臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第109號

原　　告　林順裕

訴訟代理人　楊申田律師

　　何宗翰律師

被　　告　蔡秀卿

　　蔡東穎

　　蔡清永

　　蔡孟峰

　　蔡孟宏

　　蔡顏瑞趁

　　蔡淑芬

　　蔡佳宏

　　蔡豐吉

　　蔡東原

　　蔡貴翔

　　蔡貴智

　　蔡鎔勵

　　蔡昂勳

　　蔡卓蒔

000000000000000000

　　蔡黃美麗

　　吳青樺

　　吳青青

000000000000000000

　　吳青雲

　　蔡順賢

　　吳國輝

　　吳漢濱

　　蔡旭源

　　蔡曾麗珠

蔡貴財
蔡志賢
上　1　人
訴訟代理人　李俊賢律師
張正億律師
被　　告　蔡麗卿
蔡金柱
蔡東昇
陳蔡淑美
上5人共同
訴訟代理人　陳樹村律師
匡載禾律師
被　　告　蔡曾惠珠
蔡鐘儀
吳晉民
蔡黃金蓮
蔡秀暖
蔡育敏
蔡昀佐
蔡昀佑
上2人共同
法定代理人　郝偲涵
被　　告　蔡育樺

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國114年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就高雄市○○區○○段○○○○○地號土地優先承購權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告蔡清永、蔡孟峰、蔡孟宏、蔡顏瑞趁、蔡淑芬、蔡佳宏、蔡豐吉、蔡東原、蔡貴翔、蔡貴智、蔡昂勳、蔡卓蒔、蔡黃美麗、吳青樺、吳青青、吳青雲、蔡順賢、吳國輝、吳漢濱、蔡旭源、蔡曾麗珠、蔡貴財、蔡鎔勵、蔡東穎、蔡秀卿、蔡曾惠珠、蔡鐘儀、吳晉民、蔡黃金蓮、蔡育敏、蔡昀佐、蔡昀佑、蔡育樺均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其就上述被告部分，一造辯論而為判決。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條　至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即　為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告蔡濱川於本件訴訟繫屬後民國113年10月23日死亡，其繼承人為蔡秀暖、蔡育敏、蔡昀佐、蔡昀佑、蔡育樺，有繼承系統表、戶籍謄本等件在卷可參（見本院卷二第17-33頁），原告並已聲明就蔡濱川部分由蔡秀暖、蔡育敏、蔡昀佐、蔡昀佑、蔡育樺承受訴訟（見本院卷二第47頁），依首開說明，上開聲明經核於法相合，應予准許。

三、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（面積1,315.75平方公尺，下稱系爭土地）為兩造與訴外人蔡進法、蔡明振、蔡銘政、蔡淑玲、蔡萬達、蔡明坤、蔡芳蓉、蔡慧貞、蔡宇蒼及蔡政都等人所共有。被告於112年11月15日依土地法第34條之1規定，將系爭土地出賣予蔡芳蓉、蔡祥恩、蔡慈恩、蔡政都、蔡銘政、天母宮、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡哲瑋、蔡哲仲、蔣秋虹、李黃阿秋、蔡金對、蔡王秋玲、曾姿僖、蔡碩川（下稱蔡芳蓉等16人），且分別簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），並約定系爭土地價款為新臺幣（下同）26,596,571元。嗣被告共同委託之訴外人即代書周世華於112年11月21日以左營菜公郵局5973號存證

信函（下稱5973號存證信函）檢附通知函、系爭買賣契約通知原告系爭土地整宗出售之事實，並要求於函到後15日內確答，願否依據相同條件優先購買系爭土地，逾期視為放棄優先購買權。原告於前揭期限內即112年12月4日以岡山平和路郵局127號存證信函（下稱127號存證信函）為同意承買之意思表示，並向周世華為送達，即認原告所為同意承買之意思表示，對被告業已發生效力，原告業已合法行使土地法第34條之1第4項規定之優先承買權，復於同年月7日依系爭買賣契約第2條、第3條約定，將簽約款16,500,000元匯至戶名為中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶之履約保證金專戶（帳號為00000-00000000-0號，下稱系爭履保專戶），並於112年12月18日再次催告渠等履行簽約程序，原告業已合法行使優先承買權，自得向出賣人即被告請求按系爭買賣契約約定之「同樣條件」補訂書面契約，同時請求渠等履行移轉登記系爭土地全部予原告。嗣周世華於112年12月13日藉詞有共有人主張禁止優先購買權行使及系爭買賣契約無效，而拒絕履行系爭買賣契約。被告之行為使原告優先承購權存在與否之法律關係不明確，而該等不明確之情形，攸關原告得否行使基於系爭買賣契約所定之權利義務，致原告在法律上之地位有不安狀態存在，而此種法律上地位不安之狀態，當得以本件確認判決加以除去。爰依民事訴訟法第247條第1項提起本訴，並聲明：㈠確認原告對被告共有之系爭土地，於112年11月15日與蔡芳蓉等16人所簽訂買賣契約之優先承買權存在。㈡被告應依其與蔡芳蓉等16人於112 年11月15日所簽訂買賣契約之同一條件與原告簽訂買賣契約，並於原告給付價金14,617,296元及同意被告領取系爭履保帳戶價金16,500,000元之同時，將系爭土地全部之所有權移轉登記予原告。

四、被告之答辯：

㈠被告蔡東昇、陳蔡淑美、蔡麗卿、蔡金柱、蔡志賢則以：系爭買賣契約因違反自己代理而無效，因系爭土地之買主有五

位同為系爭土地之共有人，違反自己代理而無效，系爭買賣契約無效，優先購買權即無從發生。縱使系爭買賣契約有效，因買受人尚有5位共有人，系爭買賣契約屬共有人間互為買賣應有部分，土地法第34條之1第四項規定之立法目的無非為於第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人之優先購買權，以限制共有人數增加、簡化共有關係，故本件即無土地法第34條之1第4項規定之適用，原告不得主張優先購買權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告蔡志賢則以：周世華沒有收受優先承買相關事宜通知之權，故原告縱使於112年12月4日以書面表示願意承買，但沒有通知被告所有人，應不生通知之效力。原告沒有透過周世華交付繳納之系爭履保專戶，而是自行將錢匯入系爭履保專戶，已違背同一條件之要求，自無從取得優先承購權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告蔡秀暖則曾到庭以：希望住在系爭土地上面的人能優先購買等語。

㈣其餘被告則均未曾於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀作何聲明或陳述。

五、兩造不爭執事項如下：

㈠系爭土地於系爭買賣契約成立時，為原告、被告等人與訴外人蔡進法、蔡明振、蔡銘政、蔡淑玲、蔡萬達、蔡明坤、蔡芳蓉、蔡慧貞、蔡宇蒼及蔡政都所共有。

㈡被告等人於112年11月15日依土地法第34條之1規定，將系爭土地出賣予蔡芳蓉等16人，且分別簽訂起訴狀原證2、原證3之系爭買賣契約及系爭履保申請書，並約定系爭土地價款26,596,571元。

㈢被告於112年11月21日以原證4之5973號存證信函檢附通知函、系爭買賣契約通知原告系爭土地整宗出售之事實。

㈣原告於112年12月4日以原證5之127號存證信函為同意承買之意思表示，並向周世華為送達，復於同年月7日將簽約款16,500,000元匯至系爭履保專戶，並以原證6之岡山平和路郵局

130號存證信函通知匯款事實。

㈤依系爭買賣契約書，買賣價款第一期款為16,500,000元、第二期款為14,617,296元（含4,520,725元企劃及代辦費）。

六、本件爭點為：

㈠原告就系爭土地是否存在土地法第34條之1第4項規定之優先承購權？是否已經合法行使？原告是否就系爭土地具有優先承購權？

㈡原告主張依土地法第34條之1 第4 項規定行使優先承購權，請求被告應依其與蔡芳蓉等16人於112 年11月15日所簽訂系爭買賣契約之同一條件與原告簽訂買賣契約，並於原告給付價金14,617,296元及同意被告領取系爭履保帳戶16,500,000元之同時，將系爭土地全部之所有權移轉登記予原告，有無理由？

七、本件得心證之理由：

㈠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。次按優先購買權為形成權之一種，一經優先購買權人合法行使，即生與出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力（最高法院108年度台上字第1423號判決意旨參照）。

㈡查被告前寄發5973號存證信函催告原告於15日內行使優先承買權，原告則於同年12月4日寄發127號存證信函向被告為行使優先承買權之意思表示，有存證信函在卷可參（見審重訴卷第49-55頁），足見原告已於被告所訂之15日內行使優先承買權，則原告所為行使優先承買權之意思表示，應屬有效。雖有被告抗辯：原告係將行使優先承購權之意思通知周世華，沒有通知所有被告，不生通知效力，也沒有透過周世華交付1,650萬元，而是自己匯入系爭履保帳戶，也不是同一條件承購云云，惟上開辯詞之相關內容均未見記載在5973號存證信函內，全然係被告事後所提出之新條件，其所辯已難憑採；況該信函內並未提供完整買主名冊，也未提供同意出售之共有人名冊，原告要表達願意優先承購之意思，自然

僅有向寄件人周世華即受委任之地政士為通知；而匯入款項係自己匯入或透過周世華匯入一節，據被告答稱：因地政士有核實金額之功能等語（見本院卷一第370頁），而原告匯入之金額確實為1,650萬元無誤，為兩造所不爭，是原告自行匯入或交由地政士匯入系爭履保帳戶，自然不構成交易條件不同之理由，被告所辯，要屬無據。

㈢按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項處分之承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際上並未為處分，如就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，即有利害衝突顯失公平情形，是共有人為承受人時，其人數及應有部分應不得計入同意處分之共有人數及應有部分，始為公允（最高法院105年度台上字第1700號判決參照）。是土地法第34條之1第1項規定並未限制處分對象必須為共有人以外之第3人，被告辯稱：系爭買賣契約因買主有蔡芳蓉、蔡政都、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡銘政共5人同為系爭土地之共有人，故系爭買賣契約違反自己代理或雙方代理而無效云云，然系爭買賣契約之買主共16人，固有5人係系爭土地共有人，然僅需將該5人之應有部分不計入同意處分之人數及應有部分數，即可免利益衝突之弊，其處分行為不因此無效，而扣除上開5人之人數及應有部分後，其處分行為仍合於土地法第34條之1第1項規定之人數及應有部分一情，為兩造所不爭執（見本院卷一第154、155頁），是被告辯稱系爭買賣契約無效，故優先購買權自始不存在云云，即非可採。

㈣次按113年1月1日修正施行前土地法第34條之1執行要點第11點第9款規定：「共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定

之」。再按優先承買權競合而優先順位相同時，如權利性質相同而未能定其順序，亦無先後之分者，則由其等按權利比例共同承買之。倘有多數共有人聲明願以拍定價格優先承購債務人之不動產時，應依應有部分比例共同承購（臺灣高等法院暨所屬法院96年法律座談會民執類提案第6號法律問題研討結果參照）。

㈤本件原告雖聲明願優先承購，惟系爭買賣契約中，蔡芳蓉、蔡政都、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡銘政共5人同為系爭土地之共有人，為兩造所不爭執，故各該共有人均有優先承購權之資格，惟渠等應依其權利比例共同承購之。被告雖辯稱：共有人互為買賣應有部分時，無土地法第34條之1第4項規定之適用，因其無法簡化共有關係等語，惟系爭買賣契約並非共有人間互為買賣，其買家尚有11人非系爭土地之共有人，較諸原告一人購買，系爭買賣契約更無簡化共有關係之功能，是被告上開所辯，尚非可採。惟系爭買賣契約中既有共有人，其表示有購買系爭土地之意願，且與原告互不相讓，參諸上開說明，多數共有人均有意願時，應依應有比例共同承購，原告應與蔡芳蓉、蔡政都、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡銘政等人依應有比例共同承購之，惟原告第2項聲明請求依系爭買賣契約同一條件，請求被告將系爭土地全部所有權移轉登記予伊部分，因蔡芳蓉、蔡政都、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡銘政亦有優先承購權，原告自不得將渠等排除於外，而獨以原告1人為系爭土地之唯一優先購買權人，是原告此部分請求，要難准許，應予駁回。

八、綜上所述，原告請求確認其對系爭土地有優先承買權存在，為有理由，應予准許，惟其優先承買權乃應與蔡芳蓉、蔡政都、蔡宇蒼、蔡淑玲、蔡銘政按應有比例共同承購之，故其請求被告應與其依系爭買賣契約同一條件簽訂買賣契約，並在其給付價金後，將系爭土地全部所有權移轉登記予原告一節，要難准許，應予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前

段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官 張琬如

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　　114　　年　　8　　月　　20　　日

書記官 簡鴻雅