

臺灣嘉義地方法院民事裁定

109年度訴字第99號

聲 請 人

即 原 告 蘇 玉 萍

訴 訟 代 理 人 湯 光 民 律 師

追 加 原 告 蘇 李 素 鳳 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

追 加 原 告 蘇 品 菁 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

追 加 原 告 蘇 文 鴻 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

被 告 蘇 文 川

訴 訟 代 理 人 楊 漢 東 律 師

上 列 當 事 人 間 請 求 確 認 買 賣 關 係 不 存 在 等 事 件 ， 聲 請 人 聲 請 追 加 原 告 ， 本 院 裁 定 如 下 ：

主 文

蘇 李 素 鳳 、 蘇 品 菁 、 蘇 文 鴻 應 於 5 日 內 追 加 為 原 告 。

理 由

壹、原告主張：

（壹）先位之訴部分：

一、訴外人即兩造之被繼承人蘇至仁出賣如附表所示不動產之意思表示係在無意識或精神錯亂中所為，故系爭不動產買賣契約應不成立且不生效力。蓋蘇至仁於民國109年1月4日死亡（原證1，死亡證明書影本，本院卷第19頁），其繼承人為兩造，且均未拋棄繼承（原證2，戶籍登記簿、除戶謄本、戶籍謄本及繼承系統表，本院卷第21至37頁）。而原告在被繼承人死亡後，調閱其遺產稅財產資料後（原證3，遺產稅財產參考清單、被繼承人財產參考資料查詢碼、107、106年度綜合所得稅各類所得資料清單、全國贈與資料清單、遺產稅死亡前二年內移轉財產明細、財政部南區國稅局納稅義務人違章欠稅查復表等影本，本院卷第39至51頁），得知蘇至仁生前所有系爭不動產於103年1月15日以買賣為原因移轉登記予被告（原證4，土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本影本，本院卷第53、55頁）。然蘇至仁長年患有老人癡呆症，並持續接受治療（原證5，臺中榮總嘉義分院診斷證

明書影本，本院卷第57頁），是蘇至仁於102年11月25日為出賣系爭不動產之意思表示時，係在精神障礙下所為，依民法第75條規定為無效，故系爭不動產買賣契約應不成立且生不生效力，爰依民法第1148條第1項、第75條、第767條第1項及第179條規定，請求被告塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記蘇至仁所有，並為兩造所共同共有。

二、並聲明：（一）被告應將於102年11月25日以買賣為登記原因，如附表所示之土地之所有權移轉登記予以塗銷。（二）被告應將於102年11月25日以買賣為登記原因，如附表所示之建物之所有權移轉登記予以塗銷。（三）被告應將於102年11月25日以買賣為登記原因，就附表所示土地之土地所有權回復登記為蘇至仁所有，並由兩造共同共有。（四）被告應將於102年11月25日以買賣為登記原因，就附表所示建物之建物所有權回復登記為蘇至仁所有，並由兩造共同共有。

（貳）備位之訴部分：

一、蘇至仁與被告間就系爭不動產買賣契約為通謀虛偽意思表示：

（一）原告因蘇至仁死亡後辦理繼承事項，查詢其遺產資料（見原證3），並無系爭不動產買賣交易紀錄。另依一般買賣房地契約，為避免坐落土地上之建物因喪失存在權限而遭拆屋還地，通常係將土地與建物一併移轉，然系爭不動產買賣竟就系爭建物所坐落之系爭土地，僅移轉登記權利範圍114分之2，其餘114分之112則仍登記在蘇至仁名下，足見系爭不動產買賣契約係蘇至仁與被告通謀虛偽意思表示下所為。

（二）另依蘇至仁之106、107年度綜合所得稅各類所得資料清單記載，其有1筆對訴外人「金格食品股份有限公司（下稱金格公司）」之租賃收入，給付總額「576,000元」，係蘇至仁與金格公司就系爭建物所成立之租賃契約所得，若系爭買賣為真，則金格公司為何繼續以蘇至仁為租賃契約之相對人，並將租金匯至蘇至仁帳戶中，益見蘇至仁與被

01 告間之系爭不動產買賣係屬通謀虛偽意思表示。

02 (三) 系爭不動產買賣既為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規
03 定，系爭不動產買賣之債權行為及移轉所有權之物權行為
04 均屬無效。原告爰依民法第1148條第1項、第87條、第7
05 67條第1項及第179條規定，請求被告塗銷系爭房地之所有
06 權移轉登記，並回復登記蘇至仁所有，並為兩造所共同共
07 有。

08 二、並聲明：(一) 確認被告就附表所示土地，於102年11月25
09 日，以買賣為原因，自訴外人蘇至仁取得所有權之債權法律
10 關係及物權法律關係均不存在。(二) 確認被告就附表所示
11 建物，於102年11月25日，以買賣為原因，自訴外人蘇至仁
12 取得所有權之債權法律關係及物權法律關係均不存在。(三)
13) 被告應就如附表所示土地，於102年11月25日以買賣為登
14 記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為蘇至仁所有
15 ，並由兩造共同共有。(四) 被告應就如附表所示建物，於
16 102年11月25日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗
17 銷，回復登記為蘇至仁所有，並由兩造共同共有。

18 (叁) 查蘇至仁生前對被告之前開物上請求權或不當得利返還請
19 求權之債權，應由全體繼承人所繼承，原告基於共同共有關
20 係為請求，應由被告以外之全體共同共有繼承人起訴，當事
21 人之適格始無欠缺，原告爰依民事訴訟法第56條之1規定，
22 請求追加蘇李素鳳、蘇品菁、蘇文鴻為原告等語。

23 貳、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一
24 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請
25 ，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未
26 追加者，視為已一同起訴，為民事訴訟法第56條之1第1項所
27 明定。次按共同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公
28 同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚
29 無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828
30 條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人全
31 體之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人之適格始

無欠缺（最高法院104年2月3日104年度第3次民事庭會議決議亦同此見解）。查原告主張之前開事實，有死亡證明書影本（見本院卷第19頁）、戶籍登記簿、除戶謄本、戶籍謄本及繼承系統表（見本院卷第21至37頁）、遺產稅財產參考清單、被繼承人財產參考資料查詢碼、107、106年度綜合所得稅各類所得資料清單、全國贈與資料清單、遺產稅死亡前二年內移轉財產明細、財政部南區國稅局納稅義務人違章欠稅查復表等影本（見本院卷第39至51頁）、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本影本（見本院卷第53、55頁）、臺中榮總嘉義分院診斷證明書影本（見本院卷第57頁）等在卷可證，是原告依前開民事訴訟法之規定，請求本院以裁定命該未起訴之人即蘇李素鳳、蘇品菁、蘇文鴻於一定期間內追加為原告，經核與前開規定相符，爰裁定如主文所示。

三、依民事訴訟法第56條之1第1項，裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

民三庭法官 陳卿和

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

書記官 王立梅

附表、

土地部分：						
編 號	土地坐落		面積（平方公尺）		權利範圍	備 考
1	嘉義市○段○○段○○○○○號		114		114分之2	
建物部分：						
編	建號	基地坐落	建築式樣	建物面積（平方公尺）		權利 備考

(續上頁)

號		----- 建物門牌	主要建築 材料及房 屋層數			範圍	
				樓層面積合計	附屬建物 主要建築 材料及用 途		
1	嘉義市榮 段五小段 段1020建 號	嘉義市榮段五 小段25-6地號 ----- 嘉義市○○路 438號	1層樓木 造商業用	1層：76.44 騎樓：10.53 合計：86.97		全部	