

最高法院民事判決

109年度台上字第25號

上訴人 王樹幗
訴訟代理人 郭睦萱律師
複代理人 蘇建宇律師
被上訴人 王格瑜
王樹眉
共同
訴訟代理人 廖克明律師
被上訴人 曾盈珮
訴訟代理人 陳素雯律師
被上訴人 王格琦
王格璿

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國107年3月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第1385號），提起上訴，本院判決如下：

主 文
上訴駁回。
第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由
本件上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地應有部分73499分之32及其上門○○○區○○路○段○○巷○○號○樓房屋（下稱系爭房地）原為伊與被上訴人王格琦、王格瑜、王樹眉（下稱王格琦等3人）、王格璿（下與王格琦等3人合稱王格琦等4人）之父王吉齋所有，王吉齋與其配偶王周永春先後死亡後，輾轉由伊與王格琦等4人繼承而共同共有，因伊等就遺產分配無法達成協議，伊乃於民國102年1月17日提起分割遺產之訴。惟王格琦等3人於102年1月底通知伊，渠等已於101年11月8日將該房地出賣予被上訴人曾盈珮，催告伊行使優先承買權，然未告知伊王格璿已同意出賣，致伊無從行使優先承買權，嗣並於102年3月18日將系爭房地移轉登記予曾盈珮。伊既已訴請分割遺產，各共有人於分割前就系爭房地並無應有

01 部分，王格琦等3人不得依土地法第34條之1規定對之處分。又
02 王格琦等3人明知伊已訴請分割遺產，復未合法通知伊行使優
03 先承買權，有權利濫用及違反誠信原則情事，所為買賣及移轉
04 登記之行為均為無效。再者，王格琦等3人不當扣除與伊無關
05 之仲介服務等費用後為提存買賣價金，難謂合法等情。爰求為
06 確認被上訴人間就系爭不動產之買賣及所有權移轉登記行為無
07 效之判決。

08 王格瑜、王樹眉則以：上訴人與王格琦等4人因繼承而共同共有
09 系爭房地，應繼分各為5分之1，依土地法第34條之1第5項準用
10 同法第1項規定，王格琦等3人得以共有人及潛在應有部分過半數
11 之同意而處分該房地。又王格璿已受領系爭買賣之價款，上訴人
12 亦已領取伊等所提存之買賣價金新臺幣（下同）406萬2,175元，
13 均同意、承認伊等之處分行為，系爭買賣及移轉登記行為，均為
14 有效；曾盈珮則以：共同共有不動產之讓與，得依土地法第34條
15 之1第5項準用第1項之規定為之，王格琦等3人依上開規定處分系
16 爭不動產，自屬有效，不因上訴人未同意而有影響等語，資為抗
17 辯。王格琦、王格璿未於事實審到場，亦未提出書狀作何聲明或
18 陳述。

19 原審以：上訴人與王格琦等4人為王吉齋及王周永春之子女，系
20 爭房地原為王吉齋所有，王吉齋、王周永春先後死亡後，輾轉由
21 上訴人與王格琦等4人繼承而共同共有，有土地、建物登記謄本
22 足稽，並為兩造所不爭。又王格琦等3人於101年11月8日將該房
23 地出賣予曾盈珮，並於102年3月18日辦畢所有權移轉登記，亦有
24 不動產買賣契約書等可參。依土地法第34條之1第5項準用同條第
25 1項之規定，祇須共同共有人應有部分合計逾3分之2，即可不問
26 其人數多寡，得處分共同共有土地，毋庸經其他共同共有人之同
27 意，此項規定為民法第819條第2項及第828條第2項之特別規定，
28 應予優先適用。又共同共有，各共同共有人僅有潛在的應有部分
29 ，因繼承而共同共有之土地，各繼承人有其應繼分，準用土地法
30 第34條之1第1項計算應有部分數額時，得以應繼分代之。準此，
31 因繼承而共同共有之土地，如已過半數及其應繼分之數額合計過

01 半數或其應繼分之數額逾3分之2之繼承人同意，即得為處分。上
02 訴人與王格琦等4人因繼承而共同共有系爭不動產，雖僅有潛在
03 之應有部分，然依上說明，其等應有部分之計算，得以應繼分代
04 之，按其每人應繼分各5分之1，王格琦等3人應繼分及人數均超
05 過2分之1，所為處分自屬合法。王格琦等3人處分系爭房地之行
06 為，既符上開土地法規定，雖上訴人不同意處分，於被上訴人間
07 系爭買賣及移轉登記行為之效力，仍無影響。上訴人主張系爭買
08 賣及移轉登記行為應為無效云云，殊無足採。又土地法第34條之
09 1第5項既明定第1項之規定，於共同共有準用之，該規定並未排
10 除因繼承而為共同共有之土地之處分，依現行法規定，亦無明定
11 繼承人提起遺產分割訴訟時，即無土地法34條之1第1項之適用餘
12 地，自難解為共同共有人已提起分割遺產之訴時，即不得依土地
13 法上開規定為處分，而應以遺產分割優先。又王格琦等3人多次
14 通知上訴人行使優先承買權未獲上訴人回應，其等乃於公證後再
15 以認證函等件通知上訴人，有認證函、送達證書等件可稽，足認
16 王格琦等3人並無未合法通知上訴人行使優先承買權情事，上訴
17 人主張王格琦等3人有權利濫用、違反誠信原則情事云云，要無
18 足取。至王格琦等3人提存金額是否完足，僅係上訴人得否向其
19 等請求給付不足金額之問題，與系爭移轉登記行為是否有效無涉
20 ，上訴人據以主張系爭移轉登記行為無效，亦不足採。綜上，系
21 爭買賣及移轉登記行為合乎土地法第34條之1第5項、第1項規定
22 ，應屬有效，上訴人請求確認被上訴人間之系爭買賣及所有權移
23 轉登記行為均無效，洵屬無據，不應准許。因而維持第一審所為
24 上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。經核於法並無不合。末查，上
25 訴人雖另主張依本院82年度台上字第748號判決意旨，分割遺產
26 並無土地法第34條之1第1項規定之適用餘地云云。惟本院上開判
27 決謂繼承人將遺產之共同共有關係變更為分別共有關係，性質上
28 屬共有物之分割，無土地法第34條之1第1項規定之適用，係因該
29 項規定所稱之處分，不包括分割行為在內。與本件係王格琦等3
30 人依該條第5項準用第1項規定出賣系爭房地，並非相同。原審就
31 此雖未予論斷，但於判決結果並無影響。上訴論旨，指摘原判決

01 違背法令，求予廢棄，非有理由。至原判決贅列其他理由，無論
02 當否，要與裁判結果不生影響，附此敘明。

03 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
04 第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日

06 最高法院民事第二庭

07 審判長法官 陳 重 瑜

08 法官 陳 駿 璧

09 法官 梁 玉 芬

10 法官 張 恩 賜

11 法官 陳 麗 玲

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官

14 中 華 民 國 109 年 2 月 5 日