臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度再字第8號

再審原告　興塑利建設有限公司
法定代理人　陳優利
訴訟代理人　張慶達律師
複代理人　謝仕威
再審被告　黃書堂
訴訟代理人　林美伶
參　加　人　劉月
訴訟代理人　曾彥錚律師
複代理人　葉日謙律師

上列當事人間請求履行契約等事件，再審原告對於中華民國108年10月29日本院108年度重上字第130號確定判決提起再審之訴，本院於109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按再審之訴，專屬為判決之原法院管轄。對於審級不同之法院就同一事件所為之判決，提起再審之訴者，專屬上級法院合併管轄，民事訴訟法第499條第1、2項定有明文。 又第二審法院為實體上判決後，當事人提起第三審上訴，因不合法而駁回確定，當事人以實體上主張之事由，請求再審時，應認係專對第二審判決所提起，依同法第499條第1項規定，專屬原第二審法院管轄（最高法院76年度台再字第114號裁定意旨參照）。查再審原告對本院108年度重上字第130號號判決（下稱原確定判決）提起第三審上訴，經最高法院以再審原告上訴不合法，裁定駁回其上訴，有最高法院民國109年1月21日109年度台上字第303號裁定可佐（詳本院卷11-12頁），則依前開說明，再審原告提起本件再審之訴，專屬於本院管轄，合先敘明。

貳、次按再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算。但自判決確定後已逾5年者，不得提起，民事訴訟法第500條第1項、第2項定有明文。查再審原告對於原確定判決，聲明不服，於上訴期間內提起第三審上訴，經最高法院以其上訴不合法，於109年1月21日裁定駁回其上訴確定，已如前述，該裁定並於109年2月19日送達再審原告訴訟代理人，有送達證書可憑（詳最高法院109年度台上字第303號卷75頁），再審原告於109年3月3日提起本件再審之訴（詳本院卷3頁之收狀章），並未逾30日之法定不變期間，併此敘明。

乙、實體方面：

壹、再審原告主張：

一、依再審原告與再審被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）後附之附註條款約定，同時參以證人000、代書000等證詞，足證兩造間買賣真意係合意「先分割，再過戶」，即再審被告與參加人先依民法第824條規定協議分割買賣標的之共有南投縣○○鎮○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）後，再由再審被告將所取得之分割後土地，辦理所有權移轉登記予再審原告，並非是單純由共有人之一出售土地之情形，系爭土地並無不能分割之情形，且參加人已不能行使優先承買權，本件無土地法第34條之1優先購買權之法律適用問題，再審被告亦無須寄發優先購買通知函予參加人，原確定判決顯有違背民法第153條、第148條、土地法第34條之1關於優先承買權規定。

二、原確定判決就兩造間之土地買賣是否分割前過戶或分割後過戶，未闡明再審被告與參加人分割協商期間發出優先承買通知，有否相互虛偽意思？其正當、合法性為何？關聯性為何；且未曉諭令兩造辯論，徒以共有人間尚未就分割面積、臨路寬度細節為談論，認定共有人間是否達成分割協議存有疑義，認參加人可行使系爭優先購買權，自有違民事訴訟法第

199條第1、2項規定。

三、原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款之適用法規顯有錯誤之再審事由，爰提起本件再審之訴，並再審聲明：㈠原確定判決（即本院108年度重上字第130號）及臺灣臺中地方法院107年度訴字第3851號判決均廢棄；㈡再審被告應將系爭土地權利範圍10分之3移轉登記予再審原告；㈢再審被告應自107年10月16日起迄履約之日止，每日日支付再審原告遲延罰金7,208元。

貳、再審被告答辯：

一、再審被告與參加人並未達成分割系爭土地之協議，參加人並未拋棄優先承買權，故再審被告通知參加人行使優先承買權，與法相符等語。並聲明：再審之訴駁回。

參、參加人陳述：

一、再審被告係依系爭買賣契約第14條約定，通知參加人行使優先承買權，而履行其契約義務，並無違反民法第148條、土地法第34條之1關於優先承買權規定。

二、原確定判決所認定兩造訂立系爭買賣契約之真意，及認定兩造間因無法決定分割方案，始由再審被告通知參加人行使優先承買權等情，並無違反民法第153條規定。

三、兩造爭執系爭買賣契約之真意，已為充分之攻擊防禦，原確定判決並無違背民事訴訟法第199條第1、2項規定。

肆、本院之判斷：

一、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤者，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或最高法院尚有效之判例顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響裁判決而言，並不包括判決理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、證據調查欠週、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上併存致發生法律上見解歧異之情形在內（參照最高法院100年度台再字第59號、101年度台再字第2號裁判意旨）。

二、再審原告主張原確定判決有違背民法第148條、第153條，土

地法第34條之1，民事訴訟法第199條第1、2項等規定，構成民事訴訟法第496條第1項第1款之適用法規顯有錯誤之再審事由云云。惟查：

㈠按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論。審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。民事訴訟法第199條第1、2項定有明文。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，然倘當事人之聲明、陳述並無不明瞭或不完足者，審判長自無行向當事人發問或曉諭等闡明義務之必要。查再審原告於前訴訟程序固依據系爭買賣契約附註條款載明「雙方就系爭土地持分10分之3，買賣契約，若共有人劉月主張需和黃書堂辦理分割，則劉月及黃書堂可先行辦理共有分割，但辦理共有物分割，黃書堂必需跟買方徵求同意分割方案，方可執行，不可擅自主張自行同意處理。」等語及證人０００、０００證詞，而主張再審被告應與參加人合意分割方案，再將再審被告分得之土地移轉登記予再審原告，再審被告無須通知參加人優先購買再審被告出賣之系爭土地應有部分，參加人亦不得再行使優先承買權，然再審被告與參加人未能合意具體之分割方案，其二人遂通謀，而由再審被告通知參加人行使優先承買權，參加人亦虛應行使優先承買權，再審被告因而撤銷系爭買賣契約，其二人通謀虛偽意思表示自屬無效等語，並根據上開主張之事實，聲明請求再審被告應將其出售之系爭土地應有部分10分之3移轉登記予再審於告及給付遲延罰金等情；而再審被告則於前訴訟程序抗辯其為系爭土地共有人，應有部分為10分之3，再審原告向其購買上開應有部分所有權，然系爭買賣契約第14條第2項約定「賣方（即再審被告）負責通知共有人，優先購買權人放棄優先購買權，則繼續進行本買賣契約，若主張優先購買權，則撤銷本買賣契約，則無息退回已付價款」，因其與參加人無法達成系爭土地分割協議，乃依上

開約定通知參加人行使優先承買權，並無不當等語。綜觀兩造上開主張及抗辯，就兩造簽訂系爭買賣契約內容及該契約之附註條款，與系爭買賣契約第14條第2項所載之權利義務，涉及系爭土地買賣之真意及法律適用，均已有充分之陳述，並無不明瞭或不完足之處，且再審原告聲請調查證人０００、０００，業經前訴訟程序第二審於108年9月18日進行上開2位證人之證據調查，亦有上開9月18日筆錄可佐（前訴訟程序第二審卷102-115頁）；又兩造及參加人於該審均已提出書狀或以言詞詳為陳述就本案之意見，有前審卷宗可憑。前訴訟程序第二審就系爭買賣契約之內容、行使優先承買權等事項，已賦予兩造充分攻擊防禦、證據調查之程序保障。從而，兩造之聲明或陳述，既無不明瞭或不完足之處，且原確定判決事件於言詞辯論程序，亦由兩造充分就系爭買賣契約之真意、優先承買權適用等事實及法律為適當完全之辯論，揆諸上開說明，自無再向當事人發問或曉諭，而行使闡明義務之必要。從而，再審原告主張原確定判決事件違背民事訴訟法第199條第1、2項規定，顯有消極不適用法規之錯誤云云，實不足取。

㈡次按解釋意思表示原屬事實審法院之職權，原確定判決不過就事實審法院所確定之事實為法律上之判斷，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦不生適用法規顯有錯誤問題，最高法院64年度台再字第140號民事判決意旨參照。查再審原告主張依系爭買賣契約附註條款約定，同時參以證人０００、代書０００等證詞，足證兩造間買賣真意係合意「先分割，再過戶」，由再審被告將所取得之分割後土地，辦理所有權移轉登記予再審原告，並非是單純由共有人之一出售土地之情形云云，涉及兩造間系爭買賣契約（含附註條款）之解釋，核屬原確定判決「事實認定」之範疇，揆之上開判決意旨，不生適用法規顯有錯誤問題，再審原告主張原確定判決違背民法第153條規定，顯有適用法規錯誤云云，尚屬無據。

㈢原確定判決認定：系爭土地為再審被告、參加人共有，應有部分各為10分之3、10分之7，兩造於107年9月18日簽訂系爭買賣契約，約定再審原告以720萬7500元之價格，向再審被告買受系爭土地應有部分10分之3等情，為兩造所不爭執之事實，按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文，是再審被告將系爭土地應有部分出賣與再審原告，參加人依法有優先購買權，而再審被告於簽訂系爭買賣契約時，有意與參加人協議分割系爭土地，若系爭土地能完成分割，再審被告就其分得之土地已特定位置，並取得單獨所有權，此時再審被告將所分得土地移轉登記與再審原告，即非移轉登記系爭土地應有部分，參加人對再審被告所移轉登記之分得土地，自無優先購買權可言，再審被告自可不負通知參加人行使優先購買權。系爭買賣契約附註條款約定：「雙方就系爭土地持分10分之3，買賣契約，若共有人劉月主張需和黃書堂辦理分割，則劉月及黃書堂可先行辦理共有分割，但辦理共有物分割，黃書堂必需跟買方徵求同意分割方案，方可執行，不可擅自主張自行同意處理。」可見兩造簽訂系爭買賣契約，係約定先由再審被告與參加人辦理系爭土地之分割事宜，由再審被告將分得之土地移轉登記與再審原告，待再審被告與參加人無法達成系爭土地之分割協議，始由再審被告踐行出售系爭土地應有部分10分之3之程序，而再審被告與參加人尚未就系爭土地之分割達成協議，系爭土地未能辦妥共有物之分割，再審被告係待未能分割系爭土地確定後，通知參加人行使優先承買權，且參加人並未拋棄優先承買權，再審原告亦未舉證證明再審被告與參加人係出於通謀虛偽為優先購買之意思表示等事實。並基於此認定之事實，進而判斷：參加人已對再審被告合法行使系爭土地應有部分10分之3之優先承買權，參加人確實以同一價格與再審被告成立買賣契約，再審原告自不得請求再審被告移轉系爭土地應有部分10分之3。核與土地法第34條之1關於優先承買權規定，並無

違誤，再審原告主張原確定判決違背土地法第34條之1規定，顯有適用法規錯誤云云，亦屬無據。

㈣至於再審原告另主張原確定判決違背民法第148條規定云云，其理由係以兩造已談好分割位置，再審被告不可以再與參加人聯繫發出優先承買通知，違背系爭買賣契約之情（本院卷168-169頁），惟並未具體指明原確定判決有何應適用或消極不適用民法第148條規定錯誤之情事，且上開所陳事由關於系爭土地分割方案是否達成協議，優先承買權通知合法與否，係就原確定判決本於取捨證據、認定事實之職權行使已論斷部分再予爭執，泛言原確定判決違背民法第148條規定，並無理由。

伍、綜上所述，再審原告主張原確定判決有前揭民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，並無理由，提起本件再審之訴，應予駁回

陸、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決結果，不另論列。

柒、據上論結，本件再審之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第四庭　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　洪堯讚

法　官　林孟和

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳志德

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　2　　日