

最高法院民事判決

111年度台上字第2818號

上訴人 王飛旺

訴訟代理人 詹文凱律師

吳振東律師

蘇弘志律師

被上訴人 白金樹

彭順發

陳明雄

陳洪雪

柯義和

施和美

黃福來

共同

訴訟代理人 陳珮君律師

被上訴人 祭祀公業法人臺北市王合和（原名稱祭祀公業王合和）

法定代理人 王阿宗

訴訟代理人 楊金順律師

上列當事人間第三人撤銷之訴等事件，上訴人對於中華民國111年6月28日臺灣高等法院第二審判決（110年度撤上字第2號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人祭祀公業法人臺北市王合和（原名稱祭祀公業王合和，下稱系爭公業）於民國112年12月22日經臺北市政府核准設立登記為祭祀公業法人，代表法人之管理人為王阿宗，有法人登記證書可稽，其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

01 次查上訴人主張：系爭公業於95年7月4日將所有坐落○○市
02 ○○區○○段7小段414至418（下稱414等5筆土地）、435地號土
03 地（下合稱系爭土地）出售訴外人陳鴻亮、陳玉桂（下稱陳鴻亮
04 等2人），並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊為
05 該公業派下員，為系爭土地之公同共有人，且為414等5筆土地之
06 地上權人，已依土地法第34條之1第4項準用同條第5項及第104條
07 第1項規定，對系爭公業訴請確認優先購買權存在，經臺灣士林
08 地方法院（下稱士林地院）以95年度重訴字第335號判決伊勝訴
09 （下稱前案訴訟，尚未確定）。嗣被上訴人白金樹以次6人（下
10 合稱白金樹等6人）及黃福來（下合稱白金樹等7人）就414等5筆
11 土地對系爭公業訴請確認優先購買權存在，並請求系爭公業按系
12 爭買賣契約同一條件訂立書面買賣契約，及移轉系爭土地所有
13 權，經士林地院98年度重訴字第435號（下稱第435號）判決白金
14 樹等7人勝訴確定，白金樹等7人已持該確定判決辦理系爭土地所
15 有權移轉登記（下稱系爭登記），各取得如原判決附表（下稱附
16 表）一所示應有部分。惟白金樹等7人係以不存在之優先購買權
17 為標的提起訴訟，而獲第435號判決，係故意不法侵害伊之優先
18 購買權及共有權，目的係為阻擋伊取得系爭土地，乃以背於善良
19 風俗之方法加損害於伊，致伊受有損害，且已妨害伊與其他公同
20 共有人對系爭土地所有權之行使，係無法律上原因而受有系爭登
21 記之利益，致系爭土地全體公同共有人受有損害等情，爰依民事
22 訴訟法第507條之1、第507條之4，民法第767條第1項中段、第82
23 8條第2項、第821條、第179條、第184條第1項前段、第184條第1
24 項後段（為於原審追加）規定（以下合稱系爭規定），求為撤銷
25 第435號確定判決，並命白金樹等7人塗銷系爭登記，回復登記為
26 系爭公業所有之判決。

27 被上訴人則以：第435號確定判決已確認白金樹等7人對414
28 等5筆土地有優先購買權存在，上訴人所主張優先購買之權利範
29 圍亦經保留，第435號確定判決未影響上訴人權益，其提起本件
30 訴訟欠缺權利保護必要。白金樹等7人係於附表二所示日期，繼
31 受取得414等5筆土地之地上權及坐落416號土地上之同段588、58

01 9、591、597、598、600建號建物所有權（權利範圍為全部或一
02 部，下合稱588等6筆建物），而其前手早在39年間即設定地上
03 權，未曾拋棄優先購買權，該優先購買權應隨同地上權一併移
04 轉。上訴人並未登記為系爭土地所有人或共有人，且系爭登記係
05 本於合法有效之確定判決，非無法律上原因，上訴人自不得依民
06 法第767條第1項中段、第828條第2項、第821條、第179條規定請
07 求塗銷系爭登記。又上訴人主張之侵權行為損害賠償請求權已罹
08 於消滅時效，伊就第435號訴訟並無不法隱瞞法院行為，且上訴
09 人本不得行使優先購買權，縱其有優先購買權，所主張優先購買
10 權範圍業經地政機關予以保留，其權益未受侵害等語，資為抗
11 辯。

12 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
13 之訴，無非以：系爭公業於36年7月1日登記為系爭土地之所有權
14 人，上訴人為系爭公業之派下員，其被繼承人即訴外人王賢於39
15 年4月10日就414等5筆土地為地上權設定登記（下稱系爭地上
16 權），面積範圍為31.06坪（約102.68平方公尺）。王賢死亡
17 後，其全體繼承人達成遺產分割協議，由上訴人取得系爭地上權
18 應有部分5分之2及599建號建物所有權全部，上訴人已辦理繼承
19 登記。嗣系爭公業於95年7月4日將系爭土地出售陳鴻亮等2人，
20 並簽訂系爭買賣契約，上訴人即對系爭公業提起前案訴訟，現訴
21 訟繫屬中尚未確定。白金樹等7人各於附表二所示日期（於96年7
22 月4日至97年8月29日間），繼受取得414等5筆土地之地上權（登
23 記過程及權利範圍如附表三所示）及588等6筆建物。系爭公業於
24 96年9月12日通知白金樹等6人及訴外人林錦隆、李長佳（下合稱
25 林錦隆等2人，與白金樹等6人合稱白金樹等8人）就414等5筆土
26 地行使優先購買權，白金樹等8人即於同年月20日向系爭公業表
27 示行使優先購買權，嗣林錦隆等2人將其地上權讓與黃福來，並
28 出具讓與書，將其就414等5筆土地行使優先購買權而與系爭公業
29 成立之買賣契約讓與黃福來。白金樹等7人對系爭公業提起確認
30 優先購買權存在等訴訟，獲第435號確定判決。上訴人不能證明
31 白金樹等7人之前手曾拋棄優先購買權，系爭買賣契約雖約定由

01 系爭公業提供買賣價金之一部作為陳鴻亮等2人清理地上權之代
02 價，然無從逕認白金樹等7人之前手有拋棄優先購買權之意。則
03 於系爭買賣契約簽訂時，白金樹等8人所受讓之地上權既已存
04 在，該地上權人並建有房屋，白金樹等8人嗣已繼受取得該地上
05 權，自亦繼受取得其前手之優先購買權，其等經系爭公業於96年
06 9月12日為行使優先購買權通知，隨即於同年月20日行使土地法
07 第104條之優先購買權，其效力自不因於系爭買賣契約簽訂後始
08 取得地上權而受影響，林錦隆等2人嗣將其等繼受之地上權與因
09 行使優先購買權而與系爭公業成立之買賣契約讓與黃福來，自應
10 認黃福來就系爭土地亦有優先購買權存在。又系爭買賣契約合併
11 出賣系爭土地，並有基於系爭土地整體開發利用而為價金折讓之
12 約定，實際上難以分割履行，故系爭土地之地上權人行使優先購
13 買權，自應接受全部買賣條件，則白金樹等7人對系爭土地全部
14 有土地法第104條規定之優先購買權。第435號判決已審酌上訴人
15 於前案訴訟之主張，上訴人所提攻擊、防禦方法，顯不足以影響
16 第435號確定判決結果，自不得依民事訴訟法第507條之1、第507
17 條之4規定，請求撤銷第435號確定判決。又白金樹等7人依第435
18 號確定判決辦理系爭登記，乃有法律上原因，不能認妨害上訴人
19 與系爭公業其他派下員對系爭土地所有權之行使；其非以不存在
20 之優先購買權為標的提起第435號訴訟，亦不因知悉已有其他優
21 先購買權人行使權利，即謂係與系爭公業共同故意以訴訟上詐欺
22 行為侵害上訴人之優先購買權及共有權，或故意以背於善良風俗
23 之方法加損害於上訴人。從而，上訴人依系爭規定，請求撤銷第
24 435號確定判決，並請求白金樹等7人塗銷系爭登記，回復登記為
25 系爭公業所有，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

26 惟按土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，地上權人
27 有依同樣條件優先購買之權，係指基地出賣時，對該基地已有地
28 上權之人，始得主張優先購買權；若基地出賣時，地上權尚不存
29 在，或於基地出賣後始取得地上權者，均不得溯及主張優先購買
30 權。查系爭公業於95年7月4日將系爭土地出售陳鴻亮等2人，並
31 簽訂系爭買賣契約，嗣白金樹等7人於96年7月4日至97年8月29日

01 間，始取得414等5筆土地之地上權等情，為原審所認定。果爾，
02 白金樹等7人於系爭土地出賣時，既非該土地之地上權人，似不
03 得主張優先購買權，能否僅因其嗣後取得該土地之地上權，即當
04 然繼受取得其前手之優先購買權？倘白金樹等7人未取得系爭土
05 地之優先購買權，雖經系爭公業通知行使優先購買權，其等得否
06 因而取得該權利而得合法行使？均非無疑義。乃原審未推闡明
07 晰，並說明其法律上依據，遽謂白金樹等8人因繼受取得地上
08 權，即當然繼受取得其前手之優先購買權，且因受系爭公業之通
09 知，已合法行使該優先購買權，進而為上訴人不利之判決，自有
10 判決不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢
11 棄，非無理由。

12 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
13 項、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

15 最高法院民事第九庭

16 審判長法官 彭 昭 芬

17 法官 蘇 芹 英

18 法官 邱 璿 如

19 法官 徐 福 晋

20 法官 許 秀 芬

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 郭 麗 蘭

23 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日