

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第114號

上訴人 曾松儀
訴訟代理人 吳莉鶯律師
複代理人 吳宜星律師
被上訴人 曾鈺琇

曾素合

廖豐斌

廖豐欽

廖惠春

曾俊傑

曾美華

陳雪雲（即○○○之承受訴訟人）

曾惠絹（即○○○之承受訴訟人）

曾建彰（即○○○之承受訴訟人）

曾淳琪（即○○○之承受訴訟人）

上十一人
訴訟代理人 簡敬軒律師
被上訴人 曾素月
簡睨森

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國112年12月27日臺灣南投地方法院111年度訴字第484號第一審判決，提起上訴，並為訴之變更，本院於113年9月18日言詞辯論

01 終結，判決如下：

02 主 文

03 上訴及變更之訴均駁回。

04 第二審（含變更之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序事項

07 上訴人於原審原主張依民法第767條第1項中段規定，請求被
08 上訴人簡暎森塗銷就坐落南投縣○○市○○段000地號土地
09 及同段000建號即門牌號碼南投市○○路000巷00號建物（下
10 合稱南營路房地）、同段000地號土地（下稱000地號土地）
11 如附表一編號10號所示應有部分（原為曾素月所有，下稱編
12 號10號應有部分）於民國111年4月20日所為所有權移轉登記
13 （下稱系爭登記）（見原審卷二第141頁）。嗣於本院審理
14 中變更依民法第184條第1項前段、後段規定為請求權基礎
15 （見本院卷第196頁），核與民事訴訟法第446條第1項但
16 書、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

17 貳、實體事項

18 一、上訴人主張：南營路房地為伊、被上訴人曾素月、曾鈺琇、
19 曾素合、廖豐斌、廖豐欽、廖惠春、曾俊傑、曾美華（下合
20 稱曾素月等8人）及被上訴人陳雪雲、曾惠絹、曾建彰、曾
21 淳琪（下合稱陳雪雲等4人；與曾素月等8人另合稱曾素月等
22 12人）之被承受人○○○（與曾素月等8人下合稱曾素月等9
23 人）共有，000地號土地為伊、曾素月等9人與他人共有，伊
24 與曾素月等9人之應有部分如附表一所示；○○○於111年7
25 月28日死亡，其應有部分由陳雪雲等4人繼承公同共有。曾
26 素月等9人於同年3月30日與曾素月之子簡暎森簽立買賣契約
27 書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）350萬元出賣
28 南營路房地全部與000地號土地應有部分0000000分之144725
29 （下合稱本案全部房地）予簡暎森，然故意未通知伊行使優
30 先購買權。伊於同年4月7日向訴外人即承辦地政士○○○口
31 頭告知將行使優先購買權，亦於同年月11日、同年月13日、

01 同年月16日寄發存證信函通知○○○、曾素月等9人主張行
02 使優先購買權，曾素月等12人應依系爭買賣契約同一條件與
03 伊訂立買賣契約，並將渠等所有南營路房地、000地號土地
04 如附表一編號2至10號所示應有部分（下合稱系爭不動產）
05 移轉登記予伊。嗣曾素月為規避伊行使優先購買權，竟於同
06 年月8日將編號10號應有部分贈與簡覓森（下稱系爭贈
07 與），於同年月20日辦理所有權移轉登記（該所有權移轉物
08 權行為下稱系爭贈與物權行為；所為登記即系爭登記），系
09 爭贈與債權行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示而無效，且
10 以假贈與真買賣方式，故意以背於善良風俗方法侵害伊之優
11 先購買權，簡覓森應負侵權行為回復原狀義務。爰依民法第
12 184條第1項前段、後段，土地法第34條之1第4項規定及系爭
13 買賣契約約定，求為確認系爭贈與債權行為及物權行為無
14 效、命簡覓森塗銷系爭登記，暨確認伊就系爭不動產有優先
15 購買權存在，及命曾素月等12人依系爭買賣契約之同一條件
16 就系爭不動產與伊訂立買賣契約，於伊履約後將系爭不動產
17 移轉登記予伊之判決。

18 二、被上訴人則以：簡覓森係欲向上訴人與曾素月等9人購買本
19 案全部房地，上訴人亦曾於磋商階段口頭同意出售名下應有
20 部分，惟於簽訂書面契約前反悔，故系爭買賣契約並未成
21 立，上訴人無從行使優先購買權。且上訴人既為系爭買賣契
22 約磋商之當事人之一，亦無土地法第34條之1第4項規定之適
23 用。又曾素月贈與編號10號應有部分予簡覓森，純屬個人財
24 務規劃，非為規避共有人優先購買權之行使，與簡覓森間亦
25 非通謀虛偽意思表示等語，資為抗辯。

26 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並
27 變更依民法第184條第1項前段、後段規定請求簡覓森塗銷系
28 爭登記，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)確認曾素月、簡覓森
29 之系爭贈與債權行為及物權行為均無效；(三)簡覓森應將系爭
30 登記塗銷；(四)確認上訴人對系爭不動產有優先購買權存在；
31 (五)曾素月等12人就系爭不動產，應與上訴人依系爭買賣契約

01 之同一條件訂立買賣契約，並於上訴人履行該買賣契約之義
02 務後，將系爭不動產辦理所有權移轉登記予上訴人。被上訴
03 人答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執之事實（見本院卷第137至139、231頁）：

05 (一)南營路房地為上訴人與曾素月等9人共有；000地號土地為上
06 訴人、曾素月等9人與他人共有，上訴人與曾素月等9人之應
07 有部分如附表一所示。○○○嗣於111年7月28日死亡，其所
08 有南營路房地、000地號土地如附表一編號4號所示應有部分
09 於同年11月22日由其全體繼承人即陳雪雲等4人以繼承為原
10 因登記為共同共有。

11 (二)曾素月等9人與簡覲森於111年3月30日簽署系爭買賣契約。

12 (三)上訴人於111年4月7日致電系爭買賣契約之承辦地政士○○
13 ○。

14 (四)上訴人於111年4月13日寄發存證信函予曾素月等9人及○○
15 ○，另於同年月16日寄發存證信函予曾素月等9人，主張行
16 使優先購買權。

17 (五)曾素月於111年4月20日，以同年月8日贈與為原因，將編號1
18 0號應有部分移轉登記予簡覲森。

19 五、本院之判斷：

20 (一)曾素月與簡覲森間系爭贈與債權行為及物權行為，非屬通謀
21 虛偽意思表示：

22 上訴人雖主張：曾素月與簡覲森於111年4月7日伊致電○○
23 ○表示欲行使優先購買權後，旋於同年月8日為系爭贈與、
24 於同年月20日辦理系爭登記完畢，目的在使簡覲森成為共有
25 人之一，再以共有身分買受其他共有人應有部分，顯係為
26 規避伊就系爭不動產行使優先購買權而為假贈與真買賣，系
27 爭贈與債權行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示而無效云
28 云，惟為被上訴人否認。按第三人主張表意人與相對人通謀
29 而為虛偽意思表示者，該第三人負舉證之責。查姑不論上訴
30 人就系爭不動產無優先購買權可以行使（詳後述），依○○
31 ○於111年4月7日上訴人致電時之陳述，核僅在說明系爭買

01 賣契約未經上訴人簽名而不成立，曾素月現欲改將編號10號
02 應有部分贈與簡曉森，且簡曉森成為共有人後可購買其他共
03 有人之應有部分，斯時上訴人即無優先權，有錄音光碟及譯
04 文可憑（見原審卷一第63頁，原審卷二第129頁），要不足
05 執此遽謂系爭贈與為曾素月與簡曉森間通謀虛偽意思表示，
06 不因贈與日期恰在上訴人向○○○稱欲行使優先購買權之翌
07 日，或○○○就簡曉森「日後」苟以共有人身分買受其他共
08 有人應有部分而為別一法律行為，上訴人「斯時」得否行使
09 優先購買權乙節表達個人法律見解，即率認曾素月與簡曉森
10 間之系爭贈與並非真實。又上訴人就曾素月與簡曉森係「假
11 贈與真買賣」一事，洵未舉證證明。是上訴人主張曾素月、
12 簡曉森間系爭贈與債權行為及物權行為屬通謀虛偽意思表示
13 云云，委無可採，則其以此為由，請求確認系爭贈與債權行
14 為及物權行為無效，及依民法第184條第1項前段、後段規定
15 請求簡曉森塗銷系爭登記，自屬無據。

16 (二)系爭買賣契約未成立，上訴人無優先購買權可以行使：

17 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
18 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
19 者，即不得反捨文字而更為曲解（最高法院113年度台上字
20 第511號判決意旨參照）。查：

21 (1)觀諸系爭買賣契約當事人欄記載「賣方曾松儀等10人（詳清
22 冊）」，第1條買賣標的物記載為本案全部房地，後附賣方
23 清冊明列上訴人與曾素月等9人之姓名、地址，暨每人就南
24 營路房地、000地號土地各出賣如附表一所示應有部分，有
25 系爭買賣契約可稽（見原審卷一第33、37頁），顯見系爭買
26 賣契約乃以上訴人與曾素月等9人為共同出賣人，旨在由渠
27 等共同出賣本案全部房地予簡曉森，並非由曾素月等9人逕
28 依土地法第34條之1第1項規定出賣共有物，契約文義甚為明
29 確，無須別事探求。遑論上訴人與曾素月等9人並非000地號
30 土地之全部共有人，渠等應有部分比例合計僅0000000分之1
31 44725，且屬分別共有而非共同共有，曾素月等9人就上訴人

01 名下之353地號土地應有部分，亦無從依土地法第34條之1第
02 1項規定，不經上訴人同意即逕為出賣。

03 (2)參以證人○○○於臺灣南投地方檢察署112年度偵字第5408
04 號偽造文書案件（下稱刑案）檢查事務官詢問時陳稱：系爭
05 買賣契約是伊做的，111年3月30日簽約時，簡曉森是買方，
06 只有上訴人、○○○2人未到場亦未出具委託書，其他人有
07 實際到場或出具委託書。簡曉森向伊表示上訴人、○○○沒
08 有到場，但有口頭答應買賣，之後會拿給他們簽名，故伊先
09 讓現場的人簽名；簽約當時有說明如果一人不同意，買賣契
10 約不成立，且伊有跟每個人收取簽約費1,000元，並強調很
11 多次，如一人未簽名，系爭買賣契約不成立，1,000元不歸
12 還。上訴人一開始就列在賣方清冊，如果他不同意、不簽
13 名，契約即不成立等語，此經本院調取刑案全卷核閱無誤
14 （見臺灣南投地方檢察署111年度交查字第97號卷第61頁，
15 原審卷二第181頁）；且○○○於111年4月7日上訴人致電
16 時，復再次說明系爭買賣契約未經上訴人簽名而不成立如
17 前，亦核與○○○上開刑案陳述相合。足徵依簡曉森與111
18 年3月30日到場之部分出賣人真意，渠等確欲以上訴人與曾
19 素月等9人為系爭買賣契約之共同出賣人，簡曉森亦意在取
20 得上訴人與曾素月等9人全體同意後始完成買賣，否則無須
21 表示嗣後會將契約交由未到場之上訴人、○○○簽名。而○
22 ○○係基於簡曉森之表述，依到場者之意思草擬契約內容，
23 並鑑於是日部分出賣人未到場，唯恐系爭買賣契約未經全體
24 出賣人簽名而不成立，致滋應否退還簽約服務費用之疑義，
25 方迭強調若因一人未簽名而契約不成立，日後不另退費，藉
26 此再次釐清、確定到場當事人之真意，確為系爭買賣契約須
27 經上訴人與曾素月等9人全體同意，始克成立。

28 (3)再者，系爭買賣契約之約定買賣價金為350萬元，簡曉森於1
29 11年3月30日即簽發如附表二所示發票日均為同日、受款人
30 分別為上訴人與曾素月等9人、面額各如附表二所示之本票
31 計10張交由○○○收執，供擔保買賣價金之給付，為兩造所

01 不爭執（見本院卷第138、231頁，原審卷一第429至431、45
02 7頁），並有本票可憑（見原審卷一第495至501頁）。繹之
03 各該本票面額，核與按上訴人與曾素月等9人應有部分比例
04 計算後每人得分配之買賣價金數額相符，尤彰簡曉森確以上
05 訴人與曾素月等9人為系爭買賣契約之共同出賣人，方以渠
06 等為買賣價金給付對象，並分別按渠等應有部分比例核算應
07 付價金，要非僅以曾素月等9人為系爭買賣契約之出賣人，
08 至為明灼。

09 (4)據此，簡曉森與111年3月30日到場之部分出賣人既意在由上
10 訴人與曾素月等9人全體共同出賣本案全部房地，○○○亦
11 係依到場者之意思草擬契約內容，到場者復均認知倘未到場
12 之出賣人未簽名，契約即不成立，系爭買賣契約自係以上訴
13 人與曾素月等9人為共同出賣人，不因上訴人實際上是否確
14 曾與簡曉森洽談買賣、或於111年3月30日未曾到場而異，更
15 難徒以系爭買賣契約未贅列「如賣方一人不同意出售，契約
16 不成立」之條款，即得偏離契約明顯文義，遽指出賣人僅為
17 曾素月等9人。上訴人主張：伊從未與簡曉森洽談南營路房
18 地、000地號土地之買賣，亦未曾同意出賣應有部分予簡曉
19 森，系爭買賣契約之出賣人僅曾素月等9人，伊非契約當事
20 人，該契約已因契約必要之點合致而成立生效，伊有無簽名
21 不影響契約之成立云云，容無足取。

22 2.按土地法第34條之1第4項規定共有人優先承購權之發生，係
23 以他共有人出賣其應有部分與第三人之買賣契約有效成立為
24 前提。查系爭買賣契約以上訴人為共同出賣人，惟上訴人未
25 在契約上簽名蓋章，此觀該契約即明（見原審卷一第37
26 頁），堪認系爭買賣契約並未成立，則上訴人自無優先購買
27 權可以行使。是上訴人請求確認其就系爭不動產有優先購買
28 權存在，及依土地法第34條之1第4項規定及系爭買賣契約約
29 定，請求曾素月等12人依系爭買賣契約之同一條件就系爭不
30 動產與其訂立買賣契約並為所有權移轉登記，亦屬無據。

31 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段，土地法

01 第34條之1第4項規定及系爭買賣契約約定，請求確認系爭贈
02 與債權行為及物權行為無效、簡睨森應塗銷系爭登記，暨確
03 認上訴人就系爭不動產有優先購買權存在，及曾素月等12人
04 應依系爭買賣契約之同一條件就系爭不動產與上訴人訂立買
05 賣契約，於上訴人履約後將系爭不動產移轉登記予上訴人，
06 為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法
07 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
08 理由，應駁回上訴及變更之訴。

09 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
10 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
11 贅述。

12 八、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，爰判決如主
13 文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

15 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

16 法官 廖穗蓁

17 法官 李佳芳

18 正本係照原本作成。

19 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
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
21 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

22 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
23 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
24 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。
25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

26 書記官 卓佳儀

27 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

01
02

附表一：

編號	共有人	000地號土地	000建號建物	000地號土地	備註
1	曾松儀	7分之1	7分之0	0000000分之20675	
2	曾鈺琇	7分之1	7分之0	0000000分之20675	
3	曾素合	7分之1	7分之0	0000000分之20675	
4	〇〇〇	7分之1	7分之0	0000000分之20675	嗣由陳雪雲等4人 繼承公同共有
5	廖豐斌	21分之1	21分之0	0000000分之20675	
6	廖豐欽	21分之1	21分之0	0000000分之20675	
7	廖惠春	21分之1	21分之0	0000000分之20675	
8	曾俊傑	14分之1	14分之0	0000000分之20675	
9	曾美華	14分之1	14分之0	0000000分之20675	
10	曾素月	7分之1	7分之0	0000000分之20675	
合計		1分之1	1分之1	0000000分之144725	

03
04

附表二：

編號	受款人	發票日	票面金額
1	曾松儀	111年3月30日	50萬元
2	曾鈺琇	111年3月30日	50萬元
3	曾素合	111年3月30日	50萬元
4	〇〇〇	111年3月30日	50萬元
5	廖豐斌	111年3月30日	16萬6,667元
6	廖豐欽	111年3月30日	16萬6,667元
7	廖惠春	111年3月30日	16萬6,666元
8	曾俊傑	111年3月30日	25萬元
9	曾美華	111年3月30日	25萬元
10	曾素月	111年3月30日	50萬元
合計			350萬元