

01 最高法院民事判決

02 112年度台上字第2045號

03 上 訴 人 財團法人私立中華基金會

04 法定代理人 林命嘉

05 訴訟代理人 陳志雄律師

06 郭宏義律師

07 連銀山律師

08 被 上 訴 人 袁 劼

09 陳柏檜

10 何天明

11 朱哲毅

12 戴莉玲

13 朱兆蘭

14 黃大功

15 合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾公司）

16 上 一 人

17 法定代理人 顏文澤

18 共 同

19 訴訟代理人 汪倩英律師

20 上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華  
21 民國112年6月20日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度重上  
22 更二字第209號），提起上訴，本院判決如下：

23 主 文

24 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

25 理 由

26 一、上訴人主張：

27 (一)伊前於所有坐落○○市○○區○○段1小段462-2、462-13地  
28 號土地（原判決附表一編號【下稱編號】1、2所示土地（下

01 合稱系爭土地)，及同小段460地號等16筆土地，興建中華  
02 體育文化活動中心新建工程，嗣於民國87年間完成地下5層  
03 連續壁工程、基樁及地下2樓至地下1樓之結構體（下合稱結  
04 構體）時，系爭土地遭訴外人國泰世華商業銀行股份有限公  
05 司聲請強制執行，由被上訴人袁劼、陳柏檜（下稱袁劼2  
06 人）以新臺幣（下同）2億8,888萬8,888元拍定，各取得應  
07 有部分1/2。

08 (二)袁劼2人將編號1至3所示土地之應有部分，分別出賣並移轉  
09 登記予被上訴人何天明以次5人（下合稱何天明5人，戴莉玲  
10 以次2人下稱戴莉玲2人），未依土地法第104條規定通知伊  
11 優先購買。

12 (三)嗣戴莉玲2人分別將編號4、5所示應有部分出賣並移轉登記  
13 予被上訴人黃大功；何天明5人再以信託為原因，各將編號6  
14 所示應有部分，移轉登記予被上訴人合眾公司，上開所有權  
15 移轉登記對伊均不生效力。

16 (四)依土地法第104條，民法第767條第1項中段、第2項，及於原  
17 審追加民法第242條規定，求為命何天明5人分別塗銷編號1  
18 至5、合眾公司塗銷編號6所示所有權移轉登記，袁劼2人就  
19 其所有系爭土地應有部分1/2，各以2億1,621萬5,000元之價  
20 金，與伊訂立買賣契約，並將各該應有部分移轉登記予伊之  
21 判決。

## 22 二、被上訴人則以：

23 (一)結構體非民法第425條之1第1項所稱房屋，上訴人與袁劼2人  
24 間未成立法定租賃關係，上訴人無承租人之優先購買權。

25 (二)倘上訴人得行使優先購買權，應以袁劼2人與何天明5人、訴  
26 外人大佳國際開發股份有限公司（下稱大佳公司，與何天明  
27 5人合稱買受人）於99年4月13日簽訂買賣契約（下稱私契）  
28 所訂同一價格18億9,120萬元，而非依移轉時簽訂之土地所  
29 有權買賣移轉契約書（下稱公契）所載價格。

30 (三)伊於被上訴人給付私契所載價金前，得行使同時履行抗辯  
31 權。況袁劼2人於105年6月14日通知行使優先購買權，上訴

01 人為附條件同意，已喪失優先購買權。

02 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴（買賣價金以公契所載為  
03 據）之判決，改判駁回其第一審之訴及追加之訴。其理由如  
04 下：

05 (一)上訴人為系爭土地之原所有人，嗣袁劼2人因拍賣而繼受取  
06 得系爭土地所有權，應有部分各為1/2；袁劼2人將編號1至3  
07 所示之應有部分，分別出賣並移轉登記予何天明5人；戴莉  
08 玲2人分別將編號4、5所示應有部分出賣並移轉登記予黃大  
09 功；何天明5人再以信託為原因，各將編號6所示應有部分移  
10 轉登記予合眾公司等情，為兩造所不爭執。

11 (二)結構體屬民法第425條之1第1項所稱之房屋，為上訴人起造  
12 而原始取得。因系爭土地及結構體原均屬上訴人所有，袁劼  
13 2人經拍賣繼受取得系爭土地，應推定其在結構體得使用期  
14 限內，與上訴人間存在租賃關係。袁劼2人將系爭土地出賣  
15 予何天明5人，依土地法第104條第1項規定，上訴人得行使  
16 承租人之優先購買權。

17 (三)審酌兩造所陳，袁劼2人各與何天明5人、大佳公司簽訂合作  
18 契約、合建契約及私契之時序、內容，鑑定報告書、土地登  
19 記謄本等件，參互以察，堪認袁劼2人與買受人間所成立之  
20 買賣契約內容應如私契所示。上訴人行使優先購買權時，應  
21 按私契之同樣條件與袁劼2人補訂買賣契約。

22 (四)私契第2條約定應在「仍以大佳公司為起造人」情形，價金  
23 為18億9,120萬元之買賣契約始生效。惟至原審言詞辯論終  
24 結時，大佳公司未任起造人，且系爭土地迄未獲核發建照，  
25 是私契約定之停止條件未成就，該買賣契約尚未生效，上訴  
26 人無從主張行使優先購買權。

27 (五)從而，上訴人依土地法第104條，民法第767條第1項中段、  
28 第2項，及追加民法第242條規定，請求何天明5人分別塗銷  
29 編號1至5、合眾公司塗銷編號6所示所有權移轉登記；袁劼2  
30 人應分別就系爭土地與上訴人簽訂買賣契約，並將各應有部  
31 分移轉登記予上訴人所有，均為無理由。

01 四、本院判斷：

02 (一)基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，此觀土地  
03 法第104條第1項規定自明。所謂依同樣條件優先購買，即指  
04 在買賣條件（如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔  
05 保等）均相同之情形，承租人得要求優先成為基地之買受  
06 人。易言之，於承租人得行使優先購買權之範圍，對基地之  
07 出賣人而言，僅買賣契約之相對人（買受人）變更為承租  
08 人，其餘因該契約範圍所生之權利義務關係，與原買受人成  
09 立之買賣契約相同。至買賣契約內容之履行，則屬別一問  
10 題。

11 (二)附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第  
12 99條第1項定有明文。該所謂停止條件，係當事人以將來客  
13 觀上不確定事實之成就，決定法律行為效力發生之一種附  
14 款。苟當事人非以法律行為效力繫於將來不確定之事實，而  
15 僅以其履行繫於不確定事實之到來者，則非停止條件。

16 (三)原審既認定：上訴人因起造而原始取得結構體，該結構體屬  
17 民法第425條之1所定之房屋；上訴人係系爭土地之原所有  
18 人，對因拍賣繼受取得該土地所有權之袁勅2人，就結構體  
19 成立租賃關係；袁勅2人將系爭土地出賣予何天明5人，依土  
20 地法第104條第1項規定，上訴人得行使承租人之優先購買  
21 權，且按私契之同樣條件與袁勅2人補訂買賣契約；袁勅2人  
22 與何天明5人、戴莉玲2人與黃大功、何天明5人與合眾公司  
23 間，就系爭土地之應有部分，各有移轉登記行為等情。倘若  
24 無誤，則該私契效力之發生，是否繫於將來不確定之事實  
25 （大佳公司任起造人或建照核發），抑該不確定事實僅涉及  
26 私契之履行？私契如未生效，被上訴人間就系爭土地之應有  
27 部分，焉有數次移轉登記行為？攸關上訴人行使優先承買權  
28 之認定，自應予判斷。原審未察，逕以私契第2條約定內  
29 容，即謂上訴人不得行使優先購買權，除適用上開規定及說  
30 明意旨不當外，並違背論理法則。

01 (四)本件相關事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴意  
02 旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

03 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項  
04 、第478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

06 最高法院民事第八庭

07 審判長法官 鍾 任 賜

08 法官 陳 麗 玲

09 法官 黃 明 發

10 法官 陶 亞 琴

11 法官 呂 淑 玲

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 郭 金 勝

14 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日