29 合併拍賣之拍賣條件，既非增加法律所無之限制，尤與土地
30 法第34條之1賦予共有人行使優先承買權之規範意旨無違。
31 原告空言主張系爭拍賣公告因違反土地法第34條之1之規定

01 而當然無效等語，核屬其個人主觀對法令之誤解，並無可
02 取，為本院所不採。

03 4、系爭拍賣公告並無違反行政執行法第26條準用強制執行法第
04 81條之規定，更與平等原則無違：

05 (1)、原告雖主張系爭拍賣公告係因違反行政執行法第26條準用強
06 制執行法第81條之規定而與平等原則有違，應屬無效等語，
07 並舉本院民事執行處及法務部其他執行署之拍賣公告資料為
08 證。

09 (2)、惟細繹強制執行法第81條規定全文，無非僅係在規定拍賣不
10 動產，應由執行法院就特定事項為公告而已，但絕未以此限
11 制執行法院不得為數宗不動產合併拍賣之拍賣條件。是原告
12 以行政執行法第26條準用強制執行法第81條之規定，指摘被
13 告桃園分署所為系爭拍賣公告違法而無效等語，已嫌無據。

14 (3)、何況，所謂「等則等之，不等則不等之」之行政法理，雖為
15 行政程序法第6條所明定，且係具有憲法位階之原理原則，
16 然本件原告既未能舉證證明其所提出本院民事執行處或其他
17 執行署之拍賣公告所載不動產標的，與本件系爭拍賣公告所
18 載系爭房地，不論是不動產之客觀價值、位置、地點、面積
19 大小、形狀、格局、乃至於各該不動產之具體權利歸屬狀態
20 等足以影響交易價格之變因是否完全一致，本院即無從逕認
21 系爭房地與上開原告所提出之其他拍賣公告所載不動產相
22 同，更無從憑空率認系爭拍賣公告究有何違反平等原則而應
23 認為無效之情形存在。是原告以此主張系爭拍賣公告因違反
24 平等原則而無效等語，仍非有據，本院不能採憑。

25 5、此外，原告既未能舉證證明被告桃園分署所為系爭拍賣公告
26 究係如何違反土地法第34條之1之規定而違法，亦無法舉證
27 證明系爭拍賣公告究係因如何與平等原則相違而應認無效，
28 則其空言主張系爭拍賣公告應屬違法無效等語，既無證據可
29 以證明，也與現行法令規範相捍，其所為主張尚無可信，本
30 院難以採憑。

31 (二)、原告主張被告宋文發在系爭執行程序就系爭房屋所行使優先

01 承買權，因系爭拍賣公告違法而無效，有無理由？

02 1、按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律
03 規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特
04 權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人
05 行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定
06 之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有
07 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
08 請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言（最高法院65年
09 台上字第853號判例參照）。因此，出賣之共有人與他人所
10 訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表示接
11 受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受或擅加
12 變更買賣條件時，自不得稱之。又強制執行法上之拍賣應解
13 釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債
14 務人立於出賣人之地位為出賣，故於執行法院拍賣二筆以上
15 共有土地或建築改良物之情形，若經執行法院代債務人（出
16 賣之共有人）定合併拍賣之條件，並經拍定人依該條件標
17 買，主張優先承購權之他共有人自應為合併購買之表示，始
18 得認其已依上開「同樣條件」之趣旨合法行使優先承購權
19 （最高法院100年度台再字第46號、100年度台上字第432
20 號判決意旨參照）。

21 2、查，系爭拍賣公告並無因違反土地法第34條之1之規定或憲
22 法上之平等原則以致無效一節，既經本院審理後認定如上，
23 則原告空言主張被告宋文發基於無效之系爭拍賣公告所行使
24 之優先承買權亦應歸於無效等語，已無可採。何況，本件系
25 爭拍賣公告之拍賣條件，載明：「土地共有人有優先承買
26 權。土地共有人優先承買時，應依拍賣條件，併同土地、建
27 物一併買受，不得僅就土地部分優先承買」等語（見前案卷
28 第14頁），有如前述，可見執行法院當初確已定明將系爭房
29 地合併為一標予以拍賣，且拍定人即原告當初亦係以系爭房
30 地合併拍賣之條件而為標買，則因買賣契約單價之高低，與
31 出售之條件息息相關，相同之標的物，依不同之條件出售，

01 其價格即可能有異，則不動產之買賣，自不得將買賣之條件
02 與不動產之單價分離，是所謂同一條件或同樣條件包括價格
03 以外的其他條件，倘共有人係將數筆不動產合併出售時，此
04 項「合併出售」之條件，他共有人亦應依此條件與為出賣之
05 共有人訂立買賣契約。準此以言，基於土地共有人身分而取
06 得優先承買權之被告宋文發，於就本案系爭土地行使優先承
07 買權時，本應併就系爭房屋為合併購買之表示，否則即難謂
08 係以同樣條件而合法行使優先承購權。從而，被告宋文發本
09 於系爭拍賣公告之同樣條件而合併購買系爭房地，要無不法
10 可言。

11 3、此外，原告復未能舉證證明被告宋文發本於系爭拍賣公告所
12 為優先承買權之行使，究有何因違反強制禁止規定以致應歸
13 於無效之情形存在，則其空言主張被告宋文發於系爭執行程
14 序中所行使之優先承買權應為無效等語，自無足取。

15 (三)、原告主張被告宋文發不得以土地法第34條之1 之優先承買權
16 對抗原告之拍定人地位，有無理由？

17 1、查，原告主張被告宋文發因系爭拍賣公告違法而無從對其主
18 張行使優先承買權，既為被告宋文發等人所否認，原告復未
19 能舉證證明系爭拍賣公告何以違法而無效，有如前述，則其
20 就此所為主張，自屬無據，本院已難採憑。

21 2、又土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，係債權，僅得
22 對於應有部分出賣人與其買受人間之買賣債權主張之。若該
23 應有部分之買賣，已因登記而發生物權效力時，他共有人即
24 不得再對買受人主張其優先承購權存在，固有最高法院69年
25 度台再字第225 號裁判意旨可為參照。惟本件原告於拍定
26 後，自始至終不曾經執行法院核發權利移轉證書而先行取得
27 系爭房地之所有權，既為兩造所不爭執，可見本案執行標的
28 並不因民法第759 條之規定而對原告先行發生物權移轉之效
29 力，是被告宋文發自仍得以土地共有人之地位而向拍定人即
30 原告主張其優先承買權存在。原告空言主張被告宋文發不得
31 以其優先承買權對抗原告之拍定人地位等語，核非有據，甚

01 無可取。

- 02 (四)、就其餘爭點(四)~(八)部分：查系爭拍賣公告並無因違反強制或
03 禁止規定或憲法平等原則而應認違法無效之情事，而被告宋
04 文發又係基於合法優先承買權之行使而經被告桃園分署核發
05 系爭權利移轉證書以取得系爭房地之所有權，已如本院前所
06 認定，則原告徒以系爭拍賣公告違法為前提，分別主張：1.
07 被告宋文發因行使優先承買權所取得系爭房地之登記名義為
08 無效、2.被告宋文發於取得系爭房地所有權後，將系爭房地
09 以夫妻贈與為登記原因，移轉登記予被告楊玉蘭之法律行
10 為、以及被告楊玉蘭因其他法律上之原因而取得系爭房地以
11 外其他土地登記或另行辦理抵押權登記均應歸於無效而請求
12 加以確認各等語《即聲明第1項至第4項》，均屬無據，是其
13 進而以此聲明請求被告楊玉蘭應為系爭房地之塗銷及回復登
14 記《即聲明第5項至第7項》，當屬無理由。又本件被告宋文
15 發既得以本於系爭土地優先承買權人之地位，透過系爭房地
16 之合併拍賣執行情序，合法取得系爭房地之所有權，自得以此
17 對抗拍定人即原告，則原告事後再主張其於提出拍定價金
18 2,830,000元之同時，即得自行前往申請辦理系爭房地之移
19 轉登記等語，明顯核與土地法第34條之1第1項之規定不符，
20 洵屬無稽，甚不足取《即聲明第8項》。最後，被告宋文發
21 既已因在系爭執行情序中合法行使優先承買權而終局取得系
22 爭房地之所有權在先，則原告事後再於本件請求被告桃園分
23 署應撤銷原已核發予被告宋文發之權利移轉證書，並請求重
24 新核發系爭房地之權利移轉證書予自己；甚至進而請求被告
25 中壢地政所應將系爭房地自被告宋文發以後陸續發生至被告
26 宋佳績為止之歷來所有權移轉登記塗銷，並逕將系爭房地移
27 轉登記於原告名下《即聲明第9項至第10項》，經核在在於
28 法相違，殊非正當，本院要難准許。
- 29 (五)、原告主張被告所涉就系爭房地之法律行為，均為無效或得撤
30 銷，應回復原狀，依民法第179條之規定，應返還受領之不
31 當得利範圍，有無理由？

01 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
03 179條定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之
04 不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之
05 給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損
06 人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不
07 當得利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還
08 請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上
09 之原因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之
10 「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人
11 之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因
12 此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上
13 之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原
14 因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原
15 因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非給付型
16 之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得
17 本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正
18 當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而
19 從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即
20 應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（最高法院100
21 年度台上字第899號民事判決意旨參照）。本件原告主張之
22 事實屬「非給付型不當得利」中之「權益侵害不當得利」，
23 參照前揭說明，其構成要件包含：因侵害取得本應歸屬於他
24 人權益內容而受利益，致他人受損害，及欠缺正當性。是就
25 本件是否具前開要件，分述如下：

26 2、經查，被告宋文發係經被告桃園分署核發權利移轉證書而合
27 法取得系爭房地之所有權；被告楊玉蘭則係經被告宋文發以
28 夫妻贈與為原因；經被告宋文龍、劉玉蘭、宋佳績以買賣為
29 原因，取得系爭房地之所有權，且未有違反行政執行法第26
30 條準用強制執行法第81條規定、土地法第34條之1規定、或
31 係違反平等原則等，已如前述，則被告宋文發、楊玉蘭取得

01 系爭房地之所有權，即具保有之法律上原因即正當性，且亦
02 難認被告係以侵害行為取得本應歸屬於原告權益內容之利
03 益，被告並無原告所指侵害之事實存在，自不構成「非給付
04 型不當得利」。故原告逕主張被告所涉法律行為無效或得撤
05 銷、應負回復原狀、請求被告返還等語，亦無理由。

06 (六)、原告主張被告所為未依法誠信執行之行為，違背論理法則及
07 經驗法則、誠信原則，被告應負共同侵權行為責任，有無理
08 由？

09 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
11 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
12 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
13 又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條前段亦有明文，而侵權行為之成
15 立，須行為人因故意、過失不法侵害他人權益，亦即行為人
16 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，
17 始能成立，主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行
18 為之成立要件即負舉證責任。

19 2、查原告主張被告所為未依法誠信執行之行為等情，為被告否
20 認，並以前詞置辯，則依前揭法律及說明，原告應就其主張
21 被告涉有上開侵權行為之事實，負舉證之責。然本件被告宋
22 文發係基於土地共有人之地位，以系爭執行程序合併拍賣系
23 爭房地之同樣條件，出面行使系爭土地之優先承買權，並經
24 被告桃園分署核發系爭權利移轉證書而前往被告中壢地政所
25 辦妥所有權移轉登記，即已合法取得系爭房地之所有權。被
26 告楊玉蘭嗣再經被告宋文發及被告宋文龍、劉玉蘭、宋佳績
27 以夫妻贈與及買賣為原因，取得系爭房地之所有權，並無原
28 告所主張之未依法誠信執行之行為，原告就此既未舉他證以
29 實其說，是原告空言泛稱被告未依法誠信執行之行為，應負
30 共同侵權行為，請求判決如聲明所示等語，亦難認有據。

31 七、綜上所述，原告所為本件之各項請求，均無理由，本院不能

01 准許，依法均應予以駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
02 聲請即失所附麗，應併予駁回。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
04 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
05 此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
08 民事第三庭 法 官 卓立婷

09 以上正本係照原本作成

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
13 書記官 謝宛橙