最高法院民事判決

108年度台上字第1909號

上　訴　人　陳茂松
　　陳建發
共　　同
訴訟代理人　劉孟錦律師
上　訴　人　黃　　幼
訴訟代理人　謝碧鳳律師
被上訴人　林永鍾
訴訟代理人　陳國雄律師
被上訴人　東森電視事業股份有限公司
法定代理人　林文淵
訴訟代理人　李保祿律師
被上訴人　張景河
訴訟代理人　黃郁叡律師
被上訴人　蘇慶三
　　王蘇緞
　　蘇俊仁
　　陳蘇麗華
　　蘇欽賢
　　蘇信如
　　蘇韋如
　　蘇上智
　　陳惟岑
　　蘇華生
　　蘇華甫
　　蘇耿立
　　蘇有增
　　蘇百標
　　蘇淑卿
　　葉蘇淑琴
　　蘇宏猷

蘇　育　才
蘇　佰　蕙
蘇　慶　雲
林蘇錦雲
蘇　有　志
蘇　百　梅
陳吳明月
鄭　淑　慎
鄭　淑　惠
鄭　淑　媛
鄭　淑　月
蘇盧桂美
蔣蘇豐姿
蘇　聖　恆
蘇　汶　慧
蘇　汶　蔓
蘇　明　路
蘇　灌　淘
蘇　灌　淋
蘇　依　依
蘇　淑　美
蘇　淑　昭
鄭　忠　釧
鄭　忠　良
黃鄭淑女
鄭　淑　娥
蘇　百　敏
徐蘇瓊花
王　品　方（兼王忠之承受訴訟人）
丁　夢　虎（兼王忠之承受訴訟人）
王　素　秋（兼王忠之承受訴訟人）

朱　勵　君（王忠之承受訴訟人）
王　湧　傑（王忠之承受訴訟人）
蘇　州　丕（兼蘇陳嫌之承受訴訟人）
蘇　州　養（兼蘇陳嫌之承受訴訟人）
蘇　美　凉（兼蘇陳嫌之承受訴訟人）

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國106年6月21日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第494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。

理　由

本件於第三審上訴程序中，被上訴人東森電視事業股份有限公司（原名力霸東森實業股份有限公司，嗣與東森華榮傳播事業股份有限公司合併後更名，下稱東森公司）於民國109年3月2 日由范瑞穎變更為林文淵，有東森公司公司變更登記表在卷可稽，林文淵聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）原為訴外人陳金朝所有，於38年11月18日辦理建物所有權第一次登記，於39年4月11 日就坐落基地臺北市○○區○○○○段第630-24地號（分割自同段第630-4 地號）土地（下稱630-24土地）設定地上權（下稱系爭地上權）。陳金朝於51年間將系爭房屋及地上權應有部分2分之1出售並移轉登記予上訴人黃幼，其餘應有部分1/2，於53 年間由陳金朝之子陳成基繼承，嗣再由陳成基之子即上訴人陳茂松、陳建發（下稱陳茂松等2 人）繼承及受贈各取得應有部分1/4。630-24 土地嗣重測改編為臺北市○○區○○段0小段（下稱○○0小段）第378 地號土地（下稱系爭土地）。詎臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）誤載系爭房屋之基地為同小段第369地號土地（下稱369土地），經陳茂松提起行政訴訟獲勝訴判決確定，松山地政已更正登記系爭房屋之基地為系爭土地。伊為系爭土地之承租人及地上權人，依土地法第104 條規定，於系爭土地出賣時，有優先購買權。系爭土地

原為如原判決附表（下稱附表）貳「第一次買賣之出賣人」欄所示之蘇根定等22人共有，87年間如附表貳「第一次買賣之出賣人」編號1至15所示蘇根定等15人、編號16至22所示蘇慶三等7人，分別與被上訴人張景河訂立不動產買賣契約書（下稱第1次買賣），於87年8月17日將系爭土地移轉登記予張景河（下稱第1次移轉登記），嗣部分出賣人死亡，由如附表貳所示之「買賣後繼承之人」繼承；張景河復於87年8月31日將系爭土地出售予訴外人力霸建設開發股份有限公司（下稱第2次買賣），於87年9月22日移轉登記予東森公司（下稱第2次移轉登記）。東森公司再於98年12月17日將系爭土地出售予與被上訴人林永鍾（下稱第3次買賣），於99年3月29日辦畢所有權移轉登記（下稱第3次移轉登記）。上開3次買賣之出賣人均未以書面通知伊行使優先購買權，所為之所有權移轉登記，不得對抗伊等情，求為確認伊就第1次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾、東森公司、張景河依序塗銷第3、2、1次移轉登記，附表貳所示「買賣後繼承之人」分別就「第一次買賣之出賣人」欄所示之被繼承人之系爭土地應有部分辦理繼承登記，蘇慶三以次11人（下稱蘇慶三等11人）、蘇耿立以次42人（下稱蘇耿立等42人）分別就系爭土地以第1次買賣同一條件與伊訂立不動產買賣契約書，並於伊給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/2。嗣於原審追加備位之訴，第一備位聲明求為確認伊就第2次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾、東森公司依序塗銷第3、2次移轉登記，張景河就系爭土地以第2次買賣同一條件與伊訂立不動產買賣契約書，並於伊給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/2；第二備位聲明求為確認伊就第3次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾塗銷第3次移轉登記，東森公司就系爭土地以第3次買賣同一條件與伊訂立不動產買賣契約書，並於伊給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/2之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

被上訴人則以：蘇根定等22人於第1次買賣時，業已合法通知包

括上訴人在內之所有基地承租人行使優先購買權，斯時系爭土地共有人黃幼、陳成基均無表示購買，顯已放棄優先購買權。上訴人於98年間東森公司對其提起拆屋還地訴訟時，已知悉第一次買賣之事實，迄至103 年間始起訴主張優先購買，有違誠信原則，自不得再行使優先購買權。況第1次買賣係以合併購買○○0小段第374-1、379、384、388-1地號及系爭土地等5 筆土地（下稱系爭5筆土地）為條件，第2次買賣係以合併購買張景河之系爭5 筆土地及訴外人張敏雄所有○○0小段第382、385、387地號土地及同小段第2102建號建物為條件，第3 次買賣係以合併購買系爭土地、○○0小段第374-1、379、384、384-3、382、385、387地號土地及同小段第2102建號建物為條件，上訴人僅主張優先承購系爭土地，非以同樣條件購買全部出售之土地，顯未合法行使優先購買權等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：系爭房屋原為陳金朝所有，於38年11月18日辦理建物所有權第一次登記，於39年4月11日就坐落之630-24 土地設定系爭地上權登記。黃幼於51年間向陳金朝買受並移轉登記系爭房屋及地上權應有部分1/2 ，系爭房屋及地上權其餘應有部分1/2，嗣由陳成基繼承後，再由陳茂松等2人繼承及受贈各取得應有部分1/4。630-24 土地於68年間重測改編為系爭土地，松山地政誤載系爭房屋基地為369 土地，經陳茂松請求更正基地地號獲最高行政法院勝訴判決確定，松山地政於101年4月2 日更正登記系爭房屋基地為系爭土地，嗣並更正登記系爭地上權之地號為系爭土地，為兩造所不爭執。次查基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第1項前段、第2 項定有明文。上訴人共有系爭房屋，就系爭土地有地上權及以租地建屋為目的之不定期限基地租賃關係，不因松山地政於101年4月2 日始更正系爭房屋基地之地號而受影響，其依土地法第104 條規定，於系爭

土地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。系爭土地於87年間為蘇根定等22人共有，渠等於87年8月17日將系爭5筆土地出售予張景河時，已依序通知374-1、384地號土地承租人謝博志、蕭梧桐；系爭土地所有人於88年間僅向黃幼、陳成基收取87年1月1日起至同年6月30日止之租金，足見蘇根定等22人於第1次買賣時，業已通知所有基地承租人就該5 筆土地行使優先購買權，黃幼、陳成基既未表示購買，自已放棄優先購買權。縱上訴人係於本件訴訟始知悉買賣條件，惟自起訴時迄今已逾優先購買權行使之10日期間，亦應視為放棄。又蘇根定等22人與張景河間簽訂之不動產買賣契約書，未約定各筆土地之出售價格，亦未記載每平方公尺或每坪之單價或計算價格之條件，該買賣係以5 筆土地合併購買為其買賣條件，上訴人僅主張優先承購系爭土地，未以同樣條件購買系爭5筆土地，難謂已合法行使土地法第104條之優先購買權。張景河、東森公司就第2、3次買賣，雖未踐行通知上訴人優先購買之程序，惟第2次買賣係以合併購買張景河之系爭5筆土地及訴外人張敏雄所有○○0小段第382、385、387地號土地及同小段第2102 建號建物為條件，第3次買賣係以合併購買系爭土地、○○0小段第374-1、379、384、384-3、382、385、387地號土地及同小段第2102建號建物為條件，上訴人僅主張優先購買系爭土地，未以同樣條件合併購買，亦難認已合法行使優先購買權。故上訴人先位聲明請求確認其就第1 次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾、東森公司、張景河依序塗銷第3、2、1 次移轉登記，附表貳所示「買賣後繼承之人」分別就「第一次買賣之出賣人」欄所示之被繼承人之系爭土地應有部分辦理繼承登記，蘇慶三等11人、蘇耿立等42 人分別就系爭土地以第1次買賣同一條件與其訂立不動產買賣契約書，並於其給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/2 ；第一備位聲明請求確認其就第2 次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾、東森公司依序塗銷第3、2次移轉登記，張景河就系爭土地以第2 次買賣同一條件與其訂立不動產買賣契約書，並於其給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/

2；第二備位聲明請求確認其就第3次買賣對系爭土地之優先購買權存在，及命林永鍾塗銷第3 次移轉登記，東森公司就系爭土地以第3 次買賣同一條件與其訂立不動產買賣契約書，並於其給付價金之同時移轉系爭土地應有部分予陳茂松等2人各1/4、黃幼1/2，為無理由，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。故共有基地之共有人出售其應有部分時，該基地之地上權人、典權人或承租人亦有依同樣條件優先購買之權。又優先購買權人接獲出賣人通知而未於10日內表示購買，固屬放棄；倘出賣人未為與買賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄優先購買權。原審係認上訴人共有系爭房屋，就系爭土地有地上權及以租地建屋為目的之不定期限基地租賃關係；系爭土地於87年間第1次買賣時為蘇根定等22 人共有，斯時之基地承租人黃幼、陳茂松等2 人之父陳成基有依同樣條件優先購買之權。乃未依憑證據查明認定蘇根定等22人如何將該次之出賣條件通知黃幼、陳成基，其通知有無到達黃幼及陳成基，遽以推測之詞謂蘇根定等22人已為通知，黃幼、陳成基已放棄優先購買權，已有可議。次查第1 次買賣，係由如附表貳「第一次買賣之出賣人」編號1至15所示蘇根定等15人、編號16至22所示蘇慶三等7人，分別與張景河訂立不動產買賣契約書，依序出售共有系爭土地及○○0小段374-1、379、384、388-1 地號土地之應有部分予張景河，並依各筆土地應有部分面積按各共有人應有部分比例計算價金，有上開不動產買賣契約書附卷可稽（見第一審卷(二）127頁以下）。乃原審未查明第1 次買賣時之出賣人係如何出賣其應有部分，其契約係各自獨立或聯立，各當事人彼此間之關係，及上開法條係明定「基地出賣時」，遽以前揭理由謂上訴人不得單獨購買系爭土地，爰為上訴人先位之訴敗訴之判決，亦有未合。上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審認，其備位之訴自應併予廢棄發回。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　　109　　年　　6　　月　　11　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　陳　真　真

法官　梁　玉　芬

法官　王　金　龍

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日