

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度原上字第4號

上訴人 陳書瑤

訴訟代理人 陳威佑律師

被上訴人 陳美齡

林光賢

達辣瑪阿奈

林仙芳

陳春江

林金芳

陳層雄

鍾文玉

鍾文正

鍾康山

鍾彥鵬

鍾捷汝

鍾彥雄

上列當事人間請求優先承買權事件，上訴人對於中華民國113年9月18日臺灣臺東地方法院113年度原訴字第9號第一審判決提起上訴，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 01 一、原判決廢棄。
- 02 二、被上訴人鍾文玉、鍾文正、鍾康山、鍾彥鵬、鍾捷汝、鍾彥雄
- 03 應就被繼承人陳慶壽公同共有如附表一所示土地辦理繼承登
- 04 記。
- 05 三、被上訴人應就如附表一所示土地，按被上訴人與李進德於民國
- 06 一百一十二年四月二十四日所簽訂買賣契約之同一條件(如附
- 07 件所示)，與上訴人簽訂書面買賣契約，並於上訴人給付新臺
- 08 幣壹佰陸拾貳萬元之同時，將附表一所示土地所有權移轉登記
- 09 予上訴人。
- 10 四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面

13 一、本件上訴人於原審請求被上訴人應按如附件所示被上訴人與訴

14 外人李進德於民國112年4月24日所簽訂不動產買賣契約書(下

15 稱系爭買賣契約)之同一條件，與上訴人簽訂書面契約書，被

16 上訴人並應於上訴人給付新臺幣(下同)168萬元之同時，將

17 公同共有如附表一所示土地(下稱系爭地)所有權全部移轉登記

18 予其。上訴人就同時履行之聲明，漏未扣除其潛在應有部分價

19 額，於本院更正為：被上訴人應於上訴人給付162萬元之同

20 時，將公同共有系爭地所有權移轉登記予其；因對待給付並非

21 訴訟標的，此部分核屬更正事實上之陳述，依民事訴訟法(下

22 稱民訴法)第463條準用第256條規定，應予准許。

23 二、被上訴人經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民訴法第

24 386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判

25 決。

26 貳、實體方面

27 一、上訴人主張：兩造公同共有系爭地，潛在應有部分如附表二。

28 被上訴人潛在應有部分合計逾3分之2，依土地法第34條之1規

29 定將系爭地出售李進德，與李進德簽立系爭買賣契約，委由地

30 政士賴政霖限期催告伊行使優先承購權，伊於期限內表示願依

31 系爭買賣契約之同一條件承買系爭地之全部，已合法行使優先

01 承購權，因遲未獲被上訴人回應而提起本訴訟。另出賣系爭地
02 公司共有人之一陳慶壽於000年0月00日死亡，其繼承人即被上
03 訴人鍾文玉、鍾文正、鍾康山、鍾彥鵬、鍾捷汝、鍾彥雄(下
04 稱鍾文玉等6人)迄未辦理繼承登記，亦無拋棄或限定繼承之情
05 事，依民法第759條規定，應經登記始得處分其權利。爰依土
06 地法第34條之1第5項準用第4項、民法第348條第1項、系爭買
07 賣契約第5條、第7條、民法第759條規定，求為命：(一)鍾文玉
08 等6人應就被繼承人陳慶壽公司共有系爭地辦理繼承登記。(二)
09 被上訴人就系爭地，應按系爭買賣契約之同一條件，與伊簽訂
10 買賣契約。(三)被上訴人應於伊給付價金162萬元之同時，將系
11 爭地所有權全部移轉登記予伊之判決。

12 二、被上訴人則以：

13 (一)被上訴人陳層雄：伊有收到上訴人行使優先承購權的文書，伊
14 同意上訴人行使優先承購權，我們都同意要賣，上訴人要一一
15 找這些人去買，但上訴人後續都沒有再與我們接觸等語。

16 (二)被上訴人達辣瑪阿奈：此事我已交給陳層雄處理等語。

17 (三)其餘被上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提
18 出任何書狀以為聲明或陳述。

19 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，全部提起上訴，上訴聲
20 明：原判決廢棄；請判准如其上開聲明。達辣瑪阿奈於本院未
21 為同意與否之答辯，僅陳述意見如上，其餘被上訴人於本院均
22 未為聲明或陳述。

23 四、兩造不爭執事項(本院卷第128頁)：

24 (一)附表二編號1至15所示之人於000年0月00日以繼承為原因登記
25 為系爭地之公司共有人，其應繼分(潛在應有部分)如附表二所
26 示。

27 (二)陳慶壽於000年0月00日死亡，其繼承人為鍾文玉等6人，均未
28 拋棄或限定繼承，亦未就系爭地辦理繼承登記。

29 (三)附表二編號1至8所示陳美齡、林光賢、達辣瑪阿奈、林仙芳、
30 陳春江、林金芳、陳慶壽及陳層雄等8人(下稱陳層雄等8人)
31 就系爭地潛在應有部分合計672分之504，陳層雄於112年4月24

01 日代理陳層雄等8人將系爭地所有權全部以168萬元出售予李進
02 德，於同日簽訂系爭買賣契約。

03 (四)賴秋霖地政士受陳層雄等8人委託，於000年0月00日以台東○
04 ○郵局第00號存證信函，通知上訴人於函到15日內以系爭買賣
05 契約相同價金及同一條件就系爭地行使優先承購權。

06 (五)上訴人於112年7月19日以「主張優先承買權申明書」同意行使
07 優先承買，同日並由賴秋霖親自收受。

08 (六)上訴人復於000年0月00日以○○○○郵局第000號存證信函回
09 覆，表明願以系爭買賣契約同一條件優先承買系爭地。

10 (七)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

11 五本院之判斷

12 (一)依陳層雄、達辣瑪阿奈於原審、本院所為陳述，可知渠等對上
13 訴人主張已合法行使優先承購權之事實並不爭執；其餘被上訴
14 人均已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，
15 亦未提出書狀爭執；從而，依民訴法第280條第1項、第3項規
16 定，可認上訴人主張之事實為真正。

17 (二)「(第1項)共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上
18 權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有
19 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
20 者，其人數不予計算。(第2項)共有人依前項規定為處分、變
21 更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面
22 通知者，應公告之。(第4項)共有人出賣其應有部分時，他共
23 有人得以同一價格共同或單獨優先承購。(第5項)前四項規
24 定，於共同共有準用之。」土地法第34條之1第1、2、4、5項
25 定有明文。又合於土地法第34條之1第1項本文規定之共有人出
26 賣共有土地時，得由出賣人處分移轉者，包括其自己之應有部
27 分，及依法律授權得一併處分之他共有人之應有部分。他共有
28 人對於出賣共有土地全部之共有人之應有部分，依同條第4項
29 規定應有優先承購之權利。惟共有人既係出賣共有物，而非出
30 賣其應有部分，則主張優先承購之共有人自應就共有物全部按
31 同一價格為承購，並以出賣人全體為被告，請求其履行移轉登

01 記共有物全部之物權行為，不得主張僅承購其中若干應有部
02 分，而按應有部分計其價金（最高法院96年度台抗字第735
03 號、109年度台上字第1391號民事判決）。次按土地法第34條
04 之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共
05 有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形
06 成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求
07 權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面
08 契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或
09 建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣
10 契約之權而言（最高法院100年度台上字第432號民事判決意旨
11 參照）。經查：

12 1.被上訴人就系爭地潛在應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ ，依土地法第34
13 條之1第5項準用第1項規定，得處分共同共有系爭地之全部，
14 包含其有權代為處分他共有人之潛在應有部分在內。被上訴人
15 與李進德訂立系爭買賣契約，係以訂約當時系爭地之所有權全
16 部為買賣標的；另，非出賣系爭地之他共同共有人，除上訴人
17 外，其餘共同共有人，經被上訴人催告後，未於期限內行使優
18 先承購權，有賴秋霖地政士提供之存證信函及本院公務電話紀
19 錄可參(本院卷第223至533頁)。從而，上訴人主張其已依土地
20 法第34條之1第5項準用第4項規定，就系爭地之全部合法行使
21 優先承購權，為有理由。

22 2.上訴人既已合法行使優先承購權，則其依土地法第34條之1第5
23 項準用第4項規定，請求被上訴人應依系爭買賣契約之相同條
24 件，與上訴人就系爭地之全部簽立買賣契約後，依契約約定，
25 於上訴人給付除上訴人之潛在應有部分外之總價162萬元(1,68
26 0,000《總價》×《1-上訴人應有部分 $\frac{24}{672}$ 》)之同時，被上
27 訴人應將系爭地所有權全部移轉登記與上訴人，核屬有據，應
28 予准許。

29 (三)因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，
30 於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
31 民法第759條定有明文。查，出賣系爭地全部之共同共有人之

01 一陳慶壽於000年0月00日死亡，其繼承人鍾文玉等6人，均未
02 拋棄或限定繼承，亦未就系爭地辦理繼承登記(見不爭執事項
03 (二))，則上訴人依民法第759條規定，請求鍾文玉等6人應就被
04 繼承人陳慶壽共同共有之系爭地辦理繼承登記，為有理由。

05 六綜上所述，兩造為系爭地之共同共有人，被上訴人出賣系爭地
06 之全部予李進德，經上訴人合法行使土地法第34條之1第5項準
07 用第4項之優先承購權，依土地法第34條之1第5項準用第4項、
08 民法第348條第1項、系爭買賣契約第5條、第7條、民法第759
09 條規定，請求：(一)鍾文玉等6人應就被繼承人陳慶壽共同共有
10 系爭地辦理繼承登記；(二)被上訴人就系爭地，應按系爭買賣契
11 約之同一條件，與其簽訂買賣契約；(三)被上訴人應於其給付價
12 金162萬元之同時，將系爭地所有權全部移轉登記予其，俱有
13 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴
14 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
15 棄改判如主文第二、三項所示。

16 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
17 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
18 一詳予論駁之必要，併此敘明。

19 八據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

21 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

22 法官 鍾志雄

23 法官 廖曉萍

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 (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
28 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
29 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
30 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
31 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：

編號	土地地號	面積(平方公尺)	出售權利範圍
1	臺東縣○○鎮○○○ 段0000地號	592.04	全部
2	臺東縣○○鄉○○段0 00地號	800.59	全部
3	臺東縣○○鄉○○段0 00地號	363.54	全部
4	臺東縣○○鄉○○段0 00地號	211	全部
5	臺東縣○○鄉○○段0 00地號	616.19	全部
6	臺東縣○○鄉○○段0 00地號	17.62	全部

05 附表二

編號	共同共有人	潛在應有部分比例
1	陳美齡(出賣人)	672分之96
2	林光賢(出賣人)	672分之32
3	達辣瑪阿奈(出賣人)	672分之96
4	林仙芳(出賣人)	672分之32
5	陳春江(出賣人)	672分之96
6	林金芳(出賣人)	672分之32
7	陳層雄(出賣人)	672分之24
8	陳慶壽(出賣人) (民國000年0月00日死亡)	672分之96
9	陳書瑤(上訴人)	672分之24
10	林祐安	672分之32
11	林祐翔	672分之32
12	林祐宇	672分之32
13	陳志偉	672分之24
14	趙春妹	672分之12
15	陳駿盛	672分之12

07 附 註：

08 民事訴訟法第466條之1(第1項、第2項)：

09 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

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 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
- 03 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
- 04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。