最高法院民事判決

114年度台上字第61號

上　訴　人　張瑞洲

訴訟代理人　賴思達律師

被 上訴 人　謝美秀（即張燈茂之承受訴訟人）

張琨沅（即張燈茂之承受訴訟人）

張敬欣（即張燈茂之承受訴訟人）

張玉采（即張燈茂之承受訴訟人）

張豐昌（即張燈茂之承受訴訟人）

張傳宗（即張燈茂之承受訴訟人）

張堂魁

張裕岳

張平國

蔡麗華

張芷寧

張永沛

張育銨

張芷葳

張俊雄

張指誠

李振維

洪國峯

張永文

張碧霞

張宏華
張碧俁
張宏吉
張淵華
上19人共同
訴訟代理人　林修渝律師
被 上訴 人　洪松其
參　加　人　陳錦標
訴訟代理人　蔣文正律師
上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年8月21日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度重上字第245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中分院。

理　由

□按當事人死亡者，應由其繼承人承受訴訟；繼承人於得承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，此觀民事訴訟法第168條、第175條規定自明。本件被上訴人張燈茂於訴訟繫屬第三審後之民國113年12月28日死亡，其繼承人為被上訴人謝美秀、張琨沅、張敬欣、張玉采、張傳宗、張豐昌（下稱謝美秀等6人），有戶籍謄本及繼承系統表附卷足稽。茲據上訴人聲明謝美秀等6人承受訴訟，核無不合，先予敘明。

□其次，上訴人主張：兩造為坐落南投縣○○市○○○段481、481-2地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被上訴人依土地法第34條之1第1項規定，於111年9月13日與參加人訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地以新臺幣（下同）6057萬4416元出賣予參加人。伊已依被上訴人通知行使優先承購權，並至指定地點補訂書面契約，惟被上訴人並未到場，顯拒絕與

伊補訂契約等情，依土地法第34條之1第4項規定，求為確認伊對於系爭土地有優先承購權存在，被上訴人應依系爭買賣契約之同一條件，與伊簽訂書面買賣契約，並將系爭土地所有權移轉登記及交付予伊之判決。

□被上訴人及參加人則以：上訴人行使優先承購權後，要求被上訴人需與參加人解除系爭買賣契約，始願補訂書面契約，並拒絕按該契約給付簽約金，已變更該契約之條件，難認合法行使優先承購權。且上訴人遲未給付簽約金，經被上訴人催告後仍拒絕支付，被上訴人已依系爭買賣契約第7條約定，解除兩造間之買賣契約等語，資為抗辯。

□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：

㈠兩造為系爭土地共有人，就系爭土地應有部分如原判決附表所示；被上訴人於111年9月13日依土地法第34條之1第1項、第4項規定，將系爭土地全部以6057萬4416元出售予參加人；被上訴人洪松其於同年月14日以存證信函通知上訴人於函到後15日內行使優先承購權，上訴人於同年月22日表示行使優先承購權；洪松其於同年月30日以存證信函檢附系爭買賣契約予上訴人，通知上訴人於函到後15日內備妥文件至指定地點補簽買賣契約，逾期將依該契約第7條約定處置；嗣洪松其再以同年10月13日存證信函催告上訴人應於同年月18日（下稱約定簽約日）前至指定地點簽訂買賣契約，否則將解除契約；約定簽約日僅被上訴人張永沛到場，其餘被上訴人均未到場；訴外人即代書梁世欣於約定簽約日與上訴人檢核是否依同一條件購買系爭土地，訴外人洪明登、林淑嬌均在場，上訴人未提示並交付簽約金，該日兩造未補訂書面買賣契約；洪松其於同年月28日以存證信函通知上訴人，因上訴人無權要求先解除系爭買賣契約，且上訴人未如期給付簽約金，故解除買賣契約；出賣人名冊上之共有人（下稱其他出賣人）於112年1、2月間出具授權書，表示洪松其有權代理伊等寄發上開存證信函，及洪松其為伊等出售系爭土地予參加人之代理人等情，為兩造所不爭執。

㈡其他出賣人已於112年1、2月間出具授權書證實有授權洪松其處理本件優先承購權事宜，且上訴人於111年9月22日以存證信函回覆行使優先購買權之收件人僅記載洪松其，則洪松其有權代理其他出賣人，為上訴人所明知或可得而知。洪松其並出具授權書授權洪明登處理系爭土地買賣含寄發存證信函、報稅、提存等相關事務，同意洪明登代刻私章使用，及系爭買賣契約第13條約定系爭土地所有權移轉登記由買賣雙方共同委託洪明登辦理，上訴人並於約定簽約日前與洪明登先行會商，上訴人應可得而知洪明登亦經洪松其授權。是以洪松其代理其他出賣人及洪明登代理洪松其處理本件優先承購權事宜，均合於隱名代理之要件。

㈢被上訴人於111年9月14日通知上訴人是否行使優先承購權之存證信函未檢附系爭買賣契約，不生催告上訴人行使優先承購權之效力。被上訴人於同年月30日以存證信函檢附系爭買賣契約予上訴人，告知系爭買賣契約之條件，生合法催告之效力，並經上訴人同意依系爭買賣契約之同樣條件購買系爭土地。優先承購權為形成權，一經行使即生效力，兩造間之買賣關係已成立，上訴人取得與被上訴人依系爭買賣契約同樣條件補訂書面買賣契約之權利，不因未補訂書面而受影響。

㈣兩造間所成立之買賣契約內容，應援用系爭買賣契約內容，並均受其拘束。系爭買賣契約第3條約定：契約簽訂時，買方先行支付總價金20%作為簽約金，由賣方簽收等語，上訴人於契約成立後、補簽書面契約當下，有支付簽約金之義務。觀約定簽約日之勘驗筆錄及錄音譯文內容，該日係因被上訴人應否先解除與參加人之系爭買賣契約而為爭執，無法證明上訴人已攜帶簽約金到場。參以證人洪明登證稱：上訴人並未提出現金或支票表示交付簽約金等語，核與證人林淑嬌所證：洪明登要求上訴人提出簽約金，上訴人說要回去準備等情相符，足證未能補訂書面契約之原因，除兩造就應否先解除系爭買賣契約有所爭執外，上訴人未攜帶簽約金到場，亦為主要原因之一。

㈤被上訴人於111年9月30日及同年10月13日之存證信函表示簽約時應一併給付簽約金，並未承諾與參加人解除系爭買賣契約。兩造間之買賣契約於上訴人行使優先承購權之意思表示到達被上訴人時即成立，上訴人當依系爭買賣契約第3條之同樣條件給付簽約金。上訴人於收受被上訴人催告後，仍未於補訂書面契約時支付簽約金，且係可歸責於上訴人，被上訴人依系爭買賣契約第7條約定於同年月28日以存證信函解除兩造間已成立之買賣契約，自屬有據。

㈥綜上，系爭土地雖經上訴人合法行使優先承購權，然兩造間之買賣契約業經被上訴人合法解除，上訴人優先承購權已不存在。從而，上訴人依土地法第34條之1第4項規定，請求確認其對系爭土地有優先購買權存在，被上訴人應依系爭買賣契約之同一條件與其補訂書面契約，並將系爭土地所有權移轉登記及交付，非屬正當，不應准許。

□本院廢棄發回之理由：

查兩造間買賣契約已成立，並均受系爭買賣契約條款拘束等情，已為原審所認定，系爭買賣契約第3條就簽約金之給付復約定：「本契約簽訂時（民國111年9月13日），買方應先行支付總價金20%做為簽約金，由賣方簽收……」等語（一審卷一37頁），則上訴人應給付簽約金之行為，似與被上訴人應補訂書面契約之行為，有對待給付之關係。參以證人洪明登證稱：伊受洪松其委託於約定簽約日到場處理本件優先承買權事宜，該日並無與上訴人約好簽訂書面契約，且未受出賣人委託擔任簽訂新契約之代理人或持有出賣人之印章等語（原審卷一335、339、340頁），且兩造不爭執該日僅張永沛到場，則上訴人主張：系爭買賣契約第3條約定簽訂書面契約同時給付簽約金，係被上訴人未依約到場簽約，故伊無法或無從給付簽約金等語（一審卷二57、58、109、113、281、371頁，原審卷一276、381、453頁），是否全然無據？攸關上訴人是否未履行契約義務及被上訴人得否依系爭買賣契約第7條約定解除契約，有待釐清。原審未遑詳加調查審究，遽以上揭理由為上訴人不

利之判決，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件事實未明，尚無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　1　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　7　　日