

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第751號

原告 陳琪章

訴訟代理人 鄧為元律師

蔡孟容律師

黃榆婷律師

被告 陳吉雄

訴訟代理人 陳淳章

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告於原告給付新台幣玖佰柒拾萬元之同時，應將坐落於新北市○○區○○段○○○地號、七八一地號之土地所有權（權利範圍各二分之一）移轉登記為原告，並將門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號之未辦理保存登記之建物（權利範圍二分之一）之所有權移轉登記予原告，並將事實上處分權讓與原告，並將建物交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：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。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第2項定有明文。原告原起訴請求被告應將新北市○○區○○段000地號、781地號之土地所有權（權利範圍各2分之一，以下簡稱系爭土地）移轉登記為原告，並將門牌號碼為新北市○○區○○路00號之未辦理保存登記之建物（權利範圍2分之1，以下簡稱系爭房屋）之事實上處分權讓與原告，並將系爭房屋交付原告，嗣於113年1月31日言詞辯論時，更正聲明：被告應於原告給付

01 被告新台幣（下同）970 萬元之同時，被告應將系爭土地移
02 轉予原告，並將系爭房屋事實上處分權讓與原告，並將該建
03 物交付原告（見本院卷第69頁），揆之前開規定，核無不
04 合，應予准許。

05 貳、實體上理由

06 一、原告起訴主張：兩造於民國（下同）111年8月13日不動產買
07 賣契約書(下稱系爭契約)，由原告向被告購買系爭土地及系
08 爭房屋(以下合稱系爭房地)，並已給付100萬元。被告卻以
09 優先購買權人即土地承租人陳玉章欲購買系爭房地，故拒絕
10 履行契約，爰依民法第348條之規定，提起本訴，並聲明：
11 被告應於原告給付被告新台幣（下同）970 萬元之同時，被
12 告應將系爭土地移轉予原告，並將系爭房屋事實上處分權讓
13 與原告，並將該建物交付原告。

14 二、被告則以：原告並無給付系爭契約之其餘款項，兩造當初契
15 約內容就是已契約約定之人作為行使優先購買權之人，且經
16 承租人陳玉章就系爭契約行使優先購買權，系爭契約已解除
17 等語置辯，並聲明:駁回原告之訴。

18 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第67-69頁、113年1月31日筆
19 錄）

20 （一）兩造於111年8月13日簽署系爭契約，原告於111 年8 月13日
21 以價金1070萬元，向被告買受系爭土地及系爭房屋。原告已
22 給付訂金100萬元。

23 （二）依據系爭契約第11條第3 項，由訴外人陳玉章就系爭房地向
24 被告行使購買權，由被告提出房屋及土地購買聲明書可按
25 （見本院卷第61頁）。

26 （三）訴外人陳玉章不符合土地法第104條規定之地上權人、典權
27 人、承租人（見本院卷第69頁）。

28 四、本件爭點:(一)系爭契約真意是否是以土地法第104 條的優
29 先購買權人，如表達優先購買時，才得以無條件解除契約？
30 （二）訴外人陳玉章是否在15日內行使優先購買權？兩造合
31 意的15日究竟從何日起算？茲分述如下：

01 (一)系爭契約真意是否是以土地法第104 條優先購買權人，如表
02 達優先購買時，才得以無條件解除契約？

03 原告主張系爭契約第11條第3項之真意是以土地法第104 條
04 的優先購買權人，如表達優先購買時，才得以無條件解除契
05 約云云。然為被告所否認，經查：

- 06 1. 解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
07 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
08 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。（最高法院17年上字
09 第1118號民事判決意旨參照）
- 10 2. 「買賣雙方簽訂本買賣合約書後，賣方需通知優先購買權人
11 （土地共有人陳淑雄、土地承租人陳玉章、土地承租人陳浚
12 章），如優先購買權人於十五日內有意願依照買賣合約書之
13 相同條件購買本合約書之不動產，則本買賣合約書無條件解
14 除，雙方回復原狀，賣方須將買方之其所繳付之訂金無息返
15 還」，並兩造將陳玉章之土地及房屋租賃同意書作為系爭契
16 約之附件，原告已經使用系爭土地及附屬建物達10年以上，
17 原告同意自行負擔建物結構體，水、電之維護，被告不負任
18 何維護、保固、安全之責任，並有系爭契約第11條第3項、
19 第4項可按（見本院卷第77頁），而陳玉章並不符合土地法
20 第104條所規定之地上權人、典權人、承租人，兩造亦不爭
21 執，原告自己亦使用系爭土地及附屬建物，則原告於簽約伊
22 始早已知道訴外人陳玉章並非租地建屋，僅承租系爭房屋及
23 系爭土地，並非土地法第104條規定之地上權人、典權人、
24 承租人等情，至為明確，準此，兩造自無以土地法第104條
25 所規定之承租人行使優先購買權為系爭契約為解除條件之真
26 意。
- 27 3. 退步言之，果兩造有以土地法第104條規定之地上權人、典
28 權人、承租人行使優先購買權，為系爭契約之解除條件，卻
29 未明確記載於系爭契約，反而明確列舉土地共有人陳淑雄、
30 土地承租人陳玉章、土地承租人陳浚章等人得以行使優先購
31 買權等情，核與被告前開抗辯相符，足見，兩造並無以土地

01 法第104條所規定之地上權人、典權人、承租人行使優先購
02 買權為系爭契約之解除條件之真意。

- 03 4. 土地法第104條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租
04 人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋
05 出賣時，有優先購買權，旨在使基地與土地上之房屋合歸一
06 人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基
07 地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（最高法
08 院65年台上字第530號民事判決意旨參照），準此，土地法
09 第104條所規定係指基地出賣時，由租地建屋之承租人行使
10 優先購買權，在於基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡
11 經濟上之效用。然查，系爭契約之買賣標的為系爭土地及系
12 爭房屋，並非僅出賣基地之情形，亦無土地法第104條之適
13 用，原告前開主張，顯有誤會。

- 14 (二) 訴外人陳玉章是否在15日內行使優先購買權？兩造合意15
15 日從何時起算？

16 「買賣雙方簽訂本買賣合約書後，賣方需通知優先購買權人
17 （土地共有人陳淑雄、土地承租人陳玉章、土地承租人陳浚
18 章），如優先購買權人於十五日內有意願依照買賣合約書之
19 相同條件購買本合約書之不動產，則本買賣合約書無條件解
20 除，雙方回復原狀，賣方須將買方之其所繳付之訂金無息返
21 還」，有系爭契約第11條第3項可按（見本院卷第77頁），
22 依據文義解釋，並未約定被告何時需通知優先購買權人，應
23 解釋為優先購買權人收受被告通知後15日內行使優先購買
24 權，則喪失優先購買權，應自優先購買權人收受被告之通知
25 時起算，被告於111年8月17日通知訴外人陳玉章行使優先購
26 買權，陳玉章卻遲至111年9月12日駛行使優先購買權，有被
27 告提出之房屋及土地購買聲明書及存證信函為證，從而，陳
28 玉章顯已超過15日行使優先購買權，故喪失優先購買權，至
29 為明確。

- 30 (三) 「民法第二百五十八條第一項，係就契約有法定之解除原
31 因，而行使其解除權之情形所為規定，如契約附有解除條

01 件，則條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人解除
02 權之行使（最高法院60年台上字第4001號民事判決意旨參
03 照）。經查，依據系爭契約之文義解釋，陳玉章既未於15日
04 內行使優先購買權，為原告所不爭，則系爭契約所約定之解
05 除條件並未成就，因被告行使同時履行抗辯權，則原告主張
06 被告應於原告給付970萬元之同時，將系爭土地移轉於原告
07 及系爭房屋之事實上處分權讓與原告，並交付原告，自屬有
08 據。

09 五、綜上所述，原告依據民法第348條之規定，請求被告應於原
10 告給付970萬元之同時，將系爭土地移轉登記予原告。被告
11 應將系爭房屋之事實上處分權與原告，並將該系爭房屋交付
12 原告，為有理由，應予准許。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
14 與判決結果無涉，爰不一一論述。

15 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78
16 條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
18 民事第三庭 法 官 徐玉玲

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
23 書記官 王思穎