最高法院民事判決

108年度台上字第52號

上　訴　人　袁　劼
　　陳柏檜
　　何天明
　　黃大功
　　戴莉玲
　　朱兆蘭
　　朱哲毅
　　合眾建築經理股份有限公司
上列一人
法定代理人　顏文澤
共　　同
訴訟代理人　汪倩英律師
被上訴人　財團法人私立中華基金會
法定代理人　林命嘉
訴訟代理人　陳志雄律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國107年4月27日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第455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

本件被上訴人主張：伊於民國86年3 月間，在所有坐落台北市○○區○○段0○段000000000000地號土地（下稱系爭土地），及同小段460地號等16筆土地（下稱460地號等16筆土地）上，興建中華體育文化活動中心新建工程（下稱系爭工程），迄87年間完成地下5層連續壁工程、基樁及地下2樓至地下1 樓之結構體（下稱系爭結構體）時，遭訴外人世華商業銀行股份有限公司（下稱世華銀行）聲請臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以94年度執字第45922 號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍賣系爭土地，並由上訴人袁劼、陳柏檜（下稱袁劼等2 人）以新臺幣（下

同）2億8,888萬8,888元拍定，取得所有權應有部分各1/2。嗣法院判決確認系爭結構體係土地定著物，具獨立所有權，屬伊所有確定，伊對系爭土地有法定租賃關係存在。詎袁劼等2 人於第一審判決附表（下稱附表）2編號1至3 所示時間，將該附表所示系爭土地應有部分，各以該附表所示價金，出賣與上訴人黃大功、何天明、戴莉玲、朱哲毅、朱兆蘭（下稱黃大功等5 人），未依土地法第104 條規定通知伊優先購買，所為所有權移轉登記對伊不生效力。戴莉玲、朱兆蘭（下稱戴莉玲等2 人）於附表2編號4、5 所示時間，各將該附表所示系爭土地應有部分出賣與黃大功；黃大功等5人於附表2編號6 所示時間，以信託為原因，各將該附表所示系爭土地應有部分，移轉登記與上訴人合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾公司），基於物權及其追及力，對伊均屬無權處分等情，依土地法第104條，民法第242條、第767條第1項中段、第2項規定，聲明求命黃大功等5人、合眾公司塗銷系爭土地於附表2所示時間所為之所有權移轉登記；另依土地法第104條規定，求為命袁劼等2人就系爭土地（應有部分）各以2 億1,621萬5,000元與伊訂立買賣契約，並將該土地所有權應有部分各1/2移轉登記與伊之判決。

上訴人則以：系爭結構體非不動產，不屬民法第425條之1所稱土地上之房屋，被上訴人與袁劼等2 人間就系爭土地無法定租賃關係。況其2 人出賣系爭土地時，該結構體尚未經判決確認具獨立所有權，被上訴人斯時並無土地法第104 條所定優先購買權，且黃大功等5 人善意受讓該土地（應有部分），亦應受土地法第43條規定之保護。袁劼等2 人經法院拍賣程序取得系爭土地，倘認被上訴人對該土地有優先購買權，即違反強制執行法第70 條第6項所定債務人不得應買之強制規定。袁劼等2人已於105年6 月14日通知被上訴人行使優先購買，其附條件同意，已喪失優先購買權。縱被上訴人有優先購買權，其權利之行使亦不及於戴莉玲等2 人轉賣，及合眾公司基於信託關係取得系爭土地部分。被上訴人早知系爭土地買賣異動情形，於數年土地價格巨幅上漲後，方行使優先購買權，違反誠信原則。即令被上訴人得行使優先購買

權，仍應以私契所訂同一條件（價金共18億9,120萬元），而非公契之價格（各2億1,621萬5,000元）購買等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：被上訴人於86年3月間在所有系爭土地及460地號等16筆土地上興建系爭工程，至87年間完成系爭結構體時，遭世華銀行聲請系爭執行事件拍賣系爭土地後，由袁劼等2人於95年4月12日以2億8,888萬8,888元拍定，取得所有權應有部分各1/2。其2人嗣於99年4月13日、5月11日，將附表2所示系爭土地應有部分，出賣與黃大功等5人，99年4月30日、5月18日辦畢所有權移轉登記。戴莉玲等2人於100年5月5日、101年9月18日，各將附表2所示該土地應有部分出賣與黃大功，100年5月24日、101年9月25日辦畢所有權移轉登記。黃大功等5人於105年1月27日將系爭土地信託登記與合眾公司，同月28日辦畢所有權移轉登記。系爭結構體具獨立所有權，經法院確定判決確認，屬被上訴人所有。黃大功等5人另件請求被上訴人給付不當得利（下稱系爭不當得利事件），經法院判決黃大功等5人敗訴確定等事實，為兩造所不爭。被上訴人於98年間對袁劼等2人提起確認所有權事件（下稱另件所有權事件），經判決認定系爭結構體為民法第66條規定之定著物，屬被上訴人所有確定。該結構體為土地定著物，經原審勘驗屬實，且屬民法第425條之1第1項所稱之房屋，亦經系爭不當得利事件（確定）判決認定在案，黃大功等5人不得再為相反之主張。系爭結構體與土地為各別之不動產，原均屬被上訴人所有，性質上不能分離使用，袁劼等2人買受系爭土地時推定在該結構體得使用期限內具租賃關係。至該結構體能否繼續興建，應否拆除，與其具獨立經濟價值及租賃契約是否有效無關。系爭土地乃系爭結構體之基地，被上訴人與袁劼等2人就該土地既存在法定租賃關係，則袁劼等2人將系爭土地出賣與黃大功等5人時，被上訴人即得依同一條件優先購買。強制執行法第70條第6項規定債務人不得應買之情形，與袁劼等2人拍定後將之出賣與黃大功等5人，被上訴人得行使優先購買權之情形有間，無牴觸該法條問題。被上訴人於起訴行使優先購買權並未附條件，袁劼等2人

於第一審判決後雖提出私契通知被上訴人行使優先購買權，惟該私契內容之真偽為重要攻防方法，被上訴人質疑私契內容真正，並表明如私契為真願行使優先購買權，難認附條件。袁劼等2人於附表2編號1、2、3所示時間與黃大功等5人就系爭土地應有部分成立買賣契約，未依規定通知被上訴人優先購買，被上訴人得依土地法第104條第2項規定，請求袁劼等2人按其等與黃大功等5人約定之同樣條件，補訂書面契約，並基於物權及其追及力，得請求黃大功等5人、戴莉玲等2人及合眾公司分別塗銷取得（或輾轉取得）系爭土地（應有部分）所有權之移轉登記。袁劼等2人出賣系爭土地（應有部分）與黃大功等5人時為真正權利人，自無其5人抗辯得適用土地法第43條關於善意受讓規定之餘地。買賣條件為行使優先購買權之重要內容，被上訴人於起訴時即聲明以公契所載價金與袁劼等2人簽訂買賣契約，倘袁劼等2人與黃大功等5人簽立之買賣條件，與被上訴人主張行使優先購買權條件內容不同，衡情上訴人應會及時提出私契，惟迄第一審宣示判決（105年4月15日）時，袁劼等2人俱未提出私契，斯時私契是否存在，已非無疑。況該私契經原審勘驗結果：買賣契約書3頁、合作興建契約書（下稱合建契約）5頁、分配計算1頁，共9頁，其中買賣契約書3頁與分配計算1頁紙張泛黃程度差異不大，但合建契約5頁顏色較白，相當明顯與買賣契約書紙張顏色不同。且法務部調查局（下稱調查局）鑑定結果：買賣契約書、合建契約、合作契約書【袁劼等2人與黃大功等5人及訴外人大佳國際開發股份有限公司（下稱大佳公司）於95年3月25日所簽訂】之騎縫蓋印方式、印跡印色反應均相同。買賣契約書與合建契約、合作契約書之複（列）印質量（即碳粉之分佈與密度）、影印特徵明顯不同，應係不同批次作成。買賣契約書9紙資料，第4至8頁係合建契約之影本，紙質色澤與其他頁面不同，惟各頁面均遺有規則性之碳粉殘點，騎縫之印跡亦能接合連續，研判私契製作時，應係先將原有4紙，併同合建契約5紙資料之正反面影本，合訂為9紙後，再逐頁影印而成。依文書記載作成日期觀之，合建契約、合作契約書係95年間作成，私契則作成於99年間，衡情其騎縫

蓋印方式應有不同，印跡印色深淺亦應有程度上之差異，然鑑定結果卻均相同，足見係同一時間所為，與一般買賣契約如將成立在前之文件作為附件，只須將附件原本或影本附於買賣契約之後即可，無將附件先影印與買賣契約合訂後，再逐頁影印而成之必要。是被上訴人主張私契內容係第一審判決後依往來之款項資料拼湊而成，尚非無據。況私契之買方除黃大功等5 人外，尚有大佳公司，依上訴人提出之資金流程表及相關支付憑證所示，該公司支付大部分款項，卻僅取得土地應有部分1/20，與常情不符。且資金流程表之付款人僅何天明1 人為私契之當事人，其他付款證明均不足證明何天明以外上訴人之付款。且依約開具之尾款保證本票，發票日為105年4月13日，與私契簽訂於99年4月13 日亦有不符，縱3年換票1次，換票前之票據何在，俱未見說明或提出，自難認為真。雖系爭土地拍賣時原鑑定價格為每坪250 萬元，然歷經11次減價拍賣始由袁劼等2人以2億8,888萬8,888元拍定，每坪為36萬6,610元。依95年3月25日簽立之合作契約書，可見袁劼等2人在參與系爭土地投標前即與黃大功等5人、大佳公司約定合作事宜，大佳公司在95年4月18 日開具受款人為臺北地院，面額為3,000萬元、4,000萬元之支票2張，可認知悉袁劼等2人取得系爭土地之價格顯低於市價。佐以該土地其他登記事項註記公益用途，及被上訴人於95年間即對袁劼等2 人提起確認所有權事件，第一審於98年10月28日判決確認系爭結構體為被上訴人所有，系爭土地使用權受有相當限制，能否完整作為商業使用仍有不明等情，殊難想像黃大功等5人願以高於標得價格每坪逾近7倍即240萬元購入，並開具高達13 億餘元之本票擔保。再參以私契內容之合建契約，對於轉作保證金之數額記載為2,376萬8,888元，上訴人辯稱係漏載一個「8」，實為2億3,768萬8,888元，差距10倍，卻未見更正，顯違交易常態。而其他已付價款不合部分，亦未見上訴人提出合理說明等各情，堪認私契不足為上訴人有利之證明。一般不動產買賣交易固常有簽訂公契、私契，然非謂未簽訂私契即可否認公契所載買賣意思表示之合致。袁劼等2 人與黃大功等5 人間除簽訂公契（土地買賣移轉契約書）外，並未再簽立

私契之買賣契約，被上訴人以公契為雙方之買賣條件，行使優先購買權，請求袁劼等2人就系爭土地各以2億1,621萬5,000元與其簽訂買賣契約，並移轉土地所有權應有部分各1/2 ，洵屬有據，且與誠信原則無違。從而，被上訴人依土地法第104 條、民法第767條第2項準用同條第1 項規定，請求如前揭聲明所示，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟查上訴人於第一審即抗辯：被上訴人以上訴人（袁劼等2 人及黃大功等5 人）向地政事務所辦理系爭土地（應有部分）所有權移轉當時所申報契約（公契）之買賣總價款，作為優先購買之價格，不足為取等語（一審卷㈣第233、234頁），其是否抗辯有私契之存在，而應以私契之約定價金作為優先購買之價格？並不明瞭。而遍觀一審卷證資料，未見法院（審判長）闡明究竟有無私契存在？尤未令兩造就有否私契存在及其約定價金為何進行攻防，則可否以上訴人「衡情」應及時提出私契卻未提出，逕認迄第一審宣示判決（105年4月15日）時並無私契存在，尚滋疑義。原審未詳予審究，即遽為上訴人不利之判決，已屬速斷。又經調查局鑑定結果：三類資料之騎縫蓋印方式、印跡印色反應均相同。買賣契約書與合建契約、合作契約書之複（列）印質量（即碳粉之分佈與密度）、影印特徵明顯不同，應係不同批次作成。買賣契約書9紙資料，第4至8 頁係合建契約之影本，紙質色澤與其他頁面不同，惟各頁面均遺有規則性之碳粉殘點，騎縫之印跡亦能接合連續，研判私契製作時，應係先將原有4紙，併同合建契約5紙資料之正反面影本，合訂為9 紙後，再逐頁影印而成，有鑑定書可稽（原審卷㈡第39頁）。觀諸該鑑定書，並未確認買賣契約所載日期與實際不符，而該買賣契約之紙張泛黃，亦經原審勘驗屬實（原判決第16頁），是否不足以證明該私契於第一審宣示判決時即已存在？自應究明。原審未詳予調查審認，即逕為上訴人敗訴之判決，亦屬速斷。另一般不動產買賣交易常有簽訂公契、私契，復為原審所認定（原判決第19頁）。而本件依「公契」所載，系爭土地（應有部分）買賣價金合計高達4億3,243萬元（一審卷㈠第89至104 頁），如謂買賣雙方無「私契」（買賣契約）

之簽訂，是否無悖於經驗法則？上訴人既於事實審抗辯：系爭土地雖有「公益使用」註記，但不影響土地價值等語（原審卷㈠第96、97頁），則該土地於買賣登記時之條件，是否不能鑑定「公契」所載之買賣價金符合斯時交易行情？均未據原審究明，即遽為上訴人不利之判決，仍屬速斷。本件被上訴人行使優先購買權，究應以如何價金成立買賣契約，與被上訴人關於塗銷登記之請求具相關聯性，既仍待事實審法院調查審認，本院無從為法律上之判斷，原判決即無以維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，倘認被上訴人有優先購買權，一審判決諭知袁劼等2人應按「公契」所載價金，與被上訴人訂立買賣契約，並移轉系爭土地所有權（應有部分各1/2）與被上訴人，惟未就被上訴人價金之給付方式，及袁劼等2人於被上訴人未為價金之給付前得否為同時履行抗辯，曉諭雙方為攻防，案經發回，應由原審法院注意及之，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　　108　　年　　7　　月　　17　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　周　玫　芳

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日