

最高法院民事裁定

112年度台上字第2081號

01
02
03 上 訴 人 林志煥
04 訴訟代理人 游明仁律師
05 被 上 訴 人 黃益源
06 王榮東
07 黃金山
08 李寶鶯
09 共 同
10 訴訟代理人 蘇建榮律師
11 參 加 人 鴻成不動產開發有限公司

12 法定代理人 李應吉

13 上列當事人間請求確認優先承購權不存在事件，上訴人對於中華
14 民國112年5月17日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度
15 重上字第68號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

17 上訴駁回。

18 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

20 按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又
21 判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴
22 狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，
23 暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第46
24 9條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁
25 判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。
26 同法第467條、第468條、第470條第2項定有明文。是當事人提起
27 上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然
28 違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該
29 條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之
30 具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他

01 不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判
02 決所違背之法令條項，或有關大法官解釋、憲法法庭裁判意旨，
03 或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴
04 訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續
05 造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要
06 性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者
07 與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴
08 自非合法。本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法
09 令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定
10 事實之職權行使，所論斷：坐落○○市○○區○○段000、000-
11 0、000-0地號土地（下合稱系爭3筆土地）及同段000、000地號
12 土地（上開5筆土地下合稱系爭5筆土地，個別時各以其地號稱
13 之），分別為兩造及被上訴人所共有（應有部分各詳如原判決附
14 表一、二所示）。被上訴人以其就系爭3筆土地之應有部分已逾2
15 /3為由，依土地法第34條之1規定，於民國110年4月22日與訴外
16 人許瑞峯簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定以總價新臺
17 幣6380萬元出售系爭5筆土地，並以存證信函通知上訴人於函到1
18 5日內表示是否依同一條件優先購買，上訴人於同年5月18日收
19 受。衡諸系爭5筆土地相毗鄰，333土地屬住宅區，333-1土地部
20 分屬道路用地、部分屬住宅區，333-2、351、352土地屬道路用
21 地，須以市地重劃方式進行開發，被上訴人將其共有，於不動產
22 交易市場優劣條件各異之系爭5筆土地合併出售，使買方基於將
23 來實施市地重劃預期經濟效益之整體考量，提高締約意願，為被
24 上訴人立於所有人地位，就其不動產為換價權利之正當行使，且
25 許瑞峯亦證稱如剩餘351、352土地，即無購買意願，堪認被上訴
26 人將系爭5筆土地合併出售，並非出於妨礙上訴人行使優先購買
27 權之不正當目的，被上訴人要求上訴人以系爭買賣契約之相同條
28 件即就系爭5筆土地之買賣行使優先購買權，難認有權利濫用或
29 違反誠信原則之情形（至於系爭3筆土地之買賣價金應如何分
30 配，則屬另一問題）。上訴人逾期未以系爭買賣契約之相同條件
31 行使優先購買權，即難謂已合法行使優先購買權。從而，被上訴

01 人請求確認上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在，為有理
02 由等情，指摘其為不當，並就原審已論斷者，泛言論斷矛盾、違
03 法，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料
04 合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保
05 裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理
06 由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不
07 合法。末查，本件考量系爭買賣契約雙方之意願及利益、共有土
08 地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體利用關係，認被上
09 訴人將系爭5筆土地合併出售，非出於不正當目的，亦無權利濫
10 用及違反誠信原則情形，因認上訴人應以系爭買賣契約之相同條
11 件行使優先購買權，與土地法第34條之1之規定自無不合；又土
12 地法第34條之1之立法意旨，係為兼顧共有人之權益，避免極少
13 數共有人阻撓整筆土地之處分，不利於土地之整體開發使用，促
14 進共有土地之有效利用，增進公共利益，被上訴人依該條規定行
15 使權利，並無違背憲法第15條規定可言，上訴人就此指摘原判決
16 違背法令，不無誤會，附此敘明。

17 據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條
18 第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日

20 最高法院民事第四庭

21 審判長法官 袁 靜 文

22 法官 林 金 吾

23 法官 蔡 孟 珊

24 法官 蔡 和 憲

25 法官 陳 靜 芬

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 林 蔚 菁

28 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日