



○○○地號土地（下稱系爭土地），原為訴外人林鑽燧所有，於日據時代即出租於伊或伊之祖先作為房屋基地使用，林鑽燧於四十二年間遷居日本，名下所有土地均委託其親戚葉作樂律師管理，並繼續向伊等基地承租人收租。林鑽燧於四十七年八月十六日死亡，其權利義務由其繼承人林守藩與上訴人長尾裕美之被繼承人林守成、林守直、林玉枝（下稱林守藩以次四人）共同繼承。葉作樂固先於六十三年十二月二十四日以已死亡之林鑽燧名義將系爭土地作價新台幣（下同）一百零四萬元出賣於上訴人邱金，於六十四年一月十日辦理所有權移轉登記完畢，並對基地承租人主張終止租賃關係收回租賃物，惟經基地承租人訴請確認邱金與林鑽燧間之買賣關係不存在及命邱金塗銷系爭土地之所有權移轉登記，經判決勝訴確定，而將系爭土地回復登記為林鑽燧名義。其後邱金另與林守藩以次四人於七十二年（即昭和五十八年）八月二十日訂立「和解契約書」，約定葉作樂與邱金前所訂立之買賣契約書，原買賣價金為一百零四萬元，於邱金交付林守藩以次四人和解金一千萬日圓後，原買賣契約書仍確認有效。嗣林守藩於七十三年五月十八日死亡（未婚無後），其權利義務由林守成、林守直、林玉枝（下稱林守成以次三人）繼承後，林守成以次三人復於七十五年二月二十二日出具授權書，授權邱金全權辦理林守藩應有部分之繼承登記及移轉所有權等相關手續，邱金即於同年五月七日據以將系爭土地登記為林守成以次三人共有。旋於七十六年六月二十七日邱金再以林守成以次三人之被授權人地位，與自己及上訴人林茹海（下稱邱金以次二人）訂立虛偽之土地買賣所有權移轉契約書，將系爭土地出賣予邱金以次二人，且於同年十月十四日完成土地所有權移轉登記與其二人所有，應有部分各二分之一。迨至八十六年間邱金以次二人乃又以土地之所有權人地位，對系爭土地之基地占有人訴請拆屋還地，其中對伊部分，經最高法院判決邱金以次二人敗訴確定。上開判決理由中已明確認定伊為系爭土地之基地承租人，對於邱金以次二人與林守成以次三人間之買賣，有以同一條件優先購買之權。因此，伊就系爭土地原所有權人即林守藩及林守成以次三人與邱金間於七十二年八月二十日訂立之「和解契約書」，就系爭土地所成立之買賣，有依同樣條件優先購買之權，爰以起訴狀向林守成以次三人表示願以相同出賣條件為優先購買之意思表示。又因系爭土地現已登記為邱金以次二人所有，並對伊提起拆屋還地及不當得利之訴訟，伊自有提起確認優先購買權存在之訴之利益。林茹海登記應有部分二分之一部分，係基於買受人之權利繼受而來，伊自得以優先購買權之物權效力對抗邱金以次二人，林守成於一〇〇年七月十五日死亡，其繼承

人爲林英子及長女長尾裕美，林英子又於一〇〇年十一月三日死亡，由其女長尾裕美繼承等情。爰求爲確認伊就所承租之基地有優先購買權存在，及命邱金以次二人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，追加請求上訴人長尾裕美應辦繼承登記，與林守直、林玉枝三人（下稱長尾裕美以次三人）將系爭土地按其與邱金於七十二年八月二十日所訂立和解契約書之同一條件提高按八百萬元計算之價格及由伊負擔土地增值稅及過戶費用出售予伊，並辦理所有權移轉登記予伊。如其中承租占用之基地，屬整筆土地之其中一部分，上訴人長尾裕美以次三人應將該部分分割出新地號後再辦理所有權移轉登記予伊之判決。

上訴人則以：邱金曾以林守成以次三人之代理人身分通知上訴人於九十七年一月二十九日之答辯狀繕本送達翌日十五日內，按土地評估現值數額二千五百四十一萬零七百九十七元，以現金一次支付，然上訴人並未於期限內給付買賣價金，應認爲上訴人已放棄優先承買權。又被上訴人起訴主張優先購買權時，系爭土地之公告現值爲七十六年六月時之十三點六八倍，且兩造間自六十七年起至今訴訟多件，足見被上訴人已知悉林守成以次三人於七十二年八月二十日將系爭土地出售與邱金，竟長年不行使優先購買，迨至土地地價上漲後，始以較低之價格主張優先購買，顯違反誠信原則，亦應可認默示放棄優先購買權等語，資爲抗辯。原審維持第一審所爲被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，並准許被上訴人追加請求上訴人長尾裕美辦理繼承登記之訴，無非以：被上訴人主張，其於八十七年四月十日至八十七年五月初委託林清標到日本找系爭土地地主林守成以次三人，洽商以七十二年和解契約所訂購買系爭土地之同一條件，購買系爭土地，並攜帶授權書、確認書、同意書三份文件到日本，其中確認書、授權書，日本地主已經簽署，同意書部分則因系爭土地當時登記爲邱金以次二人名義，且對被上訴人提起前案即台灣台中地方法院八十六重訴字第一一八號拆屋還地案件，情況未明，故地主並未簽名等情，並提出經台北駐日經濟文化代表處認證之授權書、確認書、同意書，及林清標於另案證詞等爲證。足證被上訴人於上開時地合法行使優先購買權。依邱金與林守成、林守直、林玉枝、林守藩等四人於七十二年八月二十日簽訂和解書之約定，被上訴人依土地法第一百零四條第一項規定取得之優先購買權之同一條件，係指基地出賣人即林守成以次三人於七十二年八月二十日和解契約（含買賣契約）約定：將坐落前台中縣太平市番子路段等三十六筆土地（下簡稱三十六筆土地：含系爭一〇二之一九、一〇二之二〇地號土地）以一百零四萬元，加計日幣一千萬元出賣於邱金等而言。次查七十二年和解契約約定之價金爲一

百零四萬元加日幣一千萬元，此雖為七十二年八月間之幣值，然被上訴人行使優先購買權，關於價金部分，將七十二年八月間之幣值加計物價指數為已足。其中日幣一千萬元部分，依九十七年五月十五日日幣兌換台幣匯率〇・二九二計算為二百九十二萬元，加上一百零四萬元，合計為三百九十六萬元。再加計七十二年八月迄今物價指數一五五・八，其數額為六百十六萬九千六百八十元。而被上訴人就前述買賣價格部分，願加價至八百萬元作為同樣條件之買賣價格，核屬對基地出賣人即上訴人林守成等三人有利，應無不可。而三十六筆土地（包含一〇二之一九、一〇二之二〇地號土地在內）總面積為一八七四七平方公尺，以買賣總價額八百萬元計算，則每平方公尺為四百二十七元，而被上訴人占用面積如原判決附圖所示。準此，被上訴人就承租之基地行使優先購買權，其同樣條件之購買價格，即如原判決附表「願加價購買土地應付款項」欄所示。邱金與林守成以次三人於七十二年八月二十日成立之和解契約（即三十六筆土地之買賣契約），其第四條約定：辦理所有權移轉登記所需之代書費用及土地增值稅係由買受人即邱金負擔。該項約定既然為買賣條件之一，則被上訴人行使優先購買權時，代書費用及土地增值稅應由買受人負擔乙節，自亦屬「同樣條件」之內涵，而被上訴人亦表明願意負擔辦理所有權移轉登記當時之土地增值稅及代書費用在卷。查被上訴人對系爭一〇二之一九、一〇二之二〇地號土地如原判決附圖所示之占有面積，有基地承租權，並依土地法第一百零四條第一項規定，對各該承租之基地行使優先購買權，已如前述。然為上訴人所否認，是被上訴人請求確認系爭土地有優先購買權，即應認為有確認利益。又按出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第一百零四條第二項後段定有明文。林守成以次三人出賣三十六筆土地（含系爭一〇二之一九、一〇二之二〇地號土地）時，並未合法通知被上訴人等承租人行使優先購買權，而係被上訴人主動行使優先購買權，如前所述，則林守成以次三人與上訴人邱金訂立之七二年和解契約，自不得對抗有優先購買權之被上訴人。則上訴人邱金以次二人基於前述買賣契約取得系爭一〇二之一九、一〇二之二〇地號土地之所有權應有部分各二分之一，自不得對抗被上訴人，故被上訴人請求將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，核屬有據。再者，被上訴人就承租之基地行使優先購買權而分別與林守成以次三人成立買賣契約後，上訴人林守成以次三人即負有交付土地於被上訴人，並使其取得土地所有權之義務，且林守成之繼承人長尾裕美，亦應繼承負擔此義務。又被上訴人各別承租之基地，係分散坐落在系爭一〇二之一九、一〇二之

二○地號土地各處，故上訴人所負交付土地使買受人取得所有權之義務，自應包括將被上訴人承租之特定部分，分割出新地號，並辦理所有權移轉登記等詞，為其判斷基礎。

惟查，被上訴人主張其於八十七年四月十日委託林清標至日本對日本地主行使優先購買權，雖提出授權書影本六份及名冊影本一份為證（見原審重上字卷(一)第一九二至一九八頁），經核對其上所載授權人之姓名，似未包括本件被上訴人林清謙、何璋鎮、楊蓮、林湯愛阿玉、林仙芬、林錦輝等，原審遽謂被上訴人授權林清標於上開時地合法行使優先承買權，已有可議。況上訴人於原審一再抗辯：林清標於八十七年到日本是向地主詢問邱金以次二人購買系爭土地之價格，並告知邱金與佃農在台灣進行訴訟，要求伊於確認書簽名確認土地買賣價金，伊書立授權書同意林清標代向台灣法院說明土地價格，但未授權處理其他事項，且林清標未提及要以同一價格購買土地等語（見原審重上字卷(二)第三一頁、原審重上更(一)字卷第一二八頁），業據提出地主林守成以次三人出具經台北駐日經濟文化代表處認證之切結書三件及林清標信件為證（見原審重上字卷(二)第三五至五一頁），又聲請訊問上訴人島田玉枝與林清標對質（見原審重上更(一)字卷第一二八、一六四、一八五、一八六頁），則此項抗辯是否可採，攸關被上訴人是否於上開時地合法行使優先承買權，原審恕置未論，自有理由不備之違法。再按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上之陳述，其陳述有不明瞭者或不完足者，應令其敘明或補充之，民事訴訟法第一百九十九條第二項定有明文。上訴人於原審主張：上訴人林守成以次三人於七十二年八月將系爭土地出售與上訴人邱金，於七十六年六月辦畢移轉登記，其時公告現值為每平方公尺九百五十元，至被上訴人九十六年八月二十七日提起本訴主張優先承買權時，公告現值已調高為每平方公尺一萬三千元，漲幅已達一三．六八倍，應誠信衡平調整同一條件之價格等語（見原審重更(一)字卷第一六九頁），被上訴人亦表明願加價至八百萬元（見原審重更(一)字卷第七七頁），則兩造陳述增加給付之真意為何？有無法律上之主張及依據？似不明瞭，自應闡明令其敘明。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。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 二十七日

最高法院民事第四庭

審判長法官 許 澍 林

法官 吳 麗 女

法官 黃 義 豐  
法官 袁 靜 文  
法官 鄭 雅 萍

本件正本證明與原本無異

書 記 官  
中 華 民 國 一〇二 年 三 月 十一 日  
M