

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第272號

上訴人 謝彰安
謝頤銀

共同

訴訟代理人 林世祿律師

上訴人 陳松棟

訴訟代理人 林志忠律師

鄭家旻律師

上訴人 黃義彬

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 黃曄筑律師

劉靜芬律師

上訴人 許崇賓律師即○○○之遺產管理人

上列當事人間請求確認優先購買權等事件，兩造對於民國113年10月9日、114年4月8日臺灣彰化地方法院113年度重訴字第25號第一審判決、補充判決各自提起上訴，謝彰安、謝頤銀並為訴之追加，本院於115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於如附表三乙欄第一至二項、第三至四項關於命塗銷部分、第五項所示裁判，及該部分訴訟費用之裁判廢棄。
- 二、原判決關於如附表三甲欄第二至五項、附表三乙欄第三至四項關於回復登記部分所示裁判，及該部分訴訟費用之裁判廢棄。
- 三、上開第二項廢棄部分，謝彰安、謝頤銀在第一審之訴駁回。
- 四、謝彰安、謝頤銀上訴及追加之訴均駁回。

01 五、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由謝彰安、謝頤銀負
02 擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、本件上訴人許崇賓律師即○○○之遺產管理人（下稱○○○
06 之遺產管理人）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
07 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人
08 謝彰安、謝頤銀（下稱謝彰安等2人）之聲請（見本院卷二
09 第339頁），由其一造辯論而為判決。

10 二、按原告對於駁回其先位之訴之判決提起上訴，其效力應及於
11 預備之訴，即預備之訴亦生移審之效力（最高法院83年度台
12 上字第787號判決意旨參照）。本件謝彰安等2人於原審起訴
13 主張伊等與訴外人○○○（下稱○○○等3人）為如原判決
14 附圖（下稱附圖）一編號C1、C2、C3所示土地（下合稱C土
15 地，分稱各編號土地）上之各建物（下合稱C建物，分稱各
16 編號建物）之事實上處分權人，伊等就C建物基地（即C土
17 地）與訴外人○○○間有法定租賃關係，故對如附表二編號
18 1至6所示土地、建物（下合稱系爭5筆房地；就該附表編號1
19 至4所示土地，下合稱系爭土地）具優先購買權。惟原法院1
20 04年度司執字第30774號強制執行事件（下稱系爭執行事
21 件）於拍賣系爭5筆房地時未通知伊等行使權利，故伊等現
22 得主張優先購買權，請求如附表一甲欄所示（下稱系爭先備
23 位聲明）。嗣經原審判決及補充判決駁回謝彰安等2人先位
24 之訴，就備位之訴為其等一部勝訴、一部敗訴之判決。謝彰
25 安等2人就其等敗訴部分（含先位之訴）提起上訴（見本院
26 卷一第29、31、351頁），依上說明，其餘備位之訴即生移
27 審之效力。

28 三、再按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民
29 事訴訟法第56條各款規定。所謂必須合一確定，固係指在法
30 律上有合一確定必要之固有必要共同或類似必要共同訴訟而
31 言。惟原告對於多數被告提起共同訴訟之各訴訟標的須否審

01 理及有無理由，在程序法上係以其對於其中一人之另一訴訟
02 標的有無理由為先決條件，該先決之訴訟標的即為共同訴訟
03 各人訴訟標的之共同基礎，且於多數被告間就不同訴訟標的
04 在實體法上有應為一致判斷之共通事項者，為確保裁判解決
05 紛爭之實際效用，作為共同基礎之先決訴訟標的有無理由，
06 尚待審理，共同訴訟各人之訴訟標的當不宜割裂處理，於此
07 情形，自可與在法律上有合一確定之必要同視，以求裁判結
08 果之一致性及達到統一解決紛爭之目的。縱訴訟標的對於共
09 同訴訟之各人，法律上未規定其中一人所受本案判決之效力
10 可及於他人，亦非不得類推適用上開條款之規定（最高法院
11 110年度台上字第2577號判決參照）。查謝彰安等2人於原審
12 起訴時，於系爭先備位聲明均求為命○○○之遺產管理人與
13 謝彰安等2人訂立買賣契約，並將土地所有權移轉登記予謝
14 彰安等2人。其等請求○○○之遺產管理人移轉土地部分為
15 其主要目的，若不以○○○之遺產管理人為被告，且未依序
16 請求確認謝彰安等2人就系爭執行事件所拍賣如系爭先備位
17 聲明所示土地有優先購買權存在、請求上訴人黃義彬、陳松
18 棟分別塗銷系爭先備位聲明所示土地移轉所有權登記之先決
19 事項，無從達其目的，是依謝彰安等2人主張之事實及訴訟
20 目的，應認系爭先備位聲明之各項請求，無從割裂，且對陳
21 松棟、黃義彬、○○○之遺產管理人（下合稱陳松棟等3
22 人）應合一確定，則陳松棟、黃義彬就其等敗訴部分提起上
23 訴之效力應及於同造未提起上訴之○○○之遺產管理人，爰
24 併列為上訴人。

25 四、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
26 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；
27 而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明
28 文。查謝彰安等2人於原審主張伊等對C建物之基地有法定租
29 賃關係，故對系爭5筆房地有優先購買權（見原審卷一第11
30 頁），請求系爭先備位聲明。嗣於本院審理時主張：伊等亦
31 為如附圖一編號A1、A2、B1、B2土地（下合稱A土地，分稱

各編號土地)上之各建物(下合稱A建物,分稱各編號建物,與C建物合稱為系爭建物)之事實上處分權人,就A建物所在基地有法定租賃關係等語(見本院卷一第117頁),其等聲明均是系爭先備位聲明,未變更其訴訟標的,核屬補充事實上及法律上之陳述,依上開說明,應屬合法。

五、另按當事人於第二審為訴之變更或追加,非經他造同意,不得為之。但請求之基礎事實同一者,不在此限,民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第2款定有明文。查謝彰安等2人提起上訴後,於本院追加系爭先備位聲明均備位依土地法第104條規定為請求(見本院卷二第22、342頁)。經核謝彰安等2人於本院所為訴之追加,與其等原請求之原因事實,均係基於對系爭建物基地有法定租賃關係,得行使優先購買權,二者基礎事實同一,謝彰安等2人上開訴之追加,與上開規定相符,應予准許。

貳、實體事項：

一、謝彰安等2人主張：系爭土地及其上之系爭建物原均為○○○所有，○○○分別於民國76年、93年間讓與A建物、C建物事實上處分權予○○○等3人。嗣系爭5筆房地遭○○○之債權人即陳松棟聲請強制執行，於系爭執行事件拍賣，由陳松棟承受，原法院民事執行處（下稱執行法院）並未書面通知○○○等3人行使權利，而於105年12月14日以拍賣為原因移轉所有權登記，由陳松棟取得系爭5筆房地所有權。陳松棟旋於106年間起訴請求○○○等3人拆除系爭建物，復於該訴訟中之106年12月6日將系爭5筆房地所有權讓與黃義彬，由黃義彬承當訴訟，案經本院110年度重上更一字第67號（下稱另案更一審）判決認定伊等就系爭建物所在基地，與○○○間有法定租賃關係存在，復經最高法院111年度台上字第1481號裁定駁回黃義彬之上訴而確定，故伊等就系爭5筆房地具有優先購買權，另○○○已將其優先購買權讓與伊等，故伊等得依系爭執行事件拍賣之同一條件購買系爭5筆房地。退步言，伊等亦得優先購買A、C土地，及與該部分土地之使

01 用有不可分離關係之附屬地等情。爰依民法第425條之1、第
02 426條之2規定，求為命系爭先備位聲明之判決。嗣謝彰安等
03 2人於本院為訴之追加，備位依土地法第104條規定為同一請
04 求。

05 二、陳松棟等3人則以：

06 (一)陳松棟部分：謝彰安等2人非租地建屋，並無民法第426條之
07 2規定之適用。又謝彰安等2人同為系爭執行事件拍賣標別二
08 即系爭A建物之共有人，執行法院於105年間通知謝彰安等2
09 人就系爭A建物（權利範圍33333/100000）行使共有人之優
10 先購買權，謝彰安等2人受通知後10日未行使權利，已逾法
11 定期間。且謝彰安等2人已喪失A建物之事實上處分權，自己
12 喪失對A土地優先購買資格。再關於C建物部分，謝彰安等2
13 人於本院107年度上字第381號（下稱另案第二審）時，已委
14 任律師主張其等就C土地有法定租賃關係，亦經閱覽及審判
15 長提示系爭執行事件之卷宗，獲悉買賣條件，卻未於法定期
16 限內表示優先購買，已逾土地法第104條第2項規定之10日期
17 間。另謝彰安等2人於105年4月間、5月4日已收受執行法院
18 於系爭執行事件之拍賣通知函文，惟其等均未於拍賣期日聲
19 明異議表示為系爭C土地之法定承租人，且於106年11月1日
20 點交時亦在場，已知悉系爭5筆房地由陳松棟承受及該拍賣
21 條件；又於另案二審委任律師為訴訟代理人抗辯其有法定租
22 賃權，自當知其等得行使優先購買權，至遲於108年4月時已
23 知悉買賣條件，然卻於系爭土地之價格漲幅高於22%以上後
24 之113年2月5日始起訴主張行使優先購買權，欲以數年前之
25 低價購買，謝彰安等2人現行使優先購買權，有違誠信原
26 則。再陳松棟將系爭5筆房地所有權移轉登記予黃義彬，實
27 為退夥後將執行事務之標的移轉登記，非基於買賣，並無優
28 先購買權之適用。縱認謝彰安等2人可行使優先購買權，亦
29 僅限於C土地，而非系爭5筆房地全部等語，資為抗辯。並答
30 辯聲明：謝彰安等2人之訴駁回。

31 (二)黃義彬部分：伊除引用陳松棟上開抗辯外，另抗辯：縱認謝

01 彰安等2人得行使優先購買權，然關於買賣價金之條件，爰
02 依民法第227條之2第1項，請求酌增買賣價金等語。並答辯
03 聲明：謝彰安等2人之訴駁回。

04 (三)○○○之遺產管理人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
05 作何聲明及陳述。

06 三、原審為謝彰安等2人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命如
07 附表三甲欄編號二至五所示，另駁回謝彰安等2人先位之訴
08 及其餘備位之訴。謝彰安等2人就其敗訴部分聲明不服，其
09 上訴聲明如附表一「上訴聲明」欄所示。陳松棟、黃義彬之
10 答辯聲明：上訴駁回。另陳松棟、黃義彬就其等敗訴部分，
11 亦提起上訴，其等上訴聲明：(一)原判決不利於陳松棟、黃義
12 彬部分廢棄。(二)上開廢棄部分，謝彰安等2人在第一審之訴
13 駁回。謝彰安等2人之答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本院之判斷：

15 (一)查陳松棟因系爭執行事件拍賣程序取得系爭5筆房地，於105
16 年12月14日登記為所有權人；嗣黃義彬於106年12月6日以買
17 賣為原因登記為系爭5筆房地所有權人等情，有系爭5筆房地
18 之土地登記第二類謄本暨異動索引在卷可參（見原審卷一第
19 27、37、47、57、67、71-79頁），復為到庭之兩造所不爭
20 執（見本院卷一第203、205頁），堪以認定。又陳松棟（承
21 當訴訟人黃義彬）於106年間對○○○等3人提起拆屋還地訴
22 訟，請求○○○等3人拆除系爭土地上之A、C建物及如附圖
23 一編號D、E1、E2、E3、F土地上建物（下分稱各編號建
24 物），經另案第二審認定C1建物仍為○○○之遺產，○○○
25 等3人無權處分C1建物，及謝彰安等2人共有之A建物、謝
26 頤銀所有之C2、C3建物及○○○等3人共有之D、E1、E2、E3、
27 F屬無權占有系爭土地，而判決謝頤銀應拆除C2、C3建物，
28 及謝彰安等2人應拆除A建物，與○○○等3人應拆除D、E、F
29 建物，將所占用之土地返還黃義彬，並駁回黃義彬請求○○
30 ○等3人拆除C1建物之請求；復經最高法院110年度台上字第
31 289號（下稱另案第三審）判決廢棄關於另案第二審所為謝

01 彰安等2人應拆除A建物、謝珣銀應拆除C2、C3建物之判決，
02 駁回○○○等3人其餘上訴；嗣經另案更一審認定A1、A2建
03 物為○○○興建並原始取得所有權，於76年間將A1、A2建物
04 事實上處分權讓與○○○等3人，B1、B2建物乃A1、A2附屬
05 部分，同屬○○○等3人共有，C2、C3建物為○○○所興
06 建，於93年間將該建物事實上處分權讓與○○○等3人，A
07 1、A2、C2、C3建物及土地原均為○○○所有，○○○於讓
08 與A1、A2、C2、C3建物時已認知並默許該等建物於堪用之期
09 限內繼續使用其所在基地，依民法第425條之1第1項立法意
10 旨，謝彰安等2人就A建物、C2、C3建物占有系爭土地即A土
11 地、C2、C3土地有法定租賃權，黃義彬請求拆除A建物、C
12 2、C3建物無理由，駁回其上訴，嗣經最高法院於111年6月2
13 日以111年度台上字第1481號裁定駁回黃義彬上訴而確定在
14 案等情，有另案歷審裁判在卷可參（見原審卷一第85-133
15 頁），且為到庭之兩造所不爭執（見本院卷一第203、205
16 頁、卷二第343頁），應可認定。再者，黃義彬以其為A建物
17 之共有人，對謝彰安等2人提起分割共有物訴訟，經原法院
18 於112年6月9日以112年度簡字第1號判決系爭A建物之事實上
19 處分權由黃義彬取得，由黃義彬各補償謝彰安等2人新臺幣
20 （下同）29萬元，復經原法院於113年5月8日以112年度簡上
21 字第127號判決駁回謝彰安等2人之上訴而確定（下稱分割共
22 有物訴訟）等情，業經本院調取上開案卷查閱無訛，且為到
23 庭兩造所不爭執（見本院卷一第204-205頁），亦可認
24 定。

25 (二)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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 而確認法律關係之訴，係為排除因法律狀態不明確，致原告
28 私法上地位受侵害之危險，乃以具既判力之本案判決，確定
29 權利或法律關係之成立存否，排除現在法律關係之爭執。是
30 所謂即受確認判決之法律上利益，僅需法律關係不明確，致
31 原告私法地位有受侵害之危險，而以確認判決除去之必要為

01 已足（最高法院115年度台上字第342號判決意旨參照）。查
02 謝彰安等2人主張其等就陳松棟於系爭執行事件所承受之系
03 爭5筆房地，有民法第426條之2、土地法第104條第1項規定
04 之優先購買權等情，既為陳松棟、黃義彬所否認，足認謝彰
05 安等2人就所稱之優先購買權存否不明確，致其在私法上之
06 地位有受侵害之危險，且得以確認優先購買權存在之判決除
07 去此種不安之狀態，謝彰安等2人即有受本件確認判決之法
08 律上利益。

09 (三)謝彰安等2人先位依民法第426條之2規定，為系爭先備位聲
10 明請求，為無理由：

11 按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
12 條件優先承買之權，民法第426條之2第1項前段定有明文。
13 由該條立法理由觀之，係認為建築基地之出租人將基地出賣
14 於第三人時，承租人之租賃權雖繼續存在，然其使用與所有
15 仍不能合一。是依該條主張優先承買權，僅限租用基地建築
16 房屋關係。依前說明，本件為A1、A2、C2、C3土地及建物原
17 均屬○○○所有，嗣○○○讓與A1、A2、C2、C3建物予○○
18 ○等3人，而依民法第425條之1第1項規定，推定其等3人在A
19 1、A2、C2、C3建物使用期限內，就A1、A2、C2、C3土地有
20 租賃關係之情形，此與本於租地建屋關係占有基地之情形有
21 別。謝彰安等2人自無依該條項規定主張優先承買系爭土地
22 之權利，其等依該條項規定請求系爭先備位聲明，即非有
23 理。

24 (四)謝彰安等2人備位依土地法第104條為系爭先備位聲明請求部
25 分，亦為無理由：

26 1.謝彰安等2人主張就系爭A土地有法定租賃權，依土地法第10
27 4條規定行使優先購買權，請求系爭先備位聲明，為無理
28 由：

29 ①按土地法第104條第1項規定，於出租人之基地出賣時，有依
30 同樣條件優先購買之權，此雖屬成立買賣契約之形成權，承
31 租人一經行使，即與出賣人間成立買賣契約，但立法意旨既

在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，則該買賣契約效力之存續，自以承租人於基地所有權移轉登記完成前，仍具優先購買資格為要件。倘承租人取得基地所有權移轉登記前喪失房屋所有權或基地承租權，而無優先購買之資格時，前開立法目的既無由達成，則除承租人對基地之租賃關係及買賣契約已併由取得房屋所有權之第三人承受，買賣契約之存續仍合於立法目的等情形外，應解為買賣契約隨同其喪失優先購買資格而失效（最高法院108年度台上字第2636號判決意旨參照）。

②依上說明，謝彰安等2人為系爭A建物之事實上處分權人，為系爭A土地之法定承租人，則在系爭執执行程序出賣系爭A土地予陳松棟，謝彰安等2人固有依同樣條件優先購買權，惟系爭A建物之事實上處分權現已由黃義彬全部取得，謝彰安等2人現已喪失對系爭A建物之事實上處分權，是謝彰安等2人現已不再與系爭A土地所有人間存有法定租賃關係，雖謝彰安等2人於分割共有物訴訟確定前之113年2月5日已提起本件訴訟，對○○○之遺產管理人主張就系爭土地有優先購買權，其起訴狀繕本於同年月20日送達○○○之遺產管理人，有起訴狀上原法院收文戳、原法院送達證書可參（見原審卷一第9、163頁），謝彰安等2人與○○○之遺產管理人間固因而成立買賣契約，然謝彰安等2人既已喪失承租人資格，揆諸前開說明，應認該買賣契約已失效。再者，黃義彬現同時為A建物全部事實上處分權人及A土地之所有權人，符合土地法第104條使基地與基地上之房屋合歸一人所有之立法目的，倘仍許已喪失A建物事實上處分權之謝彰安等2人依同樣條件優先購買A土地，反將使A土地與A建物之權利分歸屬二人，與上開立法目的相悖。是謝彰安等2人主張伊等就A土地之優先購買權，係在系爭執行事件拍賣時已取得之權利；且伊等於分割共有物訴訟確定前已主張優先購買權，故仍得就A土地主張優先購買權等語（見本院卷一第185頁），礙難採憑。從而，謝彰安等2人現已不再與A土地所有人間存有法定

租賃關係，自無從主張土地法第104條第1項之優先購買權。

2.謝彰安等2人主張就系爭C土地有法定租賃權，依土地法第104條規定行使優先購買權部分，請求系爭先備位聲明，為無理由：

①就C1土地部分：

謝彰安等2人主張其等為C1建物之事實上處分權人，對C1土地有法定租賃權等語（見原審卷一第11頁），惟此與另案第二、三審認定不符，亦為陳松棟、黃義彬所否認（見本院卷二第343頁），謝彰安等2人復未舉證以實其說，難認其等為C1建物之事實上處分權人，而就C1土地有法定租賃權。是謝彰安等2人自不得依土地法第104條規定，行使C1土地之優先購買權。

②就C2、C3土地部分：

(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先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項定有明文。又按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，則其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故基地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權（最高法院111年度台上字第2616號判決意旨參照）。查謝彰安等2人就C2、C3土地與○○○存有法定租賃關係，已如前述，依上開說明，土地法第104條第1項規定之承租人之範圍，包含意定及法定租賃關係之承租人，且不限於租用基地建築房屋之關

01 係始有適用，謝彰安等2人既為C2、C3土地之法定承租人，
02 則在系爭執行事件將C2、C3土地出賣予陳松棟時，依上開規
03 定，即有依同樣條件優先購買權。

04 (2)次按前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示
05 者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第
06 三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地
07 法第104條第2項定有明文。又按土地法第104條所定之基地
08 承租人之優先購買權，係基於該法律之規定，對基地出賣人
09 而生先買特權（先買權）之形成權，此項優先購買權對出賣
10 人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出
11 賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三
12 人約定之同樣出賣條件補訂書面契約。是以上揭條文所稱之
13 出賣通知者，係專指出賣人將同樣出賣條件（諸如買賣標
14 的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等）對優先承買權人而為
15 通知而言（最高法院99年台上字第1699號判決意旨參照）。
16 查執行法院於陳松棟承買系爭5筆房地後，並未通知C2、C3
17 土地法定承租人即謝彰安等2人行使優先購買權，有系爭執
18 行事件不動產拍賣筆錄（承受）影本可參（見系爭執行事件
19 影卷二第45頁），且為陳松棟、黃義彬不爭執（見本院卷二
20 第225-226頁），堪以認定。由此足認出賣人並未對優先購
21 買權人為出賣條件之書面通知，揆諸前揭說明，謝彰安等2
22 人未於嗣後知悉買賣條件之10日內為任何意思表示，其等之
23 優先購買權亦不生視為放棄之法律效果。是陳松棟、黃義彬
24 抗辯：土地法第104條所定優先購買權之通知方式，非必須
25 具有書面，只要能有效將可行使優先購買權之通知使優先購
26 買權人知悉即可。是謝彰安等2人既未於知悉買賣同一條件
27 後10日內表示行使優先購買權，應視為放棄該權利等語（見
28 本院卷二第225、324、334頁、卷一第169、176頁），礙難
29 採憑。

30 (3)再按土地法第104條之立法意旨，在於使土地與其上房屋同
31 歸一人所有，以維持房屋與基地權利之一體性，杜絕紛爭，

01 並盡經濟效用，而非在使優先購買權人坐收漁利，是優先購
02 買權人應於知悉土地所有權人出賣基地及買受人並買賣條件
03 時，在相當期限內行使其權利，若長期不行使，不僅有悖於
04 法之安定性，且如嗣後房地價格飆漲，若仍許其行使優先購
05 買權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，自與
06 誠信原則有違（最高法院100年度台上字第2019號、100年度
07 台上字第1582號判決意旨參照）。查：

08 □謝彰安等2人均有收到在系爭執行事件第一次、第二次就系
09 爭5筆房地之法院拍賣公告等情，有該執行法院105年3月3
10 日、3月24日、4月6日通知函、送達證書影本可佐（見系爭
11 執行事件影卷一第97-102頁、卷二第16-19、25-32、44-45
12 頁），且為謝彰安等2人所不爭執（見本院卷二第224頁），
13 顯見謝彰安等2人知悉系爭5筆房地第二次拍賣條件。又查謝
14 頤銀於105年12月29日已知悉由陳松棟承受系爭5筆房地，而
15 謝彰安於執行法院106年11月1日執行點交時在場，已可得知
16 系爭5筆房地買受人為陳松棟等情，有其於系爭執行事件之1
17 05年12月29日聲明異議狀、106年11月1日執行筆錄影本可參
18 （見系爭執行事件影卷三第2-4、88-91頁）。堪認謝彰安等
19 2人於105、106年間已知悉C2、C3土地出賣事實及具體買賣
20 條件（含系爭5筆房地），客觀上處於得行使優先購買權之
21 狀態。是謝彰安等2人遲至113年2月5日始向○○○之遺產管
22 理人行使優先購買權，顯有悖於法之安定性。

23 □經比對系爭土地104、112年之公告現值（見原審卷一第273-
24 274頁），可見系爭土地公告現值為上漲，其中451、454地
25 號土地漲幅有22%。並參酌黃義彬於114年3月10日本院行當
26 事人訊問時陳稱：系爭5筆房地曾有人出價到2700萬元，買
27 受的人希望產權弄清楚，才願意買等語（見本院卷一第201-
28 202頁），可知現今系爭5筆房地之價格較系爭執行事件拍賣
29 時之價格已有相當幅度上漲。又謝彰安等2人於另案第二審
30 有委任律師為訴訟代理人，於108年9月10日即具狀主張○○
31 ○等3人對C2、C3建物基地有民法第425之1適用等語（見另

案二審影卷二第71、75-86頁），且經閱覽系爭執行事件卷宗知悉買賣條件（見另案二審影卷二第118頁），既已認有法定租賃權，亦知買賣條件，卻不行使優先購買權。另謝彰安等2人於最高法院於111年6月2日以111年度台上字第1481號裁定駁回上訴確定時，業已知其等對C2、C3土地確有法定租賃權存在，仍不行使優先購買權。嗣謝彰安等2人在分割共有物訴訟中，始於112年2月3日才具狀明確表示要另行起訴主張民法第426條之2優先承買等語，有謝彰安等2人之該民事答辯狀影本可佐（見本院卷二第17-18頁）。可知謝彰安等2人遲至113年2月5日始主張以將近8年前之價格，行使優先購買權。倘仍許謝彰安等2人以原承受價格行使優先購買權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，有失公平。

□至於謝彰安等2人主張伊等之另案律師未告知伊等得行使優先購買權，故伊等於本件行使優先購買權並無違誠信原則等語（見本院卷一第185頁）。惟優先購買權之行使，應以權利人客觀上知悉出賣標的及同一買賣條件，得決定是否依相同條件優先購買為判斷基準，尚非以其主觀上確知法律評價，或已有確定判決確認權利存在為必要，否則倘權利人均得以不知法律上得行使權利為由，長期保留其是否優先購買之選擇利益，自有悖於法之安定性。是謝彰安等2人此部分主張，礙難採憑。

□從而，謝彰安等2人雖就C2、C3土地有法定租賃權，得依土地法第104條第1項規定主張優先購買權，惟長期未予行使，遲至113年2月5日始以將近8年前之拍定條件主張優先購買，顯有悖於法之安定性，難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，違反誠信原則。是其等依土地法第104條第1項規定所為系爭先備位聲明之請求，均不應准許。

(五)至於黃義彬關於酌增價金之抗辯，因謝彰安等2人優先購買權之請求均無理由，故毋庸再予審酌，併此敘明。

五、綜上所述，謝彰安等2人依民法第425條之1、第426條之2規

01 定，訴請如系爭先備位聲明所示，均為無理由，應予駁回。
02 原審為謝彰安等2人先位之訴敗訴、備位之訴部分敗訴之判
03 決，核無不當，謝彰安等2人上訴意旨指摘此部分判決不
04 當，為無理由。原審就謝彰安等2人備位之訴部分勝訴之判
05 決，自有未洽，陳松棟等3人上訴意旨指摘原判決此部分不
06 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
07 3項所示。再者，原審於114年4月8日就已於113年10月9日判
08 決而上訴繫屬本院如附表三甲欄所示部分再為判決，顯有重
09 複判決之違法，雖未經兩造指摘，仍應由本院將此部分廢
10 棄，以臻適法，惟毋庸另為駁回之諭知。又謝彰安等2人在
11 本院為追加之訴，備位依土地法第104條規定為同一請求部
12 分，亦為無理由，應予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，併此敘明。

16 七、據上論結，陳松棟等3人之上訴為有理由，謝彰安等2人之上
17 訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 9 月 2 日
19 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
20 法官 吳國聖
21 法官 陳佩怡

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 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
27 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
28 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

30 書記官 黃美珍
31 中 華 民 國 115 年 9 月 2 日

附表一：謝彰安等2人於原審訴之聲明及於本院之上訴聲明：

甲欄：原審聲明 (見原審卷二第115-116、96-97頁)	乙欄：上訴聲明 (見本院卷二第295-299、340頁)
一、先位聲明： (一)確認謝彰安等2人就原法院104年度司執字第30774號拍賣附表二所示土地及建物105年5月19日陳松棟聲明承受之優先承買權存在。 (二)黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就陳松棟所有如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復陳松棟所有。 (三)陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就許崇賓律師即○○○遺產管理人所有如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為許崇賓律師即○○○遺產管理人所有。 (四)許崇賓律師即○○○遺產管理人應就其所有如附表二所示土地及建物應以1,994萬2,400元與謝彰安等2人訂立與聲明第1項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約，並將如附表二所示土地及建物移轉登記予謝彰安等2人，每人各應有部分1/2。 二、備位聲明： (一)確認謝彰安等2人就原法院104年度司執字第30774號拍賣如附表二所示編號1、3、4土地及附表二所示編號2土地上如原判決附圖二甲、乙部分土地陳松棟聲明承受部分有優先承買權存在。 (二)黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就陳松棟所有如前項所示土地之所有權移轉登記應予辦理分割及塗銷，回復陳松棟所有。 (三)陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就許崇賓律師即○○○遺產管理人所有如前項所示土地所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為許崇賓律師即○○○遺產管理人所有。	一、原判決不利於上訴人部分廢棄。 二、先位： (一)確認謝彰安等2人就原法院104年司執字第30774號拍賣如附表二所示土地及建物105年5月19日陳松棟聲明承受之優先承買權存在。 (二)黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就陳松棟所有如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復陳松棟所有。 (三)陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就許崇賓律師即○○○遺產管理人所有如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為許崇賓律師即○○○之遺產管理人所有。 (四)許崇賓律師即○○○遺產管理人應就其所有如附表二所示土地及建物應以新臺幣1,994萬2400元與謝彰安等2人訂立與原法院如聲明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約，並將如附表二所示土地及建物移轉登記予謝彰安等2人，每人各應有部分2分之1。 三、備位： (一)確認謝彰安等2人就原法院104年司執字第30774號拍賣如附表二所示編號1、3、4土地及編號2土地上如原判決附圖二所示甲、乙部分土地陳松棟聲明承受部分有優先承買權存在。 (二)黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就陳松棟所有如前項所示土地之所有權移轉登記應予辦理分割及塗銷，回復陳松棟所有。 (三)陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就許崇賓律師即○○○遺產管理

01

(四)許崇賓律師即○○○遺產管理人應就其所有如附表二所示編號2土地如原判決附圖二所示甲、乙部分辦理分割，並將編號甲、乙土地及附表二編號1、3、4土地應以1,224萬8,981元與謝彰安等2人訂立與聲明第1項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約，並將上述土地移轉登記予謝彰安等2人每人應有部分各1/2。	人所有如前項所示土地所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為許崇賓律師即○○○遺產管理人所有。 (四)許崇賓律師即○○○遺產管理人應就其所有如附表二所示編號2土地如原判決附圖二所示甲、乙部分辦理分割，並將編號甲、乙土地及附表二編號1、3、4土地應以新臺幣1,224萬8981元與謝彰安等2人訂立與原法院如聲明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約，並將上述土地移轉登記予謝彰安等2人每人應有部分各2分之1。
---	--

02

附表二：陳松棟於系爭執行事件承受取得之不動產：

03

編號	土地或建物	權利範圍	承受金額 (新臺幣)
1	彰化縣○○鎮○○段000地號土地	全部	12萬8,000元
2	彰化縣○○鎮○○段000地號土地	全部	1,044萬800元
3	彰化縣○○鎮○○段000地號土地	全部	12萬8,000元
4	彰化縣○○鎮○○段000地號土地	全部	881萬2,000元
5	彰化縣○○鎮○○段00○號即門牌號碼○○鎮○○路0段000巷00號	全部	38萬1,600元
6	彰化縣○○鎮○○段000○號(即00建號建物之增建)	全部	5萬2,000元

04

附表三：

05

甲欄： 原審113年10月9日判決(含113年10月22日更正裁定) (見本院卷一第75-76、98-1-98-2頁)	乙欄： 原審114(誤載為113)年4月8日補充判決(見本院卷一第335-336頁)
一、謝彰安等2人先位之訴駁回。 二、確認謝彰安等2人就附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地有優先承買權存在。 三、黃義彬應將附圖二所示甲、乙土地於106年12月6日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。	一、謝彰安等2人先位之訴駁回。 二、確認謝彰安等2人就附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地有優先承買權存在。 三、黃義彬應將前項所示土地於106年12月6日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷，並回復登記為陳松棟所有。

四、陳松棟應將附圖二所示甲、乙土地於105年12月14日，以拍賣為原因之所有權登記予以塗銷。 五、許崇賓律師即○○○之遺產管理人應將附圖二所示甲、乙土地辦理分割，並將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地，以原法院104年度司執字第30774號拍賣之相同條件與謝彰安等2人訂立買賣契約，並於謝彰安等2人給付該買賣契約所約定價金新臺幣324萬5,137元之同時，將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地之所有權移轉登記予謝彰安等2人。 六、訴訟費用由陳松棟、黃義彬、許崇賓律師即○○○之遺產管理人負擔。	四、陳松棟應將第一項所示土地於105年12月14日，以拍賣為原因之所有權登記予以塗銷，並回復登記為許崇賓律師即○○○之遺產管理人所有。 五、許崇賓律師即○○○之遺產管理人應將附圖二所示甲、乙土地辦理分割，並將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地，以原法院104年度司執字第30774號拍賣之相同條件與謝彰安等2人訂立買賣契約，並於謝彰安等2人給付該買賣契約所約定價金新臺幣324萬5,137元之同時，將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地之所有權移轉登記予謝彰安等2人。 六、謝彰安等2人其餘備位之訴駁回。 七、訴訟費用由陳松棟、黃義彬、許崇賓律師即○○○之遺產管理人負擔四分之一，餘由謝彰安等2人負擔。
---	--