

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第16號

原告 東煒建設股份有限公司

法定代理人 趙國祥

訴訟代理人 繆璵律師

參加人 盛寶生物科技股份有限公司

法定代理人 吳富登

訴訟代理人 林建文

被告 江冰瑩

訴訟代理人 吳坤庭

主 文

確認被告就如附表所示土地之優先承購權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院52年度台上字第124號判例意旨參照)。經查，本件原告主張坐落基隆市○○區○○段000○○00○○000○○000○地號土地(下分稱系爭166、168、182、189地號土地，合稱系爭4筆土地)為參加人與訴外人陳健盛(下逕稱其名)、江有源(起訴時經原告列為本件被告，嗣經原告於本院民國111年4月21日言詞辯論期日當庭撤回對江有源部分

之訴訟，下逕稱其名)及被告所分別共有，前經參加人依土地法第34條之1第1項但書規定，就系爭4筆土地與原告訂立買賣契約，將系爭4筆土地合併出售予原告，而被告未合法行使共有人之優先承買權，故被告就系爭4筆土地之優先承買權不存在等語，惟經被告否認，並抗辯被告前曾與江有源共同發函向參加人表示其等願意行使優先購買權，被告已就系爭4筆土地合法行使優先承買權云云，而被告就系爭4筆土地是否已合法行使優先承買權，攸關原告得否買受系爭4筆土地並辦理所有權移轉登記，兩造就此既有爭執，該爭執所產生之不安狀態復得以提起本件確認判決除去，依前揭說明，應認原告對被告有即受確認判決之法律上利益，是原告提起本件確認之訴，自應准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：

(一)系爭4筆土地為參加人與陳健盛、江有源及被告等所分別共有，其等就系爭4筆土地之所有權應有部分比例分別如附表所示。又參加人前於110年12月22日依土地法第34條之1第1項但書規定，就系爭4筆土地與原告訂立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，將系爭4筆土地以每坪178,500元、總價共163,946,110元合併出售予原告，並委由代理原告及參加人處理系爭4筆土地處分事宜之地政士即訴外人蕭正行(下逕稱其名)於翌(23)日以前湖康寧郵局存證號碼000408號信函(下稱系爭110年12月23日函文)通知系爭4筆土地其餘共有人即陳健盛、江有源及被告於15日內以前開買賣條件行使優先購買權，逾期即視為放棄優先購買權。嗣陳健盛於111年1月25日收受前開函文後，即於同日以書面向參加人聲明放棄行使優先購買權；被告及江有源則分別於110年12月29日、111年1月7日收受前開函文後，共同委請訴外人林金發律師(下逕稱林金發律師)於111年1月5日以林金發律師事務所函(下稱系爭111年1月5日函文)向蕭正行表明其等願就系爭4筆土地行使優先購買權，蕭正行乃於111年1月11日再以內湖康寧郵局存證號碼000005號信函(下稱系爭111年1月11日函文)向被

告、江有源及林金發律師表示被告及江有源應於111年1月17日上午10時30分至址設臺北市○○區○○路00號9樓之2之明通法律事務所以前開111年1月11日函文後附系爭買賣契約書之同一條件與參加人締結買賣契約並給付價金，逾期或變更買賣條件即視為放棄行使優先購買權。惟被告及江有源收受前開111年1月11日函文後，僅共同委由訴外人林秉澄(下逕稱其名)於111年1月14日以八德高城郵局存證號碼000004號信函(下稱系爭111年1月14日函文)向參加人表示雙方就系爭4筆土地之買賣條件「需另行商議」、「再行商議」等語，且未於111年1月17日依參加人指定之時間、地點到場就系爭4筆土地簽訂買賣契約暨給付買賣價金，原告遂依系爭買賣契約給付土地買賣價款予參加人，參加人復於111年2月7日按被告及江有源就系爭4筆土地之應有部分比例將被告及江有源應分得之土地買賣價款提存於本院提存所，案經本院提存所以111年度存字第14、15號辦理提存(下稱系爭提存事件)。詎參加人協同原告於111年2月7日向基隆市地政事務所申請辦理系爭4筆土地所有權移轉登記後，被告竟於翌(8)日委請律師以書面向基隆市地政事務所提出異議，表示其已就系爭4筆土地行使優先購買權云云，致原告前開土地登記之申請遭基隆市地政事務所於111年2月17日依土地登記規則第57條第1項第3款規定而以基隆駁回字第00030號通知書(下稱系爭駁回通知書)駁回在案(下稱系爭土地登記申請案件)。然系爭111年1月11日函文經送達予被告及江有源後，被告及江有源僅共同以系爭111年1月14日函文向參加人表示雙方就系爭4筆土地之買賣條件「需另行商議」、「再行商議」等語，且均未於111年1月17日依參加人指定之時間、地點到場就系爭4筆土地簽訂買賣契約暨給付買賣價金，顯見被告未同意以系爭買賣契約之同一條件買受系爭4筆土地，而未合法行使優先購買權，迨參加人以前開111年1月11日函文所訂就系爭4筆土地以系爭買賣契約之同一條件締結買賣契約之期日即111年1月17日或自111年1月17日起加計土地法第34條

01 之1執行要點第11點所訂合理行使優先購買權期間15日之111
02 年2月7日(111年1月17日加計15日為111年2月1日，遇國定假
03 日順延至111年2月7日)經過後，被告就系爭4筆土地之優先
04 購買權即因視為放棄而告消滅，爰依民事訴訟法第247條第1
05 項規定提起本件訴訟，請求確認被告就系爭4筆土地之優先
06 購買權不存在。

07 (二)對被告抗辯所為之陳述：

- 08 1. 依最高法院向來之見解，出賣之共有人與他人所訂契約或他
09 人承諾之一切條件，如買賣標的、範圍、價金及付款方法
10 等，優先承購權人均須表示接受，始有合法行使優先承購權
11 可言，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合
12 法行使優先承購權，不生優先承購之效力。而被告及江有源
13 於111年1月5日委請林金發律師寄發予參加人之代理人蕭正
14 行之系爭111年1月5日函文中，雖表示其等欲優先承購系爭
15 土地等語，然未表示其等願接受系爭買賣契約之一切條件，
16 且被告嗣以系爭111年1月14日函文向參加人表示買賣條件
17 「需另行商議」、「再行商議」，另江有源於原告撤回對其
18 起訴前之111年3月28日亦向本院具狀表示其「沒有要優先購
19 買權」等語，明示放棄其優先購買權，益徵被告於前開111
20 年1月5日、111年1月14日函文並未接受系爭買賣契約之一切
21 條件，被告抗辯其有接受系爭買賣契約之一切條件云云，應
22 由被告就此有利於己之事實負舉證之責。又自被告以系爭11
23 1年1月5日函文向參加人表示其願就系爭4筆土地行使優先購
24 買權時起，迄本院111年4月21日言詞辯論期日止已長達108
25 日，被告仍未合法行使優先購買權，早已逾行使優先購買權
26 之合理期間，應認被告就系爭4筆土地之優先購買權視為放
27 棄，即應發生失權之效果。再系爭買賣契約係於110年12月2
28 2日簽訂，並經參加人於翌(23)日以系爭110年12月23日函文
29 通知被告行使優先購買權，則被告所稱其曾於110年9月6日
30 持票面金額479,841元之支票向參行人行使優先購買權，欲
31 向參加人優先承購當時符合土地法第34條之1規定情形之系

01 爭189地號土地云云，顯與本件行使優先購買權無關。

02 2. 江有源於111年3月28日具狀向本院表示其無意就系爭4筆土
03 地行使優先購買權後，系爭4筆土地共有人中現僅有被告反
04 對參加人與原告就系爭4筆土地締結系爭買賣契約，而被告
05 就系爭4筆土地所有權應有部分比例均僅有20分之1，較諸同
06 意系爭買賣契約之其餘共有人就系爭4筆土地所有權應有部
07 分比例20分之19，比例甚微；且系爭4筆土地之買賣價金高
08 達163,946,110元，惟被告實際上並無買受系爭4筆土地之資
09 力，卻執意主張其已合法行使優先承買權，並拒不配合辦理
10 登記，始係濫權阻止系爭4筆土地共有關係之簡化，惡意損
11 害多數共有人之利益，致使系爭4筆土地無法有效利用，違
12 背土地法第34條之1第1項、第4項之根本精神，亦即與權利
13 之社會作用及其目的相背馳，被告抗辯本件行使優先購買權
14 有民法第148條所規定權利濫用之情事云云，顯不可採。

15 三、被告則聲明請求駁回上訴人之訴，並答辯略以：優先承購權
16 之法律性質為形成權，只須他共有人以意思表示向出賣應有
17 部分之共有人為之，即生效力，被告既於111年1月5日委請
18 林金發律師以系爭111年1月5日函文通知參加人其等願意就
19 系爭4筆土地行使優先購買權，就系爭4筆土地之買賣契約即
20 當然於出賣之共有人即參加人與優先承購之共有人即被告間
21 成立；至被告於111年1月14日與江有源共同寄發予參加人之
22 系爭111年1月14日函文，僅係通知參加人雙方商議簽訂土地
23 買賣契約書面之時間，並無變更系爭4筆土地之購買條件，
24 且被告前曾於110年9月6日持票面金額479,841元之支票向參
25 加人行使優先購買權，欲向參加人優先承購當時符合土地法
26 第34條之1規定情形之系爭189地號土地；另參加人以系爭11
27 1年1月11日函文通知被告應即於111年1月17日至參加人指定
28 之地點與參加人就系爭4筆土地訂立買賣契約暨給付買賣價
29 金，時間過於短暫，顯有民法第148條所規定權利濫用之情
30 事等語。

31 四、參加人陳述略以：參加人前於110年12月22日以其就系爭4筆

01 土地所有權逾3分之2之應有部分比例，依土地法第34條之1
02 第1項但書規定，就系爭4筆土地與原告訂立系爭買賣契約，
03 將系爭4筆土地合併出售予原告，並委由地政士蕭正行於翌
04 (23)日以系爭110年12月23日函文通知系爭4筆土地其餘共有
05 人即陳健盛、江有源及被告等人行使優先購買權。嗣被告及
06 江有源收受前開函文後，共同委請林金發律師以系爭111年1
07 月5日函文向蕭正行表明其等願意行使優先購買權，蕭正行
08 乃再以系爭111年1月11日函文向被告、江有源及林金發律師
09 表示被告及江有源應於111年1月17日上午10時30分至址設臺
10 北市○○區○○路00號9樓之2之明通法律事務所以前開111
11 年1月11日函文後附系爭買賣契約書之同一條件與參加人締
12 約並給付價金，逾期或變更買賣條件即視為放棄行使優先購
13 買權，惟被告及江有源收受前開111年1月11日函文後，僅共
14 同以系爭111年1月14日函文向參加人表示雙方就系爭4筆土
15 地之買賣條件「需另行商議」、「再行商議」等語，且均未
16 於111年1月17日依參加人指定之時間、地點到場就系爭4筆
17 土地簽訂買賣契約暨給付買賣價金，是被告就系爭4筆土地
18 並未依同一條件行使優先購買權，其就系爭4筆土地之優先
19 購買權乃不存在；又原告已將系爭4筆土地之買賣價款全數
20 給付予參加人，倘本院認定被告確已就系爭4筆土地合法行
21 使優先購買權，則參加人勢必受有因系爭買賣契約無效而須
22 將土地買賣價款全數返還予原告之不利益等語。

23 五、經查，原告主張系爭4筆土地為參加人與陳健盛、江有源及
24 被告所分別共有，其等就系爭4筆土地之所有權應有部分比
25 例分別如附表所示；又參加人前於110年12月22日依土地法
26 第34條之1第1項但書規定，就系爭4筆土地與原告訂立系爭
27 買賣契約，將系爭4筆土地以每坪178,500元、總價共163,94
28 6,110元合併出售予原告，並委由代理原告及參加人處理系
29 爭4筆土地處分事宜之地政士蕭正行於翌(23)日以系爭110年
30 12月23日函文通知系爭4筆土地其餘共有人即陳健盛、江有
31 源及被告等人於15日內以前開買賣條件行使優先購買權，逾

期即視為放棄優先購買權。嗣陳健盛於111年1月25日收受前開函文後，即於同日以書面向參加人聲明放棄行使優先購買權；被告及江有源則分別於110年12月29日、111年1月7日收受前開函文後，共同委請林金發律師以系爭111年1月5日函文向蕭正行表明其等願意行使優先購買權，蕭正行乃再以系爭111年1月11日函文向被告、江有源及林金發律師表示被告及江有源應於111年1月17日上午10時30分至址設臺北市○○區○○路00號9樓之2之明通法律事務所以前開111年1月11日函文後附系爭買賣契約書之同一條件與參加人締結買賣契約並給付價金，逾期或變更買賣條件即視為放棄行使優先購買權，經被告及江有源收受前開111年1月11日函文後另共同委由林秉澄以系爭111年1月14日函文回覆參加人；又原告其後已依系爭買賣契約給付土地買賣價款予參加人，參加人復於111年2月7日按被告及江有源就系爭4筆土地之應有部分比例將被告等應分得之土地買賣價款提存於本院提存所，案經本院提存所以系爭提存事件辦理提存；再參加人協同原告於111年2月7日向基隆市地政事務所申請辦理系爭4筆土地所有權移轉登記後，被告於翌(8)日委請律師以書面向基隆市地政事務所提出異議，經基隆市地政事務所於111年2月17日依土地登記規則第57條第1項第3款規定而以系爭駁回通知書駁回原告前開土地登記之申請等事實，業據其提出系爭4筆土地之土地登記第三類謄本、系爭買賣契約書、土地買賣所有權移轉契約書、系爭110年12月23日、111年1月5日、111年1月11日、111年1月14日函文、郵件回執、支票、陳健盛價款領收證明書、系爭提存案件提存書、土地登記申請書、系爭駁回通知書等件影本為證，並有基隆市地政事務所111年3月18日基地所資字第1110101318號、111年4月6日基地所資字第1110201191號函附系爭土地登記申請案件相關資料在卷足稽，復經本院依職權調取系爭提存事件案卷核閱無訛，且為被告所不爭執，自堪信原告前揭主張為真實。

六、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農

01 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
02 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
03 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負
04 擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
05 應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價
06 格共同或單獨優先承購，土地法第34條第1項、第2項、第4
07 項定有明文。又土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，
08 乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人
09 而生「先買特權(先買權)」之形成權，一旦行使該權利，即
10 係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與
11 第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利
12 係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於
13 該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言(最
14 高法院65年台上字第853號判例意旨參照)。因此，出賣之共
15 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
16 必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分
17 不接受或擅加變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權，
18 尚不生優先承購之效力，於出售土地共有人所定之期限經過
19 後，其優先承購權即行消滅(最高法院100年度台上字第432
20 號、100年度台上字第1673號、最高法院86年度台上字第312
21 2號判決意旨參照)。出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣
22 時，此項「合併出賣」之條件，行使優先購買權之他共有人
23 應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其
24 中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之共有人出售之
25 同一條件承購，難認其係合法行使優先承購權，而就出賣之
26 共有土地有優先承買權(最高法院103年度台上字第1794號、
27 100年度台再字第46號裁判意旨參照)。本件原告主張參加人
28 前於110年12月22日依土地法第34條之1第1項規定，就系爭4
29 筆土地與原告訂立系爭買賣契約，將系爭4筆土地合併出售
30 予原告，並以系爭110年12月23日、111年1月11日函文通知
31 包含被告在內之系爭4筆土地共有人行使優先購買權後，未

01 據被告於參加人所訂期限內合法行使優先購買權，被告就系
02 爭4筆土地之優先購買權乃不存在等語，惟為被告所否認，
03 並以前揭情詞置辯。經查：

04 (一)本件參加人就系爭4筆土地之所有權應有部分比例為100分之
05 69，既已逾3分之2，則其依前揭規定於110年12月22日就系
06 爭4筆土地與原告訂立系爭買賣契約，將系爭4筆土地合併出
07 售予原告，並依前開規定通知包含被告在內之系爭4筆土地
08 共有人行使優先購買權，於法即無不合。又查，系爭買賣契
09 約書就買賣標的、範圍、價金暨給付方式等節係記載「一、
10 買賣標的物：基隆市○○區○○段000○○000○○000○○地
11 號土地四筆，所有權全部，面積計3036.25m²(即918.4656
12 坪)，土地使用分區：倉儲區。」、「二、買賣價金、給付
13 方式及相關約定：1. 買賣計價方式：以每坪新台幣(下同)17
14 萬8500元計價，總價163,946,110元整。2. 價款給付方式：
15 簽立本約同時給付全額價金。(詳後附簽收之票據影本)」等
16 語，有系爭買賣契約書在卷足憑。揆諸前揭說明，倘被告即
17 系爭4筆土地之共有人欲就系爭4筆土地行使優先承買權，即
18 應依系爭買賣契約所訂買賣標的、範圍、價金、付款方式等
19 均相同之條件為之，亦即就系爭4筆土地全部，按每坪178,5
20 00元之單價，即以總價163,946,110元合併買受，並於締結
21 買賣契約之同時給付全額價金之條件，與參加人成立買賣契
22 約，始屬合法行使優先承買權。

23 (二)再查，被告與江有源委請林金發律師寄發予蕭正行之系爭11
24 1年1月5日函文固記載「主旨：代江有源及江冰瑩2人函覆臺
25 端，請臺端轉知盛寶生物科技股份有限公司：江有源及將
26 (江)冰瑩要依臺端於民國110年12月23日所發內湖康寧郵局0
27 00408號存證信函之通知行使優先購買權，覆請查照！說
28 明：…三、查臺端上開存證信函通知『坐落基隆市○○區○○
29 ○段000○○000○○000○○地號土地等筆土地』之共有人盛寶
30 生物科技股份有限公司，將依土地法第34條之1第1～3項之
31 規定處分上開共有土地(出售並移轉予其母公司東煒建設股

份有限公司)；茲江有源及江冰瑩(共擁有應有部分25%)明確表示要行使優先購買權。請臺端轉知盛寶生物科技股份有限公司與本律師聯繫，決定日期簽訂買賣契約」等語，而表示被告欲就系爭4筆土地行使優先購買權，惟未一併表示被告是否願以與系爭買賣契約上開相同條件承買系爭4筆土地；且查，被告於收受參加人委由蕭正行回覆系爭111年1月5日函文之系爭111年1月11日函文後，再委由林秉澄回覆予參加人之系爭111年1月14日函文中，記載「...一、根據中華民國110年12月23日內湖康寧郵局000408號存證信函附件之土地買賣契約書立契約書人下方但書，本買賣標的物係共有土地，出賣人...是否為優先購買權之主張，如共有人主張購買者，本約無條件解除。現本委託人已於中華民國111年1月5日已委託林金發律師主張優先購買權，表示中華民國110年12月23日內湖康寧郵局000408號存證信函之土地買賣契約無效，即無上述內湖康寧郵局000408號存證信函第九條之規定，表需另行商議。二、台端給的時間過於匆促，請求延後於111年2月15日上午10時30分撥駕楊華龍聯合事務所330048桃園區大原路16巷30弄2號...再行商議。」等語，有系爭111年1月14日函文在卷可稽。綜上足見被告不僅並未同意以系爭買賣契約之同樣條件與參加人訂立買賣契約，且進而以系爭買賣契約業因被告就系爭4筆土地向參加人表示行使優先購買權而無效，請求與參加人就系爭4筆土地之買賣重行磋商締約條件，顯未以與系爭買賣契約之「同樣條件」優先承購系爭4筆土地，被告辯稱其於111年1月14日與江有源共同寄發予參加人之系爭111年1月14日函文，僅係通知參加人雙方商議簽訂土地買賣契約書面之時間，並無變更系爭4筆土地之購買條件云云，要無可採。揆諸前揭說明，被告未依照系爭土地買賣合約之承買人相同條件履行買受人義務，自非合法行使優先承購權，

(三)被告雖又辯稱參加人以系爭111年1月11日函文通知被告應即於111年1月17日至參加人指定之地點與參加人就系爭4筆土

01 地訂立買賣契約暨給付買賣價金，時間過於短暫，顯有民法
02 第148條所規定權利濫用之情事云云。然按權利之行使，不
03 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履
04 行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。查
05 本件原告僅係與參加人就系爭4筆土地簽訂系爭買賣契約之
06 承買人，並非依土地法第34條之1第1項規定合併出售系爭4
07 筆土地之共有人，本不負有通知被告就系爭4筆土地限期行
08 使優先購買權而與出賣人就系爭4筆土地訂立買賣契約之義
09 務，則被告對非依前開土地法第34條之1第1項規定合併出售
10 系爭4筆土地之原告，抗辯參加人以系爭111年1月11日函文
11 通知被告應即於111年1月17日至參加人指定之地點與參加人
12 就系爭4筆土地訂立買賣契約暨給付買賣價金，係權利濫用
13 云云，已難認有據。況按土地法第34條之1固未如同法第104
14 條第2項明文規定行使優先購買權之期限，惟如漫無限制，
15 勢將影響原買賣契約之交易安全，致生影響原買賣契約當事
16 人之權益，為使法律關係早日確定，基於衡平原則，解釋上
17 關於行使土地法第34條之1優先購買權，亦宜有相當期限之
18 限制，始能兼顧所有關係人之權益。經查，原告及參加人於
19 系爭110年12月23日函文通知被告於15日內以前開買賣條件
20 行使優先購買權，而自被告收受前揭函文之110年12月29日
21 起，迄至系爭111年1月11日函文記載之預定訂約日111年1月
22 17日止，已逾15日，參諸內政部所頒土地法第34條之1執行
23 要點第11點他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其
24 優先購買權視為放棄之規定，參加人及原告上開所訂期間自
25 無過於短暫而有權利濫用之情形。至被告固另辯稱其前曾於
26 110年9月6日持票面金額479,841元之支票向參加入行使優先
27 購買權，欲向參加人優先承購當時符合土地法第34條之1規
28 定情形之系爭189地號土地云云，並提出前開支票、訴外人
29 江炳芳(下逕稱其名)於110年8月16日寄發予被告之郵局存證
30 信函及江炳芳與參加入間就系爭166、168、192地號土地訂
31 立之買賣契約影本為證，然查，本件係因參加人前於110年1

01 2月22日依土地法第34條之1第1項規定，就系爭4筆土地與原
02 告訂立系爭買賣契約，將系爭4筆土地合併出售予原告，方
03 由出賣系爭4筆土地之共有人即參加人通知被告行使優先購
04 買權，而被告提出之上開事實，顯係發生於本件參加人通知
05 被告就系爭4筆土地行使優先購買權之前，核與本件優先購
06 買權之行使無關，自無足為被告就系爭4筆土地優先購買權
07 存在之認定依據。

08 (四)準此，被告既未同意以與系爭買賣契約「同樣條件」承買系
09 爭4筆土地，自不能認其已合法就系爭4筆土地行使優先承購
10 權，而對系爭4筆土地有優先購買權存在。從而，原告主張
11 被告就系爭4筆土地之優先購買權不存在，即屬有據。

12 八、綜上所述，本件參加人已合法通知被告就系爭4筆土地行使
13 優先承買權，惟被告並未依參加人與原告間所訂系爭買賣契
14 約之相同條件合法行使優先承買權，則原告依民事訴訟法第
15 247條第1項前段規定提起本件確認之訴，請求確認被告就系
16 爭土地之優先承購權不存在，為有理由，應予准許。

17 九、本件訴訟費用877,744元(即第一審裁判費)由敗訴之被告負
18 擔，爰併諭知如主文第2項所示。

19 十、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
20 院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
21 明。

22 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87
23 條第1項，判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日
25 民事庭法 官 姚貴美

26 以上正本係照原本作成。

27 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
28 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
29 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
30 判費。

31 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

01

書記官 陳彥端

02

附表：

03

	土地	基隆市○○區 ○○段000地 號土地	基隆市○○區 ○○段000地 號土地	基隆市○○區 ○○段000地 號土地	基隆市○○區 ○○段000地 號土地
編號	共有人	應有部分比例	應有部分比例	應有部分比例	應有部分比例
1	江有源	20分之4	20分之4	20分之4	20分之4
2	江冰瑩	20分之1	20分之1	20分之1	20分之1
3	盛寶生物科 技股份有限 公司	100分之69	100分之69	100分之69	100分之69
4	陳健盛	100分之6	100分之6	100分之6	100分之6