最高法院民事判決

110年度台上字第144號

上　訴　人　袁　劼
　　陳柏檜
　　何天明
　　朱哲毅
　　戴莉玲
　　朱兆蘭
　　黃大功
　　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
　　郭宏義律師

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109年3月31日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第108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，在伊所有如原判決附表（下稱附表）一所示土地（下稱系爭土地）及同小段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，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，系爭土地遭訴外人世華商業銀行股份有限公司向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）聲請強制執行（94年度執字第45922號），並由上訴人袁劼、陳柏檜（下稱袁劼等2人）分別以新臺幣（下同）2億8888萬8888元拍定取得其應有

部分各1/2。系爭結構體係土地定著物，具獨立之所有權，依民法第425條之1第1項規定，伊對系爭土地有法定租賃權。詎袁劼等2人於附表二編號（下稱編號）1至3所示日期，將系爭土地如編號1至3所示應有部分，分別以編號1至3所示買賣價金出賣並移轉登記（下稱系爭移轉登記）予上訴人何天明、黃大功、朱哲毅、戴莉玲及朱兆蘭（下稱何天明等5人，黃大功以次4人合稱黃大功等4人，戴莉玲以次2人合稱戴莉玲等2人，該買賣契約下稱系爭買賣契約），未依土地法第104條規定通知伊優先購買。戴莉玲等2人繼於編號4、5所示日期，分別將編號4、5所示應有部分出賣並移轉登記予黃大功；何天明等5人再於編號6所示日期以信託為原因，各自將編號6所示應有部分移轉登記予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，上開所有權移轉登記對伊均不生效力等情，爰依土地法第104條，民法第242條、第767條第1項中段、第2項規定，求為命何天明等5人分別塗銷編號1至5、合眾公司塗銷編號6所示所有權移轉登記，袁劼等2人分別就其所有系爭土地應有部分1/2，各以2億1621萬5000元之價金，與伊訂立買賣契約，並將各該應有部分移轉登記予伊之判決。

上訴人則以：系爭結構體非民法第425條之1第1項所稱土地上之房屋，被上訴人與袁劼等2人間就系爭土地無法定租賃關係。袁劼等2人出賣系爭土地時，系爭結構體尚未經判決確認具獨立所有權，被上訴人斯時尚無從行使優先購買權，況何天明等5人係善意受讓系爭土地，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，倘認被上訴人對之有優先購買權，將違反強制執行法第70條第6項之強制規定。袁劼等2人於105年6月14日通知被上訴人行使優先購買權，被上訴人附條件同意，已喪失優先購買權。被上訴人早知系爭土地買賣異動情形，卻於土地價格巨幅上漲後行使優先購買權，違反誠信原則。即令被上訴人得行使優先購買權，亦應以袁劼等2人與何天明等5人及大佳國際開發股份有限公司（下稱大佳公司，與何天明等5人合稱系爭買受人）於99年4月13日簽立之買賣契約書（下稱私契）

所訂同一價格即18億9120萬元，而非依辦理系爭移轉登記時簽立之土地所有權買賣移轉契約書（下稱公契）所載買賣價格購買，伊於被上訴人給付私契所載價金前，並得行使同時履行抗辯權等語，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，惟就第一審判命袁劼等2 人辦理移轉登記部分，附以被上訴人應同時給付其等各2億1621萬5000 元之條件，無非以：依臺北市結構技師公會提出之鑑定意見，系爭結構體已足避風雨，可達經濟上使用目的，屬土地上之定著物；被上訴人與袁劼等2 人間另案請求確認所有權事件（本院101年度台上字第126號）確定判決已認定系爭結構體屬被上訴人所有，何天明等5人嗣已由袁劼等2人繼受取得系爭土地所有權，自應受其拘束；又何天明等5 人與被上訴人間另案請求給付不當得利事件（原法院103年度重上字第774號）確定判決亦認定系爭結構體已足避風雨，而為土地之定著物，屬民法第425條之1第1 項所稱之房屋。系爭土地及系爭結構體原均屬被上訴人所有，袁劼等2 人經法院之拍賣程序取得系爭土地，依上規定，應推定其等在系爭結構體得使用期限內，與被上訴人間有租賃關係存在。袁劼等2人將系爭土地售予何天明等5人，依土地法第104條第1項規定，被上訴人得行使承租人之優先購買權。被上訴人行使優先承買權，並未附有條件，並因而與袁劼等2人間成立買賣契約，該優先購買權具有物權效力，袁劼等2人未依上開規定通知被上訴人，依同條第2 項規定，其所為買賣不得對抗被上訴人，不因買受人嗣將土地輾轉移轉予第三人而異。袁劼等2 人係於強制執行程序終結後出賣系爭土地，與強制執行法第70條第6項規定無涉，被上訴人自得依土地法第104條、民法第767條第2項準用同條第1項中段規定，請求何天明等5人與合眾公司塗銷所有權移轉登記。又被上訴人起訴請求袁劼等2 人應分別就系爭土地應有部分1/2，各以2億1621萬5000元之價格與被上訴人訂立買賣契約，並將系爭土地應有部分各1/2 移轉登記予被上訴人，上訴人於第一審程序中，非但未曾提出私契主張系爭買賣契約約定之價金為18億9120萬元，反稱被上訴人係於土地價格巨

幅上漲後，始以數年前之價格主張優先承買等語，直至提起第二審上訴後方提出私契，該私契是否為真，已非無疑。上訴人雖辯稱：系爭買受人已依私契支付價金中之5億6736萬元等語，然依其提出之資金流程及相關支付憑證所示受款人均為陳柏檜，全無黃大功等4人之出資紀錄與袁劼之收款紀錄，大佳公司與何天明以外之付款人均非系爭買受人，又其大部分款項由大佳公司支付，但該公司依私契之約定，僅取得系爭土地應有部分之1/20，與常情不符，難認上開支付憑證所示資金為支付系爭土地之價金。袁劼等2人在投標前即與系爭買受人約定順利標得系爭土地之合作事宜，大佳公司於95年4月18日開立受款人為臺北地院、面額各為3000萬元與4000萬元之支票2紙，可知系爭買受人當時已知悉袁劼等2人拍定價格，該土地復經註記為公益用途，其使用權受限，難認系爭買受人仍願於99年間以高於拍定價格近7倍之價格購入系爭土地。至中華不動產鑑定中心股份有限公司之不動產時值鑑定報告雖認系爭土地之合理市價為每坪250萬元，但該報告作成於88年3月26日，當時系爭土地尚未有公益使用限制，且距私契簽訂日期已有11年餘之久，而袁劼等2人於95年4月12日拍定取得系爭土地，與辦理系爭移轉登記時僅相距4年，系爭土地於99年間之市價即應以時間較近之拍定價格為準。另依法務部調查局鑑定結果，無法排除私契為倒填簽約日期，刻意尋找泛黃紙張列印拼湊而成，無從證明係於99年4月13日作成，堪認公契始為雙方簽訂之買賣契約，而應以其所載價金為準，惟袁劼等2人得依民法第264條規定，在被上訴人給付價金前拒絕將系爭土地移轉登記予被上訴人。至袁劼等2人於95年6月8日以系爭土地為擔保，供臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土銀）設定7億2000萬元之最高限額抵押權登記（下稱系爭抵押權），係在99年4、5月出售系爭土地前4年所為，難認有違誠信原則；公契復無袁劼等2人於何天明等5人給付買賣價金前，應先塗銷系爭抵押權登記之約定，袁劼等2人塗銷抵押權債務與被上訴人給付買賣價金債務，非本於同一雙務契約而發生，亦無立於互為對待給付之關係，被上訴人不得主張於袁劼等2人塗銷系爭抵押權登記前拒絕給

付價金。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，請求何天明等5人分別塗銷編號1至5、合眾公司塗銷編號6所示所有權移轉登記；袁劼等2人各以2億1621 萬5000元與伊簽訂系爭土地之買賣契約，並於伊給付2億1621萬5000元之同時，移轉系爭土地應有部分各1/2予伊；及袁劼等2 人就買賣價金為同時履行之抗辯，均為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。依臺北地院95年4月12 日拍賣筆錄記載，袁劼等2人係分別以2億8888萬8888 元標得系爭土地應有部分各1/2，除已繳納保證金5120萬元外，尚應付餘款2億3768萬8888 元，經指定於同年月19日前一次繳清（見原審重上卷㈠第253 頁）。上訴人主張大佳公司、何天明與訴外人郭紹華、陳大全、羅富杰自95年2月22日起至98年10月1日止，陸續支付買賣自備款等語，並提出存款或取款憑條、存摺明細、調換台支申請書、支票及存根、匯出匯款申請書等為證（見同卷第188至220頁），其中95 年4月18日支付之3000萬、4000萬元及9350萬元，均以同日簽發之同面額支票各1 紙以為支付，其發票日均在拍賣價金餘款繳納期限前1日，受款人則均為臺北地院，而原審既認袁劼等2人在投標前即與系爭買受人約定順利標得系爭土地之合作事宜，則上開支票是否即為依該約定所支付之款項？自滋疑義。另買賣價金既非不得由買受人以外之第三人出資，出賣人要求買受人給付價金予其指定之第三人，亦非法所不許。上述支付憑證雖非以黃大功等 4人名義支付，但戴莉玲、朱哲毅為大佳公司股東，羅富杰為朱兆蘭之配偶（見同卷第238至240頁），其等間既有股東或親屬等關係，則能否僅以上開支付憑證所載出資人並非黃大功等4 人或未列袁劼為受款人，逕謂其悉與系爭土地之買賣價金無關？又袁劼等2人於95年6月8 日以系爭土地為擔保設定系爭抵押權予土銀，

何天明等5人於99年4、5月間分別自袁劼等2人受讓取得系爭土地，乃原審所認定。依104年12月10日列印之土地登記謄本顯示系爭抵押權設定登記未經塗銷（見原審更一卷第79至87頁），而袁劼等2人與何天明等5人曾於系爭移轉登記後之99年7月19日共同出具借款展期申請書，向土銀申請將以袁劼等2人為共同借款人、借款金額1億3795萬元之借款期限展延2年至101年7月18日止，由何天明等5人擔任該借款債務之擔保品提供人兼連帶債務人（見原審重上卷㈠第189頁、第221頁），似見99年4、5月間辦理系爭移轉登記時約定何天明等5人負有清償原有抵押債務之義務。倘彼等間之買賣契約包含上開約定，則被上訴人與袁劼等2人間之買賣契約是否亦應為相同之內容？若上述款項與系爭土地買賣價金有關，何天明等5人復因買受土地而承接袁劼等2人之貸款債務，則上訴人主張其加上承接原有債務1億3795萬元，已支付買賣自備款共5億6736萬元等語（見同卷第188頁至第189頁），是否無可採？系爭買賣契約約定之價金共若干？買賣條件為何？均待釐清。原審未遑詳為勾稽上述支付憑證所示款項與系爭土地買賣價金是否有關，及何天明等5人是否因買受系爭土地而承擔袁劼等2人對土銀所負貸款債務，遽認系爭買賣契約所約定之價金僅為公契所載買賣價格，不免速斷。因系爭買賣契約之買賣條件為何？及被上訴人是否以該同一條件行使優先購買權？均欠明瞭，則就被上訴人請求何天明等5人與合眾公司塗銷所有權移轉登記部分，本院亦無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決不當，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　　110　　年　　11　　月　　11　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　蘇　芹　英

法官　徐　福　晉

法官　邱　璿　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　16　　日