

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第330號

上訴人 林麗雅

訴訟代理人 黃任顯律師

被上訴人 林珊羽

林明玲

林群翔

共同

訴訟代理人 施竣中律師

被上訴人 東裕投資股份有限公司

法定代理人 林弘斌

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

趙文銘律師

上列當事人間請求確認優先承購權存在等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第225號第一審判決提起上訴，本院於112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣臺北地方法院。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)被上訴人林珊羽、林明玲及林群翔（下稱林珊羽等3人）與訴外人林賢喜（已歿）原為原審判決附表（下稱附表）所示建物（下合稱系爭建物）之共有人，應有部分如附表「應有部分」欄所示，附表編號1至8所示建物坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號土地（下稱873土地、873-1土地）原為林賢喜所有；附表編號9至16所示建物坐落873土

01 地、873-1土地及同小段874地號土地（下稱874土地），874
02 土地原為林珊羽等3人共有。伊與訴外人林麗貞、林盛文為
03 林賢喜之繼承人，伊等於民國105年8月18日就系爭建物應有
04 部分5分之1及873土地、873-1土地所有權全部為公同共有登
05 記。

06 (二)詎林珊羽等3人於110年5月間擬出售系爭建物應有部分及渠
07 等共有之同小段833、872地號土地（下稱833土地、872土
08 地）及874土地予被上訴人東裕投資股份有限公司（下稱東
09 裕公司），為避免伊行使優先購買權而故意不告知伊，林珊
10 羽等3人與東裕公司於110年5月20日簽立虛假之不動產買賣
11 契約書（下稱系爭契約書），並約定系爭建物應有部分及83
12 3土地、872土地及874土地所有權全部之買賣價金為新臺幣
13 （下同）2億5428萬元；且將系爭契約書以110年5月21日存
14 證信函寄送給長年旅居國外之林麗貞，催告行使優先購買
15 權，卻未送達伊。林珊羽等3人與東裕公司復於110年5月26
16 日簽立記載真正價格之土地所有權買賣移轉契約書（買賣價
17 金為8858萬1383元）、建築改良物所有權買賣移轉契約書
18 （買賣價金為796萬4000元），且於110年7月5日完成所有權
19 移轉登記予東裕公司。

20 (三)伊為系爭建物應有部分5分之1及873土地、873-1土地之公同
21 共有人，依土地法第34條之1第5項準用第4項規定，伊得主
22 張以同一價格優先承購，故就林珊羽等3人以796萬4000元出
23 售系爭建物應有部分予東裕公司之部分，伊有依同一價格優
24 先承購之權利。另因原法院108年度重訴字第294號確定判決
25 （下稱另案確定判決）認林珊羽等3人就系爭建物應有部分
26 坐落873土地、873-1土地應按年給付相當租金之不當得利予
27 伊、林麗貞及林盛文，則系爭建物應有部分與伊、林麗貞、
28 林盛文之間應類推適用民法第421條第1項規定而視為有租賃
29 關係，伊、林麗貞、林盛文為873土地、873-1土地所有權人
30 及出租人，故就林珊羽等3人出售系爭建物應有部分，依土
31 地法第104條第1項規定，伊有依同樣條件優先購買權利。又

01 依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，伊對林珊羽等3人
02 出售874土地全部所有權予東裕公司之部分，在應有部分5分
03 之1範圍內有依相同條件即639萬6535元優先承買之權利。再
04 者，林珊羽等3人於出售系爭建物應有部分予東裕公司前，
05 未通知伊，伊得依土地法第104條第1項之規定行使優先購買
06 權，且被上訴人間買賣契約，依同條第2項之規定，不得對
07 抗伊，是被上訴人以背於善良風俗之方法侵害伊之優先承購
08 權，依民法第72條規定，渠等完成移轉系爭建物應有部分2
09 分之1及874土地所有權之物權行為應屬無效，故被上訴人於
10 110年7月5日移轉系爭建物應有部分2分之1及874土地全部之
11 所有權登記，應予塗銷。且上開皆係本於伊個人所有權人地
12 位所主張之權利，本非共同共有物之權利行使，自無民法第
13 828條第3項共同共有人合一行使權利規定之適用，伊得自為
14 行使優先承購之權，無經其他共同共有人同意之必要。

15 (四)倘認伊請求被上訴人塗銷系爭建物應有部分2分之1所有權之
16 登記、林珊羽等3人應以同一價格條件就系爭建物應有部分2
17 分之1部分與伊訂立建築改良物買賣契約書為無理由，則被
18 上訴人故意以背於善良風俗之方法侵害伊之優先承購權，致
19 伊受有1億1918萬6000元之損失（即合理市價1億2715萬元扣
20 除買賣價金796萬4000元），伊得依民法第184條第1項前
21 段，請求被上訴人連帶賠償1000萬元本息。

22 (五)爰先位之訴依土地法第34條之1條第4項、第5項、第104條第
23 1項、第2項、民法物權編施行法第8條之5第3項、民法第72
24 條之規定，求為命1.確認伊就林珊羽等3人以796萬4000元出
25 售系爭建物應有部分2分之1予東裕公司之部分，有依同一價
26 格優先承購及依同樣條件優先購買之權利；2.確認伊對林珊
27 羽等3人出售874土地全部所有權予東裕公司之部分，就該土
28 地所有權應有部分5分之1範圍內，有依相同條件，即639萬6
29 535元，優先承買之權利；3.被上訴人於110年7月5日移轉系
30 爭建物應有部分2分之1所有權之登記，應予塗銷；4.林珊羽
31 等3人應以第1.項聲明之同一價格條件，就系爭建物應有部

01 分2分之1部分，與伊訂立建築改良物買賣契約書；5.被上訴
02 人於110年7月5日就移轉874土地全部之所有權登記，應予塗
03 銷；6.林珊羽等3人應以第2.項聲明之相同條件，就874土地
04 應有部分5分之1之範圍內，以總價639萬6535元與伊訂立土
05 地買賣契約書。並就先位聲明第3.、4.項為備位請求，爰備
06 位之訴依民法第184條第1項前段，求為命被上訴人應連帶給
07 付伊1000萬元本息之判決。原審以上訴人先位之訴為當事人
08 不適格、備位之訴顯無理由等為由，未經言詞辯論而判決駁
09 回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴。

10 二、被上訴人則以：上訴人本件主張乃為行使公司共有人之優先
11 承買權，均應取得全體公司共有人之同意，惟上訴人僅一人
12 為上開權利之行使並起訴，依法顯有未合；備位之訴更請求
13 由上訴人單獨受領，當事人顯不適格。林珊羽等3人於110年
14 5月擬出售系爭建物應有部分及833土地、872土地、874土地
15 時，已合法通知上訴人；被上訴人於110年5月20日簽訂系爭
16 契約書與嗣後向地政機關辦理移轉登記所簽立之土地所有權
17 買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣契約書所載之價格
18 不同，乃係土地交易習慣上常有之私契與公契區分，非為虛
19 假之買賣；另案確定判決係認林珊羽等3人就系爭建物應有
20 部分應給付相當於租金之不當得利與上訴人及林麗貞、林盛
21 文，而非認具有基地租賃關係存在，自無基地租賃之優先承
22 購權得以主張。再者，上訴人及林麗貞、林盛文擁有系爭建
23 物應有部分5分之1及所坐落之土地持分面積並無不足，且林
24 珊羽等3人將系爭建物應有部分連同874土地一併出售，無民
25 法物權編施行法第8條之5第2項規定之適用，又上訴人主張
26 之承購條件與被上訴人間之買賣條件非同等語置辯。答辯聲
27 明：上訴駁回。

28 三、按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原
29 判決，而將該事件發回原法院，但以因維持審級制度認為必
30 要時為限，民事訴訟法第451條第1項定有明文。而所謂訴訟
31 程序有重大之瑕疵者，係指第一審違背訴訟程序之規定，其

01 違背與判決內容有因果關係，或因訴訟程序違背規定，不適
02 於為第二審辯論及判決之基礎者而言。所謂因維持審級制度
03 之必要，係指當事人於第一審之審級利益被剝奪，致受不利
04 之判決，須發回原法院以回復其審級利益而言。又按當事人
05 適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原
06 告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而
07 言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權
08 利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即
09 為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃
10 為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理
11 由之問題，並非當事人適格之欠缺；另在確認之訴，祇須主
12 張為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對
13 於爭執其主張者提起，即當事人適格；且當事人是否適格，
14 應依原告主張之事實為準，非以法院判斷之結果定之（最高
15 法院110年度台上字第2954號、81年度台上字第2825號、110
16 年度台上字第2633號判決意旨參照）。

17 四、經查：

18 (一)本件上訴人以其為系爭建物應有部分 $\frac{5}{1}$ 及873土地、873
19 $\frac{1}{1}$ 土地之共同共有人，主張於林珊羽等3人於110年5月間出
20 售系爭建物應有部分及874土地時，其依土地法第34條之1第
21 4項、第5項、類推適用民法第421條第1項、土地法第104條
22 第1項及民法物權編施行法第8條之5第3項之規定有優先承購
23 權，林珊羽等3人與東裕公司以簽訂虛假之系爭契約書及故
24 意不通知其之方式，使其無得行使優先承購權，依民法第72
25 條規定，被上訴人完成移轉系爭建物應有部分 $\frac{2}{1}$ 及874
26 土地所有權之物權行為應屬無效；且上開皆係本於其個人所
27 有權人地位所主張之權利，無民法第828條第3項規定之適
28 用，伊得自為行使優先承購之權，無經其他共同共有人同意
29 之必要等為由，先位之訴依土地法第34條之1第4項、第5
30 項、第104條第1項、第2項、民法物權編施行法第8條之5第3
31 項、民法第72條之規定，訴請確認上訴人就系爭建物原屬林

01 珊羽等3人如附表所示應有部分2分之1及874土地於應有部分
02 5分之1範圍內，具有優先承購權存在、林珊羽等3人與東裕
03 公司於110年7月5日所為之系爭建物應有部分2分之1、874土
04 地全部之所有權移轉登記應予塗銷、林珊羽等3人應以與東
05 裕公司相同之條件，就系爭建物應有部分2分之1及874土地
06 於應有部分5分之1範圍內，與上訴人簽訂買賣契約；備位之
07 訴則以如無法塗銷系爭建物應有部分2分之1之所有權移轉登
08 記，及林珊羽等3人無法以相同條件就系爭建物應有部分2分
09 之1與其訂立買賣契約，依民法第184條第1項前段，訴請被
10 上訴人應連帶賠償其損害。是依上訴人主張之上開事實，可
11 知其先位之訴係本於其個人所有權人地位，其得自為行使優
12 先承購之權，無民法第828條第3項規定應經其他共同共有人
13 同意之必要等為由，對爭執其主張之被上訴人訴請確認上訴
14 人有上開優先承購權存在，並據以請求被上訴人應塗銷系爭
15 建物應有部分2分之1、874土地全部之所有權移轉登記、林
16 珊羽等3人應以與東裕公司相同條件，與其就系爭建物應有
17 部分2分之1及874土地於應有部分5分之1範圍內，與上訴人
18 簽訂買賣契約，依上說明，其當事人即為適格；至上訴人得
19 否本於其個人所有權人地位，而得自為行使上開優先承買
20 權，無民法第828條第3項規定之適用，乃上訴人先位之訴有
21 無理由之實體判斷事項，與當事人適格無關，故被上訴人抗
22 辯上訴人本件主張乃為行使共同共有人之優先承買權，均應
23 取得全體共同共有人之同意，惟上訴人僅一人為上開權利之
24 行使並起訴，當事人不適格云云，即無可取。原審認上訴人
25 先位之訴有民事訴訟法第249條第2項第1款規定之當事人不
26 適格之情形，未經言詞辯論，逕以判決駁回上訴人之訴，上
27 訴人在第一審實質之審級利益顯已遭剝奪，第一審之訴訟程
28 序即有重大瑕疵，且兩造均不同意由本院就該事件自為實體
29 裁判，並陳明廢棄發回原法院以保障其等審級利益之意（見
30 本院卷第113、250頁），則為保障當事人審級利益及維持審
31 級制度，自有將本件發回原法院更為裁判之必要。

01 (二)從而，上訴人執此指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，
02 爰將原判決廢棄，發回原法院更為適法之處理。又先位之訴
03 有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴
04 判決確定時，始為其解除條件成就之時（最高法院110年度
05 台上字第2633號判決意旨參照）。原判決就上訴人先位之訴
06 部分，既因上訴人之上訴有理由而未確定，則備位之訴之訴
07 訟繫屬應認為亦未消滅，爰將該部分併予發回，附此敘明。

08 五、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第451條第1項
12 ，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日

14 民事第六庭

15 審判長法 官 周美雲

16 法 官 江春瑩

17 法 官 游悅晨

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日內向本院補提理由書狀
21 （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
22 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
23 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
24 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

27 書記官 王詩涵