

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第292號

上訴人 敦寶建設股份有限公司

法定代理人 連建吉

上訴人 陳家財

林明忠

李衍傑

卓培煙

郭世明

共同

訴訟代理人 黃世芳律師

參加人 林志應

林珮辰

共同

訴訟代理人 林陳錢

被上訴人 柯王蜜

柯兩洽

李素華

共同

訴訟代理人 蕭明哲律師

參加人 柯一郎

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

訴訟代理人 陸正康律師

上列當事人間請求行使優先購買權事件，上訴人對於中華民國111年2月11日臺灣士林地方法院109年度重訴字第472號判決提起上

訴，經本院於111年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人林佩辰、林志應負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

## 事實及理由

一、上訴人主張：伊等於民國108年10月24日向訴外人即柯定塗之繼承人陳柯月嬌等42人所購買，於109年6月18日辦理所有權移轉登記完畢，位於臺北市○○區○○段0○段00○號即門牌號碼同區南港路3段109巷6號房屋（下稱系爭房屋），係早先由柯定塗向訴外人即系爭房屋坐落同小段215地號土地（下稱系爭土地）共有人柯元租用該土地興建之建物。由於被上訴人各以繼承、信託等原因，輾轉取得原為柯元之系爭土地應有部分各10/180，伊等於買受系爭房屋同日向被上訴人及系爭土地部分共有人劉阿娥等人（下稱劉阿娥等人）購買系爭土地，並已簽訂買賣契約（下稱甲買賣契約）。然因系爭土地共有人即參加人柯一郎於109年3月13日向被上訴人及劉阿娥等人表示願依甲買賣契約同一條件優先購買系爭土地，並於同年8月11日簽訂買賣契約（下稱乙買賣契約），被上訴人出售所有系爭土地應有部分，各得款新臺幣（下同）2,261萬2,100元而未果。惟柯一郎甫行使優先承購權時，未依劉阿娥等人催告，於同年3月30日簽訂買賣契約給付價金，為劉阿娥等人於同年4月9日解除契約，嗣雖仍締結乙買賣契約，應屬重新訂定契約。伊等復本於柯定塗於38年11月11日就柯元在系爭土地應有部分30/180為地上權設定登記（下稱系爭地上權登記），固經訴外人即柯元繼承人柯烏楊及被上訴人柯王蜜（下稱其名）以地上權「存續期間屆滿」為由，聲請塗銷系爭地上權登記，但依法系爭房屋在系爭土地上仍留存之不定期租賃關係，於109年11月11日向被上訴人行使願依乙買賣契約同一條件購買系爭土地之優先購買權。被上訴人自應負有於受領伊等所給付價金同時，將

其等系爭土地應有部分移轉登記予伊等之義務等情。爰依土地法第104條第1項規定，求為命被上訴人各應於上訴人給付2,261萬2,100元同時將各別之系爭土地應有部分10/180移轉登記予上訴人之判決。原審為上訴人不利之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人柯王蜜應於上訴人給付2,261萬2,100元同時，將所有坐落系爭土地10/180所有權移轉登記予上訴人。(三)被上訴人柯兩洽（下分稱其名）應於上訴人給付2,261萬2,100元同時，將所有系爭土地應有部分10/180所有權移轉登記予上訴人。(四)被上訴人李素華（下分稱其名）應於上訴人給付2,261萬2,100元同時，將所有系爭土地應有部分10/180所有權移轉登記予上訴人。

二、參加人林志應、林珮辰以：系爭土地市場價值高昂，被上訴人及劉阿娥等人卻欲依土地法第34條之1規定將系爭土地賤價出賣予參加人柯一郎，顯侵害全體共有人權益，系爭土地應由法院裁判分割較為公平等語。

三、被上訴人則以：否認柯定塗曾向柯元承租系爭土地興建系爭房屋，上訴人並無因買受系爭房屋而取得土地法第104條所定之租用基地建築房屋關係等語，資為抗辯，答辯聲明：上訴駁回。

四、參加人柯一郎則以：柯元如於生前有意出租其應有部分，必先與其他共有人間作成分管約定，否則無從確定其應有部分之坐落位置，伊否認柯元曾與其他共有人間有何分管約定。又柯元早於38年3月30日死亡，柯定塗於39年4月20日辦理系爭房屋第一次所有權登記，其權源又係以其於38年11月11日單獨聲請核准登記之地上權為據，然設定地上權當時柯元既已過世，該地上權之設定自屬無效等語，資為抗辯。

五、查，柯定塗於38年11月11日將系爭房屋辦理第一次所有權登記，並於39年4月20日完成登記，系爭房屋係臺北市○○區○○段0○段00○號，門牌號碼經整編後為同市○○路0段000巷0號。柯元之繼承人即柯烏楊、柯王蜜於81年8月22日以系爭地上權存續期間已於48年11月10日屆滿為由，申請塗銷

01 系爭地上權登記，並於81年9月1日塗銷登記完畢。柯元死亡  
02 後，其就系爭土地之應有部分30/180由柯烏楊、柯王蜜各繼  
03 承取得應有部分20/180、10/180，於79年12月26日辦理繼承  
04 登記。柯烏楊於81年9月21日死亡，其在系爭土地應有部分2  
05 0/180由訴外人柯兩傳、柯兩洽各自繼承取得應有部分10/18  
06 0。柯兩傳死亡後，在系爭土地應有部分10/180由訴外人柯  
07 智偉繼承取得，並於103年7月14日信託登記予李素華。柯一  
08 郎於109年8月11日與劉阿娥等人及被上訴人簽立乙買賣契  
09 約，買受系爭土地全部。上訴人於109年11月11日向被上訴  
10 人主張具優先承買權，願以與乙買賣契約同樣條件買受系爭  
11 土地應有部分30/180等事實，有他項權利登記聲請書、土地  
12 登記簿、土地登記謄本、新舊地號查詢結果、建物登記謄  
13 本、地上權塗銷登記聲請書、行使優先購買權存證信函等件  
14 可資佐據（見原審卷一第20、26至28、30、38、40至54、56  
15 至62、64至70、72至75、100至123頁），兩造亦不爭執（見  
16 本院卷第320頁），堪認為真實。

17 六、上訴人主張其因繼受柯定塗為興建系爭房屋就系爭土地與柯  
18 元間之不定期租賃契約地位，得對於乙買賣契約行使優先購  
19 買權等節，為被上訴人及參加人柯一郎否認，並以前詞置辯  
20 ，經查：

21 （一）上訴人以柯定塗於興建系爭房屋當時，曾與柯元締結基地  
22 租賃契約，主張其為系爭土地之不定期限租賃權人云云。  
23 無非以柯定塗曾於38年11月11日為系爭地上權設定登記，  
24 雖其後於48年11月10日期間屆滿，為柯元之繼承人即柯烏  
25 楊、柯王蜜於81年9月1日塗銷系爭地上權登記，推知兩造  
26 間就系爭土地仍有不定期限之租賃關係存在為據。惟按基  
27 地出賣時，地上權人、典權人或承租人始有依同樣條件優  
28 先購買之權，參諸土地法第104條第1項規定自明。又租用  
29 基地建築房屋，承租人固依同法第102條、民法第422條之  
30 1規定，於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記，  
31 然揆諸上開規定立法目的，僅在鞏固承租人之地位，加強

其保護，故適用之前提係租用基地關係先行存在，非謂租地建屋契約與地上權登記必然併存。本件上訴人要僅證明柯定塗於柯元之應有部分曾為系爭地上權登記，就基地租賃關係之成立，恕置未論，即推稱柯定塗與柯元間必然成立基地租賃關係云云，依上開說明，已有未合。又查，柯元於38年3月30日已死亡，有柯元戶籍謄本可佐（見原審卷一第454頁），系爭地上權登記時為同年11月11日，有他項權利證明書足按（見原審卷一第20頁），柯元顯無可能與柯定塗就系爭土地達成租賃或地上權設定之合意，該登記亦有疑義。再者，柯定塗之繼承人陳柯月嬌與部分系爭房屋共有人前於82年8月1日向系爭土地共有人切結謂：「切結人先父柯定塗所有座落南港區玉成段二小段215地號（即系爭土地）在民國38年11月11日向松山地政事務所地上權設定，但民國81年8月22日由柯王蜜向松山地政事務所申請存續期間屆滿，民國81年9月1日被松山地政事務所地上權設定塗銷，所以地主欲將該土地出售或新建房屋時，切結人願意自行拆除房屋，地主則依照同一地號其他建築物之補償為標準予補償」等語，有切結書在卷（見原審卷一第432至433頁）。復參以甲買賣契約第10條第3項約定：「本約標的物無土地法第104條、第107條及耕地三七五減租條例第15條規定所列之優先購買權人存在，出賣人應於登記申請書備註欄內切結記明【本案土地（即系爭土地）確無出租情事，如有不實出賣人願負一切法律責任。】條文，並蓋印鑑章以示負責。」等語，有甲買賣契約可稽（見原審卷一第135頁）。另系爭房屋辦理移轉登記予上訴人之資料備註欄亦載有：「本案土地(即系爭土地)確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任」等語，有系爭房屋辦理移轉登記資料可參（見原審卷二第16頁）。足認系爭房屋原所有權人陳柯月嬌等42人於出賣系爭房屋，被上訴人及劉阿娥等人於出售系爭土地時，均分別於買賣契約及移轉登記資料中表明系爭土地並無出租情

01 形，益徵系爭房屋、土地間應無基地租賃關係存在。上訴  
02 人主張其具有系爭房屋之基地租賃關係，行使願依乙買賣  
03 契約同一條件購買被上訴人應有部分之優先購買權云云，  
04 自屬無據。

05 (二) 上訴人固就被上訴人曾於審理中就系爭房屋之出賣，表示  
06 願行使土地法第104條之優先購買權，顯係自認系爭房屋  
07 在系爭土地上存有基地租賃關係云云。惟按當事人或其訴  
08 訟代理人於訴訟上所為自認，於辯論主義所行之範圍內固  
09 有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為  
10 真，以之為裁判之基礎。惟當事人若合法撤銷其自認，法  
11 院自得為與該自認事實相反之認定，參諸最高法院101年  
12 度台上字第1029號判決意旨即明。本件被上訴人為撤銷其  
13 自認，除表明：所為行使優先購買權之主張，僅係「預為  
14 抗辯」，並非自認系爭房屋就系爭土地存有租賃關係等語  
15 (見原審卷二第442頁)，且提出切結書、臺北高等行政  
16 法院110年度訴字第624號裁定、準備程序筆錄供法院為相  
17 反認定(見原審卷一第432頁；原審卷二第421、427  
18 頁)。堪認被上訴人對其不利事實之陳述，應已為其撤  
19 銷。上訴人又以其同日買受系爭房屋、土地，已無房屋、  
20 土地歸屬不同人所有情形，主張：參加人柯一郎行使優先  
21 購買權應不生效力云云，並引用最高法院103年度台上字  
22 第2263號、100年度台再字第55號等判決為據。然參加人  
23 柯一郎係本於其為系爭土地共有人，依土地法第34條之1  
24 第4項規定，對上訴人與被上訴人、系爭土地部分共有人  
25 所締結甲買賣契約行使優先購買權，買受系爭土地，有土  
26 地登記謄本、存證信函、甲買賣契約附卷(見原審卷一第  
27 100至123、124至126、130至143頁)。因土地法第34條之  
28 1立法理由為「為解決共有不動產之糾紛，促進土地利  
29 用，便利地籍管理及稅捐課徵，增訂本條文」，可見僅為  
30 簡化共有關係，與同法第104條規定旨在使基地與土地上  
31 之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭之立

01 法本旨不同。上訴人以其所為合於同條之立法意旨，即謂  
02 參加人柯一郎之優先購買權行使不生效力云云，已非可  
03 取。至最高法院103年度台上字第2263號、100年度台再字  
04 第55號等判決意旨均著重同條優先購買權行使之限制，與  
05 參加人柯一郎之情形不同，無從比附援引，是項主張，自  
06 屬無據。上訴人再以系爭土地部分共有人與其訂定甲買賣  
07 契約後，於109年3月20日通知參加人柯一郎於同年月30日  
08 簽訂土地買賣契約，參加人柯一郎屆期並未到場，嗣再限  
09 期通知締約，參加人柯一郎又未如期到場，為該等共有人  
10 依民法第254條規定解除契約。雖該等共有人嗣後撤銷解  
11 除意思表示，與參加人柯一郎於109年8月11日簽訂乙買賣  
12 契約。惟該撤銷意思表示違反同法第258條第2項規定而不  
13 生撤銷之效力，且甲、乙買賣契約之價金及賣方當事人均  
14 不同，乙買賣契約應為參加人柯一郎與上開共有人重新合  
15 意所成立之新契約，主張：其本於與被上訴人土地應有部  
16 分間有基地租賃關係，得以乙買賣契約相同條件優先購買  
17 系爭土地云云。惟甲、乙買賣契約之總價均為4億702萬  
18 元，且均分為第一期款4,070萬2,000元、第三期款1億2,2  
19 10萬6,000元、第四期款（尾款）2億4,421萬2,000元等3  
20 期給付，有該2契約可稽（見原審卷一第300至301、154至  
21 155頁）。另乙買賣契約之價金分配表所列共有人，固增  
22 加甲買賣契約所無之訴外人柯錫欽、柯廷霖、柯木祥、柯  
23 福堂、柯坤賢等人，惟柯錫欽係於109年3月間自訴外人即  
24 系爭土地共有人柯金萬受贈取得系爭土地應有部分1/1200  
25 0；柯廷霖、柯木祥、柯福堂、柯坤賢於同年月間分別由  
26 訴外人即共有人柯金為平均受贈取得系爭土地應有部分7  
27 3/0000000，有該2契約價金分配表、土地登記謄本足按  
28 （見原審卷一第182、325頁；本院卷第405、415、437  
29 頁），可見僅係參加人柯一郎與出賣人間為因應甲買賣契  
30 約簽訂後，因部分系爭土地共有人處分應有部分，在買賣  
31 條件未變下，按實際共有人人數重新調整價金分配，上訴

01 人執部分共有人價金分配及人數不同，即謂乙買賣契約為  
02 新成立之契約，已有未合。況上訴人就系爭房屋存在基地  
03 租賃關係，並未盡舉證之責，其優先購買權之行使仍為無  
04 據。

05 （三）至參加人林佩辰、林志應主張參加人柯一郎賤價買受系爭  
06 土地，顯侵害全體共有人權益，系爭土地應由法院為裁判  
07 分割云云，因參加人柯一郎業合法行使優先購買權如上  
08 述，參加人林佩辰、林志應之主張與土地法第34條之1第4  
09 項規定不合，自不足取。

10 七、綜上所述，上訴人依土地法第104條第1項規定，聲明請求被  
11 上訴人各應於上訴人給付2,261萬2,100元同時將各別之系爭  
12 土地應有部分10/180移轉登記予上訴人，為無理由，不應准  
13 許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘  
14 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

15 八、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  
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
17 逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 25 日  
21 民事第六庭

22 審判長法 官 周美雲

23 法 官 游悅晨

24 法 官 古振暉

25 正本係照原本作成。

26 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  
27 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  
28 （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  
29 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  
30 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  
31 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

03 書記官 廖逸柔