臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第52號

上　訴　人　魏世青
訴訟代理人　林清漢律師
複 代理 人　侯銘欽律師
被 上訴 人　黃美梅（即陳謙松之承受訴訟人）
000000000000000000
陳志偉（即陳謙松之承受訴訟人）
000000000000000000
陳謙安
000000000000000000
陳加揚
陳阿秋
陳米妹
陳梅美
陳美玲
陳世軒
陳曉鴿
000000000000000000
陳品霞
賴玉雪
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　湯文章律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，上訴人對於中華民國111年7月21日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第352號第一審判決提起上訴，本院於112年12月13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：

一、原被上訴人陳謙松(下逕稱其名)於訴訟進行中之民國111年3月4日死亡，經陳謙松之法定繼承人黃美梅、陳志偉具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、戶籍謄本、繼承系統表可憑（見本院卷第229頁至第235頁），於法相符，應予准許。

二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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年台上字第1240號判決先例要旨參照）。本件上訴人雖訴請確認其對臺灣花蓮地方法院108年度司執字第14169號執行事件（下稱系爭執行事件）之執行標的即坐落於花蓮縣○○鄉○○段000地號土地與其上同段00、00、00建號建物即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○00號房屋（下稱系爭房地）有優先承買權存在。惟被上訴人對此並無爭執（見本院卷第186頁）。是以，關於上訴人對系爭執行事件之前開執行標的有優先承買權乙情，實已明確，並無不安之狀態，而無以確認判決將之除去之必要，上訴人就此部分並無即受確認判決之法律上利益，而與前開規定不符，應予判決駁回。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊及陳謙松、被上訴人陳謙安、陳加揚、陳阿秋、陳米妹、陳梅美、陳美玲、陳世軒、陳曉鴿、陳品霞(下合稱陳謙松等10人，分則逕稱其姓名)共有系爭房地，經裁判變價分割確定後，伊聲請變價分割拍賣，據執行法院以系爭執行事件受理後，被上訴人賴玉雪（下逕稱其姓名）有參與當次拍賣投標，嗣由訴外人盧○鳳（下逕稱其姓名）拍

定，因陳謙松等10人及上訴人等共有人均主張優先承買權，執行法院以公開抽籤方式，確定由陳謙松抽得第一順位優先承買權，陳謙松並於109年9月10日繳清價金而於109年10月30日以拍賣為原因登記為系爭房地之所有權人（權利範圍：全部）。然陳謙松並無優先承買之真意，實為訴外人李○傑（下逕稱其姓名）背後金主及賴玉雪之人頭。嗣陳謙松於109年11月23日將系爭房地以買賣為原因移轉登記予賴玉雪。因陳謙松及李○傑背後金主、賴玉雪等人假借無行使優先承買真意之陳謙松作為人頭優先承買系爭房地之行為，違背公序良俗及規避民法第824條第7項之規定，依民法第71條、第72條，陳謙松行使優先承買權取得系爭房地，及移轉系爭房地予賴玉雪之行為均屬無效，應分別予以塗銷並回復為上訴人及陳謙松等10人共有。求為命：㈠確認伊對系爭執行事件執行標的即系爭房地有優先承買權存在。㈡賴玉雪應將系爭房地（權利範圍全部），登記日期109年11月23日，登記字號109花資土字第018028之移轉登記塗銷；陳謙松登記日期109年10月30日，登記字號109花資登字第213630之移轉登記塗銷之判決（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認系爭執行事件對於執行標的即系爭房地，上訴人有優先承買權存在。㈢賴玉雪應將系爭房地，權利範圍全部，登記日期109年11月23日，登記字號109花資土字第018028之移轉登記塗銷（回復陳謙松所有）。被上訴人黃美梅、陳志偉應將登記名義人陳謙松，登記日期109年10月30日，登記字號109花資登字第213630之移轉登記塗銷（回復各共有人所有）。

二、被上訴人則以：陳謙松等10人確實有行使優先承買權之意，上訴人未舉證證明陳謙松等10人行使優先承買權有何違反強制、禁止規定，或違反民法第824條第7項規定、公序良俗。又法律並未限制優先承買權人之購買資金來源，自無從以陳謙松、陳阿秋保證金支票、陳謙松繳清價金之資金來源或籌措方式，推論陳謙松、陳阿秋並無行使優先承買權之意。而

陳謙松依法行使優先承買權得標繳清承買價金後，取得系爭房地所有權，再將系爭房地出賣與賴玉雪，本為所有權能之合法行使，亦無不法可言等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第256頁至第257頁）：

㈠上訴人及陳謙松等10人原為系爭房地之共有人，前經原法院以108年度花原簡字第12號判決准予變價分割確定，上訴人於108年8月14日持上開確定判決為執行名義，向原法院聲請執行變價分割拍賣（即系爭執行事件），原法院執行處於109年7月28日以投標方式進行拍賣，由盧○鳳拍定，賴玉雪亦參與當次拍賣之投標，原法院執行處通知系爭土地共有人聲明願否依同樣條件優先承買後，陳謙松等10人及上訴人均陸續聲明優先承買，嗣原法院執行處於109年9月8日進行抽籤程序，陳謙松等10人分別委由訴外人賴○吉、吳○育(下分別逕稱其姓名)代理，抽籤結果為第1順位陳謙松、第2順位陳美玲、第3順位陳品霞、第4順位陳世軒、第5順位上訴人、第6順位陳加揚、第7順位陳曉鴒、第8順位陳謙安、第9順位陳阿秋、第10順位陳米妹，由陳謙松得標。陳謙松於109年9月10日繳清價金，經執行法院於109年10月19日發給權利移轉證書，而於109年10月30日以拍賣為原因登記為系爭房地之所有權人（權利範圍：全部），於109年11月23日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予賴玉雪。此有上開變價分割確定判決、不動產拍賣筆錄、原法院民事執行處109年7月28日花院嶽108司執明字第14169號函、共有人聲明優先承買狀、民事委任狀、109年9月8日訊問筆錄(調查)、系爭房地第一類登記謄本及異動索引附卷可參（見原審卷第33頁至第36頁、原法院108年度司執字第14169號執行卷《下稱執行卷》一第249頁至第254頁、執行卷二第3頁至第7頁、第30頁至第51頁、第53頁至第103頁、第84頁及背面、第242頁至第247頁、原審卷第47頁至第85頁、第205頁至第243頁）。

㈡共有人陳梅美於109年8月12日有聲明優先承買，但執行法院以陳梅美為本件債務人並無優先承買權，此有109年9月8日訊問筆錄附卷可參(見執行卷二第84頁及背面)。

㈢本件除上訴人外，其餘共有人分別聲明優先承買，所留聯絡電話及委託代理人，其中優先承買聯絡電話皆記載「0000-000-000」(即李○傑之聯絡電話)。另委託代理人分別係吳○育、賴○吉(見執行卷二第5頁至第7頁、第30頁至第51頁、第53頁至第103頁)。

㈣本件聲明優先承買共有人中陳謙松以支票號碼AA0000000，金額73萬元，收款日期為109年8月7日之支票繳納保證金(陳謙松為第一順位，嗣繳納承買餘款366萬6,600元，並以支票繳納，支票號碼為D0000000)。陳阿秋以支票號碼AA0000000，金額73萬元，收款日期為109年7月30日之支票繳納保證金(陳阿秋嗣後提供返還保證金帳戶係中華郵政花蓮國安郵局，帳號0000000-0**0000〈詳卷〉帳戶)，此有109年7月30日、同年8月7日、同年9月10日之繳款收據、陳阿秋109年9月11日陳報狀附卷可參(見原審卷第415頁至第419頁、執行卷二第97頁至第99頁)。

㈤系爭房地參與投標者有盧○鳳(439萬6,600元得標)、劉○蘭(365萬5,000元)、上訴人(426萬元)、董○霾(386萬4,000元)、被上訴人賴玉雪(399萬9,600元)，由盧○鳳得標。此有109年7月28日不動產拍賣筆錄、投標書及投標保證金封存袋附卷可參(見執行卷二第249頁至第265頁)。

四、本件爭點：

㈠陳謙松於系爭執行程序優先購買系爭房地，是否合法？

㈡陳謙松行使優先承買權購得系爭房地後，將之出賣予賴玉雪，是否違反民法第824條第7項規定或公序良俗而無效？

五、法院之判斷：

㈠陳謙松於系爭執行程序優先購買系爭房地，是否合法？

上訴人及陳謙松等10人原為系爭房地之共有人，前經法院准予變價分割確定，上訴人向原法院聲請執行變價分割拍賣，

原法院執行處於109年7月28日以投標方式進行拍賣，由盧○鳳拍定，原法院執行處嗣通知系爭土地共有人聲明願否依同樣條件優先承買後，陳謙松等10人及上訴人均陸續聲明優先承買，嗣原法院執行處於109年9月8日進行抽籤程序，抽籤結果為第1順位陳謙松、第2順位陳美玲、第3順位陳品霞、第4順位陳世軒、第5順位上訴人、第6順位陳加揚、第7順位陳曉鴿、第8順位陳謙安、第9順位陳阿秋、第10順位陳米妹，由陳謙松優先承買。陳謙松於109年9月10日繳清價金，經執行法院於109年10月19日發給權利移轉證書，因此取得系爭房地所有權等事實，為兩造所不爭執。觀之原法院執行處就系爭房地所為上開拍賣、通知優先承買、抽籤、發給權利移轉證書等程序，均符合強制執行法、民法、土地法相關規定，且陳謙松等10人均是以自身名義行使優先承買權及繳納相關保證金，陳謙松亦是以自己名義繳納承買價金，則由其等對外確有向原法院執行處行使優先承買權之行為觀察，堪認其等就系爭房地確有行使優先承買權之真意，此與其等在籌措保證金或承買價金資金過程中是否與第三人間存有其他內部關係無涉，是縱使證人李○傑於原審證述：陳謙松等10人因委託李○傑辦理系爭房地行使優先承買權事宜，而在聲明書上記載李○傑手機門號作為聯絡電話，及陳謙松、陳阿秋繳納保證金支票之款係向李○傑借貸，陳謙松係由吳○育陪同提款後向原法院執行處繳清承買價金等語（見原審卷第342頁至第347頁），亦不足以前開情事遽以推認陳謙松等10人並無行使優先承買權之真意。從而，陳謙松等10人均為系爭房地共有人，均以自己名義向執行法院行使優先承買權，陳謙松因抽籤結果為第一順位而優先承買，經繳清價金、原法院執行處依法發給權利移轉證書後，取得系爭房地所有權，核無不法。上訴人空言主張陳謙松於系爭執行程序優先購買系爭房地，違反強制、禁止規定，係屬不法云云，未舉證以實其說，洵無可採。

㈡陳謙松行使優先承買權購得系爭房地後，將之出賣予賴玉

雪，是否違反民法第824條第7項規定或公序良俗而無效？

1.陳謙松於系爭執行程序依法行使優先承買權，因抽籤結果為第一順位而優先承買，經繳清價金、原法院執行處依法發給權利移轉證書後，取得系爭房地所有權，並無不法，業如前述，嗣陳謙松於109年10月30日以拍賣為原因登記為系爭房地之所有權人（權利範圍：全部），自得任意處分系爭房地，則其於成為系爭房地之單獨所有權人後，將系爭房地出售予賴玉雪，並於109年11月23日以買賣原因，將系爭房地所有權移轉登記予賴玉雪，核屬其所有權能之合法行使，難認有何不法。

2.又土地法第34條之1第4項前段規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，其立法意旨乃在共有土地之應有部分出賣時，使他共有人有優先承購權，以減少共有人之人數，使共有關係趨於單純；民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，其立法意旨則係共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行法第94條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之。又買受人為共有人時，因本項規範目的已實現，且為免法律關係之複雜化，故明定於此種情形時，排除本項之適用（立法理由參照）。而系爭房地之拍定人即原買受人係盧○鳳，並非系爭房地共有人，並無民法第824條第7項除外規定之情形，而系爭房地所有共有人均行使優先承買權（見不爭執事項第㈠點），且陳謙松等10人均有行使優先承買權之真意，業如上述，屬共有人2人以上願優先承買，依民法第824條第7項本文之規定，即應以抽籤定之，則陳謙松依原法院執行

處抽籤結果為第一順位而優先承買系爭房地，核與民法第824條第7項之規定無違，亦符簡化共有關係之立法目的，是上訴人主張陳謙松行使優先承買權購得系爭房地後，將之出賣予賴玉雪，係違反民法第824條第7項規定而無效云云，洵屬無據，顯無理由。

3.所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。職是，陳謙松行使優先承買權經抽籤結果優先承買系爭房地（權利範圍全部）後，將之出賣予賴玉雪，乃其基於所有人地位所為所有權能之合法行使，上訴人主張陳謙松將系爭房地出賣予賴玉雪係違背公序良俗，既無所憑，自無可採。此外，陳謙松行使優先承買權，進而取得系爭房地全部所有權後，依法本得自由處分，則陳謙松行使優先承買權之伊始，是否即有計畫於取得系爭房地所有權後再行出售予他人或賴玉雪，乃其主觀動機問題，實非所問，是縱另有他人或賴玉雪欲藉由陳謙松之優先承買權，而間接取得系爭房地，於陳謙松前開已合法行使優先承買權之判斷，亦不生影響，是上訴人聲請函查陳阿秋上開花蓮國安郵局帳戶自109年7月1日起至同年12月31日止之交易明細、上開不爭執事項㈣所載3張支票之發票銀行與金流，以證明陳謙松、陳阿秋所提供保證金及陳謙松繳交承買價金之資金來源，即無調查必要，併此敘明。

六、綜上所述，上訴人訴請確認其對系爭執行事件之執行標的即系爭房地有優先承買權存在，欠缺即受確認判決之法律上利益。又陳謙松行使優先承買權，取得系爭房地所有權，符合土地法第34條之1第4項前段、民法第824條第7項之規定，嗣將系爭房地出售予賴玉雪並為所有權移轉登記，依民法第765條之規定，亦屬其所有權能之合法行使，均無違反強制或禁止之規定，亦無悖於公序良俗，是上訴人主張陳謙松於系爭執行程序優先購買系爭房地，及嗣後將系爭房地出售予賴玉雪之行為均為無效云云，為無理由。從而，上訴人請求：

㈠確認系爭執行事件對於執行標的即系爭房地，上訴人有優先承買權存在。㈡賴玉雪應將系爭房地，權利範圍全部，登記日期109年11月23日，登記字號109花資土字第018028之移轉登記塗銷（回復陳謙松所有）。黃美梅、陳志偉應將登記名義人陳謙松，登記日期109年10月30日，登記字號109花資登字第213630之移轉登記塗銷（回復各共有人所有），皆不能准許，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，雖部分理由稍有不同，然結論並無二致，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

民事庭　審判長 法　官 林慧英

法　官 李水源

法　官 謝昀璉

以上正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　2　　日

書記官 劉又華