

最高法院民事判決

113年度台再字第31號

再 審 原 告 鍾榮焜

鄧勢華

共 同

訴訟代理人 林祺祥律師

再 審 被 告 黃秀文

黃羿達

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，再審原告對於中華民國113年3月28日本院判決（112年度台上字第2340號），提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

一、本件再審原告主張本院112年度台上字第2340號確定判決（下稱原確定判決）有民事訴訟法第496條第1項第1款之情形，對之提起再審之訴，係以：伊於民國104年10月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱土地買賣契約）時，再審原告鍾榮焜與再審被告間就買賣標的物土地（下稱系爭土地）尚無租金協議，嗣後始由法院另案判決再審原告鄧勢華與再審被告間，依民法第425條之1規定，就系爭土地有租賃關係。前訴訟程序第二審判決（下稱原第二審判決）認定，土地買賣契約簽訂時，再審被告與鍾榮焜間就系爭土地即有租賃關係，與民法第425條之1規定有違。又依土地買賣契約之約定，鄧勢華應於104年11月2日、同年月13日依序給付鍾榮焜新臺幣（下同）16萬元、24萬元，再由鄧勢華承擔鍾榮焜對訴外人鍾新彥所負281萬2000元之債務，以代償其餘買賣價金260萬元。鄧勢華已於104年11月13日承擔該債務而付清價金，原第二審判決未經鍾新彥同意再審被告承擔上開債務，即命鍾榮焜於再審被告給付40萬元之同時，將系爭土地移轉

01 登記予再審被告，已非與土地買賣契約之同樣條件，影響鍾
02 榮焜權益，適用土地法第104條規定，亦有不當。原確定判
03 決未依民事訴訟法第477條第1項規定，廢棄原第二審判決，
04 適用法規顯有錯誤。另原確定判決認土地法第104條第1項有
05 關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之規定，所
06 稱承租人，涵蓋意定及法定租賃關係，且不以租地建屋為
07 限，與36年司法院院解字第3763號解釋、本院53年台抗字第
08 570號判例、83年度第11次民事庭會議決議相牴觸，適用法
09 規亦顯有錯誤云云，為其論據。

10 二、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，
11 係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司
12 法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極不適
13 用法規，顯然影響判決者而言，不包括漏未斟酌證據及認定
14 事實不當，或判決不備理由或理由矛盾，及在學說上諸說併
15 存致發生法律上見解歧異等情形在內。又第三審為法律審，
16 其所為判決以第二審判決所確定之事實為基礎。上開規定所
17 謂適用法規顯有錯誤，對第三審判決而言，應以該判決依據
18 第二審判決所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯
19 有錯誤之情形為限。至於第二審法院取捨證據、認定事實之
20 職權行使，是否妥當，與第三審判決適用法規是否顯有錯誤
21 無關。查原確定判決依原第二審判決所認定：系爭土地及坐
22 落其上之建物原為鍾榮焜所有，再審被告經由法院拍賣程序
23 取得建物之事實上處分權，類推適用民法第425條之1第1項
24 前段規定，推定其與鍾榮焜間就系爭土地存有法定租賃關
25 係，鍾榮焜嗣將系爭土地出賣予鄧勢華，依土地法第104條
26 第1項規定，再審被告有優先購買權。鍾榮焜未經通知再審
27 被告，逕就系爭土地為移轉登記，不得對抗再審被告。再審
28 被告已合法行使優先購買權，得請求鄧勢華塗銷土地移轉登
29 記，鍾榮焜應依土地買賣契約之同一條件與再審被告訂立買
30 賣契約，並應於再審被告給付40萬元之同時，為系爭土地移
31 轉登記。因而以上揭理由，為不利再審原告之判決，於法並

01 無不合。並說明再審原告援引36年司法院院解字第3763號解
02 釋、本院83年度第11次民事庭會議決議、53年台抗字第570
03 號判例、111年度台抗字第112號裁定、103年度台上字第148
04 1號判決、109年度台上字第2855號判決、84年度台上字第21
05 10號判決、109年度台上字第1277號判決意旨，係就不同事
06 實為審認，要與本件有間，尚難比附援引。因而駁回再審原
07 告之第三審上訴，核無適用法規顯有錯誤之情形。

08 三、次按民法第425條之1第1項之推定租賃關係，於土地或其上
09 房屋讓與後，即新成立。再審原告僅因鍾榮焜與再審被告未
10 達成租金協議，即謂其間無租賃關係，不無誤會。又依再審
11 被告簽訂之土地買賣契約，鍾榮焜應先移轉系爭土地登記予
12 鄧勢華，鄧勢華再依序給付鍾榮焜16萬元、24萬元，此為原
13 第二審判決所合法確定之事實，該判決命鍾榮焜依同樣條件
14 與再審被告簽訂買賣契約，與土地法第104條規定，尚無不
15 符。至該判決命鍾榮焜於再審被告給付40萬元之同時，辦理
16 系爭土地所有權移轉登記予再審被告，則係就再審被告依鍾
17 榮焜應簽訂之買賣契約為請求，於其聲明範圍內所為裁判，
18 對於鍾榮焜之權利，無不利影響，難謂違背土地法第104條
19 規定。再審原告就此指摘原第二審判決違背法令，及原確定
20 判決違法未依民事訴訟法第477條規定予以廢棄，亦有誤
21 會。再審論旨，指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，聲明廢
22 棄，非有理由。

23 四、據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

26 最高法院民事第三庭

27 審判長法官 魏 大 曉

28 法官 李 瑜 娟

29 法官 林 玉 珮

30 法官 胡 宏 文

31 法官 周 群 翔

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官謝榕芝

03 中華民國 113 年 10 月 15 日