

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第870號

原告 李哲豪

訴訟代理人 林宜儒律師

涂榮廷律師

李慶榮律師

被告 高英智

訴訟代理人 陳旻沂律師

被告 王貞淑

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告王貞淑經合法通知未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，以一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告2人於民國79年5月22日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），就坐落高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）其中應有部分30/43約定於系爭土地撤銷徵收時契約生效，並辦理土地分割，買賣價金約定為新台幣（下同）2,750,000元。嗣系爭土地於104年5月8日經政府撤銷徵收，回復登記為被告王貞淑所有，王貞淑於106年8月7日將系爭土地全部贈與給原告，並辦畢所有權移轉登記。然就被告高英智買受應有部分30/43部分，案經臺灣高等法院高雄分院111年上更一字第2號判決、最高法院111年度台上字第2914號裁定駁回上訴確定，命原告應塗銷移轉登記並回復登記為王貞淑所有，經辦理塗銷登記完畢，形成原告應有部分13/43、王貞淑應有部分30/43之共有狀態。高英智於112年1月10日依系爭買賣契約，訴請王貞淑移轉應有部分30/43。原告獲悉後，旋於112年3月13日寄發存證信函予被告2

01 人，主張共有人優先承買權，卻遭高英智否認。為此，爰依
02 土地法第34條之1第4項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：
03 1.確認原告就系爭土地應有部分30/43，有優先承買權存
04 在。2.王貞淑應就系爭土地應有部分30/43，以2,750,000元
05 之價格與原告訂立買賣契約，高英智應於原告給付750,000
06 元價金予王貞淑及王貞淑退還2,000,000元價金予高英智之
07 同時，高英智應將系爭土地應有部分30/43所有權移轉登記
08 予原告。

09 三、高英智則以：高英智訴請王貞淑移轉應有部分30/43部分，
10 前經本院105年度訴字第1573號判決、臺灣高等法院高雄分
11 院106年度上字第108號判決高英智勝訴，竟因王貞淑在訴訟
12 程序中通謀虛偽將系爭土地以贈與為原因移轉登記予其子即
13 原告，使高英智之請求變成給付不能，經最高法院108年度
14 台上字第2174號判決發回更審、臺灣高等法院高雄分院108
15 年度上更一字第12號判決、最高法院111年度台上字第2248
16 號裁定高英智敗訴確定。高英智乃對原告訴請塗銷所有權移
17 轉登記，經本院108年度訴字第298號判決、臺灣高等法院高
18 雄分院109年度上字第325號判決高英智勝訴、最高法院110
19 年度台上字第2460號判決發回更審、臺灣高等法院高雄分院
20 111年度上更一字第2號判決高英智勝訴、最高法院111年度
21 台上字第2914號裁定駁回原告上訴確定，原告方辦理塗銷登
22 記。而高英智再訴請王貞淑辦理移轉應有部分30/43部分，
23 經本院112年度訴字第274號判決、臺灣高等法院高雄分院11
24 2年度上字第237號判決高英智勝訴確定，並辦理移轉登記完
25 畢，故原告已無提起本件確認之訴之確認利益及權利保護必
26 要，其前就應有部分30/43移轉登記屬通謀虛偽意思表示，
27 亦違反誠信原則。且臺灣高等法院高雄分院112年度上字第
28 37號確定判決已認定被告間成立買賣契約，原告嗣後成為共
29 有人，不得主張優先承買權。又王貞淑基於通行目的，出售
30 系爭土地應有部分30/43給高英智時，係王貞淑單獨所有狀
31 態，並非與原告共有，參照最高法院111年度台上字第2818

號判決就土地上權人優先承買權之解釋，依同一法理，原告自無優先承買權。且土地法第34條之1之優先承買權僅具債權效力，亦非物權效力。再者，系爭土地係一狹長之面積43平方公尺小塊土地，無法獨立使用，僅能作為道路通行使用，其中13平方公尺供原告之親戚房屋通行，另30平方公尺供原告及其他住戶房屋通行，無集中歸由原告一人所有及使用土地之必要，自無優先承買權可言。原告欲取得單獨所有之目的，無非是為了妨礙被告及其他住戶之通行，自不足取，故原告之訴實無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、王貞淑未到場，亦未書狀作何聲明或陳述。

五、兩造不爭執事項（見113年度訴字第870號卷，下稱訴卷，第40至41頁）：

(一)被告2人於79年5月22日將系爭土地其中應有部分30/43訂立預約，約定於系爭土地撤銷徵收時契約生效，並辦理土地分割，買賣價金約定為2,750,000元，高英智已給付買賣價金2,000,000元予王貞淑，尚欠尾款750,000元未付。

(二)系爭契約載明：「此項買賣是預售，賣方自高雄縣政府將徵收之土地...產權發還原所有權人即甲方（王貞淑）之日起，賣方即甲方需全力配合提供買方（高英智）辦理產權過戶所需之一切証件及手續」等文字。

(三)系爭土地於104年5月8日經政府撤銷徵收，回復登記所有權人為王貞淑所有，王貞淑於回復系爭土地所有權後，於106年8月7日將系爭土地全部贈與給原告，並辦畢所有權移轉辦畢登記為原告1人所有。

(四)系爭土地就高英智買受之應有部分30/43部分，案經臺灣高等法院高雄分院111年上更一字第2號判決、最高法院111年度台上字第2914號裁定駁回上訴確定，命原告應塗銷移轉登記並回復登記為王貞淑所有。

(五)高英智於112年1月10日依系爭契約及民法第348條第1項規定，起訴請求王貞淑應將系爭土地應有部分30/43所有權移

01 轉登記予高英智。本院112年度訴字第274號判決准許，王貞
02 淑提起上訴，經臺灣高等法院高雄分院112 年度上字第237
03 號判決駁回上訴確定。

04 (六)原告獲悉高英智起訴後，於112年3月13日寄發存證信函予被
05 告2人，主張系爭買賣依土地法第34之1條規定行使共有人之
06 優先承買權，惟高英智否認原告享有優先承買權。

07 (七)系爭土地現權利狀態為原告與高英智共有，原告應有部分1
08 3/43，高英智應有部分30/43。

09 六、本件爭點如下（見訴卷第41至42頁）：

10 (一)原告提起本件訴訟有無確認利益？

11 (二)原告依土地法第34條之1第4項規定，請求確認就系爭土地應
12 有部分30/43有優先承購權存在，及王貞淑應就同一條件與
13 原告訂立買賣契約，並於原告給付750,000元價金予王貞淑
14 及王貞淑退還2,000,000元價金予高英智時，高英智將系爭
15 土地應有部分30/43所有權移轉登記予原告，有無理由？

16 七、本院得心證之理由：

17 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
18 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
19 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
20 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
21 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
22 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
23 認判決之法律上利益（最高法院113年台上字第549號判決參
24 照）。次按共有人依土地法第34條之1第4項規定，行使優先
25 承購權，僅有債權效力，與同法第104條第1項之地上權人優
26 先購買權，具相對的物權效不同（最高法院108年度台上字
27 第353號判決參照）。查高英智訴請王貞淑辦理移轉應有部
28 分30/43部分，經本院112年度訴字第274號判決、臺灣高等
29 法院高雄分院112年度上字第237號判決高英智勝訴確定，並
30 辦理移轉登記完畢乙情，為兩造所不爭執，復有上開判決暨
31 確定證明書可考（見113年度審訴字第600號卷，下稱審訴

卷，第177至191頁），堪信為真。是以，王貞淑已無法將系爭土地應有部分30/43移轉登記給原告，則不論原告是否對被告間就系爭土地之買賣契約有優先承買權，效力均不及於高英智，高英智亦無義務將系爭土地應有部分30/43移轉登記給原告，故均已無法除去原告主張不安之狀態，自難認原告有何受確認判決之法律上利益。

(二)原告無優先承購權：

1.次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1項、第345條訂有明文。及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。其立法目的，在於藉應有部分之出賣，使他共有人有優先承購權，以減少共有人之人數，使共有關係趨於單純在於藉應有部分之出賣，使他共有人有優先承買權，以減少共有人之人數，使共有關係趨於單純（最高法院105年度台上字第1991號判決參照）。主張優先承購之人，於共有人出賣其應有部分當時為其共有人，始得以其他共有人之身分主張優先承購，若於土地出賣後始具有共有人之身分，自不得主張優先承購，此為法條文義解釋之當然結果。另參以民法第426條之2第1項前段規定，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，及土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，亦以土地出賣時是否合於要件為判斷優先購買權是否存在之時點（最高法院107年度台上字第1379號判決參照）。土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權，係指基地出賣時，對該基地已有地上權之人，始得主張優先購買權；若基地出賣時，地上權尚不存在，或於基地出賣後始取得地上權者，均不得溯及主張優先購買權（最高法院111年

度台上字第2818號判決參照)。準此，優先承買權是否存在，應於土地出賣時為判斷時點。

2.查被告間契約約定出賣持分30/43，僅係同時言明買賣成立後之土地標示如有變更時，依地政機關複丈結果為準，如出賣之持分比有所增加時，則土地總價款應按比例增加等語，有不動產買賣契約書可考（見審訴卷第17至19頁），高英智並已給付買賣價金2,000,000元予被告王貞淑，為原告所不爭執（見審訴卷第8頁），足見被告已合意成立買賣契約。而李哲豪係於106年8月7日始登記為系爭土地所有權人，其中應有部分30/43經臺灣高等法院高雄分院111年上更一字第2號判決、最高法院111年度台上字第2914號裁定駁回，命應塗銷移轉登記確定等情，已如前述，足見兩造於79年5月22日就系爭不動產成立買賣契約時，李哲豪並非共有人。揆諸前揭說明，自無土地法第34條之1第4項之適用。原告主張被告間僅係成立預約，原告成為共有人後，享有土地法第34條之1第4項優先購買權云云（見審訴卷第8、11頁、訴卷第42頁），委無可採。

(三)從而，原告提起本件訴訟，請求確認就被告間買賣系爭土地應有部分30/43，有土地法第34條之1第4項規定之優先承購權存在，及王貞淑應就同一條件與原告訂立買賣契約、辦理移轉登記予云云，均無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，均與本件判決結果不生影響，故不逐一加以論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

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。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
02 書記官 黃莉君