臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第17號

上 訴 人 許立經

許立緯

許瑞勝

共 同

訴訟代理人 王進勝律師

被 上訴人 林蕙瑗(即林衡寬之承受訴訟人)

訴訟代理人 李永然律師

吳任偉律師

朱萱諭律師

被 上訴人 林方世

林南英

彭若涵(即林衡儀之承受訴訟人)

林仁布

林立平

張知惠

林仁及

林本仁

01 0000000000000000

02 林飛月

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 林介今

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 林則禹

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 潘林衡靜

12 0000000000000000

13 莊靜和

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 林衡柔

18 0000000000000000

19 顏明誠

20 顏明格

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 嘉門益子

24 0000000000000000

25 嘉門英威

26 0000000000000000

27 嘉門剛威

28 0000000000000000

29 九矢雅江

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 柳田英里

02 0000000000000000

03 柳田晃宏

04 吳宗叡

05 0000000000000000

06 吳宗洲

07 吳佳原

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 林穎豐

11 0000000000000000

12 林慧蓉

13 0000000000000000

14 參 加 人 黃涓琳

15 訴訟代理人 宋明政律師

16 複 代理人 伍亮儒律師

17 參 加 人 黃瓊儀

18 訴訟代理人 林岡輝律師

19 林桂子律師

20 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國11
21 1年11月30日臺灣高雄地方法院107年度重訴字第62號第一審判決
22 提起上訴，並為訴之追加，本院於114年2月18日言詞辯論終結，
23 判決如下：

24 主 文

25 一、原判決廢棄。

26 二、被上訴人彭若涵應就被繼承人林衡儀公司共有坐落高雄市鼓
27 山區鼓南段三小段913、914、915、916地號土地辦理繼承登
28 記。

29 三、被上訴人林則禹、林飛月、林介今應就被繼承人林衡達公司
30 共有坐落高雄市鼓山區鼓南段三小段913、914、915、916地

01 號土地辦理繼承登記。

02 四、被上訴人嘉門益子、嘉門英威、嘉門剛威、九矢雅江應就被
03 繼承人顏明宏共同共有坐落高雄市鼓山區鼓南段三小段91
04 3、914、915、916地號土地辦理繼承登記。

05 五、被上訴人應於上訴人給付新臺幣10,718,368元之同時，將高
06 雄市鼓山區鼓南段三小段913、914地號土地所有權全部，移
07 轉登記予上訴人許瑞勝單獨所有；及將同小段915、916地號
08 土地所有權全部，移轉登記予上訴人許立經、許立緯應有部
09 分各1/2。

10 六、第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。參加訴訟費用由
11 參加人負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序方面：

14 一、按民事事件涉及外國人或外國地者，為涉外民事事件，內國
15 法院應先確定有國際管轄權，始得受理，次依內國法之規定
16 或概念，就爭執之法律關係予以定性後，決定應適用之法律
17 （即準據法）。本件被上訴人林仁及、林仁本為美國國籍
18 （見原審卷一第140、159頁中華民國統一證號基資表），柳
19 田英里（原名楊思瑛）、柳田晃宏（原名楊思維）已歸化日
20 本國國籍（見原審卷二第267、275頁戶籍資料），本件具有
21 涉外因素，屬涉外民事事件。關於涉外事件之國際管轄權誰
22 屬，涉外民事法律適用法並無明文規定，故除由我國法院行
23 使管轄權，有明顯違背當事人間實質公平及程序迅速經濟等
24 特別情事外，原則上均應認我國法院有管轄權，並應參酌民
25 事訴訟法有關管轄規定之法理，妥適決定之。上訴人起訴主
26 張坐落高雄市鼓山區鼓南段三小段913、914、915、916地號
27 土地（下稱系爭913、914、915、916地號土地，合稱系爭土
28 地）為林熊祥之遺產，為被上訴人與其他繼承人共同共有，
29 其本於承租人之地位就系爭土地有優先購買權，依兩造簽立
30 之優先承買契約書請求被上訴人林則禹、林飛月、林介今應
31 就其被繼承人林衡達共同共有部分，嘉門益子、嘉門英威、

01 嘉門剛威、九矢雅江應就其被繼承人顏明宏共同共有部分，
02 辦理繼承登記，被上訴人並應於上訴人給付買賣價金餘款之
03 同時，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，參酌民事訴訟
04 法第53條第1款、第10條第2項規定，本件訴訟標的之權利或
05 義務為被上訴人所共同，且系爭土地所在地在我國，於我國
06 法院審判無違當事人間之實質公平，裁判之適正、妥適、正
07 當，程序之迅速、經濟等民事訴訟法理之特別情事存在，應
08 認我國法院就本件有管轄權。再按法律行為發生債之關係
09 者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律。當事
10 人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效
11 時，依關係最切之法律。法律行為所生之債務中有足為該法
12 律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，
13 推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所
14 在地法推定為關係最切之法律，涉外民事法第20條定有明
15 文。依上訴人所為請求，兩造間無明示之意思定應適用之法
16 律，且上訴人就系爭土地之租賃關係、承買契約書簽約地及
17 土地所在地均在我國，其關係最切之法律應為我國法，本件
18 應以我國法為準據法。

19 二、被上訴人除林蕙瑗外，其餘被上訴人均未於言詞辯論期日到
20 場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人
21 之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 三、按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力，民事訴訟法第
23 45條定有明文。上訴人許立緯雖領有身心障礙證明，惟障礙
24 類別為第7類（即神經、肌肉骨骼之移動相關構造及其功
25 能），因其長期不良於行，符合第7類中肌肉力量功能（下
26 肢）障礙，而經醫院鑑定為中度身心障礙，有身心障礙證
27 明、衛生福利部發布之「身體系統構造或功能之類別、鑑定
28 向度、程度分級與基準」、高雄醫學大學附設中和紀念醫院
29 民國113年6月13日函可稽（見本院卷二第123、420頁、卷三
30 第175頁），許立緯非因精神障礙或其他心智缺陷領有上開
31 證明，自有訴訟能力。

01 四、原審被告林衡儀於111年5月31日死亡，其繼承人為彭愛慈、
02 彭姝純、彭若涵，其中彭愛慈、彭姝純已拋棄繼承，經上訴
03 人為彭若涵聲明承受訴訟，有該書狀暨所附林衡儀除戶謄
04 本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表、家事事件公告查詢資料
05 可參（見本院卷一第271至287頁），核無不合，應予准
06 許。

07 五、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
08 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
09 第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人請求被上
10 訴人移轉系爭土地所有權，原審被告林衡儀共同共有系爭土
11 地，林衡儀死亡後，其繼承人彭若涵迄未辦理繼承登記，上
12 訴人於本院追加聲明請求命彭若涵就林衡儀共同共有之系爭
13 土地辦理繼承登記，應予准許。

14 六、又按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
15 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1
16 項定有明文。參加人黃瓊儀於本院主張自黃涓琳受讓買賣契
17 約債權，為利害關係人，聲請參加訴訟輔助被上訴人一造
18 （見本院卷二第430至432頁），無當事人依同法第60條第1
19 項規定聲請駁回其參加，黃瓊儀所為聲請，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、上訴人主張：系爭土地於日據時期為臺灣地所建物株式會社
22 所有，臺灣光復後，由土地銀行接管，嗣移轉登記予林熊
23 祥。上訴人許瑞勝之父許焯自日據時代即開始承租913、914
24 地號土地，並按時給付租金，與林熊祥間有不定期租賃關
25 係，許焯徵得林熊祥同意後，於913、914地號土地上起造門
26 牌號碼高雄市○○區○○路00號建物（下稱系爭82號建
27 物），許焯死亡後，系爭82號建物經全體繼承人協議由許瑞
28 勝繼承全部，並於98年4月13日辦畢所有權登記。上訴人許
29 立經、許立緯之父許成寧則就915、916地號土地與林熊祥成
30 立不定期租賃關係，許成寧經林熊祥同意後，於915、916地
31 號土地上起造門牌號碼高雄市○○區○○路00號建物（下

01 稱系爭84號建物)，許成寧死亡後，系爭84號建物經全體繼
02 承人協議由上訴人許立經、許立緯共同繼承。林熊祥於62年
03 3月28日死亡後，由其配偶林陳師桓及19名子女共同繼承，
04 嗣林陳師桓於72年4月24日死亡，其繼承自林熊祥部分由其
05 與林熊祥所生12名子女中之9名子女繼承。上訴人於106年1
06 月11日接獲林衡儀寄發之存證信函（下稱系爭存證信函），
07 通知上訴人系爭土地出賣相關事宜，並詢問上訴人是否行使
08 優先承買權，上訴人於106年1月20日寄發存證信函通知林衡
09 儀行使優先承買權購買系爭土地。林衡儀又表示渠等持有系
10 爭土地潛在應有部分總數已達1166/1440，已逾2/3，有權處
11 分系爭土地權利範圍全部，於106年2月22日與上訴人簽訂優
12 先承買契約書（下稱系爭承買契約），上訴人已交付買賣價
13 金之1成即新臺幣（下同）1,190,929元予林衡儀，詎被上訴
14 人遲未依約交付印鑑證明、戶籍謄本及一切過戶所需之證件
15 致無法過戶，又土地共有人林衡達、顏明宏已分別於103年8
16 月3日、106年1月15日死亡，林衡達、顏明宏於承買契約之
17 出賣人地位，應由林衡達之繼承人林則禹、林飛月、林介
18 今，及顏明宏之繼承人嘉門益子、嘉門英威、嘉門剛威、九
19 矢雅江繼受，其等均未辦理繼承登記，爰依系爭承買契約，
20 請求繼承人應先辦理繼承登記，以履行辦理移轉登記義務。
21 又依土地法第104條第1項、土地法第34條之1第1項規定，林
22 衡儀有權處分系爭土地，上訴人並未放棄行使優先承買權，
23 依承買契約第1條、第5條約定，請求被上訴人應於上訴人給
24 付買賣價金之餘款10,718,368元之同時，移轉系爭土地所有
25 權等語。聲明：(一)林則禹、林飛月、林介今應就被繼承人林
26 衡達共同共有之系爭土地辦理繼承登記；(二)嘉門益子、嘉門
27 英威、嘉門剛威、九矢雅江應就被繼承人顏明宏共同共有之
28 系爭土地辦理繼承登記；(三)被上訴人應於上訴人給付10,71
29 8,368元之同時，將913、914地號土地所有權全部，移轉登
30 記予許瑞勝單獨所有；將915、916地號土地所有權全部，移
31 轉登記予上訴人許立經、許立緯分別共有，應有部分各為1/

01 2。

02 二、被上訴人之答辯：

03 (一)林蕙瑗以：上訴人主張優先購買權，遭系爭土地之原買受人
04 否認而起訴，由原法院106年度重訴字第20號審理中，縱上
05 訴人請求有理由，應於其等給付全部價金後，被上訴人始有
06 移轉義務。又優先購買權人知悉其有優先購買之權利，係由
07 出賣人、買受人通知、自行探知或第三人告知，則無限制，
08 上訴人主張僅限於出賣人通知，自不足採。許立緯於原審不
09 爭執收受參加人黃涓琳寄發之律師函，該律師函對許立緯已
10 生通知效力等語，資為抗辯。

11 (二)吳宗洲以：請求儘速確認系爭土地真正買受人為何人等語。

12 (三)其餘被上訴人均未提出書狀作任何聲明或陳述。

13 三、參加人之答辯：

14 (一)參加人黃涓琳則以：參加人於98年與被上訴人簽約買受系爭
15 土地後，即多次請求被上訴人履約，並於105年6月24日委託
16 律師發函（下稱系爭律師函），請上訴人表示是否願以同樣
17 條件優先購買系爭土地，上訴人於105年6月27日收受後，均
18 未於收到律師函後10日內表示行使優先購買權，依土地法第
19 104條第2項規定，其優先購買權視為放棄，不得再向被上訴
20 人主張買受系爭土地，參加人得以與被上訴人簽訂之買賣契
21 約對抗上訴人，上訴人不得以行使優先購買權為由向被上訴
22 人為買賣契約並請求移轉登記。又系爭律師函及系爭存證信
23 函所載收件人「許立博」實為「許立緯」之誤繕，為上訴人
24 所明知，應適用誤載不害真意之意思表示解釋原則，而有達
25 到通知許立緯之效果等語。

26 (二)參加人黃瓊儀則以：土地法第104條對於應為通知之人及其
27 通知之方式，皆無限制，解釋上即不論出賣人或買受人之通
28 知，係以口頭或書面方式為之，僅須使優先購買權人知悉其
29 有優先購買之權利且可得行使均足當，且上訴人業已於106
30 年5月27日收受系爭律師函，知悉系爭土地之買賣事實、買
31 賣條件，而未能於知悉後10日內行使其優先購買權，縱出賣

01 人未為通知，依土地法第104條第2項，其優先購買權亦應視
02 為放棄，發生失權之效果。又上訴人既得回應林衡儀之存證
03 信函，益證上訴人早已明知系爭律師函、系爭存證信函通知
04 對象實為許立緯，而非許立博等語。

05 四、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，並因林衡儀死
06 亡，追加請求彭若涵就土地辦理繼承登記。聲明：(一)原判決
07 廢棄；(二)被上訴人彭若涵應就被繼承人林衡儀共同共有之系
08 爭土地辦理繼承登記；(三)被上訴人林則禹、林飛月、林介今
09 應就被繼承人林衡達共同共有之系爭土地辦理繼承登記；(四)
10 被上訴人嘉門益子、嘉門英威、嘉門剛威、九矢雅江應就被
11 繼承人顏明宏共同共有之系爭土地辦理繼承登記；(五)被上訴
12 人應於上訴人給付10,718,368元之同時，將913、914地號土
13 地所有權全部，移轉登記予許瑞勝單獨所有；將915、916地
14 號土地之所有權全部，移轉登記予上訴人許立經、許立緯分
15 別共有，應有部分各為1/2。被上訴人及參加人均答辯聲
16 明：上訴駁回。

17 五、兩造不爭執事項（上訴人、被上訴人林蕙瑗、參加人）：

18 (一)許瑞勝之父許焯於日據時期即承租系爭913、914地號土地，
19 並於光復後繼續向當時所有權人林熊祥承租，雙方有一不定
20 定期限租賃關係；許立經、許立緯之父許成寧亦就系爭915、9
21 16地號土地與林熊祥有一不定期租賃關係。後許焯與許成
22 寧均獲得林熊祥同意後於系爭土地上分別興建系爭82、84號
23 建物，嗣後許焯、許成寧逝世，系爭82號建物由許瑞勝於98
24 年4月13日登記為所有權人，系爭84號建物由許立經、許立
25 緯於102年10月7日登記為所有權人，上訴人依土地法第104
26 條第1項有優先購買權。

27 (二)系爭土地為林熊祥之繼承人共同共有，林熊祥之繼承系統表
28 如原審卷一第87頁所示，各繼承人潛在持分如上訴人109年7
29 月1日民事陳報十四狀附表五所示（見原審卷八第99至106
30 頁）。

31 (三)林衡儀提出如原審卷一第26頁之附表，以出賣人共同共有人

01 如附表所列23人之身分與參加人黃滄琳簽訂預約土地買賣契
02 約書（見原審卷八第35至47頁），買賣價金為11,909,297
03 元。

04 (四)參加人黃滄琳於105年6月24日寄發系爭律師函（見原審卷八
05 第59至63頁）受文者記載許瑞勝、許立經、許立博，內容係
06 表示參加人已與系爭土地共同共有人兼管理人林衡儀簽立買
07 賣不動產契約，買賣價金為11,909,297元，並已支付簽約金
08 稅費及相關約定費用等項9,779,201元，詳細費用如律師函
09 明細表所示，主旨請求受文者於函到12日內表示是否以同樣
10 價格20,497,569元優先承購，若表示優先承購，請同時給付
11 參加人已支付之9,779,201元，許瑞勝及許立經有於105年6
12 月27日收受（見原審卷八第65至68頁）。

13 (五)林衡儀於106年1月10日以系爭存證信函（見原審卷一第17、
14 18頁）通知上訴人已將系爭土地以總價款11,909,297元出
15 售，並請上訴人於文到10日內主張是否優先承買，上訴人於
16 106年1月11日收受（見原審卷一第19頁）。

17 (六)上訴人於106年1月20日寄發高雄武廟郵局存證號碼24號存證
18 信函（見原審卷一第20至21頁），通知林衡儀以同一價格總
19 價款11,909,297元行使優先購買權。

20 (七)林衡儀以簽約代表人身分與上訴人於106年2月22日簽訂系爭
21 承買契約（見原審卷一第22至27頁），上訴人並於同日交付
22 票面金額1,190,929元、發票人許立經之本行支票作為定
23 金，業經林衡儀收受。

24 (八)同意我國法院有國際裁判管轄權及內國具體管轄權，並同意
25 準據法為中華民國法律。

26 六、本件爭點：

27 (一)上訴人就系爭土地是否仍得行使優先承買權？

28 (二)上訴人得否依系爭承買契約請求被上訴人應於上訴人給付1
29 0,718,368元之同時，將913、914地號土地所有權全部移轉
30 登記予許瑞勝單獨所有，及將915、916號土地所有權移轉登
31 記予許立經、許立緯分別共有，應有部分各1/2？

01 七、本院判斷：

02 (一)上訴人就系爭土地是否仍得行使優先承買權？

03 1.按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
04 先購買之權，土地法第104條第1項前段定有明文。查，林熊
05 祥之繼承人林衡達前對許瑞勝提起拆屋還地訴訟，請求許瑞
06 勝拆除82號建物，將913、914地號土地返還林衡達及全體公
07 同共有人，經本院以100年度上字第170號判決認定許瑞勝之
08 父許焯係合法承租913、914地號土地，並由許瑞勝繼承取得
09 承租權，就該土地有租賃關係存在，駁回林衡達之起訴確
10 定；林熊祥之繼承人對許立經、許立緯之父許成寧亦曾提起
11 拆屋還地訴訟，請求許成寧拆除84號建物返還915、916地號
12 土地，經原法院97年度重訴字第125號判決認定許成寧就91
13 5、916地號土地有不定期租賃關係存在，非無權占用土地，
14 駁回林衡達及其他共同共有人之請求等情，有各該判決書可
15 稽（見原審卷一第10至15頁背面），則許成寧就915、916地
16 號土地有不定期租賃關係存在，該租賃關係亦應由繼承84建
17 號建物之許立經、許立緯繼承，依前開說明，許瑞勝為91
18 3、914地號土地承租人，許立經、許立緯為915、916地號土
19 地承租人，則於土地所有權人出賣基地時，上訴人即依土地
20 法第104條第1項取得優先購買權，此亦為到場之被上訴人及
21 參加人所不爭執，其餘被上訴人亦未予以爭執，上訴人主張
22 其等取得優先購買土地之權，應屬有據。

23 2.又按土地法第104條第1項之優先購買權人，於接到出賣通知
24 後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先
25 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
26 購買權人，為土地法第104條第2項明定。上訴人就系爭土地
27 有優先購買權，固為被上訴人所不爭執，惟被上訴人林蕙瑗
28 及參加人辯稱：優先購買權之通知不限於出賣人，黃涓琳於
29 105年6月24日寄送系爭律師函通知上訴人行使優先購買權，
30 上訴人於105年6月27日收受後，未於10日內表示行使優先購
31 買權，依土地法第104條第2項規定，其優先購買權視為放

01 棄，不得再向被上訴人主張買受系爭土地等語。上訴人則主
02 張：黃滄琳並非土地出賣人，其寄發律師函不生通知效力。
03 且該律師函送達對象無許立緯，對許立緯不生通知效力，律
04 師函僅為買賣土地事實通知，未將與出賣人訂立之出賣條件
05 通知上訴人，通知之買賣事實與實際買賣條件不符，未將土
06 地拆分賣價，上訴人無從據為考慮是否依同樣條件優先購買
07 等語。經查：

08 (1)按土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先
09 購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而
10 生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出
11 賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對
12 出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第
13 三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約。是以上揭條文所稱
14 之「出賣通知」者，係專指「出賣人」將同樣出賣條件（諸
15 如買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對優先承
16 買權人而為通知而言，不包括買受該基地第三人之通知在
17 內，此觀土地法第104條第2項規定「前項優先購買權人，於
18 接到『出賣通知』後十日內不表示者，其優先購買權視為放
19 棄。『出賣人』未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契
20 約者，其契約不得對抗優先購買權人」等文字，及參照64年
21 7月24日修正土地法第104條規定時，揭槩「為保護現有基地
22 或房屋所有權人、承租人或其他合法使用人之權益」之立法
23 意旨自明（最高法院99年台上字第1699號判決意旨參照）。
24 又按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，係指
25 承租人於基地所有權人出賣基地時，有依與受讓基地之第三
26 人同樣條件購買該基地之意，此觀土地法第104條第1項規定
27 自明。所謂「依同樣條件優先購買」，即指在買賣條件如買
28 賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形
29 下，承租人得要求優先成為基地之買受人。土地法第104條
30 規定，租用基地建築房屋，基地出賣時，地上權人、典權人
31 或承租人有依同樣條件優先購買之權；倘出賣人未通知優先

01 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
02 購買權人。故土地承租人之優先購買權，不僅具有相對的物
03 權之效力，且基地出賣人必須將其與第三人訂立之土地買賣
04 契約之條件，通知予優先購買權人，以便考慮是否依同樣條
05 件優先購買，不得僅以買賣土地之事實通知，即謂已盡通知
06 之義務。承租人放棄優先購買權，必須其知悉買賣條件後，
07 始能為之。倘其僅知出賣之事實，不知買賣之條件，尚難僅
08 因其久未行使優先購買權，而指其嗣後行使係權利濫用或有
09 違誠信原則（最高法院100年度台上字第1586、1582號判決
10 意旨參照）。

11 (2)被上訴人林蕙瑗及參加人雖抗辯土地法第104條不限由出賣
12 人通知承租人行使優先購買權，上訴人未於收受系爭律師函
13 後10日內表示行使優先購買權，而視為放棄該權利等語，並
14 以黃涓琳委託律師於105年6月24日寄發之系爭律師函為據
15 （見原審卷八第59至63頁）。惟參加人黃涓琳僅為系爭土地
16 買受人，並非出賣人，其本無權通知系爭土地承租人行使優
17 先購買權，且優先購買權之性質屬形成權，優先購買權之行
18 使應以該表示之通知到達出賣人時發生效力，而對出賣人行
19 使買賣契約訂立請求權，上訴人亦無可能依系爭律師函之通
20 知對黃涓琳為優先承購之意思表示，使該優先購買之權利生
21 效，是依前揭說明，縱上訴人未於收受系爭律師函後10日內
22 為任何意思表示，其等之優先購買權亦不生視為放棄之法律
23 效果。

24 (3)至林蕙瑗及參加人另援引最高法院91年度台上字第1301號判
25 決為其論據（見原審卷九第679至681頁），然此為該個案事
26 實所為判斷，無拘束本事件效力；況且，參加人黃涓琳與林
27 衡儀代表簽立之預約土地買賣契約書除買賣價金11,909,297
28 元外，另於契約第3條約定吳林衡敬等人未完納之遺產稅，
29 由雙方會同向臺北市國稅局申請由甲方（即黃涓琳）提供擔
30 保金供乙方（即出賣人）擔保遺產稅繳納方式，契約第7條
31 約定訂約時之土地增值稅由乙方負擔，嗣後增加部分由甲方

01 負擔土地增值稅；地價稅由甲方負擔等情，有上開預約土地
02 買賣契約書可參（見原審卷一第23至26頁），而黃涓琳寄發
03 之系爭律師函，並未檢附上該預約土地買賣契約書，經黃涓
04 琳陳明（見本院卷二第167頁），該律師函主旨記載優先承
05 購之同樣價格20,497,569元，亦與買賣總價不合，說明內容
06 則僅記載黃涓琳買受系爭土地，總價11,909,297元、及其另
07 附明細表之簽約金、稅費及相關約定費用共計9,779,201
08 元，請許瑞勝等系爭土地上建築物之所有權人於函到12日內
09 表示是否優先承購（見原審卷八第59至63頁），難認其有將
10 系爭土地買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕
11 疵擔保等情形，即買賣契約之約定相關條款，全部通知予優
12 先購買權人，使其等考慮是否依同樣條件優先購買，不能謂
13 已盡通知之義務，參加人雖一再辯稱律師函所附明細表包含
14 之遺產稅、利息、代理地上物訴訟費、工程款、查封代償、
15 介紹費等費用，均係預約土地買賣契約書「三特別註明事
16 項、五付款方式、六本約土地之交付、七稅捐之負擔、十特
17 別約定事項」約定應由買受人負擔之項目，律師函已使上訴
18 人明確知悉買賣事實及買賣條件云云，然此乃其訴訟中片面
19 陳述，觀諸該律師函所附明細表僅記載「代墊遺產稅、利
20 息」、「代理地上物訴訟費」、「工程款」、「查封代償
21 費」、「介紹費」等項目，項目實際內容、用途及是否為買
22 賣契約條款所定應由買方負擔之費用，上訴人不僅無法知
23 悉，客觀上更無從與買賣契約條款互為核對確認，殊難以系
24 爭律師函之片面記載，推認上訴人已知悉上開預約土地買賣
25 契約書所定買賣條件。另許瑞勝僅就913、914地號土地有優
26 先購買權，許立經、許立緯則僅就915、916地號土地有優
27 先購買權，上該律師函非但未檢附預約土地買賣契約書，亦未
28 載明許瑞勝就913、914地號土地、許立經與許立緯就915、9
29 16地號土地分別應負之買賣價金或費用，亦無從使上訴人明
30 確知悉買賣價格、條件。綜合上開說明，自不能以上訴人收
31 受律師函後未於10日內為行使優先購買權之表示，謂上訴人已

01 視為放棄優先購買權。

02 (4)依上開說明，黃涓琳並非出賣人，無權通知系爭土地承租人行
03 行使優先購買權，且依系爭律師函內容，亦不足認已將各該
04 土地買賣之同樣條件全部通知予優先購買權人。是而，縱上
05 訴人未於收受律師函後10日內為優先承買之意思表示，其等
06 之優先購買權亦不生視為放棄之法律效果。兩造爭執系爭律
07 師函收件人所未記載許立緯，而係記載為「許立博」是否對
08 許立緯發生通知效力一節，於本院前揭認定並無影響，爰不
09 贅述；至於參加人黃涓琳聲請通知證人康進益律師（即黃涓
10 琳在原審之訴訟代理人），就其寄發之律師函受文者所載姓
11 名、住居所資料依據及何以未檢附買賣契約影本檢附濱海一
12 路買賣明細支出9,779,201元之計算依據及為何須由優先購
13 買人負擔等節作證（見本院卷二第427頁），惟參加人無通
14 知優先購買人之權利，且通知內容是否足使優先購買權人知
15 悉買賣同一條件，當以優先購買權人收受之通知內容為準，
16 依上揭說明，核無訊問上開證人之必要。

17 3.系爭土地之出賣代表人林衡儀於106年1月10日以系爭存證信
18 函通知上訴人已將系爭土地以總價款11,909,297元出售，並
19 請上訴人於文到10日內主張是否優先承買，上訴人於106年1
20 月11日收受，旋即於106年1月20日寄發高雄武廟郵局存證號
21 碼24號存證信函，通知林衡儀以同一價格總價款11,909,297
22 元行使優先購買權。林衡儀於106年2月14日再以存證信函通
23 知上訴人應於106年2月22日前往簽約，並以簽約代表人身分
24 與上訴人於106年2月22日簽訂系爭承買契約，上訴人並於同
25 日交付票面金額1,190,929元、發票人許立經之本行支票作
26 為定金（買賣價金10%即1,190,929元），業經林衡儀收受等
27 情，有各該存證信函、郵件收件回執、系爭承買契約暨所附
28 預約土地買賣契約書、支票為憑（見原審卷一第17至27、卷
29 五第170頁），堪認上訴人於收受出賣人林衡儀之通知後，
30 已於10日內合法行使其優先購買權。參加人抗辯上訴人已放
31 棄優先購買權，不得再向被上訴人主張買受系爭土地云云，

01 自非可取。

02 (二)上訴人得否依系爭承買契約請求被上訴人應於上訴人給付1
03 0, 718, 368元之同時，將913、914地號土地所有權全部移轉
04 登記予許瑞勝單獨所有，及將915、916號土地所有權移轉登
05 記予許立經、許立緯分別共有，應有部分各1/2？

06 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
07 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
08 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
09 其人數不予計算。前項規定，於於共同共有準用之，土地法
10 第34條之1第1項、第5項定有明文。依上開預約土地買賣契
11 約書附表所載，系爭土地之共同共有人共18人用印同意出售
12 土地者，潛在應有部分比例合計超過2/3（同意者見原審卷
13 一第26頁附表，潛在應有部分比例見原審卷七第375至377
14 頁。柳田英里及柳田晃宏以授權書委託林衡儀移轉處分，見
15 原審卷二第264、271頁授權書），合於土地法第34條之1規
16 定。而上訴人就系爭土地有優先購買權，並與出賣人之代表
17 人林衡儀簽立系爭承買契約，依承買契約第1條約定，上訴
18 人行使優先購買權之買賣條件與預約土地買賣契約書同一，
19 並將該買賣契約書之全部條款，除與優先購買權之性質不符
20 者，均援用為承買契約之條款（見原審卷一第22頁），依承
21 買契約第5條約定：「本約土地訂約後甲方（上訴人）給付
22 全部價金同時，按現況交付甲方接管乙方（出賣人）同時辦
23 理產權過戶。」（見原審卷一第22頁背面），系爭土地買賣
24 價金依原預約土地買賣契約書約定為11, 909, 297元，扣除上
25 訴人以支票給付1, 190, 929元，尚欠價金10, 718, 368元，另
26 許立經、許立緯就84號建物之應有部分比例為各1/2（見原
27 審卷二第67頁建物登記謄本），是以，上訴人主張依承買契
28 約第5條約定，於其給付價金餘款10, 718, 368元之同時，土
29 地出賣人應將913、914地號土地所有權移轉登記予許瑞勝，
30 及將915、916地號土地所有權移轉登記予許立經、許立緯分
31 別共有，應有部分各為1/2，應屬有據。

01 2.次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
02 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
03 其物權，民法第759條定有明文。系爭土地出賣人中之林衡
04 達於103年8月3日死亡，顏明宏於106年1月15日死亡，林衡
05 儀於111年5月31日死亡，林衡達之繼承人為林飛月、林介
06 今、林則禹，顏明宏之繼承人為嘉門益子、嘉門英威、嘉門
07 剛威、九矢雅江，林衡儀之繼承人為彭若涵，有林衡達、顏
08 明宏、林衡儀及其等繼承人之戶籍謄本、繼承系統表、家事
09 事件公告查詢資料可參（見原審卷四第41、42、44、46、4
10 7、52至54、71頁、原法院106年度重訴字第20號卷三第180
11 至185頁、本院卷一第275至287頁），上開繼承人迄未辦理
12 繼承登記，上訴人依前揭規定，併請求林飛月、林介今、林
13 則禹就林衡達共同共有之系爭土地，嘉門益子、嘉門英威、
14 嘉門剛威、九矢雅江就顏明宏共同共有之系爭土地，彭若涵
15 就林衡儀共同共有之系爭土地辦理繼承登記，亦屬有據。又
16 上開繼承人辦理土地繼承登記後，上訴人即得請求被上訴人
17 於其等給付價金餘款10,718,368元之同時，將913、914地號
18 土地所有權移轉登記予許瑞勝，及將915、916地號土地所有
19 權移轉登記予許立經、許立緯分別共有，應有部分各為1/
20 2。

21 八、綜上所述，上訴人依土地法第104條規定，及系爭承買契約
22 第1條、第5條之約定，請求：(一)被上訴人林則禹、林飛月、
23 林介今應就被繼承人林衡達共同共有之系爭土地辦理繼承登
24 記；(二)被上訴人嘉門益子、嘉門英威、嘉門剛威、九矢雅江
25 應就被繼承人顏明宏共同共有之系爭土地辦理繼承登記；(三)
26 被上訴人應於上訴人給付10,718,368元之同時，將913、914
27 地號土地所有權全部，移轉登記予許瑞勝單獨所有；將91
28 5、916地號土地所有權全部，移轉登記予上訴人許立經、許
29 立緯分別共有，應有部分各為1/2，應予准許。原審為上訴
30 人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原裁定不當，求予
31 廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3、4、5項所

01 示。另上訴人於本院追加聲明請求命彭若涵就林衡儀公司共
02 有之系爭土地辦理繼承登記，亦應准許。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
04 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

05 十、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

07 民事第三庭

08 審判長法官 許明進

09 法官 蔣志宗

10 法官 周佳佩

11 以上正本證明與原本無異。

12 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，其
13 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
14 （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
15 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
16 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

18 書記官 蔡佳君

19 附註：

20 民事訴訟法第466條之1：

21 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
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 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
24 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
25 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

26 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。