臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第30號

上　訴　人　嘉義縣民雄鄉公所
法定代理人　林于玲
訴訟代理人　李昶欣律師
被 上訴 人　方貝貝
訴訟代理人　黃文力律師

上列當事人間請求確認承買權存在事件，上訴人對於中華民國114年1月21日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度訴字第286號）提起上訴，本院於民國114年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人應於被上訴人提出對待給付之同時，移轉土地所有權登記部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除撤回部分外）、第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地（民國110年12月22日重測前為同鄉○○○段0地號土地）及同段00-0至00-00地號土地（下合稱系爭16筆土地）均為○○鄉所有，並由上訴人管理。伊於88年間購買同段00-00地號土地（下稱系爭土地）上之嘉義縣○○鄉○○村○○0-0、0-0號房屋（下稱系爭0-0、0-0房屋），並自100年1月1日起向上訴人承租系爭土地。嗣上訴人為辦理系爭16筆土地讓（標）售事宜，於111年5月3日召開承購申請說明會，通知系爭16筆土地承租人到場，伊當場提出土地承購申請書，作為買受系爭土地之要約，上訴人則以111年9月21日嘉民鄉財字第11100021006號函通知伊，表示系爭土地已完成讓售法定程序，承購價款為新臺幣（下同）5,424萬0,725元等語，兩造就系爭土地應已成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。其後上訴

人數次暫停、重啟系爭土地讓（標）售程序，並於112年10月19日核定系爭土地標售底價為7,499萬9,000元，伊亦同意變更價金為7,499萬9,000元。詎上訴人嗣竟以112年10月27日嘉民鄉財字第1120023703D號函（下稱112-10-27函）通知伊，表示查悉訴外人金富玩具實業有限公司（下稱金富公司）自91年間在系爭0-0號房屋為營業登記，而依嘉義縣縣有財產管理自治條例（下稱系爭條例）第49條規定，伊不得請求讓售系爭土地云云。伊隨即於112年10月30日、同年11月28日向上訴人重申，其已承購系爭土地，但上訴人仍拒絕履約。爰依系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，求為命上訴人應於伊給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊等語（被上訴人於原審逾上開部分之其他請求，業經被上訴人撤回起訴，該部分不在本院審理範圍內，不予贅述）。

二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人上開部分請求：被上訴人之配偶許進樂於91年間，即將金富公司營業所設在系爭0-0號房屋，則被上訴人於100年1月1日起向伊承租系爭土地，自屬營業使用系爭土地，依系爭條例第49條規定，承租人即被上訴人不得要求讓售。又兩造是否達成買賣合意，應以民法之規定為據，伊業於112年2月24日通知系爭土地承租人，停止（即終止）原讓（標）售程序，是伊再於112年9月25日重啟讓（標）售程序，已為另一要約，且於被上訴人未為承諾前，已以112-10-27函通知不予讓售系爭土地，撤回該要約，其後被上訴人雖於112年10月30日提出申購，但伊並未承諾，兩造就系爭土地並未達成買賣合意等語。【原審就上開部分判命上訴人應於被上訴人給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決關於命上訴人應於被上訴人提出對待給付之同時，移轉系爭土地所有權登記部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則求為判決駁回上訴。】

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷150至153頁）：

㈠兩造不爭執事項：

1、系爭16筆土地，均為民雄鄉所有，並由上訴人管理。

2、被上訴人於88年間購買系爭0-0、0-0房屋，並於100年1月1日起向上訴人承租系爭土地，嗣於106年1月1日續租，租期至111年12月31日止（計6年）（見原審卷一第13、51、97至99、239、241頁）。

3、上訴人讓（標）售系爭16筆土地之過程如下：

①上訴人提案辦理系爭16筆土地讓（標）售事宜，業經嘉義縣民雄鄉鄉代會第21屆第16次臨時會決議通過，及嘉義縣政府以111年6月14日府財稅公字第11101206944號函核定（見原審卷一第249至251頁）。

②上訴人於嘉義縣政府核定前即111年5月3日召開承購申請說明會，通知系爭16筆土地承租人到場，被上訴人於當日向被上訴人提出系爭土地承購申請書（見原審卷一第117、卷二165頁）。

③上訴人於111年9月21日以嘉民鄉財字第1110021006號函（下稱111-09-21函）通知被上訴人業已完成法定程序，承購總價款計5,424萬0,725元，應於接獲該通知之次日起40日內（即111年11月2日前）繳清，逾期未繳，視為放棄承購（見原審卷一第23至24頁）。

④上訴人於上開繳款期限前即111年9月23日與系爭16筆土地承租人開會，因承租人認為估價過高，上訴人乃暫停系爭16筆土地讓（標）售程序，並於111年9月29日同意於研議相關糾紛與疑義後，續通知承購申請人辦理讓（標）售相關事宜（見原審卷一第77至81頁）。

⑤上訴人於111年11月24日續辦讓（標）售程序，因衡酌讓（標）售期程，為推動鄉政建設之需要與維護承購人優先購買權，及系爭16筆土地承租戶之租約將於111年12月31日屆

期，與各承租人簽訂1年之租約（租期自112年1月1日至112年12月31日）（見原審卷一第82、15至18頁）。

⑥上訴人於112年2月24日開會決議停止系爭16筆土地讓（標）售程序，俟年底收回土地後整體規劃，以符經濟效益，並書面通知各承租人，112年租賃契約之租期屆滿後，不再另行訂約續租，且提醒承租人如有違反租賃契約規定時，將依該契約規定終止租約、收回土地（見原審卷一第87至91頁）。

⑦上訴人於112年9月25日以嘉民鄉財字第1120021042號函（下稱112-09-25函），通知被上訴人及其餘承租人就系爭土地等14筆土地重啟讓（標）售程序，且於租賃契約期滿後不再續約並收回土地，並於112年10月19日核定系爭16筆土地之讓（標）售底價，其中系爭土地底價為7,499萬9,000元，備註標售（見原審卷一第92、205至223頁）。

4、上訴人於112年10月27日以112-10-27函通知被上訴人，該函載稱：因金富公司自91年設立時起即設址在系爭0-0號房屋，並完成營業登記，復於99年4月12日為工廠登記，依系爭條例第49條「縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。」之規定，不得讓售等語。被上訴人於112年10月30日、同年11月28日向上訴人重申承購之意思表示，均遭上訴人拒絕（見原審卷一第25至29、119至123頁）。

5、被上訴人就112-10-27函提出訴願，惟嘉義縣政府認被上訴人就系爭土地之承租、讓售為私權爭執，而訴願不受理（見原審卷一第31至33頁）。

6、上訴人於112年10月19日核定系爭16筆土地底價後，依據承租人111年5月3日鄉有土地承購申請書及嘉義縣縣有房地出售作業要點，於112年10月27日函通知同段00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-00、00-00、00-0

0、00-00、00-00地號土地之承租人，得以核定底價即承購總價繳款（見原審卷一第147至172頁）。

7、兩造同意：若兩造間就系爭土地成立爭執事項1之買賣契約，則兩造亦已於112年10月19日合意變更價金7,499萬9,000元。

㈡兩造爭點：

1、兩造就系爭土地，是否成立買賣契約（被上訴人111年5月3日向上訴人提出系爭土地承購申請書，及上訴人以111年9月21日函通知被上訴人業已完成法定程序，承購總價款計5,424萬0,725元）？

2、若是，上開買賣契約是否業經解除，或為無效、不成立？

3、被上訴人請求其於給付7,499萬9,000元之同時，上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠兩造就系爭土地，是否成立買賣契約？

1、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。次按當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能成立，買賣契約以價金及標的物為其要素，故價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此二者意思表示未能一致，買賣契約自無從成立（最高法院82年度台上字第2848號判決要旨參照）。

2、經查，依兩造不爭執事項3①、②、③，及被上訴人於111年5月3日所提出之兩造不爭執事項3②之系爭土地申購書載稱：「一、查坐落嘉義縣○○鄉○○段00-00地號1筆…確係本人所租用，茲願依照有關規定申請承購…。二、申請人依有關規定所為之申請，僅具有要約之效力，並不具貴所已為承諾之表示。三、申購之土地，如經貴所審核，因不合規定而不能出售時，聽憑撤銷申購，申請人絕無異議。…七、讓

售價格俟貴所查估後通知申請人，經申請人同意後辦理讓售。…此致嘉義縣民雄鄉公所…申請人：方貝貝」等語。（見原審卷一第117頁），而兩造不爭執事項3③之111-09-21函則載稱：「主旨：台端申請承購本所經管坐落本鄉○○段00-00地號土地…業已完成法定程序，承購總價款計新台幣54,240,725元整…請查照。說明：一、依據台端111年5月3日鄉有土地承購申購書及嘉義縣縣有房地出售作業要點辦理。二、承購土地如以支票或現金一次繳清者，請向本所領取公庫繳款書，再至民雄鄉農會代理公庫繳款。…四、…除不可歸責於承購人外，本所並應限期承購人一次繳清；逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除，讓售標的物由本所另行處理。五、…請於接獲本通知之次日起40日內（111年11月2日前）繳清土地價款…，逾期未繳，視為放棄承購。」等語（見原審卷一第24頁），堪認被上訴人於111年5月3日提出系爭土地申購書，以上訴人「查估後通知」之讓售價格向上訴人為買受系爭土地之要約後，上訴人以111-09-21函確認查估後價金為5,424萬0,725元向被上訴人為出賣系爭土地之承諾，並強調「逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除」等語，可見兩造對於買賣價金為5,424萬0,725元及標的物為系爭土地，契約必要之點意思表示一致，應已就系爭土地成立買賣契約（即系爭買賣契約）。且上訴人於111-09-21函強調「逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除」等語，亦足認上訴人以該函為承諾，兩造即成立以5,424萬0,725元買賣系爭土地之系爭買賣契約。

3、又被上訴人雖係以上訴人「查估後通知」之讓售價格向上訴人為買受系爭土地之要約，而非直接提出具體之數字。惟按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為定有價金，民法第345條第1項、第346條第1項定有明文。所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關因素為判斷（最高法院105年度台

上字第2150號判決要旨參照）。綜觀系爭買賣契約之標的為有公告現值、公告地價、實價登錄之土地買賣，締約目的係上訴人就公有非公用土地為買賣之私經濟行為，類此私經濟行為之條款內容、磋商經過、交易習慣等，中央及各地方政府已有累積相當數量之前例，足認上訴人於兩造不爭執事項㈢①、②之鄉代會決議通過及嘉義縣政府函核定，並召開承購申請說明會下，被上訴人填寫制式系爭土地承購申請書以上訴人「查估後通知」之讓售價格為要約之價金，雖非具體數字，但於被上訴人於提出要約之階段，係屬依情形可得特定之情形。且由後續上訴人以111-09-21函為承諾之階段，係通知被上訴人查估後之讓售價格為5,424萬0,725元，並強調「逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除」等語，可知兩造當時要約及承諾之真意應係：被上訴人以上訴人「查估後通知」之讓售價格為要約之價金，係屬依情形可得特定之情形，而上訴人以111-09-21函告知被上訴人讓售價格為5,424萬0,725元為承諾時，併為保留上訴人解除買賣契約之權利，即該函所載「逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除」等語，兩造之要約及承諾已合致，自應成立系爭買賣契約。

㈡系爭買賣契約是否業經解除，或為無效、不成立？

1、按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法院111年度台上字第1158號判決參照）。查系爭土地申購書第3項明載：「…三、申購之土地，如經貴所審核，因不合規定而不能出售時，聽憑撤銷申購，申請人絕無異議。…申請人：方貝貝」等語（見原審卷一第117頁），依其文義，應屬上訴人於系爭買賣契約保留約定解除契約之權利（約定解除權）之約定，即約定上訴人保留系爭買賣契約「如經上訴人審核，因不合規定而不能出售時」即得解除

契約之約定。

2、又依系爭條例第49條「縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。」之規定可知，凡管理機關出租（即承租人承租）之縣有非公用不動產，有供營業使用之情形，承租人不得要求管理機關讓售，管理機關「僅能以標售之方式出售」。至於承租人與營業人是否為同一人，則非所問。經查：

(1)金富公司自91年設立時起即設址在系爭0-0號房屋並完成營業登記，復於99年4月12日為工廠登記等情，有該公司登記及工廠登記資料可稽（見原審卷一第57至60頁），堪認被上訴人向上訴人承租之系爭土地確有「供營業使用」之情形。

(2)上訴人與被上訴人之系爭買賣契約，既已有約定前述保留約定解除契約之權利（約定解除權），已如前述，而被上訴人向上訴人承租之系爭土地復有系爭條例第49條所指「供營業使用」之情形，僅得以標售之方法出售系爭土地，則上訴人行使其約定解除權，而以兩造不爭執事項4之112-10-27函通知被上訴人不得讓售系爭土地後，系爭買賣契約即因合法解除而溯及失效。

3、被上訴人之主張，均無可採，詳述如下：

(1)被上訴人雖主張：兩造就系爭土地成立買賣契約後，上訴人以違反系爭條例之規定，不得讓售系爭土地予被上訴人，改為標售，已與民雄鄉鄉代表會決議、嘉義縣政府核定之讓（標）售程序有違，並違反誠信原則云云。惟查上訴人以112-10-27函，解除兩造間之系爭買賣契約，雖與兩造不爭執事項3①至⑦之決議、核定、函文意旨有違，然此係因上訴人事後審核，始發現系爭土地有不合於讓售規定之情形，乃依系爭土地申購書所載，行使其保留之約定解除權所致，且上訴人既係行使系爭土地申購書已載明之保留約定解除權，

即難謂有何違反誠信原則可言。

(2)被上訴人雖又主張：上訴人應依系爭條例第52條第2款「前條規定出售之房地，其處理方式依下列規定：…二、出租土地承租人建有房屋者，讓售與承租人。承租人不依規定承購者，照現狀標售。未建有房屋者，一律標售。但承租人有依得標價格優先承買權。」之規定，讓售系爭土地予被上訴人云云。惟上開規定係嘉義縣政府規範自己如何選擇其出售同條例第51條非公用不動產方式之規定，並非兩造間契約之約定內容，自難憑為本件兩造間民事請求之基礎。

(3)被上訴人雖再主張：依上訴人鄉有非公用土地擬處分清冊之記載，兩造不爭執事項3①之臨時會決議通過出售系爭土地之法令依據，為系爭條例第52條第1項第1、2款暨公有土地經營及處理原則第7點第7款之規定，且依嘉義縣政府113年11月4日函，系爭條例第49條係為防止短期炒作，僅適用於短期標租或議定出租之情形，本件被上訴人自100年1月1日起，即因系爭0-0號房屋坐落於系爭土地上，長期承租系爭土地，自無系爭條例第49條之適用云云。惟查，上訴人鄉有非公用土地擬處分清冊固記載，兩造不爭執事項3①之臨時會決議通過出售系爭土地之法令依據為系爭條例第52條第1項第1、2款等規定，而本件經函詢嘉義縣政府：系爭條例第49條第2項規定之適用，是否限於依第1項規定出租者？如非以標租土地承租為營業使用，若有出售必要，應以標售或讓售方式辦理？（見原審卷一第243頁），嘉義縣政府113年11月4日函覆意見稱：「本縣縣有財產管理自治條例第49條條文，係規範閒置縣有土地短期出租原則，縣有非公用不動產無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情況特殊，租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。如非以標租土地承租為營業使用，若有出售必要，應以標售或讓售方式辦理？經查該條文並無相關規定。」等語（見原審卷二第143頁）。然上訴人鄉有非公用土地擬處分清冊記載出售系爭土地之法令依據為系爭條例

第52條第1項第1、2款等規定，係因上訴人當時並未發現系爭土地有系爭條例第49條之情形，事後審核始發現系爭土地有不合於系爭條例第52條第1項第1、2款之讓售規定，自不能再以上訴人糾正錯誤前之記載，認定系爭土地符合系爭條例第52條第1項第1、2款之讓售規定。又依系爭條例第49條第1項規定之文義，凡管理機關出租（即承租人承租）之縣有非公用不動產，有供營業使用之情形，不問租期長短，均應以標租為原則，或逕與承租人議定出租，並非「閒置縣有土地短期出租」始有其適用，是被上訴人主張其已長期承租系爭土地即無系爭條例第49條之適用云云，尚無可採。再者，上訴人於發現系爭土地應適用系爭條例第49條之規定後，在行政法上雖未必能糾正其先前不依該條標租、議定出租、標售之錯誤，但在民事關係上，因兩造於系爭土地申購書第3項，已有保留約定解除權之約定，上訴人即得憑其事後發現系爭土地應適用系爭條例第49條之規定，據以解除系爭買賣契約。

㈢被上訴人請求其於給付7,499萬9,000元之同時，上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

1、兩造間之系爭買賣契約，既經上訴人以112-10-27函行使約定解除權，而溯及失效，則被上訴人依買賣關係請求其給付7,499萬9,000元之同時，上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，即屬無理由。

2、又系爭條例第52條第2款係規範嘉義縣出售同條例第51條非公用不動產之方式，非屬兩造間本件民事請求之依據，被上訴人主張依上開規定，得請求於其給付7,499萬9,000元之同時，上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，亦屬無據。

五、綜上，被上訴人依據系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，請求上訴人應於被上訴人給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。原審遽准被上訴人本件此部分請求，自有未洽。上

訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決該部分廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭　審判長法　官　王金龍

法　官　曾鴻文

法　官　施盈志

上為正本係照原本作成。

被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日內向本院補提出理由書狀（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。

上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　楊雅菱

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。