

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第867號

原告 黎周春

被告 林育安

蔡世霖

共同

訴訟代理人 林明信律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、寫在最前面：

一、綜觀本件訴訟，原告念茲在茲的，無非就是祖厝的補償。原告主張：被告的買賣契約交易條件背於常理，因為被告不想給原告祖厝的補償；被告以暴力毀損手段履約，因為被告不想給原告祖厝補償；被告沒有依法通知原告行使優先承買權、提存程序不合法、買賣契約不法變造加工，通通都是要讓原告領不到祖厝的補償。

二、然而，被告依土地法第34條之1第1項規定處分的標的物，不是祖厝，而是祖厝的基地，所以，原告依同條第3項規定所得受領的補償，補償的標的物也不是祖厝，而是原告於祖厝基地的應有部分。原告為了不存在的補償興訟，還為此繳了9萬多塊的裁判費、提出幾百頁的書狀跟證據，真叫人不知如何是好。

三、原告的兒子A 0 2曾在法庭上說，被告的書狀沒有辦法解決所有疑問云云，本院當然也不期待能解決任何疑問。本院的建議是，拿到判決後，請找個律師問清楚，當然，是活生生的、有血有肉有執照的律師。不要問AI，不要用AI寫上訴狀，更不要以為人家看不出是AI寫的。假使原告真的把祖厝

01 看得那麼重，這應該是最基本的。

02 貳、程序事項：

03 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意
04 者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
05 之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條
06 第1項第1款、第2項定有明文。本件原告起訴時聲明：(1)確
07 認被告間就坐落桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭
08 土地）於民國114年7月間所訂立之買賣關係不存在；(2)被告
09 等不得持前項買賣契約向地政機關申請所有權移轉登記。嗣
10 變更為如後開之聲明，被告無異議而為本案之言詞辯論，揆
11 諸前開規定及說明，其訴之變更係屬合法，應予准許，合先
12 敘明。

13 二、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
14 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
15 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
16 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
17 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
18 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
19 例要旨參照）。本件原告訴之聲明第1項請求確認被告間於
20 114年7月8日簽訂之土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）
21 不存在，為被告所否認，因A 0 3欲履行系爭買賣契約，即
22 須依土地法第34條之1第1項規定處分系爭土地，該項規定之
23 處分又以有償為限，則系爭買賣契約是否存在，影響所及，
24 乃A 0 3得否不經原告同意而將系爭土地所有權移轉於A 0
25 4，對於系爭買賣契約存在與否，確足使原告主觀上認其在
26 法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以
27 本件確認判決除去之，堪認此部分之訴有即受確認判決之法
28 律上利益，合先敘明。

29 參、實體事項：

30 一、原告主張：

31 （一）A 0 4年僅27歲，竟支付高達近新臺幣（下同）770萬元

現金購買存有高度糾紛之系爭土地，且系爭買賣契約關於買方資訊草率漏載，訴外人即A 0 4簽約代理人林美緣於系爭買賣契約簽約代理人欄簽章，卻又在房屋交易安全契約書賣方簽認欄蓋章，主體混淆與錯亂；另系爭買賣契約第11條第7項關於「違章建築」之約定，原勾選「無」違章建築，再加工變造塗改勾選「有」違章建築，且未加蓋雙方私章，此等草率且目無法紀之塗改，實不生合法變更之效力，更坐實被告編造不實契約之重大瑕疵；又A 0 3因履行淨空義務，涉犯毀損罪與侵入住宅罪，遭警方以現行犯逮捕後，A 0 4竟未要求解約或減價，亦未提起訴訟，反而配合A 0 3私下廢除系爭買賣契約中之淨空條款，改以現狀移轉急欲過戶，顯見A 0 4僅係代持之人頭，其交易條件顯悖常理，其行為顯違經驗法則，有惡意承擔風險之異常行為；A 0 3明知系爭土地上之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路000號，下稱系爭建物）係依區域計畫法實施建築管制前即已存在之舊有合法建物，卻在系爭買賣契約內勾選系爭建物為違章建築，惡意將該建物定性為違章建築，此舉顯係為剝奪原告依土地法第34條之1規定所得享有之法定合理補償與程序保障權，顯係規避土地法第34條之1對於共有人應有之公平補償義務，其買賣並非真實，乃係為掠奪原告於系爭土地與該地上建物之產權而虛構之法律行為。系爭買賣契約係被告之「通謀虛偽」表示，依民法第87條規定，應屬無效。

（二）系爭買賣契約原約定「賣方應於點交前淨空土地」，A 0 3於114年7月間亦按此條件通知原告行使優先承購權，然被告因非法強拆受阻，竟私下協議廢除該義務，將標的物由「乾淨土地」變更為「具產權糾紛之現狀土地」，其交易條件已實質變動，A 0 3刻意隱瞞變更後之條件，未依法重新通知原告，其處分程序亦顯屬違法；又A 0 3明知原告現居於慈光街接受長照，其向本院提存所辦理提存，竟提供原告戶籍地址，意圖使原告無法收受通知，此種惡

意規避送達之行為，不生送達效力，提存程序既未合法完成；被告既未按變更後之「新條件」重新通知原告行使優先承買權，提存亦不合法，其向桃園市桃園地政事務所（下稱桃園地政事務所）申請辦理移轉登記，濫用行政程序，再度證明系爭買賣契約係建立在惡意欺瞞之基礎上。催告跟提存這兩件事是整個交易過程的一部分，會導致交易違法，而使系爭買賣契約無效。

（三）A 0 3 為強行過戶，不惜以毀損、侵入住宅之刑事犯罪手段，欲滅失原告為共有人之建物，並惡意變造該建物為「廢墟」之假象欺瞞地政機關，此種以犯罪行為為手段之買賣履行行為，顯然違背公序良俗，其買賣行為亦係建立在侵害他人權利之惡意基礎上；另訴外人即 A 0 4 之代理吳一松、曾淑娟，夥同 A 0 3 於115年1月14日、15日，侵入系爭建物，並暴力強行毀損該建物、系爭土地上之貨櫃及私人物品，而於115年1月15日下午，經桃園市警察局大園分局潮音派出所員警以現行犯當場逮捕，A 0 4 對非法毀損亦具備不確定故意及協力執行之行為。倘系爭買賣契約為真且為合法，何需透過暴力毀損手段實施？且訴外人即 A 0 3 於本院114年度訴字第2751號分割共有物事件之訴訟代理人林明信律師，於該事件主張系爭土地上之建物「早已坍塌」，與前述事實全然矛盾，顯見被告係集體以違法手段圖謀不軌，依民法第72條規定，系爭買賣契約應屬無效

（四）A 0 3 明知系爭土地上存在原告具有「事實上處分權」之未登記合法老舊建物，竟仍與 A 0 4 惡意以「滅失第三人財產（即拆除原告具事實上處分權、未辦理保存登記之合法老舊祖厝建物）」作為簽約與點交條件。A 0 3 根本無權處分非其單獨所有之系爭建物，該約定由買賣雙方私自承諾拆除他人具事實上處分權建物之行為，在法律上屬於自始客觀給付不能，依民法第246條第1項前段規定，其契約自始無效；被告以上開嚴重違反公共秩序與善良風俗之

01 內容作為點交條件之約定，依民法第72條規定，亦屬當然
02 無效。爰訴請確認系爭買賣契約關係不存在，並依民法第
03 767條第1項後段規定，請求被告均不得基於前項買賣契
04 約，向地政機關辦理系爭土地之所有權移轉登記、請求A
05 O 3撤回提存並領回提存物等語。

06 (五) 並聲明：(1)確認系爭買賣契約關係不存在；(2)被告均不得
07 基於前項買賣契約向地政機關辦理系爭土地之所有權移轉
08 登記；(3)A O 3應向本院提存所撤回115年度存字第178號
09 提存事件，並領回提存物。

10 二、被告則以：

11 (一) 系爭土地為原告與A O 3所共有。A O 3於114年7月8日
12 與A O 4簽訂系爭買賣契約，約定A O 4以價金769萬
13 5,000元向A O 3買受系爭土地。

14 (二) 嗣A O 4於114年7月14日將第一期款100萬元匯入履保專
15 戶，A O 3於同年月17日依土地法第34條之1第2項規定，
16 以存證信函通知原告行使優先承買權，並因原告未於期限
17 內表示優先承買之意思，A O 4遂依約分別於115年1月26
18 日、29日匯款250萬元、419萬5,000元至履保專戶，A O
19 3並於115年2月2日將原告應得之價金208萬7,175元提存
20 於本院。

21 (三) 被告間確有買賣系爭土地之真意，且未曾變更賣方應於點
22 交前淨空土地之條件，並已依法通知原告行使優先承買
23 權；退言之，土地法第34條之1所定優先承買權僅具債權
24 效力，縱認被告間變更系爭買賣契約條件而未重新通知原
25 告，原告亦不得主張該買賣契約無效。又A O 3為履行系
26 爭買賣契約，於114年11月10日委請律師發函通知原告清
27 理騰空系爭土地上早已坍塌荒廢之前人數十年前搭建之磚
28 造建物，以利辦理點交事宜，逾期則將僱工代為清理，所
29 需費用並自原告應得價金扣除，然原告逾期仍不清理，A
30 O 3遂僱工清理系爭土地上之地上物及廢棄物，並無任何
31 不法所有意圖，更遑論使用非法手段。

01 (四) 原告戶籍址為桃園市○○區○○路000號，該址亦為原
02 告就系爭土地另提分割共有物訴訟時所載之住所，原告仍
03 有居住該址，並已收受提存通知，否則如何知悉A 0 3業
04 已提存之事？退言之，提存僅係權利變更登記之要件，縱
05 A 0 3於提存時誤載原告住所地址，亦不影響系爭買賣契
06 約之效力。本件實係原告為阻撓A 0 3履行系爭買賣契
07 約，妨礙A 0 3騰空系爭土地，致使A 0 3迄今仍無法點
08 交系爭土地與A 0 4等語，以資抗辯。

09 (五) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

10 三、關於本件所涉及之規範：

11 (一) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
13 虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

14 (二) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
15 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部
16 分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二
17 者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或
18 設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面
19 通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之
20 對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並
21 應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得
22 不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應
23 有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
24 土地法第34條之1第1項至第4項定有明文。

25 (三) 表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
26 效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條定有明
27 文。本條所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人
28 互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人
29 非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
30 意，始為相當。若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，
31 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（最高法院86年度台上字第2641號判決意旨參照）。

（四）法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。民法第72條定有明文。又本條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院83年度台上字第1530號判決意旨參照）。

（五）以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。民法第246條第1項定有明文。本項所稱之「不能之給付」者，係指自始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，自難謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判決意旨參照）。

（六）人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。民法第18條定有明文。

四、得心證之理由：

（一）本件系爭土地為原告與A 0 3所共有，原告應有部分為14分之4、A 0 3應有部分為14分之10（見土地登記謄本，本院卷第33頁）；被告於114年7月8日簽訂系爭買賣契約，約定A 0 4以769萬5,000元向A 0 3買受系爭土地（見本院卷第23至27頁），並於同日簽訂房屋交易安全契約書（見本院卷第29至31頁）等情，為兩造所不爭執，堪可採認。

（二）原告以前詞主張系爭買賣契約不存在，並依民法第767條第1項後段規定行使權利，為被告所否認，則本件主要爭點，在於系爭買賣契約之效力，審酌如後；至於原告依民法第18條規定請求部分，因按原告主張之事實，其人格權顯未受侵害，亦無受侵害之虞，此部分主張顯無理由，應

予駁回。

(三) 關於「通謀虛偽」之主張：

1. 原告主張的「通謀虛偽」不是通謀虛偽：

(1)原告雖以書狀多次指稱被告通謀虛偽簽訂系爭買賣契約意思云云（見本院卷第11、79、209頁），但原告之前的訴訟代理人A 0 2（已撤銷准予代理之裁定）當庭陳稱：「A 0 3對A 0 4傳達錯誤訊息，致使A 0 4不知該建物為合法建物，這就是A 0 3的虛偽」云云（見本院卷第234頁），顯然是對通謀虛偽有所誤解。

(2)本院當庭詢問，是否知悉何謂通謀虛偽？A 0 2答以：「兩造雙方把錯的當成真的去做。把虛偽的訊息，雙方都知道是虛偽的信以為真。A 0 4後來去拆房子的時候知道這是合法建物，所以我認為他們是通謀」云云（見本院卷第234頁）。

(3)可見，原告所謂「通謀虛偽」，是指在系爭買賣契約內將系爭建物載為違章建築而言，所以原告不是在主張通謀虛偽，只是以為自己在主張通謀虛偽，那個「通謀虛偽」根本不是法律上的通謀虛偽，這也正是本判決裡，引述原告所說的那種「通謀虛偽」時，都要加上引號的原因。

2. 原告主張之事實縱使為真，亦無從推認被告為通謀虛偽：

(1)原告主張：A 0 4年僅27歲，竟支付高達近770萬元現金購買存有高度糾紛之系爭土地云云，然而，系爭土地的糾紛，只有原告提起的這件，對事實跟法律存有諸多誤解的訴訟，高度糾紛云云，言過其實；話說回來，A 0 4願意承擔風險，那是他的自由，不能說承擔風險就是通謀虛偽。

(2)原告主張：系爭買賣契約關於買方資訊草率漏載、A 0 4之簽約代理人林美緣簽章位置混淆錯亂、系爭買賣契約第11條第7項約定經塗改且未蓋私章云云，這些契約文書製作上的瑕疵，跟被告有無買賣之真意無關。

01 (3)原告主張：A O 4 僅係代持之人頭云云，這也不能推認
02 被告間並無買賣之真意。事實上，假使A O 4 真的是人
03 頭，以此推認A O 4 確有買受系爭土地的真意，反倒更
04 合理，因為這就是他受託處理的事務。

05 (4)原告主張：被告在系爭買賣契約惡意將系爭建物定性為
06 違章建築，規避土地法第34條之1對於共有人應有之公
07 平補償義務云云，但原告也自認系爭建物未辦理保存登
08 記，原告只是不相信違章建築就是這個意思；又A O 3
09 依土地法第34條之1第1項規定處分的標的物是系爭土
10 地，同條第3項規定的補償，補償的標的是原告在系爭
11 土地的應有部分，跟系爭建物沒有半點關係。系爭買賣
12 契約不可能剝奪原告就系爭建物應得的補償——不存在的
13 補償，怎麼剝奪？

14 (5)原告雖稱：A O 4 如果沒有去告A O 3 違約的話，就是
15 通謀虛偽云云，但這兩者其實也沒有關聯，A O 4 本來
16 就可以在訴訟外行使權利，而且訴訟耗時費力，還會造
17 成買賣雙方的尖銳對立，其謹慎為之，未遽然起訴，完
18 全合情合理，這跟被告之間是不是通謀虛偽，毫無關
19 聯。

20 (6)此外，按被告提出的手機簡訊截圖所示，A O 4 確有依
21 約將價金存入履約保證專戶（見本院卷第269頁），又
22 因原告向桃園地政事務所聲明異議，系爭土地迄今無法
23 過戶（見桃園地政事務所函及土地登記案件駁回通知
24 書，本院卷第143、301頁），這些錢都還在履約保證專
25 戶裡，根本不會有購屋款回流的問題。

26 3. 據此，系爭買賣契約並無民法第87條第1項所規定通謀虛
27 偽之情形，原告此部分主張為無理由，應予駁回。

28 (四) 關於自始客觀不能兼違背公序良俗之主張：

29 1. 原告另主張，系爭買賣契約約定，A O 3 有拆除、滅失系
30 爭建物之義務，但A O 3 對系爭建物並無事實上處分權，
31 此項約定自始客觀給付不能，且違背善良風俗，依民法第

246條第1項前段、第72條規定，無效云云。

2. 系爭買賣契約第18條第1項後段確實約定「地上物乙方負責移除、滅失」（見本院卷第27頁），縱A 0 3並無系爭建物事實上處分權，其移除、滅失亦為主觀不能，並非客觀不能，從而也不可能是自始客觀不能，與民法第246條第1項前段規定不符。

3. 再者，基於該項約定之文義、交易習慣及誠信原則，這項約定不能解釋為，縱A 0 3並無系爭建物事實上處分權，仍有以不法手段加以移除、滅失之義務。打個比方，在預購商品的買賣契約，出賣人依約負有取得標的物以供交付於買受人的義務，但不能解釋為，即使出賣人用偷的用搶的用騙的，也必須取得應交付之標的物。被告間這項約定並未違背公序良俗，與民法第72條規定不符。原告此部分主張為無理由，應予駁回。

（五）關於被告違反土地法第34條之1規定之主張：

1. 原告主張：被告未依土地法第34條之1規定，通知原告行使優先承買權，其提存程序存有重大瑕疵云云，原告在書狀裡是透過這些事實，推認系爭買賣契約為被告間通謀虛偽所為，但本院當庭詢問兩者之間關聯，A 0 2（當時還是原告訴訟代理人）稱：「這兩件事情不是通謀虛偽，而是違反土地法第34條之1」云云，並稱：「以我現在說的為準」等語（見本院卷第233頁），所以原告的主張是，系爭買賣契約違反土地法第34條之1規定，無效云云。

2. 這項主張，顯無理由。土地法第34條之1第2項、第3項規定的，並不是（作為處分之原因行為的）買賣契約的成立生效要件，無論是否按該規定辦理，對系爭買賣契約之效力均不生影響。原告顯然不知道「處分」的是什麼意思，也不知道物權行為獨立性。此部分主張為無理由，應予駁回。

（六）原告雖主張被告以刑事不法手段履行契約，違背公序良俗，依民法第72條應屬無效云云，然該等行為，縱使有

之，亦非系爭買賣契約本身，依前開規定及說明，與民法第72條之規定無關，對系爭買賣契約之效力不生影響。此部分主張為無理由，應予駁回。

（七）綜上，系爭買賣契約有效，A 0 3 得依土地法第34條之1第1項規定處分系爭土地，原告不得依民法第767條第1項後段規定而有所主張。

五、綜上所述，原告請求確認系爭買賣契約關係不存在，並依民法第18條、第767條第1項後段規定，請求被告不得基於系爭買賣契約向地政機關辦理系爭土地之所有權移轉登記、請求A 0 3 向本院提存所撤回115年度存字第178號提存事件，並領回提存物，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
民事第四庭 法 官 孫健智

正本係照原本作成。

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。

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 115 年 7 月 27 日
書記官 彭明賢