臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第214號

原　　告　蔡清榮
　　蔡清安
　　許丁愛玉
　　許標良
　　王福仁
　　王福聯
　　李秀鑾
　　李飛倫
　　許登為
　　蔡美蘭
　　李飛玉
　　李政翰
　　許蔡環
　　許嘉福
　　陳正良
兼上十五人
訴訟代理人　許峯齊
原　　告　吳金月
上二人共同
訴訟代理人　王進輝律師
複　代理人　許婉慧律師
被　　告　德聚投資開發股份有限公司
兼
法定代理人　黃金安
被　　告　莊麗華
　　許俊傑
　　許琛倢
　　李其昀
　　李維芯
　　李慶威

巨信地產開發有限公司

上　一　人

法定代理人　蕭春美

上　一　人

訴訟代理人　張沛緹

吳孟桓律師

林司涵律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國109年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告間就坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地所為買賣之債權行為，及於民國一○八年八月三十日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。

被告德聚投資開發股份有限公司應將上開土地，於民國一○八年八月三十日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

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 款定有明文。原告起訴時係以許峯齊、吳金月為原告、以黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威、巨信地產開發有限公司（下稱巨信公司）為被告，並聲明：確認原告就坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）有優先購買權存在（見補字卷第13頁）。嗣於本院審理中追加蔡清榮、蔡清安、許丁愛玉、許標良、王福仁、王福聯、李秀鑾、李飛倫、許登為、蔡美蘭、李飛玉、李政翰、許蔡環、許嘉福、陳正良為原告、德聚投資開發股份有限公司（下稱德聚公司）為被告，並變更先位聲明為：確認被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及於民國108年8 月30日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；被告

德聚公司應將系爭土地，於108 年8 月30日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷、備位聲明為：確認原告就系爭土地有優先購買權存在（見本院卷四第279 頁至第280 頁）。經查，原告所為聲明之變更及追加蔡清榮、蔡清安、許丁愛玉、許標良、王福仁、王福聯、李秀鑾、李飛倫、許登為、蔡美蘭、李飛玉、李政翰、許蔡環、許嘉福、陳正良為原告、德聚公司為被告部分，乃係依據同一買賣行為之法律關係所請求，其請求之基礎事實，核與其起訴事實同一，揆諸前開規定，其訴之變更、追加自應准許。

二、本件被告德聚公司、黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告、被告黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威、巨信公司均為系爭土地原共有人，系爭土地屬都市計畫農業區建地，市價每坪新臺幣（下同）80,000元以上，詎被告黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威、巨信公司依土地法第34條之1 第1 項規定，以低於市價之每坪70,000元價格將系爭土地出賣予被告德聚公司，被告間就系爭土地買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均係通謀虛偽意思表示而無效，爰依民法第87條第1 項、第767 條第1 項中段規定，先位請求確認被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及於108 年8 月30日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；被告德聚公司應將系爭土地，於108 年8 月30日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷。

㈡原告曾於108 年間收受被告黃金安等人委請訴外人巨亨地政士事務所蕭春美寄發之存證信函，其上雖提及依土地法第34條之1 規定以190,575,000 元出售系爭土地，然就付款方式

、瑕疵擔保等事項均未載明，難認已就系爭土地之「所有」買賣條件通知優先承買人即原告，是被告黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威、巨信公司未盡通知義務遽將系爭土地移轉予被告德聚公司，顯已影響原告之優先購買權，故備位請求確認原告就系爭土地之優先購買權存在。

㈢並先位聲明：如主文第1項、第2項所示；備位聲明：確認原告就系爭土地有優先購買權存在。

二、被告方面：

㈠被告德聚公司、黃金安、莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、李維芯、李慶威均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

㈡被告巨信公司則以：原告空言指稱被告間就系爭土地所為買賣契約係通謀虛偽意思表示，並未提出任何證據，難認已盡舉證責任；更何況，買賣契約之對價不以相當為必要，被告間係以口頭方式成立系爭土地買賣契約，並因系爭土地上存有磚造房屋，買賣價金遠低於市價，與一般交易常態相符。又被告委請巨亨地政士事務所蕭春美寄發之存證信函，已揭露所有買賣條件，原告未於15日內行使優先購買權，即發生失權之效果，不得再行主張其優先購買權存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告與被告巨信公司間不爭執事項（見本院卷四第340頁至第346頁）：

㈠被告德聚公司於108年8月30日以買賣為原因登記為系爭土地之所有人前，系爭土地之原共有人及其權利範圍、是否同意出賣予被告德聚公司，均如附表所示。

㈡巨亨地政士事務所蕭春美於108年1月31日寄發如原證一所示之臺南成功路郵局營收股（901支）郵局第204號存證信函予原告、被告莊麗華、許俊傑、許琛倢、李其昀、訴外人許仙賜、許進榮、許進中、許金益、許世勳、許湘凌、許崇

賓、許文寶、許淑貞，其上記載：「敬啟者，本事務所受黃金安等同意出售共有人之共同委託，代函許丁愛玉等其他共有人如下：台端為下述土地之共有人，為使該土地得以充分有效利用，委託人等依土地法第34條之1 各項規定處分出售下述土地，現有同意出售之權利範圍已達法定比例，符合處分之要件，特依同條第2 項、第3 項、第4 項規定將處分方式及內容通知台端如下：一、土地標示：臺南市○○區○○段○○○ ○號土地，權利範圍全部。二、處分方式：將上述土地1筆，權利範圍全部，以190,575,000 元（每坪70,000元）出售，並已與第三人簽定買賣契約。三、價金分配：上述價款共有人依其土地應有持分比例面積計算並分配應得之價金。四、費用負擔：本案依土地法第34條之1 相關規定辦理，辦理之相關程序費用、全體共同利益費用，由賣方全體依持分比例負擔之，買賣登記代辦費、履約保證信託費由買賣雙方各半負擔。五、償付方法及期限：買方於簽約時支付出售價款3 成，完稅後支付出售價款4 成，過戶後支付剩餘3 成尾款。本存證信函係依土地法第34條之1 相關規定通知他共有人，台端如擬依同條規定以同一價格及條件修先承買前述標的物時，請於文到15日內以書面通知本案之承辦地政事務所蕭春美地政士……。逾期不表示意見者，視為放棄優先購買權。台端等應得之價款，將於依法結算扣除相關稅費負擔後，提存於法院。特此通知。」之內容。原告收受上開存證信函後，未曾向承辦之地政事務所蕭春美地政士回覆有優先購買之意願。

㈢系爭土地有門牌號碼臺南市○○區○○路○○○○○○○○○○○○號、49巷8 、10、12、16、16-2、20、22、24、26、28、36、51號、75巷1 、2 、3 、4 、6 、7 、8 、9 、11、30號之磚造房屋坐落其上。

㈣被告黃金安擔任被告德聚公司之法定代理人。

㈤被告巨信公司於107 年1 月8 日向第三人購買系爭土地應有部分78分之3 ；被告李其昀、李維芯、李慶威於同年11月20

日向第三人購買系爭土地應有部分各195 分之1 。

㈥依據內政部不動產交易時價查詢服務網，系爭土地附近之同段301 至330 地號土地107 年1 月交易實價為每坪70,000元至80,000元間；107 年11月交易實價為每坪80,000元；108 年4 月交易實價為每坪不足10,000元（僅買賣0.07坪）。

四、兩造爭執事項（見本院卷四第346 頁至第347 頁）：

㈠原告依民法第87條第1 項規定，先位主張被告間就系爭土地之買賣及所有權移轉登記行為均係通謀虛偽意思表示而無效，並依民法第767 條第1 項中段規定，請求塗銷被告德聚公司之所有權移轉登記，有無理由？

㈡原告以被告未檢附系爭土地買賣契約書且未揭露瑕疵擔保訊息為由，主張被告未盡土地法第34條之1 之通知義務，備位請求確認就系爭土地有優先購買權存在，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠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。又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，如具備前開要件，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院52年度台上字第1240號、42年度台上字第1031號判決意旨參照）。查本件原告先位聲明主張被告間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均係通謀虛偽意思表示而無效、備位聲明主張其就系爭土地有優先購買權存在，然此情為被告所否認，是兩造間對於被告間就系爭土地所為買賣關係是否存在、原告是否有以同一條件優先購買之權利均不明確，原告在法律上確有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，依前開規定，應認原告提起本件確認之訴，有法律上之確認利益。

㈡次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，民法第87條第1項前段定有明文。復按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人固應負舉證之責，然有無合謀之內心真意，其舉證本有困難，自應以客觀存在之事實，推斷主觀之真意，上開真意之探求，當由事實審曉諭被上訴人就上開贈與之原因、目的，為完全真實之陳述，並綜合各項情事，據以推斷其事理；又是否通謀虛偽意思表示常存在於表意人與相對人間，難為第三人所知悉，致有舉證之困難，法院自非不得依第三人所主張且經證明之間接事實，在符合經驗法則及論理法則下為自由心證之判斷，非以直接證明為必要（最高法院48年度台上字第29號、100年度台上字第2078號、105年度台上字第432號判決意旨參照）。準此，本件原告主張被告間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均屬通謀虛偽意思表示乙節，既為被告巨信公司所否認，依上開說明，固應由原告對被告間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為係屬通謀虛偽意思表示之事實負舉證之責，惟被告巨信公司仍須就其抗辯被告間買賣之原因、目的及價金如何交付等為真實陳述，如於綜合各項證據及符合經驗法則、論理法則下可據以推斷原告所主張經證明之間接事實，及被告巨信公司陳述有違真實陳述義務時，即堪認原告主張之事實為可採。

㈡被告巨信公司辯稱：買賣契約之對價不以相當為必要，被告間係以口頭方式成立系爭土地買賣契約，並因系爭土地上存有磚造房屋，買賣價金始低於市價，與一般交易常態相符等語，並提出不動產買賣成交案件實際資訊申報書為證（見本院卷三第207頁），惟查：

1.買賣契約雖屬非要式契約，然衡諸常情，一般人於不動產買賣，通常仍會簽訂買賣契約書，就買賣標的之總價、付款方式（即訂金、尾款等）、點交與移轉買賣標的所有權之時間等事項具體約明，而被告間就系爭土地約定之買賣價金為19,575,000元，金額非小，出賣人亦高達8人，系爭土地如

附表編號21至46、52至53、57至64之原共有人均係信託予被告黃金安，由被告黃金安代為出賣其等就系爭土地之應有部分，且本件係依土地法第34條之1 第1 項規定，由系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之共有人，連同自有之應有部分及未同意出賣共有人之應有部分，將系爭土地全部出賣予被告德聚公司，就未同意出賣共有人應分配之價金亦應辦理提存等，所涉法律關係複雜，而被告巨信公司稱被告間僅有口頭協議，未簽訂任何書面契約，顯與常情有違。

2.原告、被告巨信公司對於系爭土地附近之同段301 至330 地號土地107 年1 月交易實價為每坪70,000元至80,000元間、107 年11月交易實價為每坪80,000元、108 年4 月交易實價為每坪不足10,000元（僅買賣0.07坪）、被告間形式上就系爭土地約定買賣價金為190,575,000 元，即每坪70,000元乙節，均不爭執，觀諸被告巨信公司係於107 年1 月8 日以8,384,000 元購得系爭土地應有部分78分之3 、被告李其昀、李維芯、李慶威均係在107 年11月20日分別以1,117,600 元購得系爭土地應有部分各195 分之1 ，有系爭土地所有權移轉登記予被告德聚公司前之土地登記謄本、不動產買賣成交案件實際資訊申報書在卷可稽（見本院卷一第131 頁至第138 頁，卷二第185 頁至第192 頁），以每平方公尺換算0.3025坪計算，被告巨信公司、李其昀、李維芯、李慶威係以每坪約80,000元之價格購得系爭土地應有部分【計算式：8,384,000 元÷系爭土地面積 9,000.01平方公尺X應有部分78分之3 X0.3025＝80,069元；1,117,600 元÷系爭土地面積 9,000.01平方公尺X應有部分195 分之1 X0.3025＝80,057元，元以下四捨五入】，而被告巨信公司、李其昀、李維芯、李慶威卻以低於其等向前手購買之價格，以每坪70,000元出賣其應有部分予被告德聚公司，足見被告間就系爭買賣契約所定買賣價金，顯有不相當之情事。再參以被告巨信公司於本院審理時陳稱不提出系爭土地買賣價金之給付方式及資金流向（見本院卷四第231 頁），致本院無從審認被告德聚公

司有無依被告間之買賣契約給付買賣價金190,575,000元，是被告間就系爭土地所為買賣及所有權移轉登記，既有上開悖於常情之處，則原告主張被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及所有權移轉登記之物權行為，均係通謀虛偽意思表示而無效，即堪憑採。又被告間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，既因通謀虛偽意思表示而無效，被告間之買賣債權行為、所有權移轉之物權行為自始不存在，則原告依民法第87條第1項、第767條第1項中段之規定，請求確認被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及於108年8月30日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在，被告德聚公司應將系爭土地，於108年8月30日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，均屬有據。

六、綜上所述，原告主張被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及所有權移轉登記之物權行為，均因通謀虛偽意思表示而無效，請求確認被告間就系爭土地所為買賣之債權行為，及於108年8月30日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；被告德聚公司應將系爭土地於108年8月30日以買賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許；又本院已判准原告先位之訴所為請求，則原告備位請求確認優先購買權存在部分，即無庸再予審酌。至被告巨信公司聲請供擔保免為假執行，惟因原告並未為假執行之聲請，是被告巨信公司此部分之聲請核無必要，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日

民事第三庭審判長法　官　蘇正賢

法　官　伍逸康

法　官　王鍾湄

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。

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　　109　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　曾怡嘉

【附表】

編號	姓名	權利範圍（應有部分）	備註	是否同意出賣
1	王福仁	1/52		X
2	王福聯	1/52		X
3	陳正良	1/13		X
4	蔡清安	1/65		X
5	蔡清榮	1/65		X
6	許仙賜	1/52		X
7	許標良	1/52		X
8	許登為	1/52		X
9	李飛倫	3/312		X
10	李秀鑾	3/312		X
11	李飛玉	3/312		X
12	許嘉福	3/234		X
13	許金益	1/208		X

（續上頁）

14	吳金月	1/26		X
15	李政翰	899/41600		X
16	許崇賓	1/208		X
17	許文寶	1/208		X
18	許蔡環	3/234		X
19	許丁愛玉	3/78		X
20	許峯齊	3/78		X
21	許清治	3/78	信託予黃金安	○
22	吳深海	1/78	信託予黃金安	○
23	吳妃敏	1/78	信託予黃金安	○
24	吳長榮	1/78	信託予黃金安	○
25	吳長巡	1/78	信託予黃金安	○
26	黃秀枝	1/78	信託予黃金安	○
27	吳深全	1/78	信託予黃金安	○
28	梁文漢	3/1664	信託予黃金安	○
29	劉瑞芳	27/1664	信託予黃金安	○
30	梁鴻漢	3/1664	信託予黃金安	○

（續上頁）

31	劉運珍	3/1664	信託予黃金安	○
32	蕭春美	3/7072	信託予黃金安	○
33	廖雅雯	3/7072	信託予黃金安	○
34	吳靜玫	3/7072	信託予黃金安	○
35	郭貞宜	3/7072	信託予黃金安	○
36	張禾凡	3/7072	信託予黃金安	○
37	鄭如芳	69/3536	信託予黃金安	○
38	陳寶春	1/234	信託予黃金安	○
39	許瓊華	1/234	信託予黃金安	○
40	許清輝	1/65	信託予黃金安	○
41	蔡清春	1/65	信託予黃金安	○
42	許松榮	1/52	信託予黃金安	○
43	許漢欽	1/52	信託予黃金安	○
44	許明義	1/52	信託予黃金安	○
45	黃鄭秀英	3/78	信託予黃金安	○
46	吳育同	9/416	信託予黃金安	○
47	莊麗華	1/208		○

（續上頁）

48	謝俊傑	1/208		○
49	許琛倢	1/208		○
50	許淑貞	1/208		X
51	巨信公司	3/78		○
52	林宗憲	2/52	信託予黃金安	○
53	許賀彬	2/234	信託予黃金安	○
54	李其昀	1/195		○
55	李維芯	1/195		○
56	李慶威	1/195		○
57	林金修	6/78	信託予黃金安	○
58	許清根	2/234	信託予黃金安	○
59	許文進	3/234	信託予黃金安	○
60	許陳素蘭	3/234	信託予黃金安	○
61	許進榮	1/78	信託予黃金安	○
62	許進中	2/78	信託予黃金安	○
63	許世勳	1/416	信託予黃金安	○
64	許湘凌	1/416	信託予黃金安	○

（續上頁）

65	蔡美蘭	1/41600		X
同意出賣之共有人應有部分合計為281/480				