臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第27號

原　　告　鄒佳發

訴訟代理人　周振宇律師

　　蔡崇聖律師

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　頂丰開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文灝

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許泓琮律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年12月22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

一、原告主張：兩造原為高雄市○○區○○段○○段000地號土地（面積為1319平方公尺，下稱系爭土地）之共有人。被告及其他多數共有人依土地法第34之1 條第1 項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，出售系爭土地予訴外人丞彥建設有限公司，並約定買賣價款為新臺幣（下同）76,606,080元，經被告委託台一地政士聯合事務所以台一聯函字第109001229 號函文（下稱系爭函文）通知原告，堪認被告及其他多數共有人與丞彥建設有限公司間依土地法第34之1條第1項規定就系爭土地締結買賣契約，而被告依土地法第34之1條第3項規定，與系爭土地其他多數共有人負有連帶對原告少數共有人清償系爭土地買賣價款之義務。由系爭函文說明欄第一、㈡、2 點記載：「處分方式：按上揭土

地全部總價款新台幣柒仟陸佰陸拾萬陸仟零捌拾元，出賣予承買人丞彥建設有限公司法定代理人李銘彥。」，更於第一、㈡、4 、⑷點記載：「買賣總價金為參佰玖拾捌點玖玖坪乘壹拾玖萬貳仟元等於柒仟陸佰陸拾萬陸仟零捌拾元。」等語，堪認被告及系爭土地其他多數共有人確實係以每坪192,000元出售系爭土地，依原告對系爭土地應有部分2250分之315，折算面積為55.85965坪，原告依交易實際情形應領得10,725,053元。詎料，被告於本院提存所辦理提存時，於提存書內記載提存原因及事實：「依土地法第34之1 條（同意出賣人及應有部分合計逾二分之一）規定，處分下列與受取權人共有人，其應受領之價金（計算書如附件），經催告受取權人領取，因受領權人遲延受領，依民法第326 條辦理提存。不動產標示：高雄楠梓土庫段二小段241地號，處分權利範圍：1/1。受取權人應有部分315/2250。」等語，足徵被告確係基於土地法第34之1條第1項規定辦理出售系爭土地作業，而提存金額僅有4,585,364元。被告本應依原告對於系爭土地應有部份比例，折算原告所應受領系爭土地買賣價金後，依法足額完納系爭土地買賣價金10,725,053元予原告，被告竟僅給付4,585,364元予原告，顯與土地法第34之1條第3項課予被告之對價清償義務有所違背。準此，原告本於土地法第34之1條第3 項規定，請求被告給付系爭土地對價不足金額6,139,689元（計算式：10,725,053元－4,585,364 元＝6,139,689元），爰依上揭法律規定提起本訴等語，並聲明：㈠被告應給付原告6,139,689元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地係經由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意始出賣予丞彥建設有限公司，且經同意出賣之共有人依法以系爭函文通知原告行使優先購買權，嗣原告逾期未行使優先購買權，始再依法進行提存並辦理所有權移轉登記，而系爭函文說明第一條第（二）項第3點即已載明：

「價金分配：各共有人應得價金依其土地應有部分或潛在應有部分比例面積之價額，扣除下列買賣條件之稅額與費用後分別計算之」，可知各共有人應得價金，並不包含買賣條件所列之稅額與費用，至為明確。再者，依內政部不動產交易實價登錄關於系爭土地之記載：「交易總價包含下列『非屬不動產價格』之費用：地上物補償費7,500,000元；拆除費5,984,850元；清運費3,526,800元；整地費3,750,000元；道路費用4,347,600元；柏油/道路施工費3,038,830元；祖厝未保存登記建物款3,750,000元；本案已依土地法第34條之1第1項、第2項、第3項規定辦理含仲介費4,300,000元；含地政士服務費1,120,000元；其他整合費：5,060,000元；未登記建物」，顯見「交易總價」絕並非等同於「不動產價格」。原告係依土地法第34條之1第3項規定請求被告對於其應得之對價負連帶清償之責，然「費用」當然不屬於原告就其土地應有部分「應得之對價」，原告將「土地之每坪單價（即共有人應得對價）」與「買賣之每坪單價（加計費用後之每坪買賣價格）」混為一談，自不足取。又按共有人依土地法第34條之1規定處分土地，同意就共有之土地、建築物之處分、變更或設定負擔者，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質，故同意出賣系爭土地之共有人可得對價之計算標準，與原告依法受提存金額之計算標準，並無不同，且同意出賣之共有人既源於法律所賦與之代理權，代理原告出賣其應有部分，已同意以每坪86,000元之對價出售系爭土地全部，並已全數受領完畢無異議，則原告要無依同意出賣之共有人可得對價之不同計算標準而為請求之理，更無法主張買賣之「費用」屬於土地應有部分之「對價」。至於前揭作為買賣條件之「非屬不動產價格」之費用，係因系爭土地之共有人數眾多，未辦繼承登記之公同共有人便高達85人，且系爭土地長期缺乏管理，部分共有人（含本件原告）未經全體共有人同意即以地上物占用特定部分，倘若未先整合多數共有人，並將地上物排除再加以整地，以使系爭土地得整筆

出售並有利於日後整體開發使用，必將嚴重影響他人之買受意願，故將上開費用作為買賣條件自有其必要性。況且買受人即丞彥建設有限公司願將上開費用作為買賣條件，而實質上亦為買受人所負擔，原告對於前揭費用之相關事項並無任何貢獻或助益，自無主張該等費用為其應得之買賣價金。故被告既已將原告出賣應有部分所應得之價金，按全體共有人相同之標準依法予以提存，並經地政機關審核後准予辦理所有權移轉登記在案，且前揭費用依內政部實際登錄所載亦非屬不動產之價格，可見原告已無其所謂之價金差額請求權存在等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

㈠兩造原為系爭土地之共有人。

㈡其他多數共有人有與被告簽訂土地買賣暨專任委託合約書，合約期間為民國109年11月28日至110年11月27日，委託買賣價金為每坪單價86,000元。嗣被告與其他多數共有人依土地法第34之1 條第1 項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，出售系爭土地予訴外人丞彥建設有限公司，買賣契約書第五條買賣條件第4點約定：「買賣總價金為398.99坪乘192000元等於76,606,080元，下列費用：仲介費百分之六430 萬元、地政士代辦費112 萬元、整合費506萬元、地上物補償750 萬元、拆除費5 98萬4850元、清運費352 萬6800元、整地費375 萬元、道路費用434 萬7600元、柏油/ 道路施工費(含排水溝) 303 萬8830元、祖厝未保存登記建物款375 萬元」。

㈢同意出售之多數共有人已領取之買賣價金均係依每坪86,000元計算（重訴卷第90頁至第92頁）。

㈣被告委託台一地政士聯合事務所以台一聯函字第109001229號函文通知原告行使同一條件優先購買權，並以台一聯函字第1100000118號函通知原告領取買賣土地補償款，並於110年9 月9 日替原告提存4,585,364 元(已扣除土地增值稅20

5,556 元、提存費1000元）。

四、本院之判斷

㈠按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記，土地法第34條之1第1項、第3項定有明文。由上可知，欲依上開規定出售土地之共有人，雖有權就未同意出賣共有人之應有部分併同出賣，然應連帶清償未同意出賣人應得之對價或補償。

㈡觀之卷附買賣契約書第五條買賣條件第4點約定買賣總價款固為每坪192,000元，即總價款為76,606,080元，惟另註記上開價款係含下列費用：「仲介費百分之六430萬元、地政士代辦費112萬元、整合費506萬元、地上物補償750萬元、拆除費598萬4850元、清運費352萬6800元、整地費375萬元、道路費用434萬7600元、柏油/道路施工費(含排水溝)303萬8830元、祖厝未保存登記建物款375萬元」等語，且就系爭土地於內政部不動產交易實價登錄時亦備註：「交易總價包含下列『非屬不動產價格』之費用：地上物補償費7,500,000元；拆除費5,984,850元；清運費3,526,800元；整地費3,750,000元；道路費用4,347,600元；柏油/道路施工費3,038,830元；祖厝未保存登記建物款3,750,000元；本案已依土地法第34條之1第1項、第2項、第3項規定辦理含仲介費4,300,000元；含地政士服務費1,120,000元；其他整合費：5,060,000元；未登記建物」等語，有系爭土地買賣契約書及內政部不動產交易實價查詢資料可佐（重訴卷第61頁、第80頁），亦即買賣總價款係包含不動產價格及由買方負擔之各項費用，則扣除各項費用後，多數共有人係以每坪86,000元出售系爭土地，此觀同意出售之多數共有人已領取之買賣價

金亦均係依每坪86,000元計算一節，為兩造所不爭執，足認賣方即多數共有人與買受人係合意以每坪86,000元出售系爭土地，則原告就其土地應有部分「應得之對價」亦應僅以每坪86,000元計算，尚無法主張該「買方自行負擔之費用」亦屬於系爭土地之「對價」。否則若依原告主張將上開費用均計入系爭土地對價，即以每坪19萬2千元計算出售系爭土地價金，再一一檢視買方是否已支出各項費用及該費用之必要性等，則買方若有節省相關費用支出或尚未支出該項費用，卻成為原告得向多數共有人請求之差價，且使原告得請求之金額陷入不確定性，而其他共有人依買賣契約卻僅能對買方請求依每坪86,000元計算之價金，亦顯有不公。

㈢綜上，被告以每坪86,000元計算出售系爭土地之價款，尚屬有據，原告主張依每坪192,000元計算出售系爭土地之價款，並依土地法第34條之1第3項規定請求被告給付不足金額6,139,689元，則屬無由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依土地法第34條之1第3項規定，請求被告給付原告6,139,689元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

六、本件事證均已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　6　　日

民事第二庭 法　官　翁熒雪

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　　112　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　陳奕希