最高法院民事判決

115年度台上字第96號

上　訴　人　方貝貝

訴訟代理人　黃文力律師

　　王惠一律師

被 上訴 人　嘉義縣民雄鄉公所

法定代理人　林于玲

訴訟代理人　李昶欣律師

上列當事人間請求確認承買權存在等事件，上訴人對於中華民國114年9月17日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（114年度重上字第30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：坐落○○縣○○鄉○○段00之00地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人管有，伊於民國88年間購得系爭土地上之門牌號碼同鄉○○村○○6之8、6之9號房屋（下分稱6之8、6之9號房屋），並自100年1月1日起向被上訴人承租系爭土地。嗣伊於111年5月3日向被上訴人申請承購系爭土地，被上訴人以111年9月21日嘉民鄉財字第0000000000號函（下稱111-9-21函）復知已完成系爭土地讓售法定程序，承購總價款為新臺幣（下同）5,424萬725元，兩造就系爭土地於斯時已成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。其後被上訴人數次暫停、重啟系爭土地讓售程序，於112年10月19日另核定系爭土地標售底價為7,499萬9,000元，伊亦同意該價金之變更。詎被上訴人以112年10月27日嘉民鄉財字第0000000000D號函（下稱112-10-27函）表示查悉訴外人金富玩具實業有限公司（下稱金富公司）自91年間起以6之9號房屋為營業登記，依嘉義縣縣有財產管理自治條例（下稱系爭條例）第49條規定，伊不得請求讓售系爭土地。伊隨即於112年10月30日、同年11月28日向被上訴人重申承購系爭土地，仍遭被上

訴人拒絕履約等情，依系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，求為命被上訴人於伊給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊之判決（上訴人請求確認伊就系爭土地有承買權關係存在之訴，業經其撤回起訴，不予贅述）。

二、被上訴人以：上訴人配偶即訴外人許進樂自91年間起，將金富公司營業處所設在6之9號房屋，自屬將系爭土地供營業使用，依系爭條例第49條規定，上訴人不得要求讓售。伊已於112年2月24日通知上訴人，停止原讓（標）售程序，嗣於同年9月25日重啟讓（標）售程序，為另一要約；伊於上訴人承諾前，業以112-10-27函通知不讓售系爭土地，撤回該要約，其後上訴人雖於112年10月30日提出申購，伊並未承諾，兩造就系爭土地並未達成買賣合意等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，係以：系爭土地為被上訴人管有，上訴人於88年間購買6之8、6之9號房屋，並自100年1月1日起向被上訴人承租系爭土地；上訴人於111年5月3日向被上訴人提出土地申購書（下稱系爭申購書），申請承購系爭土地，被上訴人以111-9-21函通知上訴人業已完成法定程序，承購總價款計5,424萬725元，如未於接獲該通知次日起40日內（即111年11月2日前）繳清，視為放棄承購。嗣被上訴人數度暫停系爭土地讓售程序，於112年9月25日以嘉民鄉財字第0000000000號函，通知上訴人及其餘承租人重啟包括系爭土地在內之16筆土地讓（標）售程序，並於112年10月19日核定土地讓（標）售底價，其中系爭土地標售底價為7,499萬9,000元。被上訴人以112-10-27函通知上訴人，稱金富公司營業處所自91年起設於6之9號房屋，依系爭條例第49條規定，不得將系爭土地讓售上訴人，上訴人於112年10月30日、同年11月28日向被上訴人重申承購之意思表示，均遭被上訴人拒絕，為兩造所不爭執。次查被上訴人經○○縣○○鄉鄉民代表會第21屆第16次臨時會決議通過及嘉義縣政府核定，就包括系爭土地在內之16筆土地召開承購申請說明會，上訴人為申購系爭土地填寫制式系爭申購書，以被上訴人「查估後通知」之讓售價

格為要約之價金，其價金依情形可得特定；嗣被上訴人以111-9-21函通知上訴人，查估後讓售價格之數額，並強調逾期不繳價者，視為放棄得標，買賣契約解除等語，堪認兩造就系爭土地買賣之要約、承諾已合致而成立買賣契約。又系爭申購書所載：「三、申購之土地，如經貴所審核，因不合規定而不能出售時，聽憑撤銷申購，申請人絕無異議。」，係被上訴人保留「如經其審核，因不合規定而不能出售時」即得解除契約之約定。而金富公司營業處所自91年設立時起設於6之9號房屋，上訴人顯有將所承租之系爭土地供營業使用之情，依系爭條例第49條規定，被上訴人僅得以標售方法出售系爭土地，則被上訴人行使上開約定解除權，以112-10-27函通知上訴人不得讓售系爭土地，系爭買賣契約即因合法解除而溯及失效，上訴人不得依買賣關係請求被上訴人移轉系爭土地所有權。系爭條例第52條第2款係規範嘉義縣出售同條例第51條非公用不動產之方式，非屬兩造間民事請求之依據，上訴人依上開規定為本件請求，亦屬無據。故上訴人依系爭買賣契約及系爭條例第52條第2款規定，請求被上訴人應於上訴人給付7,499萬9,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按民事訴訟採辯論主義，除法律別有規定外，不得斟酌當事人未提出之事實，此為辯論主義之當然結果，法院如就當事人未主張之事實依職權斟酌，即有認作主張之違法。本件被上訴人於事實審係抗辯：伊於112年9月25日就包括系爭土地在內之16筆土地重啟讓（標）售程序，為另一要約，並於上訴人承諾前以112-10-27函撤回該要約，雙方意思表示未合致等語（見原審卷第62、63頁）。乃原審逕謂被上訴人以112-10-27函通知上訴人解除系爭買賣契約，系爭買賣契約因而溯及失效，進而為上訴人不利之論斷，自有認作主張之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　115　　年　　3　　月　　18　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　吳　青　蓉

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　石　有　爲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　30　　日