

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第4號

上訴人 林俊旭
訴訟代理人 蕭芳芳律師
被上訴人 林俊得
林秀真

共同

訴訟代理人 許洋瑄律師

上列當事人間請求簽訂買賣契約事件，上訴人對於中華民國113年1月25日臺灣臺東地方法院112年度訴字第112號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人於原審主張兩造公司共有坐落臺東市○○段000○000地號土地及其上同段000建號房屋（下稱系爭房地），被上訴人就系爭房地潛在之應有部分合計逾2/3，經限期催告伊是否行使優先承買權，伊已於限期內合法行使，爰依民事訴訟法（下稱民訴法）第247條第1項、土地法第34條之1第1、2、4、5項規定，求為命：（一）確認上訴人就系爭房地之兩造公司共有部分的優先購買權存在；（二）被上訴人就系爭房地公司共有部分應與上訴人簽訂與第三人簽訂不動產買賣契約相同條件之買賣契約，並於上訴人給付新臺幣（下同）600萬元之同時，將系爭房地公司共有部分移轉登記予上訴人。於上訴後，就上開（二）之聲明不再請求補訂書面契約，核屬減縮聲明，依民訴法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面

01 一、上訴人主張：兩造公司共有系爭房地，被上訴人潛在之應有部分
02 合計逾2/3，經以附表(下略)編號1所示存證信函，限期催告
03 伊是否行使優先承買權，伊於期限內，以編號2存證信函表示
04 願依同一條件即總價金900萬元承買，已合法行使優先承買
05 權，兩造間已成立買賣契約，被上訴人嗣再以編號3、5存證信
06 函附加其他條件，係於伊合法行使優先承買權後始為補充通
07 知，對伊不生效力等情。爰依民訴法第247條第1項、土地法第
08 34條之1第1、2、4、5項規定，求為命：(一)確認上訴人就系爭
09 房地之兩造公司共有部分的優先承買權存在；(二)於上訴人給付
10 被上訴人600萬元之同時，被上訴人應將其等於系爭房地公司
11 共有部分所有權移轉登記予上訴人之判決。

12 二、被上訴人則以：伊等與訴外人侯明輝於民國112年6月26日就系
13 爭房地簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，該契約
14 第3條第2項約定價金給付方式及期限，屬系爭買賣契約之條
15 件。伊於翌(27)日以編號1存證信函通知上訴人是否願意行使
16 優先承買權，上訴人雖以編號2存證信函回覆同意優先承買，
17 然依編號3至5存證信函，上訴人之真意係除價金外，其餘系爭
18 買賣契約條件均不接受，顯未以同一條件行使優先承買權，其
19 優先承買權之行使不合法，兩造間就系爭房地即無買賣契約關
20 係存在等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

21 三、原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，全部提起上訴，並為訴之
22 減縮，於本院聲明：原判決廢棄，請求判准如其上開聲明。被
23 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項(本院卷第75至77頁，並依卷證及論述方式而
25 修正)：

26 (一)系爭房地為兩造因繼承取得而公司共有，潛在應有部分各3分
27 之1。

28 (二)被上訴人於112年6月26日將系爭房地出售侯明輝，並簽訂系爭
29 買賣契約。

30 (三)兩造曾以附表所示存證信函往來，討論系爭房地優先承買事
31 項。

01 (四)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

02 五本院之判斷

03 (一)土地法第34條之1第5項準用第4項：「共有人出賣其應有部分
04 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，係指他公
05 同共有人於共同共有人出賣共同共有土地或建築改良物潛在之
06 應有部分時，對於該共同共有人有請求以同樣條件訂立買賣契
07 約之權而言。故出賣之共同共有人與他人所訂契約或他人承諾
08 之一切條件，優先承購權人均須接受，始屬合法行使優先承購
09 權。倘有部分不接受或擅自變更買賣條件，即非合法行使優先
10 承購權，尚不生優先承購之效力(最高法院100年度台上字第16
11 73號民事判決意旨參照)。所謂「以同一價格共同或單獨優先
12 承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之
13 一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕
14 疵擔保等，優先購買權人均須接受，始為合法，方生與出賣之
15 共有人按其與第三人約定之同樣條件成立買賣契約之效力，倘
16 有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先
17 承購權，不生優先承購之效力(最高法院109年度台上字第2080
18 號、112年度台上字第1493號民事判決意旨參照)。職是，土地
19 法第34條之1所稱行使優先承買權，係請求出賣人按其與第三
20 人約定之「同樣條件」訂立書面契約，而非僅指「同一價
21 格」，應屬明悉。又優先承購權人表示以同一條件優先承購，
22 固應認該優先承購契約即當然於出賣之共有人與優先承購之共
23 有人間成立(最高法院95年度台上字第2214號民事判決意旨參
24 照)，惟如兩造就共有人行使優先承買權之意思表示真意有爭
25 執時，依民法第98條規定，即應探求當事人之真意。倘主張優
26 先承買之共有人，依其表述之內容，實際已對出賣之共有人與
27 他人所訂契約或他人承諾之一切條件，有部分不接受或擅自變
28 更買賣條件情事，自難認其已依同樣條件合法行使優先承買
29 權。

30 (二)上訴人主張：被上訴人以編號1存證信函催告伊行使優先承買
31 權，已生合法催告效力。伊接獲後，業於期限內以編號2存證

01 信函表示願依土地法第34條之1規定，以同樣價金900萬元承
02 買，亦已合法行使優先承買權等語，並舉附表所示存證信函為
03 憑。惟查：

04 1.系爭買賣契約第3條第2項約定付款方式為：第一期款(簽約款)
05 100萬元(含定金20萬元)，於簽約時給付，交由地政士匯入履
06 保專戶；第6條第4項則約定稅費及其他費用之負擔(原審卷第1
07 00至102頁)；依前揭說明，上訴人應接受相同付款、稅費等費
08 用負擔條件，始屬合法行使優先承買權。然觀之附表所示兩造
09 往來存證信函，被上訴人於編號3存證信函已將簽訂系爭買賣
10 契約之事及契約付款條件告知上訴人，然上訴人就被上訴人不
11 待其回覆編號2存證信函前，即與侯明輝簽訂系爭買賣契約乙
12 事，直指被上訴人違反土地法第34條之1規定，應由被上訴人
13 自行負責，其不受拘束；嗣被上訴人以編號5存證信函，援用
14 最高法院見解，限期催告上訴人需以相同條件行使優先承買權
15 始屬合法，上訴人仍未置理(本院卷第106頁)；甚且，於原審
16 得知系爭買賣契約內容後，仍主張：被上訴人於編號1存證信
17 函只有寫900萬元，是否要以相同價金優先承買，條件就是如
18 此，其以編號2存證信函表明要以總價900萬元行使優先承買權
19 已發生效力。至於編號3、5存證信函所載條件，及被上訴人後
20 來提存的金額，竟加了代書費、仲介費及律師費，這都是被上
21 訴人事後所為變更與附加之條件，其不必受到拘束等語(原審
22 卷第116、139至140頁)。綜上以觀，堪認上訴人於被上訴人催
23 告期限內，顯無以與系爭買賣契約相同條件行使優先承買權之
24 意思，至為明灼，則其優先承買權之行使並非合法，難認發生
25 優先承購之效力。

26 2.又徵求他共有人是否優先承購為意思通知，旨在促請他共有人
27 行使優先承購權，他共有人如未於限期內行使優先承購權，即
28 生失權之效果(最高法院78年度台上字第1896號民事判決要旨
29 參照)。上訴人未於被上訴人催告期限內合法行使優先承買
30 權，已生失權效果，故其請求確認其就系爭房地兩造公司共有
31 部分之優先承買權存在，並無理由。其優先承買權行使既不合

法，即不發生法定形成權效力，難認兩造就被上訴人於系爭房地公同共有(潛在應有部分比例合計3分之2)所有權已成立與系爭買賣契約同一條件之優先承購契約。

六綜上所述，上訴人未於被上訴人催告期限內合法行使優先承買權，則其請求確認其就系爭房地兩造公同共有部分之優先承買權存在，及請求於其給付被上訴人600萬元之同時，被上訴人應將其等於系爭房地公同共有部分所有權移轉登記予上訴人，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 鍾志雄

法官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 113 年 7 月 30 日

書記官 廖子絮

附表：

編號	日期 (000年)	證據名稱	證據內容摘要	出處 (原審卷)
1	0月00日	臺東市○○ 郵局存證號	寄件人：被上訴人 收件人：上訴人 主旨：	第19至20頁

		碼00號存證信函	貴我雙方係系爭房地所有權人，我方林秀真及林俊德的持分各為公同共有1/1(潛在持分1/3)，台端持分為公同共有1/1(潛在持分1/3)，茲將前開不動產以900萬元為出售之處分，爰依土地法第34條之1規定，請台端於函到15日內以書面通知我方是否願意以相同價金為優先購買，若逾期未回函即視為放棄優先購買權，我方於前揭不動產出售后，將通知台端來領取前揭應得之價金，若再逾期不為領取，前揭價金將依法向法院為提存。	
2	0月0日	臺東市○○路○○○○號碼00號存證信函	寄件人：上訴人 收件人：被上訴人 復台端等0月00日郵政存函文，台端等2人願意將與本人公同共有之系爭房地，以900萬元出售來函詢問本人，今復函我本人願以同樣價金依土地法第34條之1規定行使優先承買權，需台端等2人擇日攜帶所有權狀、印鑑證明、印鑑章、身分證影本等文件，來本人住所簽立買賣契約等事件之情事。	第21頁
3	0月00日	臺東市○○郵局存證號碼00號存證信函	寄件人：被上訴人林俊得 收件人：上訴人 來函知悉台端將用相同價格，相同條件行使優購權利購買系爭房地，希台端於收函起7日內行使優購相關權利。聯絡代書葉俊峰000000000會同到○○房屋○○○○加盟店(台東市○○街00巷0號)完成買賣合約換約程序，同時將原合約買方已匯入履保帳戶中相對價金150萬元(簽約及完稅款)匯入○○○○履保專戶，銀行：○○商業銀行○○分行，帳號：000000000000000，戶名：○○商業銀行受託信託財產專戶。逾期無完成新買賣合約並匯入買賣價金150萬元，視同放棄行使優購權。原合約將依土地法第34條之1相關事項逕行處理。	第23至24頁
4	0月00日	臺東市○○路○○○○號碼00號存證信函	寄件人：上訴人 收件人：被上訴人林俊得 復台端112年7月11日郵政存函，詳情分述如下： 1.土地法第34條之1第2項明文規定共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知其他共有人，其不能以書面通知者，應公告之，台端未事先通知其他公同共有人，我本人以前，就處分公同共有之系爭房地，其處分顯然違反法律規定。依土地法第34條之1第5項規定於公同共有準用前4項之規定。 2.系爭房地屬於公同共有，各公同共有人之持分均為1/1，並無自己持有之持分，必須解除公同共有後變成分別共有時，台端才有自己之持分。 3.台端以書面通知並限時在收件後15日回覆，逾期視為放棄優先承買權，本件台端於000年0月00日下午18時從○○市○○路○○郵局寄給其他公同共有人通知我，我於112年6月28日收到，已在15日內向台端表示願意按台端出售之全部價金900萬元內表示願意按土地法第34條之1規定行使	第25至28頁

			優先承買權，而台端在未收到本人回函以前，就簽立買賣契約，顯然違反土地法第34條之1規定，這是台端個人行為，由台端個人全部負法律責任，與本人無關，且本人是買方，依習慣買方有權利選任地政士辦理買賣情事，而台端也可另外選任地政士協同辦理，各方依法各自負擔費用。	
5	0月00日	臺東市○○ 路○○○○ 號碼000號存 證信函	寄件人：被上訴人林俊得 收件人：上訴人 內容： 我方林秀真、林俊德今通知台端將依土地法34條之1第1項為出售處分系爭房地，買賣總價900萬元整，台端若要行使優先購買權，請於文到15日內將簽約款100萬元匯入指定的買賣價金信託專戶：○○商業銀行○○分行帳號：000000000000000，戶名：○○商業銀行受託信託財產專戶。並於文到15日內到指定處所：台東市○○街00巷0號簽立買賣合約為妥(台端得自行選任地政士辦理買賣，我方也不反對，我方亦會選任合法地政士協同辦理)否視為非合法行使優先購買權。我方於系爭房地出售后將通知台端來領取前揭應得之價金(台端應得300萬元須扣除土增稅仲介費代書費提存費等)若再逾期不為領取，前揭價金將依法向臺東地院提存。敬請台端於收文後15日內依上述合法方式行使優先購買權，逾期視為放棄，我方將按土地法第34條之1第1項為全部之出售處分。台端若要主張優先購買權，優先承買人須全盤接受買賣條件不得部分不接受或加以變更。按最高法院98年度台上字第1285號民事判決：「按土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表接受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權。」可知共有人要行使優先承買權，須完全比照他共有人與第三人訂定之契約，不得作任何的變更，否則即非合法行使優先承買權。	第29至32頁

01 附 註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。