臺灣彰化地方法院民事判決

110年度簡上字第9號

上　訴　人　巫琨瑞

000000000000000000

被上訴人　　陳俊勇

　　胡清煌

　　胡國雄

　　胡馨月

上　一　人

訴訟代理人　胡芳雄

被上訴人　　福農住商有限公司

000000000000000000

法定代理人　林綵淳

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於民國109年11月18日本院員林簡易庭109年度員簡字第295號第一審判決，提起上訴，本院於110年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項（被上訴人胡國雄、胡清煌、胡馨月下稱胡國雄等3人；並與被上訴人陳俊勇、福農住商有限公司等下合稱被上訴人；單指一人則逕稱其姓名）：

一、按簡易訴訟程序之第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項分別定有明文。復按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴。如有違背，法院應以裁定駁回之。民事訴訟法第253條、249條第1項第7款分別定有明文。變更或追加之新訴，不失為訴之一種，自應具備訴訟成立要件；不備此項要件者，法院應依本法第249條第1項有關規定，認

新訴為不合法，以裁定駁回之。查上訴人於原審聲明：確認上訴人繼承其父巫銘土對系爭土地（詳後述）之優先承購權存在。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之追加。惟核諸上訴人所為訴之追加，或有249條第1項第7款重複起訴之情，或與前揭簡易訴訟程序之第二審訴之追加要件未合，應認上訴人追加之訴為不合法，不應准許，本院另以裁定駁回之，合先敘明。

二、胡國雄受合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造陳述：

一、上訴人主張：

㈠伊為彰化縣○○鎮○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一，該應有部分係繼承或受贈自其父巫銘土、其母巫楊盡。陳俊勇亦為系爭土地共有人。

㈡陳俊勇於民國100年4月6日將系爭土地應有部分各18分之1出賣，並於100年5月10日移轉登記與胡國雄等3人。陳俊勇若要出售其所有之系爭土地應有部分給他人，依法應將買賣合約書、買賣通知函寄給巫銘土，價格應經公信力機構完成鑑價，並將價格、面積、買受人等通知巫銘土，以供是否行使優先承購權之判斷。

㈢陳俊勇總共發了2次存證信函，第1次存證信函只有說要賣給3個人，但沒有說價金，第2次存證信函（即100年4月6日台中何厝郵局存證號碼386號存證信函，下稱系爭存證信函）才提及價金新臺幣（下同）26萬元及仲介費6萬元。然系爭存證信函存在諸多瑕疵，是否發生通知效力，實有疑義。系爭存證信函內容特別強調仲介費6萬元，使巫銘土誤以為除土地價款須給付26萬元外，另尚須給付仲介費6萬元，合計負擔32萬元，致使當初未行使優先承購權購買系爭土地。又仲介費顯超過內政部明訂總價百分之6之上限。被上訴人間之買賣導致增加系爭土地共有人

數，造成伊法律上受有損害等語。

㈣原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為上訴聲明：一、原判決廢棄；二、確認上訴人繼承其父巫銘土農地，有續行父親生前巫琨瑞代理撰寫當然更應繼承爭議，繼承確認優先承購權關係存在（考諸其真意，應為：確認上訴人繼承其父巫銘土對系爭土地有優先承購權存在）。

二、陳俊勇辯稱：

㈠系爭土地買賣時有通知巫銘土，當時巫銘土是共有人，巫銘土收到系爭存證信函後，自己決定不買，此有存證信函、回執可證明，伊確已履行優先承購權人通知義務。

㈡伊只有寄過一次存證信函，系爭存證信函係由福農住商有限公司負責人林綵淳代為撰寫與寄發。

㈢並聲明：上訴駁回。

三、胡馨月辯稱：賣方曾寄系爭存證信函給共有人，伊付錢買了，也跟地政機關登記了，仲介費用因為仲介經紀人林綵淳很賣力，由伊之父胡芳雄給付6萬元仲介費予林綵淳，而賣方陳俊勇實拿26萬元等語。並聲明：上訴駁回。

四、福農住商有限公司辯稱：100年間巫銘土尚生存，經陳俊勇通知後，巫銘土並未回覆願意優先承購，其他共有人亦未於期間內回覆。陳俊勇遂將應有部分移轉予胡國雄等3人，並於100年5月11日將款項結清。因巫銘土未於期限內回覆，已無優先承購權，縱巫銘土死後，上訴人亦無從主張繼承巫銘土優先承購權等語。並聲明：上訴駁回。

五、胡國雄未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

參、不爭執事項（本院卷第204頁，並依本判決論述方式修正之）：

一、系爭土地於100年4月6日時，共有人為陳俊勇、巫俏璇、巫桂花、巫銘土、楊嘉凌、楊嘉琪等6人。又系爭土地巫銘土之應有部分於101年間部分贈與予其妻巫楊盡。巫銘

土於102年間死亡後，其餘應有部分由巫楊盡及子女含上訴人等繼承，嗣後巫楊盡就系爭土地之應有部分於104年間亦贈與予其子上訴人等。

二、陳俊勇於100年4月6日將其所有系爭土地應有部分各18分之1以26萬元出賣給胡國雄，胡國雄並指定登記予胡國雄等3人，每人各54分之1，並於100年5月10日辦理移轉登記完畢。

三、陳俊勇曾於100年4月6日寄發系爭存證信函通知含巫銘土在內之其餘共有人，內容略以：本人陳俊勇所有系爭土地與台端共有，本人應有持分18分之1欲以總價26萬元，仲介費6萬元出售他人，台端有優先承購權，如欲承購請與本人代書賴代書聯繫（附電話，住址），如有2人以上行使優先承購權，按優先承購權人應有持分平均承買，文到10日未表示視同放棄先承買權等語。該存證信函於100年4月8日由巫銘土之妻巫楊盡（親屬或同居人）代收。

肆、本院之判斷

上訴人主張伊繼承其父巫銘土對系爭土地之優先承購權云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。則本件應審究者如下：

一、確認利益部分

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。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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號裁判要旨參照）。復按確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的（最高法院49年台上字第1813號判決要旨參照）。又按土地法第34條之1

第4項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，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；又土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權利而言，倘共有人已將其應有部分移轉與他人，該他人並依法取得所有權時，他共有人自無再以該原共有人為被告，提起確認優先承購權之訴之餘地（最高法院65年台上字第853號、69年度台上字第2946號裁判要旨參照）。

㈡就本件對陳俊勇起訴部分：查上訴人主張依土地法第34條之1第4項之規定就陳俊勇所有之系爭土地應有部分有優先承購權，惟陳俊勇於100年4月6日將其所有系爭土地應有部分各18分之1以26萬元出賣給胡國雄，胡國雄並指定登記予胡國雄等3人，每人各54分之1，並於100年5月10日辦理移轉登記完畢，業經兩造不爭執於前。職是，陳俊勇既已將其應有部分移轉，由胡國雄等3人依法取得所有權，如前揭說明，本件上訴人訴請確認優先承購權存在，即屬確認過去之法律關係，自無再以該原共有人陳俊勇為被告，提起確認優先承權之訴之餘地。

㈢就本件對胡國雄等3人起訴部分：考諸土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具債權效力，而無物權效力，無以對抗胡國雄等3人已取得之系爭土地應有部分所有權，上訴人已不得主張買賣無效而塗銷登記，則本件縱經本院判決確認，仍無以除去其不安狀態，難認有確認利益。

㈣就本件對福農住商有限公司起訴部分：福農住商有限公司僅為系爭土地買賣仲介公司，並非系爭土地之共有人，上訴人無從對福農住商有限公司行使優先承購權，請求以同樣條件訂立買賣契約。從而無論福農住商有限公司承認與否，均不影響上訴人優先承購權法律關係，顯然無確認利益。

㈤綜上，上訴人對被上訴人提起本件確認優先承購權存在之訴，均無確認利益。

二、縱認上訴人提起本件訴訟有確認利益（僅係假設，並非矛盾），本件亦應受本院109年度簡上字第31號案件（下稱本院31號案件或前案）確定判決爭點效之拘束：

㈠按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則（最高法院73年度台上字第4062號判決要旨參照）。

㈡查上訴人前以被上訴人為對造當事人，主張請求被上訴人應將系爭土地於100年5月10日以買賣為原因，所為之所有權移轉登記塗銷；胡國雄等3人應於上訴人給付26萬元同時，將系爭土地應有部分各54分之1移轉登記予上訴人，系爭土地仲介費由被上訴人陳俊勇負擔等情，經本院31號案件中就陳俊勇是否依法通知其他共有人得行使優先購買權？巫銘土收受系爭存證信函後，是否已行使優先承購權等重要爭點，由兩造為充分之舉證及攻防，調查相關事證內容，使兩造為適當完全之辯論，並經法院為實質之審理判斷，認定：陳俊勇寄送之系爭存證信函已將與他人買賣

系爭土地應有部分之主要條件總價26萬元，仲介費6萬元，以合於法規方式通知系爭土地其餘共有人得行使優先承購權，且此通知併載明欲承購者可洽賴代書（附電話，住址）之意，屬可詢明較次要買賣契約詳細情形之代替。雖上訴人提出巫銘土於100年3月19日、100年4月14日以陳俊勇為收件人所寄之存證信函（前者覆大雅郵局113號信函、後者覆系爭存證信函）回應，惟按其主旨均係載稱陳俊勇所發之信函無效，即難認屬為優先承購權之行使。況迄亦乏據可認巫銘土曾行使相關之優先承購權；從而，巫銘土前述二份存證信函內容，顯然只質疑並表示不以「同樣條件」接受陳俊勇合法通知之買賣條件，自非合法行使優先購買權至明；巫銘土既未合法行使優先承購權，系爭土地陳俊勇原應有部分亦已合法移轉予胡國雄等3人取得，上訴人稱其為巫銘土繼承人之一，並於前述買賣後繼受取得系爭土地應有部分為系爭土地之共有人，並無據堪為前述買賣系爭土地應有部分之優先承購權人等語，有該案件判決書可稽，並經本院調閱該案件卷宗資料核對無訛。

㈢對此，上訴人亦於本院準備程序中承稱：前案的主訴求是塗銷所有權移轉登記，將應有部分移轉給伊，主要爭點即為伊是否有優先承購權；前案伊是請求執行優先承購權，本案伊是請求確認優先承購權等語（本院卷第106頁、第187頁）；經與前開事證綜合以觀，足徵本件同為前案當事人之上訴人、陳俊勇與胡國雄等3人，已於前案就前揭重要爭點為充分的言詞辯論而受實質的程序保障，法院已就該重要爭點為實質審理且無顯然違反法令之處；復徵諸上訴人於本件亦未提出新訴訟資料，足以推翻前案判斷。因此本件關於陳俊勇已合法為優先購買權之通知、巫銘土未合法行使優先購買權，上訴人無從主張因繼承而取得上開權利等節，自應受前案確定判決爭點效之拘束。

伍、綜上所述，上訴人請求確認繼承其父巫銘土之優先承購權存

在，或因對被上訴人均無確認利益，或因受前案確定判決爭點效之拘束，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論尚無二致，仍應予以維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

民事第一庭　審判長　法　官　陳瑞水

法　官　許嘉仁

法　官　徐沛然

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　蔡明株