

最高法院民事判決

113年度台上字第1829號

上訴人 沈漢昇
訴訟代理人 蔡宛緻律師
被上訴人 祭祀公業沈保生

特別代理人 江昱勳律師
訴訟代理人 陳鵬光律師
黃子芸律師
參加人 呂楊月
訴訟代理人 趙文淵律師
趙政揚律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年6月6日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（112年度重上更一字第7號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、上訴人主張：

(一)被上訴人為坐落○○市○○段190、191、194 地號土地（下合稱系爭土地）所有人，於民國100年2月1日與參加人就系爭土地等簽訂如原證1所示買賣契約書（下稱系爭契約）。伊為被上訴人之派下員，即系爭土地公同共有人之一，曾向臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）提起103年度重訴字第11號確認優先承購權存在事件（下稱前案一訴訟），經判決確認伊對於系爭土地有優先承購權存在，伊已合法行使土地法第34條之1第4項、第5項規定之優先承購權。

(二)依土地法第34條之1第4項、第5項規定之買賣契約訂立請求權，及系爭契約第2條第3項、第4條約定或民法第348條第1項規定，求為命被上訴人就系爭土地與伊訂立如系爭契約所示之買賣契約（下稱訂立契約）；被上訴人應於伊給付新臺

幣（下同）6,709萬3,600元及履行系爭契約約定相關義務之同時，移轉系爭土地所有權登記並交付系爭土地（下稱移轉所有權並交付）之判決。

二、被上訴人抗辯：

(一)上訴人於前案一訴訟聲明請求訂立契約、移轉所有權並交付之訴，遭第一審判決駁回，其提起上訴後在第二審程序撤回該部分起訴，不得再行起訴。

(二)參加人自98年起陸續支付全部159名共有人土地價金，相關費用及稅款等，上訴人已無法以同一條件行使優先承購權。且上訴人另案嘉義地院106年度重訴字第62號訴請被上訴人移轉所有權並交付（下稱前案二訴訟），亦遭敗訴裁判確定，本件已屬客觀不能。

(三)上訴人歷經3年未依法以同一條件行使優先承購權，濫用權利而生失權效果，應有民法第227條之2、民事訴訟法第397條情事變更原則之適用。

三、參加人陳述：

(一)前案一訴訟第一審判決駁回上訴人請求訂立契約及移轉所有權並交付之訴後，其於第二審程序減縮該部分聲明，實質與訴之撤回無異，依法不得提起同一之訴。

(二)系爭土地之共有人出售其等潛在應有部分，上訴人應向各該出售土地者請求以相同條件訂立契約，移轉所有權並交付，而非向被上訴人請求。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如下：

(一)上訴人就系爭土地有優先承購權存在，經前案一訴訟裁判確定，兩造均為該訴訟之當事人，依民事訴訟法第400條第1項規定，均應受前案一確定判決既判力之拘束，不得再為相反之主張。本件訴訟請求訂立契約及移轉所有權並交付，除增加對待給付外，其餘聲明內容雖實質相同，惟前案一訴訟確定判決確認上訴人之優先承購權存在，兩造受其既判力之拘束，且訴訟標的之原因事實與該案未盡相同，則與該事件非

01 屬同一之訴，不違背民事訴訟法第263條第2項規定。又上訴
02 人提起本件訴訟，係基於前案二訴訟確定判決事實審言詞辯
03 論終結後之新事實所生之法律狀態，亦不受該確定判決既判
04 力效力之拘束。

05 (二)被上訴人派下員受託代為出賣人陳金藏，於100年2月1日就
06 系爭土地與參加人簽訂系爭契約，系爭契約第2條、第3條約
07 定為買賣雙方於交易當時所考慮之契約必要之點，均屬買賣
08 條件，故除系爭土地價金6,709萬3,600元外，尚應同意扣除
09 興建公祠及道路用地之土地面積，支付系爭土地增值稅及相
10 關費用，始符合以「同一條件」行使優先承購權。又出賣人
11 未為通知，他共有人苟已知悉買賣事實、買賣條件，而未能
12 於知悉後15日內行使其優先承購權，其優先承購權應視為放
13 棄，亦即發生失權之效果，以避免法律關係長期處於不確定
14 狀態，並能兼顧共有人及買受人之權利保障。

15 (三)被上訴人雖以100年9月20日存證信函通知上訴人出售系爭土
16 地等情，然文意不明，與系爭契約約定不符，且未經上訴人
17 收受，非屬合法通知。上訴人雖於102年6月25日、同年月28
18 日向被上訴人主張行使優先承購權，惟未具體載明是否願接
19 受系爭契約所載之同一條件。前案一訴訟中，被上訴人提出
20 102年11月5日民事陳報狀，說明系爭土地之買賣條件，並檢
21 附系爭契約、土地增值稅稅單，上訴人之訴訟代理人黃郁婷
22 律師於同年12月16日閱卷取得系爭契約，可認上訴人於同日
23 知悉系爭土地買賣條件，惟仍請求移轉系爭契約約定之殘餘
24 土地面積3,354.68坪，嗣撤回請求訂立契約及移轉所有權並
25 交付部分，迄前案一訴訟審結時，亦未以同一條件行使優先
26 承購權。上訴人遲至109年9月10日始以本件民事更正聲明
27 狀，向被上訴人表示同意給付6,709萬3,600元及履行如系爭
28 契約約定之相關義務，未於知悉買賣條件後15日內行使優先
29 承購權，應生失權之效果，不得請求被上訴人就系爭土地與
30 其訂立如系爭契約所示之買賣契約。

01 (四)從而，上訴人本於合法行使土地法第34條之1第4項、第5項
02 規定優先承購權後所生之買賣契約訂立請求權，系爭契約第
03 2條第3項、第4條約定，及民法第348條第1項規定，為如上
04 聲明之請求，均為無理由。

05 五、本院判斷：

06 (一)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
07 由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀民
08 事訴訟法第222條第1項本文、第3項規定自明。而解釋意思
09 表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法
10 第98條復有明文。是當事人之真意何在，應以過去事實及其
11 他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。又
12 訴訟代理人者，乃基於當事人或其法定代理人之授權，以當
13 事人本人名義代為或代受訴訟行為之第三人。惟訴訟代理人
14 就其受委任之事件，在訴訟上得否代理當事人對於他造行使
15 私法上之權利，或受領他造行使私權所為之意思表示，應視
16 該當事人委任訴訟代理人代理訴訟之目的如何而定。

17 (二)上訴人於前案一訴訟起訴主張：其先後於102年6月25日、同
18 年月28日，分別以存證信函、聲明異議書向被上訴人、嘉義
19 市地政事務所聲明異議，表示行使優先承購權；該起訴聲明
20 之一部為：被上訴人應按其與訴外人間就系爭土地買賣契約
21 之同一條件，與上訴人訂立書面買賣契約；嘉義地院於103
22 年8月5日判決駁回該聲明等情，為兩造所不爭執。而被上訴
23 人於前案一訴訟第一審審理時提出之102年11月5日民事陳報
24 狀，已說明系爭土地之買賣條件，並檢附系爭契約、土地增
25 值稅稅單；上訴人在該案之訴訟代理人黃郁婷律師於同年12
26 月16日閱畢該卷宗各節，復為原審所認定。似見上訴人之訴
27 訟代理人因閱卷得悉系爭契約等件後，於前案一訴訟言詞辯
28 論終結時，仍以「被上訴人應按其與參加人間就系爭契約之
29 同一條件，與上訴人訂立書面買賣契約」為應受判決事項之
30 聲明。倘若如此，衡諸一般論理及經驗法則，並探求上訴人
31 所為意思表示之真意，能否僅以請求移轉之土地面積不符，

01 即謂其未以同一條件行使優先承購權？又黃郁婷律師閱得系
02 爭契約等件，是否等同上訴人已知悉系爭契約之買賣條件？
03 上訴人於知悉之後，曾否親自或委由訴訟代理人行使優先承
04 購權等，攸關上訴人有無行使優先承購權之判斷，自應調查
05 審認。乃原判決見未及此，逕以上開理由，即謂上訴人迄前
06 案一訴訟審結時，未以系爭契約之「同一條件」行使優先承
07 購權，自有不適用上開規定及說明意旨與適用不當之違背法
08 令。

09 (三)上訴人是否業已行使優先承購權，尚非明確，本院無從為法
10 律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，
11 非無理由。

12 六、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 114 年 2 月 26 日

15 最高法院民事第八庭

16 審判長法官 鍾 任 賜

17 法官 黃 明 發

18 法官 呂 淑 玲

19 法官 陶 亞 琴

20 法官 林 麗 玲

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 郭 金 勝

23 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日