臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1723號

原　　告　蕭聖志
訴訟代理人　盧建宏律師
被　　告　楊金源
　　楊涵雲
　　楊素貞
　　楊菊子
　　楊萬峯
　　楊萬寶
　　楊萬鶴
　　楊翊馨（原名：楊斯婷）
　　楊登翔
共　　同
訴訟代理人　陳河泉律師

上列當事人間履行協議事件，本院於民國109 年8 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第4 款分別定有明文。原告起訴係聲明：被告應協同原告辦理坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下逕稱地號）上三七五租約之終止登記。嗣於本院審理中變更上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷二第17頁），經核原告均係基於兩造間簽立民國99年6 月4 日買賣契約書及99年12月11日協議書所生紛爭之同一原因事實，復因644 地號土地業經被告楊金源、楊菊子行使優先承買權致耕作權因混同而消

滅，故原告變更為請求損害賠償，均合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前於99年12月11日簽立協議書（下稱99年12月11日協議書），由被告出售643、644、645地號土地之應有部分予原告，並約定依99年6月4日土地買賣契約書（下稱99年6月4日契約書）之條件履行，亦即被告應依99年6月4日契約書之特約條款第3條約定，辦理終止上開土地上之三七五租約登記【民地大約字第137號，出租人為楊枝梅、承租人為被告楊金源、楊連樹（楊連樹死亡後由現耕繼承人楊菊子繼承）】，並放棄承租人之優先承買權，詎被告迄今仍未終止645地號土地上三七五租約，另因被告未終止644地號土地上三七五租約，使原告取得有瑕疵之土地，不能以共有人身分優先承買楊枝梅被拍賣之644地號土地應有部分2分之1，嗣由被告楊金源、楊菊子行使承租人之優先承買權買得，其後桃園市政府議價徵收被告楊金源、楊菊子所買得的644地號土地應有部分2分之1，總金額為新臺幣（下同）8,970,418元，扣除被告楊金源、楊菊子優先承買價額366萬元，差額5,310,418元乘以原告之應有部分960分之257即為原告所受之損失1,421,643元。爰依99年6月4日契約書特約條款第3條、99年12月11日協議書、民法第227條第2項、第184條規定提起本件訴訟，請求擇一為原告有利判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,421,643元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。㈡被告應協同原告辦理645地號土地上「民地大約字第137號」三七五租約之終止登記。㈢第1項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告依99年6月4日契約書買受之土地，出賣人已分割且辦理移轉登記予原告，其上三七五租約登記均已塗銷。原告另依99年12月11日協議書向被告買受之土地，被告亦已

辦理移轉登記予原告。原告請求被告塗銷的三七五租約登記，係存在於楊枝梅所有644 、645 地號土地應有部分2 分之1 ，出租人為楊枝梅、承租人為被告楊金源、楊菊子，原告並未向楊枝梅購買分割後之644 、645 地土地應有部分2 分之1 ，原告就未買受之土地，並無請求終止租約之權利，被告亦未曾允諾終止，蓋依99年6 月4 日契約書之特約條款第3 條約定，出租人應先補償承租人終止三七五租約的損失，而簽立99年12月11日協議書時，出租人楊枝梅已死亡，承租人即被告楊金源、楊菊子未受補償，自不可能同意終止三七五租約。

㈡再者，倘原告主張644 、645 地號土地上三七五租約都要終止，為何原告於103 年7 月間會協同辦理三七五租約換約，讓被告楊金源、楊菊子的三七五租約繼續存在分割後的644 、645 地號土地上。又被告楊金源、楊菊子均為644 地號之共有人，應有部分分別為1920分之223 、1920分之179 ，同時行使承租人及共有人之優先承買權而標得644 地號土地，係合法權利行使，至於原告從未行使其共有人之優先承買權，而未能標得644 地號土地，非因被告之故。另645 地號土地目前由原告指定之登記名義人郭承典與楊枝梅之受遺贈人吳廖智共有，被告楊金源、楊菊子為三七五租約之承租人，因共有人未達成分管協議致承租面積2 分之1 無法特定，如共有人達成分管或分割協議，則三七五租約的耕作範圍僅存在於楊枝梅之受遺贈人吳廖智所分管或分得之位置，不會及於原告之土地，原告捨此不為，執意訴請被告塗銷三七五租約登記，實屬無稽等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（本院卷二第151至153、188頁）

㈠被告楊金源、楊涵雲、楊素貞、訴外人楊連樹（繼承人為被告楊菊子、楊萬峯、楊萬寶、楊萬鶴、楊翊馨、楊登翔，下稱楊菊子等6 人）、訴外人楊枝梅及其餘訴外人等人

，前與原告簽立99年6月4日契約書，出售640、643、644、645、646、647地號土地之特定部分予原告。99年6月4日契約書之特約條款第3條約定「本約643、644、645、646地號有三七五租約，承租人應放棄優先購買權，並辦理租約終止登記。（承租人與出租人於簽定本約前先簽好協議書）」。同日出租人楊枝梅與承租人楊連樹、楊金源已就上開出賣之部分簽立三七五租約終止協議書（本院卷一第11至17、663、664頁）。

㈡99年6月4日契約書中屬於楊枝梅出賣之土地（即本院100年重訴字第240號民事判決分割移轉登記後之643-1、644-1、645-1、646地號土地），其上三七五租約之出租人，已於103年7月變更為原告，同時終止租約（本院卷一第383至387、657至662頁）。

㈢兩造嗣簽立99年12月11日協議書，由被告出售643、644、645地號之應有部分予原告，已辦畢所有權移轉登記（本院卷一第653至655頁）。

㈣法務部行政執行署桃園分署於107年11月9日通知原告、被告楊金源、楊菊子就644地號土地應有部分2分之1是否行使優先承買權，被告楊金源、楊菊子於107年11月16日提出三七五租約及土地所有權狀表示行使優先承買權，並繳交366萬元而各取得644地號土地應有部分4分之1（本院卷二第67至85頁）。

㈤桃園市政府就被告楊金源、楊菊子所有644地號土地應有部分各4分之1，於108年11月8日議價徵收之總金額為8,970,418元。

四、兩造爭執事項：

㈠被告依99年6月4日契約書及99年12月11日協議書之約定，是否負有塗銷644、645地號土地上全部三七五租約登記之義務？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。依99年6月4日契約

書之特約條款第3條約定：「本約643、644、645、646地號有三七五租約，承租人應放棄優先購買權，並辦理租約終止登記。（承租人與出租人於簽定本約前先簽好協議書）」等語（本院卷一第11至17頁）。因原告未買受全部643、644、645、646地號土地，則該條款所約定終止租約範圍及義務人容有爭議。

2.原告雖主張不論出租人楊枝梅或承租人楊金源、楊連樹均負有終止義務，且全部644、645地號土地上之三七五租約均應終止云云，惟查：

⑴依出租人楊枝梅與承租人楊金源、楊連樹於99年6月4日另簽立三七五租約終止協議書，記載「出租人與承租人雙方同意99年6月4日與蕭聖志先生簽訂之土地買賣契約書中之桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號之三七五租約依本協議處理。有出售之部分依個別地號出售總金額扣除土地增值稅及其他因出售土地而支出之費用後，由出租人給付剩餘金額之三分之一予承租人，…。」，並記載有出售部分與未出售部分於分割後，辦理三七五租約換約及終止等語（本院卷一第663、664頁）。似僅限於有出售之部分土地，出租人與承租人協議終止租約，且出租人應將部分買賣價金用來補償承租人。

⑵次查，出租人楊枝梅與承租人楊金源、楊連樹間三七五租約即民地大約字第137號，承租土地為507、670、665、508、523、644、645地號土地，僅存在於楊枝梅之應有部分2分之1（其餘2分之1為承租人所有）。嗣楊枝梅於99年8月2日死亡，原告訴請楊枝梅之遺產管理人即財政部國有財產局臺灣北區辦事處依99年6月4日契約書將楊枝梅出售之土地辦理分割並移轉登記予原告，經本院100年重訴字第240號民事判決原告勝訴確定，有上開判決附卷為憑（本院卷一第657至662頁）。嗣原告取得分割後643

-1、644-1 、645-1 、646 地號土地。而楊連樹於99年9 月26日死亡，由被告楊菊子等6 人繼承，並由被告楊菊子為現耕繼承人，於103 年7 月2 日辦理三七五租約變更，同時將644-1 、645-1 地號土地之出租人變更為原告，被告楊金源、楊菊子並放棄644-1 、645-1 地號土地之耕作權而終止644-1 、645-1 地號土地上之三七五租約，有桃園區公所函文及土地登記申請書及附件在卷可參（本院卷一第297至395頁）。

⑶依上開履約過程觀之，99年6 月4 日契約書之特約條款第3 條所約定之終止三七五租約範圍，僅限於楊枝梅所出賣且有三七五租約之部分，即644-1 、645-1 地號土地（此部分土地上之三七五租約業已終止），不及於未出售之分割後644 、645 地號土地上之三七五租約，否則原告及被告楊金源、楊菊子協同於103 年7 月2 日申辦變更租約時，即應將644 、645 地號土地上之三七五租約全部終止，故原告主張應將全部644 、645 地號土地上之三七五租約均應終止云云，並不可採。

3.原告主張依99年12月11日協議書，被告出售643 、644 、645 地號土地之應有部分予原告，並約定依99年6 月4 日契約書之條件履行，即被告負有終止644 、645 地號土地之三七五租約義務云云，惟查：

⑴99年12月11日協議書僅記載「雙方於99年6 月4 日訂立買賣契約，雙方協議增加買賣土地面積大有段645 地號土地由原契約增加至所有持分，大有段643 、644 地號由原契約增加至所有持分四分之三，買賣單價依原契約，買賣價金增加金額9,579,267 元正，依照契約約定辦理付款…。」等語（本院卷一第653 、654 頁），僅有買賣單價及付款方式依照99年6 月4 日契約書，並非全部條件援引。

⑵再者，原告主張被告應塗銷之三七五租約登記，係存

在於楊枝梅所有分割後644、645地號土地應有部分2分之1上，非99年6月4日契約書、99年12月11日協議書之買賣標的物，被告依99年12月11日協議書所出賣之643、644、645地號土地應有部分，其上並無三七五租約存在，原告主張被告移轉之土地有瑕疵存在云云，並不可採。至於原告主張因644、645地號土地上楊枝梅應有部分2分之1有三七五租約存在，及於全部土地，妨害原告之使用收益，而被告楊金源、楊菊子為承租人，其餘被告亦為原承租人楊連樹之繼承人，均負有終止租約義務云云，然被告楊金源、楊菊子僅承租644、645地號土地上楊枝梅應有部分2分之1，其餘2分之1為承租人所有，承租人嗣將自己之應有部分出賣，在未協議分管之情形下，似無法特定承租人實際耕作位置為何，縱認承租人在全部土地上耕作，亦非被告所出賣之應有部分上有租約存在。何況，原告於99年12月11日向被告購買644、645地號土地應有部分時，明知644、645地號土地上楊枝梅應有部分2分之1上有三七五租約存在，該租約係存在於「應有部分」而非特定位置，更難認被告交付之土地有何瑕疵。

⑶綜上，原告主張被告負有終止644、645地號土地之三七五租約云云，並不可採。從而，原告訴請被告應塗銷645地號土地之三七五租約登記（644地號土地上之三七五租約已因混同而消滅），為無理由。

㈡被告未塗銷644地號土地三七五租約登記，是否侵害原告之共有人優先承買權？原告依民法第227條第2項及第184條第1項規定請求被告負損害賠償責任，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第2項、第184條第1項分別

定有明文。

2.經查，法務部行政執行署桃園分署前以103 年遺稅執特專字第57329 號遺產稅事件執行拍賣楊枝梅所有644 地號土地應有部分2 分之1 ，拍定後於107 年11月9 日通知原告、被告楊金源、楊菊子就644 地號土地應有部分2 分之1 是否行使優先承買權，而被告楊金源、楊菊子於107 年11月16日提出三七五租約及土地所有權狀表示行使優先承買權，並繳交366 萬元而各取得644 地號土地應有部分4 分之1 （本院卷二第67至85頁）。嗣桃園市政府就被告楊金源、楊菊子所有644 地號土地應有部分各4 分之1 ，於108 年11月8 日議價徵收之總金額為8,970,418 元等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈣、㈤）。

3.本院既認定被告不負有終止644 地號土地之三七五租約義務，則被告未塗銷644 地號土地之三七五租約登記，未違反99年6 月4 日契約書或99年12月11日協議書，而非不完全給付，更無侵權行為可言。再者，被告楊金源、楊菊子均為644 地號之共有人，應有部分分別為1920分之223、1920分之179 （本院卷二第79、80頁），渠2 人同時行使承租人及共有人之優先承買權而標得644 地號土地，係合法權利行使，至於原告從未行使其共有人之優先承買權，而未能標得644 地號土地，非因被告之故，二者無相當因果關係，從而，原告主張被告未塗銷644 地號土地三七五租約登記，侵害原告之共有人優先承買權云云，並不可採，原告依民法第227 條第2 項及第184 條第1 項規定請求被告負損害賠償責任，為無理由。

五、綜上所述，原告依99年6 月4 日契約書特約條款第3 條、99年12月11日協議書、民法第227 條第2 項、第184 條規定，請求㈠被告應給付原告1,421,643 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡被告應協同

原告辦理645地號土地上「民地大約字第137號」三七五租約之終止登記，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，原告另聲請傳喚證人即受原告委託辦理優先承買權之人員邱信禎，欲證明原告行使優先承買權之經過，惟本院既認被告無塗銷三七五租約登記義務，被告即無侵害原告優先承買權之情形，故無調查之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　龍明珠