

最高法院民事判決

110年度台上字第2577號

上訴人 榮鑫實業股份有限公司

法定代理人 李麗生

訴訟代理人 郭睦萱律師

陳錦隆律師

被上訴人 甘賴榮玉

訴訟代理人 陳適庸律師

王雅雯律師

被上訴人 麗晶企業股份有限公司

法定代理人 周桂如

訴訟代理人 莊秀銘律師

楊鎮宇律師

上列當事人間請求確認優先承購權不存在等事件，上訴人對於中華民國110年1月27日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第12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

一、本件上訴人主張：訴外人黃美齡等人聲請臺灣臺北地方法院民事執行處（下稱執行法院）以86年度執字第12874號執行事件（下稱系爭執行事件），強制執行第一審共同被告春輝建設股份有限公司（下稱春輝公司）所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○段000地號土地（下稱系爭基地）上，如原判決附表所示房屋（下稱系爭房屋）。伊於民國100年11月9日以新臺幣（下同）9551萬元拍定，執行法院於同月14日公告，系爭基地共有人得依民法物權編施行法（下稱系爭施行法）第8條之5第5、6項規定，行使優先承買權（下稱系爭公告）。被上訴人甘賴榮玉就系爭基地所持應有部分35/100，已悉數配賦系爭房屋以外之其他區分所有建物，卻於100年12月5日

具狀表示依土地法第104條規定行使優先承買權，核與系爭公告不符，縱執行法院於101年1月3日准其優先購買（承買），亦逾系爭施行法第8條之5第7項所定期間。甘賴榮玉持執行法院核發權利移轉證書（下稱系爭移轉證書），於同年3月22日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭拍賣登記），自屬無效。嗣被上訴人就系爭房屋為通謀虛偽買賣，配賦被上訴人麗晶企業股份有限公司（下稱麗晶公司）前負責人周哲宇所有系爭基地之應有部分，於102年4月17日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭買賣登記；與系爭拍賣登記，合稱系爭移轉登記），違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第4條第2項規定，亦屬無效，則春輝公司仍為系爭房屋之所有權人，伊為拍定人，得請求春輝公司移轉系爭房屋所有權（下稱系爭債權），惟為被上訴人所否認，伊就甘賴榮玉對於系爭房屋無優先承買權存在，有即受確認判決之法律上利益。又春輝公司怠於行使系爭房屋物上請求權，伊得代位該公司請求被上訴人回復原狀。另如認系爭房屋無從回復登記為春輝公司所有，甘賴榮玉明知其就系爭基地應有部分已悉數配賦其他建物，猶違法行使優先購買權，顯以悖於善良風俗之方法，侵害伊對春輝公司之系爭債權，伊亦得請求塗銷系爭移轉登記或賠償所受損害等情。爰先位(一)確認甘賴榮玉於系爭拍賣就系爭房屋無優先購買權，及代位春輝公司擇一依民法第767條第1項、第113條或依民法第184條第1項後段規定，求為命(二)麗晶公司塗銷系爭買賣登記、(三)甘賴榮玉塗銷系爭拍賣登記；暨備位依民法第184條第1項後段、第213條、第215條規定，求為命甘賴榮玉給付9596萬4400元本息之判決。並於原審追加代位春輝公司依民法第113條規定，再備位求為命甘賴榮玉將給付春輝公司之9596萬4400元本息交付予伊之判決。

二、甘賴榮玉則以：伊就系爭基地之應有部分因遭假扣押，無從移轉配賦系爭房屋以外之其他區分所有建物。伊所有區分所有建物面積，僅占該基地區分所有建物面積62/1000，遠不

01 及對系爭基地應有部分35/100，系爭施行法第8條之5第5項
02 規定應包括基地共有人依民法第799條第4項規定計算後區分
03 所有建物面積不足者，伊自有優先承買權。況系爭執行事件
04 業因發給權利移轉證書而終結，上訴人拍定人地位無從回復
05 ，其請求確認伊就系爭房屋無優先承買權，無即受確認判決
06 之法律上利益。又上訴人與春輝公司間無系爭債權存在，自
07 無從代位該公司請求伊移轉（塗銷）系爭房屋所有權。伊於
08 74年1月間在系爭基地興建公寓大廈時，管理條例尚未公布
09 ，該公寓大廈之區分所有建物與基地應有部分可個別出賣，
10 伊移轉系爭房屋所有權予麗晶公司，未違反民法第799條第5
11 項、管理條例第4條第2項規定。上訴人未能證明伊與麗晶公
12 司係通謀虛偽買賣，伊未侵害上訴人之權利，其備位之訴請
13 求伊賠償，並非合理等語。麗晶公司則以：伊與甘賴榮玉間
14 確有買賣及移轉所有權之真意，且伊信賴系爭拍賣登記而善
15 意受讓系爭房屋，應受土地法第43條規定之保護。又民法第
16 799條第5項、管理條例第4條第2項之立法目的在避免有屋無
17 地或有地無屋之現象，所規範者僅物權行為，系爭買賣登記
18 結果並未違反該規定，亦不因債權行為效力而受影響等語，
19 資為抗辯。

20 三、原審廢棄第一審所為上訴人上開先位請求勝訴之判決，駁回
21 其在第一審先位之訴，暨駁回其備位之訴、追加之訴，無非
22 以：上訴人於第一審起訴時，除如前述上訴人先位及備位聲
23 明，並於先位聲明併求為命春輝公司將系爭房屋所有權移轉
24 登記予上訴人，第一審法院判決上訴人先位之訴有理由，被
25 上訴人及春輝公司不服提起上訴，更審前之原審因春輝公司
26 上訴不合法，以106年度重上字第495號裁定駁回其上訴確定
27 。上訴人請求春輝公司給付部分，核與其餘請求非必須合一
28 確定，是被上訴人提起上訴之效力不及於春輝公司。黃美齡
29 等人聲請執行法院以系爭執行事件強制執行系爭房屋，上訴
30 人於100年11月9日以9551萬元拍定，執行法院於同年月14日
31 為系爭公告，甘賴榮玉於同年12月5日具狀表示行使優先購

買權，該院以甘賴榮玉所有系爭基地應有部分對應區分所有建物樓板面積不足，准其優先承買。甘賴榮玉繳價金後，執行法院於101年1月20日核發系爭移轉證書，其於同年3月22日辦畢系爭拍賣登記。被上訴人嗣於102年4月17日以買賣為原因，辦畢系爭買賣登記等情，為兩造所不爭。系爭施行法第8條之5第5項規定，僅在減少基地所有人無任何專有部分之情形，非以使基地所有人取得與其基地應有部分相對應比例之專有部分為目的，其所稱基地所有人，專指區分所有建築物之基地所有人中，就區分所有建築物尚無專有部分，與土地法第104條第1項規定之要件不同。甘賴榮玉於系爭拍賣時，除有系爭基地應有部分35/100外，另持有同一區分所有建物之專有部分，且春輝公司就系爭基地亦無地上權、典權或租賃關係存在，是甘賴榮玉固不得依系爭施行法第8條之5第5項、土地法第104條第1項規定優先承買系爭房屋。惟甘賴榮玉於100年12月5日具狀表明優先承買，經執行法院於101年1月3日同意，甘賴榮玉與執行法院就買賣標的物即系爭房屋、價金9551萬元已意思表示合致，執行法院基此買賣契約，已核發系爭移轉證書，系爭執行政程序業已終結，且甘賴榮玉亦已為系爭拍賣登記，上開債權行為、物權行為無法律規定之無效、違反強制或禁止規定或公序良俗之情形，自屬有效。執行法院雖誤認甘賴榮玉有優先承買權而准許承買，係屬民法第88條意思表示錯誤之情形，當事人既未於甘賴榮玉應買後1年內為撤銷之意思表示，甘賴榮玉與春輝公司間經系爭拍賣程序所訂立之買賣契約及物權移轉契約效力，仍不受影響，上訴人不得依民法第767條第1項、第113條規定請求甘賴榮玉塗銷系爭拍賣登記。又執行法院於100年11月9日將系爭房屋由上訴人拍定之意思表示，已因執行法院准許甘賴榮玉行使優先承買權之解除條件成就而失其效力，上訴人無從請求春輝公司移轉系爭房屋所有權，自無可資保全之系爭債權存在，無論甘賴榮玉與麗晶公司之買賣及移轉所有權行為是否有無效原因，上訴人均無從請求麗晶公司塗銷系

爭買賣登記，亦難認甘賴榮玉以悖於善良風俗之方法侵害上訴人對春輝公司之系爭債權，上訴人自無從依民法第184條第1項後段規定請求甘賴榮玉塗銷系爭拍賣登記。上訴人對春輝公司無系爭債權存在，亦無受侵害危險之私法上地位存在，其訴請確認甘賴榮玉於系爭拍賣就系爭房屋無優先購買權，難認具確認利益。又甘賴榮玉行使優先購買權之行為不構成侵權行為，且上訴人無代位春輝公司請求之權利，其備位請求甘賴榮玉為金錢賠償，及再備位聲明代位春輝公司請求甘賴榮玉賠償該公司之損害並代為受領，於法無據。從而，上訴人先位請求確認甘賴榮玉於系爭拍賣就系爭房屋無優先購買權，及依民法第767條第1項、第113條、第184條第1項後段規定，代位春輝公司請求甘賴榮玉塗銷系爭拍賣登記、麗晶公司塗銷系爭買賣登記，暨備位依民法第184條第1項後段、第213條、第215條規定，請求甘賴榮玉給付被上訴人9596萬4400元本息，及追加之再備位依民法113條規定，代位春輝公司請求甘賴榮玉賠償該公司之損害9596萬4400元本息並代為受領，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民事訴訟法第56條各款規定。所謂必須合一確定，固係指在法律上有合一確定必要之固有必要共同或類似必要共同訴訟而言。惟原告對於多數被告提起共同訴訟之各訴訟標的須否審理及有無理由，在程序法上係以其對於其中一人之另一訴訟標的有無理由為先決條件，該先決之訴訟標的即為共同訴訟各人訴訟標的之共同基礎，且於多數被告間就不同訴訟標的在實體法上有應為一致判斷之共通事項者，為確保裁判解決紛爭之實際效用，作為共同基礎之先決訴訟標的有無理由，尚待審理，共同訴訟各人之訴訟標的當不宜割裂處理，於此情形，自可與在法律上有合一確定之必要同視，以求裁判結果之一致性及達到統一解決紛爭之目的。縱訴訟標的對於共同訴訟之各人，法律上未規定其中一人所受本案判決之效力

可及於他人，亦非不得類推適用上開條款之規定。查上訴人於第一審起訴時，除如前述上訴人先位及備位聲明，於先位聲明併求為命春輝公司將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人。其請求春輝公司移轉系爭房屋部分為其主要目的，若不以春輝公司為被告，且未依序請求確認甘賴榮玉於系爭拍賣就系爭房屋無優先購買權存在、請求被上訴人分別塗銷系爭移轉登記之先決事項，無從達其目的，是依其主張之事實及訴訟目的，應認其先位聲明之各項請求，無從割裂，且對被上訴人、春輝公司應合一確定，被上訴人對第一審判決上訴之效力應及於同造之春輝公司。乃原審未遑詳予細究，遽認上訴人請求春輝公司給付部分，與其餘先位聲明無合一確定之必要，被上訴人上訴之效力不及於春輝公司，程序自有違誤，自應將原審所審理之先位聲明全部予以廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又當事人提起預備合併之訴，係以先位訴訟無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴均無理由時，始得就備位之訴為裁判。本件上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，其備位之訴自應併予發回。

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 111 年 1 月 13 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文
法官 林 金 吾
法官 陳 靜 芬
法官 許 秀 芬
法官 石 有 為

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 2 月 7 日

