

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第64號

上訴人 柯一郎

訴訟代理人 陸正康律師

被上訴人 敦寶建設股份有限公司

法定代理人 連建吉

被上訴人 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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年11月30日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第295號第一審判決提起上訴，並為上訴聲明之減縮，本院於112年8月29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。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人於上訴時原聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）8,708,027元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣變更上訴聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴及該部分

01 假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人7,421,
02 622元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
03 計算之利息（見本院卷第237、297頁），經核乃屬上訴聲明
04 之減縮，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款
05 規定，應可准許。

06 貳、實體方面

07 一、上訴人主張：臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下
08 稱系爭土地）前經部分共有人即訴外人劉阿娥等79人，依土
09 地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部出售予被上訴
10 人，並簽訂土地買賣契約，約定價金為407,020,000元；嗣
11 劉阿娥等79人於民國109年3月3日依土地法第34條之1規定，
12 以書面通知上訴人行使優先承買權，並經雙方於109年8月11
13 日就系爭土地簽訂土地買賣契約書，上訴人並已依約給付全
14 部買賣價金。詎上訴人向臺北市松山地政事務所（下稱松山
15 地政事務所）申請辦理系爭土地所有權移轉登記時，被上訴
16 人明知其等雖購買取得坐落系爭土地上之臺北市○○區○○
17 段○小段00建號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0
18 00巷0號，下稱系爭建物）所有權，然與系爭土地共有人柯
19 王蜜、柯兩洽、李素華等3人（下合稱柯王蜜等3人）間並無
20 租賃關係存在，故無優先承買權，竟為阻撓上訴人取得系爭
21 土地所有權，故意向松山地政事務所聲明異議，主張得依土
22 地法第104條第1項規定行使優先承買權，並向臺灣士林地方
23 法院提起行使優先承買權訴訟，致松山地政事務所駁回上訴
24 人移轉登記之申請，使上訴人受有不能取得系爭土地所有
25 權，及自109年12月5日起至111年3月15日止，無法使用該土
26 地之租金損害7,421,622元。爰依民法第184條第1項後段、
27 第185條第1項規定，請求被上訴人連帶給付7,421,622元，
28 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息（未繫屬本院部分，不予贅述）。

30 二、被上訴人則以：被上訴人前於108年10月24日向訴外人陳柯
31 月嬌等42人購買系爭建物，並於109年6月18日登記取得系爭

01 建物之所有權，因陳柯月嬌等42人之前手即訴外人柯定塗，
02 曾於38年11月11日申請就訴外人柯元關於系爭土地之應有部分
03 分30/180設定地上權，柯元死亡後，其應有部分由柯王蜜等
04 3人取得（應有部分各為10/180），則依土地法第102條之規
05 定，應可認定被上訴人對於柯王蜜等3人就系爭土地之應有
06 部分合計30/180，有租地建屋之租賃關係存在，被上訴人自
07 得依土地法第104條第1項規定行使優先承買權，是被上訴人
08 向松山地政事務所聲明異議，乃合法行使權利，不構成侵權
09 行為等語，資為抗辯。

10 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起
11 上訴，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分
12 及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴
13 人7,421,622元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上
15 訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
16 准宣告免為假執行（原判決關於駁回上訴人逾上開請求部
17 分，業經上訴人減縮該部分上訴聲明，非本院審理範圍）。

18 四、上訴人主張其為系爭土地之共有人，於109年8月11日與系爭
19 土地之其他共有人就系爭土地成立買賣契約，買賣價金為40
20 7,020,000元，並已向松山地政事務所申請辦理所有權移轉
21 登記，然遭被上訴人以其等與柯王蜜等3人就系爭土地應有
22 部分合計30/180間有租地建屋之不定期租賃關係存在，而得
23 行使優先承買權為由，向松山地政事務所聲明異議，松山地
24 政事務所並因此駁回上訴人移轉登記之申請等情，業據其提
25 出系爭土地登記謄本、土地買賣契約書、土地登記案件駁回
26 通知書為證（見原審卷第15-39、79-101、107-108頁），且
27 為被上訴人所不爭執，自堪信為真實。

28 五、上訴人主張被上訴人明知其等就系爭土地無優先承買權，竟
29 為阻撓上訴人取得系爭土地所有權，故意向松山地政事務所
30 聲明異議，主張得依土地法第104條第1項規定，對柯王蜜等
31 3人出售系爭土地應有部分合計30/180行使優先承買權，並

01 提起行使優先承買權訴訟，致松山地政事務所駁回上訴人移
02 轉登記之申請，乃故意以背於善良風俗之方法，使上訴人受
03 有損害等情，為被上訴人所否認。經查：

04 (一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害
05 賠償責任，為民法第184條第1項後段所明定。所謂背於善良
06 風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗、價值意識，或悖
07 反規律社會生活之根本原理的公序良俗而言(最高法院112年
08 度台上字第109號、108年度台上字第196號判決意旨參照)。

09 (二)被上訴人主張其等得向柯王蜜等3人出售系爭土地應有部分
10 合計30/180行使優先承買權，係以被上訴人業於109年6月18
11 日取得系爭建物所有權，該建物之前所有權人柯定塗曾以柯
12 元就系爭土地之應有部分30/180設定地上權，參諸土地法第
13 102條之規定，堪認柯定塗與柯元間應有租地建屋關係存
14 在，且不因該地上權業因存續期間屆滿遭塗銷而消滅，又柯
15 元死亡後，其應有部分由柯王蜜等3人取得，是被上訴人對
16 於柯王蜜等3人出售系爭土地應有部分合計30/180，應有土
17 地法第104條第1項之優先承買權存在，為其論據，並提出他
18 項權利登記聲請書、土地登記總簿、土地登記謄本、建物登
19 記第一類謄本、不動產買賣契約書等為證(見原審卷第161-1
20 94頁)。經查，關於被上訴人所稱其等業已取得系爭建物所
21 有權，及該建物前所有權人柯定塗曾以柯元就系爭土地之應
22 有部分30/180設定地上權等情，均為兩造不爭之事實，並有
23 前揭證據可資憑佐，自無任何虛構捏造之情事；且參以土地
24 法第102條所定：「租用基地建築房屋，應由出租人與承租
25 人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣(市)地政機
26 關為地上權之登記。」，及最高法院69年度台上字第4114號
27 判決曾謂：「定有存續期間之地上權登記，係屬物權，應於
28 存續期間屆滿時消滅，物權消滅後，兩造就系爭土地仍有不
29 定期限之租賃關係存在」(見本院卷第131頁)，則被上訴人
30 據此推論柯定塗既原為系爭土地上系爭建物之所有權人，復
31 曾以柯元就系爭土地之應有部分30/180設定地上權，其等間

01 即應有租地建屋之不定期租賃關係存在，且不因地上權因存
02 續期間屆滿遭塗銷而消滅云云，亦非全然無稽。是以，被上
03 訴人既係基於前述客觀存在之事實，並參考上開法律規定及
04 司法實務見解，而主張其等就柯王蜜等3人出售系爭土地應
05 有部分合計30/180，有土地法第104條第1項之優先承買權存
06 在，並在此認知基礎下，行使該優先承買權，並對上訴人申
07 請辦理系爭土地之移轉登記提出異議，自難認有何故意違反
08 倫理道德、社會習俗、價值意識，公序良俗之情事。

09 (三)上訴人雖稱被上訴人申請辦理系爭建物之所有權移轉登記
10 時，土地登記申請書之備註欄中，業已將：「1.經出賣人依
11 土地法第104條第2項規定通知優先購買權人未依限表示優先
12 購買，依該條該項規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法
13 律責任」等文字刪除，並記載「2.本案土地確無出租，如有
14 不實，出賣人願負法律責任」（見原審卷第110頁），另土
15 地登記申請書所附切結書中，亦由出賣人切結：「系爭建物
16 與基地間確無訂立租賃關係，亦無地上權典權，如有不實，
17 出賣人願負法律責任」等語（見原審卷第241-243頁），足
18 見陳柯月嬌等42人於出售系爭建物時，均已表明其等就系爭
19 土地並無租賃權存在；另陳柯月嬌等42人曾在臺北高等行政
20 法院110年度訴字第624號所有權移轉登記事件中參加訴訟，
21 並委任訴訟代理人到庭表示陳柯月嬌等42人與系爭土地其他
22 共有人之間並無租賃關係等語（見原審卷第246頁），柯王
23 蜜等3人亦均否認與陳柯月嬌等42人間就系爭土地應有部分3
24 0/180有租賃關係存在（見本院卷第253-266頁），足見被上
25 訴人應知悉陳柯月嬌等42人及柯王蜜等3人均否認其等間有
26 租賃關係存在，則其等仍堅稱取得系爭建物所有權後，即對
27 柯王蜜等3人出售系爭土地應有部分30/180有優先承買權存
28 在，並向松山地政事務所提出異議，自屬故意以背於善良風
29 俗之方法，加損害於上訴人云云。然經核前述土地登記申請
30 書備註欄及所附切結書之記載內容，均為系爭建物出賣人陳
31 柯月嬌等42人所出具切結之事項，尚非被上訴人所為，則縱

01 認被上訴人知悉該等記載內容，亦非可逕認其等已為相同之
02 切結保證，且日後均不得再就該切結內容為任何爭執；至陳
03 柯月嬌等42人及柯王蜜等3人均否認其等間有租賃關係存
04 在，相較被上訴人主張有租地建屋關係存在乙節，固屬不
05 利，然以邏輯論理而言，仍非全無藉由其他事證，證明或推
06 認其等間實際上應存有租地建屋關係之可能性，自無從僅因
07 陳柯月嬌等42人及柯王蜜等3人均否認有租賃關係存在，遽
08 指被上訴人在主觀上已明知並無前述租地建屋關係存在，而
09 故意以毫無依據之理由，濫行主張土地法第104條第1項之優
10 先承買權，藉以加損害於上訴人。

11 (四)上訴人雖又稱柯元已於38年3月30日死亡，故有關柯元於38
12 年11月11日申請對於柯定塗就系爭土地應有部分30/180設定
13 地上權乙事，應屬無效云云。然查，被上訴人係因信賴上開
14 地上權曾經地政機關登記之客觀事實，而為前揭租地建屋關
15 係及優先承買權應屬存在之推論及主張，此業據被上訴人陳
16 明在卷(見本院卷第299、300頁)，尚非全無所本，是上訴人
17 以前揭事由，指稱被上訴人行使優先承買權，及向松山地政
18 事務所聲明異議、提起行使優先承買權訴訟等，均屬故意以
19 背於善良風俗之方法，加損害於上訴人云云，亦難認有據。

20 (五)綜上所述，被上訴人既係基於前開事證及相關法律規定、司
21 法實務見解，而於主觀上認為其等對於柯王蜜等3人出售系
22 爭土地應有部分合計30/180，有土地法第104條第1項之優先
23 承買權存在，則其等據此行使優先承買權，並對上訴人申請
24 辦理系爭土地之移轉登記聲明異議，及提起行使優先承買權
25 訴訟等行為，自難認係故意以背於善良風俗之方法，加損害
26 於上訴人。從而，上訴人依民法第184條第1項後段、第185
27 條第1項規定，請求被上訴人負連帶賠償責任，尚非有據，
28 不應准許。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第185條第1項
30 規定，請求被上訴人連帶給付7,421,622元，及自起訴狀繕
31 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正

01 當，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，
02 並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
03 判，為無理由，應駁回其上訴。

04 七、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
05 據或聲請調查其他證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響
06 本判決之結果及無調查必要，爰不逐一論列及調查，附此敘
07 明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 9 月 12 日
11 民事第二十庭

12 審判長法 官 周祖民

13 法 官 張永輝

14 法 官 馬傲霜

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 9 月 12 日

24 書記官 崔青菁