臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第723號

原　　告　張堂盛
訴訟代理人　劉世興律師
　　段誠綱律師
　　黃昱傑律師
被　　告　金寶龍建設股份有限公司
法定代理人　羅仕發
訴訟代理人　黃照怡
被　　告　邱金松
上二人共同
訴訟代理人　唐永洪律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國108年10月1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

甲、程序方面：

壹、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。查原告提起先位之訴主張被告二人間就坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○號（權利範圍22848分之928）、456-2地號（權利範圍74098分之4833）及456-3地號（權利範圍74098分之4833）土地（下稱系爭土地權利），於民國107年3月23日所為之買賣行為、於107年4月3日所為之所有權移轉行為均無效，訴請確認並請求塗銷等情，為被告所否認，則被告二人間就上開土地權利所為之買賣債權、移轉所有權之物權是否存在即屬不明確，

致身為土地共有人之原告在私法上地位有受侵害之危險，且此不明確之狀態得以本件確認判決加以除去，是原告提起本件先位之訴請求確認之，應認有確認利益，先予敘明。

貳、次按，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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別著有明文。查本件原告起訴時，原係依民法關於債權人之撤銷權規定，於備位聲明第1項請求「被告二人就系爭土地權利於107年3月23日所為之贈與行為，及於107年4月3日所為之所有權移轉行為，均應撤銷」；嗣於108年4月26日具狀將上開聲明變更為「被告二人就系爭土地權利於107年3月23日所為之買賣行為，及於107年4月3日所為之所有權移轉行為，均應撤銷」，核其原因事實具有共通性及關聯性，亦即請求之基礎事實同一，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告為系爭土地之共有人，因其他多數共有人欲出賣系爭土地予第三人林業興，原告遂與亦為共有人之訴外人張彥杰共同行使優先購買權，經臺灣高等法院以105年度重上字第228號民事確定判決（下稱另案判決），確認原告及張彥杰與張保妹等23位共有人間有買賣關係存在。而被告邱金松雖不在另案判決之23位共有人之列，惟張保妹等23人對原告負有移轉被告邱金松名下系爭土地權利之契約義務；且依據土地法第34條之1規定、最高法院106年度台上字第2482號及88年度台上字第1703號判決意旨，原告對未同意出賣之共有人應有部分，亦有權一併處分，加以另案判決所附之買賣契約書標的包含被告邱金松之名下持分，故被告邱金松仍為該案之實質上當事人，當受另案判決之既判力效力所及。此外，張保妹已於107年2月5日死亡，被告邱金松為其法定繼承人且未辦理拋棄繼承，參以買賣關係不具備專屬性，故被

告邱金松應繼受張保妹之買賣契約，其自繼承時起，自因繼承而有契約義務移轉自身持份予原告。

二、詎被告邱金松竟於107年4月3日將系爭土地權利移轉登記予被告金寶龍建設股份有限公司（下稱被告金寶龍公司），惟被告二人除無法提出書面契約外，亦無相對應之款項給付，被告二人尚自認與被告邱金松達成買賣合意者為訴外人名古屋科技股份有限公司（下稱名古屋公司），被告邱金松僅係受名古屋公司指示移轉土地權利予被告金寶龍公司云云。是以，被告二人間確無買賣及移轉土地權利之合意存在，屬通謀虛偽之行為，應屬無效。又被告金寶龍公司上開通謀虛偽合意行為，係故意侵害原告優先承購之利益，應依民法第184條第1項後段、第213條第1項規定負侵權及回復原狀責任。然而，被告邱金松怠於行使其身為所有人而請求回復原狀之權利，加以被告金寶龍公司亦因買賣行為無效而無受領原因，故依民法第113條之規定，代位被告邱金松請求被告金寶龍公司塗銷系爭登記並返還土地持份。

三、為此，依據民法第247條、87條等規定提起先位之訴，並聲明：（一）確認被告二人間，就新竹縣○○鄉○○段地號456（權利範圍22848分之928）、456－2（權利範圍74098分之4833）、456－3（權利範圍74098分之4833）三筆土地應有部分，於107年3月23日所為之買賣行為，及於107年4月3日所為之所有權移轉行為，均屬無效。（二）被告金寶龍公司應將前項三筆土地應有部分，以買賣為登記原因，於107年4月3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告邱金松所有。（三）訴訟費用由被告二人共同負擔。

四、退步言之，縱認被告二人間之交易為真，原告亦得主張撤銷之：

（一）被告邱金松於107年4月3日將自身持分處分予第三人，顯已違反前述之因繼承關係而承受之契約義務，除負有債務不履行責任，而應依另案判決所附契約第10條約定返還

價金，並賠償違約金18,954,271元外；且因被告邱金松於將土地持分處分予被告金寶龍公司時，未通知身為共有人之原告行使優先承購權，侵害原告之權利，被告邱金松並因此不法管理行為可額外收取1,321,702 元之差額利益，原告自得依民法第177 條第2 項規定請求賠償之。換言之，兩造間不論係依繼承張保妹之契約關係，抑或侵害優先承購權之賠償，均有債權存在。

（二）被告邱金松於處分系爭不動產後，名下除一棟待拆違建外，已無其他財產，加以被告邱金松現無收入，買賣價金均由其子即訴外人張堂涌收取，足見其已無負擔未來損害賠償之資力，不論任何債權人，均會因其處分行為而減損債權之受償。

（三）再者，被告邱金松為另案判決之當事人，其明知名下持份在判決移轉之範圍內，復又於107 年2 月5 日因繼承而成為契約當事人，竟仍在107 年4 月3 日辦理土地權利移轉登記，顯係故意處分，其於行為時明知有損原告權利，至為酌然。

（四）另依被告邱金松等人與名古屋公司簽訂之「土地買賣契約」內容觀之，可知名古屋公司不僅知悉買賣標的被另案假處分，且因知悉原告等人可能會依法院判決取得買賣標的，尚同意以特約排除被告邱金松之損害賠償責任。由此可見，名古屋公司於行為時明知另案訴訟之存在，且知悉所簽訂之契約有損原告債權。又被告邱金松係受名古屋公司指示而將土地持分移轉登記至被告金寶龍公司名下，且名古屋公司與被告金寶龍公司乃關係企業，足證被告金寶龍公司亦知悉其受益會損及原告權利。

（五）從而，被告二人間之有償行為，因渠等明知有損原告之權利，原告自得依據民法第244 條第2 項規定請求撤銷，再依同條第4 項規定請求受益之被告金寶龍公司塗銷移轉登記並回復原狀。又被告邱金松有詐害債權之行為，足認其怠於行使身為所有人而請求返還所有物之權利，且被告金

寶龍公司亦因買賣行為被撤銷而欠缺受領原因，故原告依法代位被告邱金松對被告金寶龍公司主張權利。

（六）為此，依據民法第244條第2項、第184條第1項規定提起備位之訴，並聲明：1.被告二人就新竹縣○○鄉○○段○號456（權利範圍22848分之928）、456－2（權利範圍74098分之4833）、456－3（權利範圍74098分之4833）三筆土地應有部分，於107年3月23日所為之買賣行為，及於107年4月3日所為之所有權移轉行為，均應撤銷。2.被告金寶龍公司應將前項三筆土地應有部分，以買賣為登記原因，於107年4月3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告邱金松所有。3.訴訟費用由被告二人共同負擔。

貳、被告則以：

一、被告邱金松並非另案判決主文第1項、第2項所示附表二之「張保妹等23人」，可知原告等對被告邱金松無優先承買權，且被告邱金松並無與原告締約之義務。觀之另案判決所附之買賣契約書，被告邱金松非契約當事人，亦從未同意出售名下持分予林業興，自不受另案判決所拘束。再者，另案訴訟一審判決已敘明原告請求被告邱金松移轉名下系爭土地權利部分，為無理由；本院民事執行處所據以執行之標的，亦僅限於張保妹名下應有部分，益證被告邱金松不受另案判決之既判力效力所及。

二、原告前對被告邱金松所提出之侵害債權及背信等刑事自訴，業經本院刑事庭以107年度自字第8號刑事判決無罪在案，其理由略與本院103年度重訴字第170號民事判決相同，足證原告主張兩造間就系爭土地權利所為之買賣及移轉所有權行為，係屬通謀虛偽意思表示云云，顯有誤會。

三、系爭土地共有人前曾於106年9月至11月間陸續寄發4份存證信函予原告請求訂立書面契約，惟未獲回應後而於同年11月30日授權張堂涌與名古屋公司協商系爭土地買賣事宜，其後名古屋公司於106年12月18日由第三人電匯新臺幣（下同

）300 萬元後，買賣雙方乃於107 年2 月3 日簽訂買賣契約書，名古屋公司並依契約第7 條約定指定將系爭土地權利登記在被告金寶龍公司名下，被告金寶龍公司再於107 年4 月26日支付300 萬元予名古屋公司，故無原告主張之通謀虛偽、侵害原告權利情事。

四、綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴均駁回；訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、查原告主張其為系爭土地之共有人，被告邱金松就其自身名下之系爭土地權利於107年3月23日所為之買賣、於107年4月3日所為之移轉所有權予被告金寶龍公司之行為，均屬通謀虛偽意思表示而無效，應予塗銷並回復登記；縱使為真，亦因於行為時明知有損害於原告之權利，原告得主張撤銷之，並命回復原狀等情，業據原告提出土地登記謄本為憑；而被告等雖不否認有買賣、移轉系爭土地權利之事實，惟仍以前詞置辯。是本件所應審究者為：（一）被告二人間就系爭土地權利所為之買賣債權、移轉所有權之物權行為，是否均係通謀虛偽意思表示而無效？原告代位被告邱金松請求被告金寶龍公司塗銷系爭登記並返還土地持份，有無理由？（二）原告對被告邱金松有無債權存在？其依民法第244條第2項規定行使撤銷權，並依同法242條代位被告邱金松主張權利，是否有據？茲論述如下。

二、被告二人間就系爭土地權利所為之買賣債權、移轉所有權之物權行為，是否均係通謀虛偽意思表示而無效？原告代位被告邱金松請求被告金寶龍公司塗銷系爭登記並返還土地持份，有無理由？

（一）按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。」、「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。」，民法第87條第1 項前段、第113 條固分別定有明文。惟第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，

該第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責（最高法院48年度台上字第29號判例意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨可參）。

（二）查原告主張被告間就系爭土地權利所為之買賣及移轉所有權行為，係通謀虛偽意思表示而無效乙節，既為被告二人所否認，揆諸前開說明，原告自應就此部分利己事實，負舉證說明之責。經查：

1.細繹原告主張被告二人間就系爭土地權利所成立之買賣、移轉所有權行為為通謀虛偽意思表示之理由，無非係以被告二人間無書面契約、相對應之款項給付，渠等尚自認與被告邱金松達成買賣合意者為名古屋公司，被告邱金松僅係受名古屋公司指示移轉土地權利予被告金寶龍公司云云為主要論據。然查，買賣關係之成立，本不以訂立書面契約為必要，口頭約定亦無不可，是原告徒以被告間無任何書面契約乙情，即推論被告二人間就系爭土地權利所為之買賣債權行為係通謀虛偽云云，已嫌速斷。

2.且查，被告等抗辯被告邱金松係與其他共有人將其名下之系爭土地權利出售予名古屋公司，經名古屋公司交付發票日為107 年2 月10日支票18紙、107 年4 月25日支票1 紙，並經買賣雙方於107 年2 月3 日簽訂買賣契約，被告邱金松再因名古屋公司之指定而將系爭土地權利移轉登記予被告金寶龍公司等情，業據被告提出「土地買賣契約」為證（見卷第195-198 頁），並經本院分別向京城商業銀行中壢分行、臺灣中小企業銀行楊梅分行調取上開支票核閱屬實（見卷第261-262 頁、265-282 頁）。本院審酌上開契約第7條既載明：「登記名義人由甲方（即名古屋公司）自行指定，乙方（即包括被告邱金松在內之出賣人）不

得異議。本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。」等語（見卷第196頁），亦即名古屋公司本有指定將系爭土地權利登記於他人名下之權利，並不以自己為限；而原告對被告邱金松係因名古屋公司依該條約定之指定，始將系爭土地權利移轉登記予被告金寶龍乙節，亦表示無意見且不爭執（見卷第318頁）。復參酌名古屋公司確因該份買賣契約而繳納高額之土地增值稅（見卷第338-340頁）；證人張堂涌亦於刑事審判程序時證稱：被告邱金松於將系爭土地持分處分予被告金寶龍公司時，有獲得600萬元價金，伊未分得任何價金，嗣依名古屋公司要求將系爭土地權利移轉登記予被告金寶龍公司等語，有本院107年度自字第8號107年12月11日審判筆錄附卷可稽（見卷第302、304頁），足認被告上開所辯應屬真實。

3.至系爭土地應有部分雖設有最高限額抵押權，然權利人為訴外人名古屋公司，即本件系爭土地應有部分之買受人，而被告邱金松雖仍居住於系爭土地上之房屋，惟此為被告間之約定，尚不得據此逕認被告間就系爭土地應有部分買賣為通謀虛偽。此外，原告就其主張被告間買賣系爭土地應有部分係屬通謀虛偽等情，並未提出其他證明文件舉證以實其說，本院實無從僅因原告空言陳稱，即遽為認定被告間有前揭原告所主張之事實。

（三）從而，原告先位請求確認被告二人間就系爭土地權利所為之買賣債權、移轉所有權之物權行為，因係通謀虛偽意思表示而無效；並代位被告邱金松請求被告金寶龍公司塗銷系爭登記及返還土地持份，即難認有理，不應准許。

三、原告對被告邱金松有無債權存在？其依民法第244 條第2 項規定行使撤銷權，並依同法242 條代位被告邱金松主張權利，是否有據？

（一）按「債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。」、「債權人依第1 項或第2 項之

規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。」，民法第244條第2、4項分別定有明文。準此，債權人依民法第244條第2項規定，聲請法院撤銷債務人所為之有償行為者，須具備下列之要件，即：⑴須為債務人所為之有償行為。⑵須該有償行為損害債權人之權利。⑶須債務人於行為當時明知有損害於債權人。⑷須受益人於受益時亦知有害於債權人。次按，增訂民法第244條第3項之規定，乃係基於債務人之全部財產為全體債權人之總擔保，債權人應於債權之共同擔保減少，致害及全體債權人之利益時，方得行使撤銷權，即撤銷權之規定，旨在保障全體債權人之利益為目的，此觀修法旨意即明（最高法院101年度台上字第1753號判決要旨酌參）。又債權人依民法第244條第1項或第2項規定，提起撤銷債務人詐害行為之訴，必須有保全之必要，始得為之。苟債務人就其無償行為或有償行為所處分之財產外，尚有其他財產足以清償其對於債權人之債務，自無仍許債權人依上開規定行使撤銷權之餘地（最高法院98年度台上字第112號判決要旨參照）。

（二）另按，土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任問題，對於出賣處分之效力，尚無影響。若該應有部分之買賣，已因登記而發生物權移轉效力時，他共有人即不得再主張其優先承購權存在。此項優先購買權係屬債權性質，故共有人縱違反通知規定，而將應有部分出賣與他人，倘已依法辦畢所有權移轉登記時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65年台上字第853號、66年台上字第1530號判例可資參照）。又民法第244條第2項規定之權利人及權利，並不包括土地法第34條之1第4項規定之他共有人及優先承購權，此就優先承購

權以買賣關係存在為前提，若該買賣行為被撤銷而不存在時，他共有人即無優先承購權之可言，得以知之。本件土地共有人即被上訴人洪桂霖將其應有部分出賣與被上訴人陳皮，並已辦妥所有權移轉登記。為原審確定之事實。自無許他共有人即上訴人再主張優先承購權，撤銷被上訴人間買賣行為，並塗銷該應有部分移轉登記之餘地（最高法院77年度台上字第166號判決意旨可資參照）。

（三）查原告主張其對被告邱金松擁有債權，係以被告邱金松為另案訴訟之實質上當事人，當受另案判決之既判力效力所及；且被告邱金松已因繼承關係繼受「張保妹對原告所負移轉被告邱金松名下系爭土地權利之契約義務」，嗣因債務不履行而應賠償違約金；以及被告邱金松違反通知義務侵害原告之優先承購權，負有賠償義務云云為據。然查：

1.細閱另案判決所示，其中判決主文第1、2、3項諭知之內容，僅命張保妹等23人履行補訂書面買賣契約、於受領價金同時移轉該案附表一所示土地所有權全部予原告及張彥杰之義務，並未命本件被告邱金松為任何義務（見卷第13-38頁），亦即被告邱金松並非另案判決主文所認定之負有補訂買賣契約、移轉土地所有權義務之債務人；加以被告邱金松並未同意出賣系爭土地權利予林業興，縱使原告行使優先購買權業經另案判決所肯認，被告邱金松仍不與原告發生何等法律關係。是原告主張被告邱金松為另案訴訟之實質上當事人，當受另案判決之既判力效力所及云云，即屬無理，不足採信。

2.次查，被告邱金松於將系爭土地權利處分予第三人前，張保妹及其他同意出賣之多數共有人曾分別於106年9月12日、10月12日、10月30日、11月21日寄發存證信函予原告及張彥杰，限期催告其2人應於同年11月30日前來補訂買賣契約，否則即視為放棄優先承購權等語，有上開存證信函暨收件回執附於刑事卷宗可稽（見本院107年度自字第8號卷第150-173頁），惟原告並未遵期履行。爾後，被

告邱金松始於同年11月30日以後、張保妹107年2月5日死亡前之107年2月3日，就自身所有之系爭土地權利與名古屋公司簽訂「土地買賣契約」（見卷第195-198頁），嗣因頭期款等原因，名古屋公司在張保妹死亡後，要求被告邱金松應將系爭土地權利移轉登記予被告金寶龍公司等情，亦經證人張堂涌於刑事審時陳述明確（見本院107年度自字第8號卷第204頁、臺灣高等法院108年度上易字第431號卷第63-64、104-105頁）。是以，張保妹等人既於另案判決確定後，已多次寄發存證信函催告原告及張彥杰補訂買賣契約，惟原告未於催告期限內完成簽約事宜，難認其有履約意思，即應視為放棄優先承購權，被告邱金松已無義務可得承受，自不生債務不履行而應賠償違約金之問題。

3.第查，被告邱金松於將系爭土地權利處分予於第三人前，僅因主觀上認為原告既不理會先前共有人所寄發之補訂買賣契約通知，而認原告已放棄優先承購權（見卷第381頁），故未再就其後與其他第三人成立之買賣契約，事先以書面通知原告，固可認有侵害原告之優先承購權事實存在。惟被告邱金松所有之系爭土地權利既已出售予第三人，並已辦妥所有權移轉登記，有系爭土地登記謄本在卷可佐（見卷第50-65頁），揆諸前揭最高法院判決意旨，自無許原告再主張優先承購權，撤銷該買賣行為，並訴請塗銷系爭移轉登記之餘地。況查，被告邱金松於將系爭土地持分出售予第三人後，有獲得600萬元價金，此經證人張堂涌於刑事審判程序時證述綦詳（見本院卷第302頁），業如前述，可資證明被告邱金松有財產足以清償其對於債權人之債務，加以原告亦未舉證證明被告邱金松已達無資力賠償程度，自無仍許原告行使撤銷權。

（四）從而，被告邱金松既非另案判決之既判力效力所及，且無契約義務可得繼受，復因系爭土地權利已辦妥移轉登記，是原告提起備位之訴，主張按民法第244條第2項規定行

使撤銷權；並代位被告邱金松請求被告金寶龍公司塗銷系爭登記及返還土地持份，亦屬無據而不應准許。

四、綜上所述，原告未能舉證證明被告二人間有通謀虛偽意思表示之事實存在，是其先位請求確認被告二人間就系爭土地權利，於107年3月23日所為之買賣行為及於107年4月3日所為之所有權移轉行為，均屬無效；併訴請被告金寶龍公司應將前項三筆土地應有部分，以買賣為登記原因，於107年4月3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告邱金松所有，均無理由，應予駁回。又土地法第34條之1之優先承購權應非民法第244條之權利，且本件已辦妥移轉登記，被告邱金松出賣系爭土地應有部分又未害及原告之債權，是其依據民法第244條第2、4項之規定，備位請求撤銷被告二人間就系爭土地權利於107年3月23日所為之買賣行為，及於107年4月3日所為之所有權移轉行為；同時訴請被告金寶龍公司應將前項三筆土地應有部分，以買賣為登記原因，於107年4月3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告邱金松所有，亦屬無理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

肆、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　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　　林南薰

以上正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　陳麗麗