

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第759號

原告 盧志鈞
被告 蘇吉雄
蘇謝麗紋

兼 上二人

訴訟代理人 蘇淑貞

洪誠陽 住○○市○○區○○路000巷00號

住○○市○○區○○街00號0樓

上列當事人間請求確認優先承購權存在事件，本院於民國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告原以蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞為被告，並聲明：(一)確認被告蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞（下稱被告蘇吉雄等3人）於113年5月21日與第三人洪誠陽簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）無效。(二)被告蘇吉雄等3人應與原告重新簽訂雙方均能接受之不動產買賣契約。嗣於本件訴狀送達後，追加洪誠陽為被告，並數度變更聲明最終變更為：先位部分：(一)確認系爭買賣契約無效。備位聲明：(二)確認原告就被告蘇吉雄等3人共有高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分3/5有依價金新臺幣（下同）106萬2,856元購買之優先承購權存在。核原告主張之事實不論聲明變更追加前後，均基於系爭買賣契約之效力為何，及原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有無優先承買權存在、倘有應為何種條件之優先

01 承買權等事實，請求之基礎事實同一，原告上開所為追加被
02 告洪誠陽及變更聲明，核與上開規定相符，應予准許。

03 二、原告主張：

04 (一)伊與被告蘇吉雄等3人均為系爭土地共有人，權利範圍如附
05 表所示。被告蘇吉雄等3人於113年5月21日與被告洪誠陽簽
06 立系爭買賣契約，由被告洪誠陽以價金337萬3,498元向被告
07 蘇吉雄等3人購買系爭土地應有部分3/5，被告蘇吉雄等3人
08 及訴外人蘇麗卿並出具土地使用權同意書予被告洪誠陽，以
09 便日後申請建築執照及不得在道路上增設非道路使用之設
10 施，另被告蘇吉雄等3人亦通知伊依相同買賣條件行使優先
11 購買權，且要求「若未與其等簽立系爭買賣契約內容完全不
12 變之正式合約書，伊之優先購買權則視為放棄」，足見被告
13 間簽訂系爭買賣契約，係以買賣之名，實則為妨礙伊行使優
14 先權，則被告間之買賣應屬通謀而為之虛偽意思表示，依民
15 法第87條第1項前段規定，應屬無效，伊自得確認被告間之
16 系爭買賣契約無效。

17 (二)退步言之，縱認系爭買賣契約非因被告間通謀虛偽意思表示
18 而無效，原告依土地法第34條之1規定就被告蘇吉雄等3人共
19 有系爭土地應有部分3/5亦有優先承購權存在，又因被告間
20 簽訂系爭買賣契約所附特約條款同意無償永久提供土地使用
21 權予第三人作為道路使用，意在妨礙原告行使優先承買權，
22 已違反民法第148條規定，顯屬權利濫用，應不得拘束伊，
23 且伊依土地法第34條之1第4項，亦有權請求被告蘇吉雄等3
24 人以合理價格而非同一價格出售其等共有系爭土地應有部分
25 予伊，即按鄰近土地同段63-8地號土地實價登錄價格（7平
26 方公尺，10萬元）計算之合理價格106萬2,856元出售系爭土
27 地應有部分3/5予伊，惟為被告蘇吉雄等3人所拒，故伊自得
28 請求確認原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5
29 有依106萬2,856元價格購買之優先承購權存在等語，並聲
30 明：先位聲明：(一)確認系爭買賣契約無效。備位聲明：(二)確
31 認原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有依價

01 金106萬2,856元購買之優先承購權存在。

02 三、被告則以：被告洪誠陽為安庭建設股份有限公司之董事，被
03 告洪誠陽向被告蘇吉雄等3人購買系爭土地應有部分3/5係為
04 興建房屋時，作為所需道路使用，故另簽立特約條款約定：
05 「本約道路用地，買賣雙方約定係永久供大眾通行使用，此
06 約定對日後無論繼承、贈與買賣等之繼受人均具有效力，為
07 增加其約束力雙方願會同辦理公證手術，公證費用由雙方各
08 半負擔。」，並無任何妨礙原告行使身為系爭土地共有人之
09 優先承購權之意圖或故意。況系爭土地使用分區本為道路用
10 地，系爭買賣契約上開特約本符合系爭土地之使用分區，並
11 無過於嚴苛、不合理之情形。再者，被告間就系爭買賣契約
12 之價金等各項買賣條件亦係經由兩造協議後達成意思表示合
13 致，並無原告主張通謀虛偽意思表示之情形，自非無效。至
14 原告主張欲行使優先購買權部分，依土地法第34條之1第4項
15 規定，本應以同一價格、同一條件購買被告蘇吉雄等3人共
16 有系爭土地應有部分3/5，如原告欲變更系爭買賣契約之條
17 件，依前揭規定，原告就系爭土地應有部分3/5即無優先承
18 購權存在，原告猶依土地法第34條之1第4項規定，請求確認
19 原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有依價金
20 106萬2,856元（按即以與系爭買賣契約不同價格、不同條
21 件）購買之優先承購權存在，自屬無據等語，資為抗辯，並
22 聲明：原告之訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項：

24 (一)原告與被告蘇吉雄等3人均為系爭土地之共有人，權利範圍
25 如附表所示。

26 (二)被告蘇吉雄等3人與被告洪誠陽於113年5月21日簽立系爭買
27 賣契約，由被告洪誠陽以337萬3,498元向被告蘇吉雄等3人
28 購買系爭應有部分3/5，並曾發函通知原告依相同買賣條件
29 行使優先購買權。

30 (三)系爭土地之使用分區為道路用地。

31 (四)系爭買賣契約之特約條款第2點約定：「本約道路用地，買

賣雙方約定係永久供大眾通行使用，此約定對日後無論繼承、贈與、買賣等之繼受人均具有效力。為增加其約束力，雙方願會同辦理公證手續，公證費用由雙方各半負擔。」。

五、本件之爭點為：先位部分：(一)本件原告請求確認系爭買賣契約書無效，有無訴之利益？(二)系爭買賣契約是否因被告間為通謀虛偽意思表示而無效？備位部分：(三)本件原告請求確認原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有依價金106萬2,856元購買之優先承購權存在，有無訴之利益？(四)原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有無依價金106萬2856元購買之優先承購權存在？茲分別論述如下：

(一)本件原告請求確認系爭買賣契約書無效，有無訴之利益？

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條第1項前段定有明文。而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或有受侵害之危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言。查系爭買賣契約之標的為被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5，原告亦為系爭土地共有人之一，系爭買賣契約有效與否，將影響原告得否依土地法第34條之1第4項規定行使優先承買權，且被告蘇吉雄等3人業已拒絕原告提出行使優先承購權之條件，故系爭買賣契約是否因通謀虛偽意思表示而無效，將使原告法律上之地位即處於不安狀態，且該不安之狀態可經確認判決予以除去，是原告先位部分所提確認之訴，即有確認利益、訴之利益，合先敘明。

(二)系爭買賣契約是否因被告間為通謀虛偽意思表示而無效？

1. 按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。最高法院48年台上字第29號及17年上字第917號分別著有判例。

01 2. 本件原告主張：系爭買賣契約為被告間通謀虛偽意思表示，
02 依民法第87條規定應屬無效云云，惟為被告所否認，並以前
03 詞置辯，經查：被告就其抗辯，並提出系爭買賣契約、證人
04 盧美娥之證詞為證，查依系爭買賣契約所載，買賣總價款為
05 373萬7,498元，特約條款第2點：「本約道路用地，買賣雙
06 方約定係永久供大眾通行使用，此約定對日後無論繼承、贈
07 與、買賣等之繼受人均具有效力。為增加其約束力，雙方願
08 會同辦理公證手續，公證費用由雙方各半負擔。」，買方被
09 告洪誠陽，賣方被告蘇吉雄等3人，有系爭買賣契約在卷可
10 稽（見審訴卷第105-111頁）。又審酌，證人盧美娥於本院
11 證稱：伊有參與系爭買賣契約之簽訂，簽約時買賣雙方都有
12 親自到場，合約書也都有先看過，買賣雙方也都是親自簽名
13 及蓋章，伊在場親見親聞上開締約過程。系爭買賣契約之條
14 款亦係由伊製作，內容是經過買賣雙方討論，伊再根據他
15 們的意思製作，就伊所知洪誠陽在系爭土地旁邊有購買一塊
16 建地（即同段63地號土地），購買後也是作為道路使用，伊
17 知道系爭買賣洪誠陽有資力支付，係因為有辦理信託等語
18 （見本院卷第96-97頁）。由前揭證據，參互以觀，系爭買
19 賣契約之約定內容、被告洪誠陽所述購地目的，大致吻合，
20 足認，被告就其抗辯：被告洪誠陽購買系爭土地應有部分3/
21 5係為興建房屋所需道路用地，被告之買賣行為並非通謀虛
22 偽意思表示一節，業已舉證以實其說，反觀原告就其主張被
23 告間為通謀而為虛偽意思表示之事實負有舉證之責，卻未能
24 舉證以實其說，其主張自無可採，從而，本件先位之訴部
25 分，原告主張被告間就系爭土地應有部分3/5所為之買賣行
26 為屬通謀虛偽意思表示而無效，洵屬無據。

27 (三) 本件原告請求確認原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應
28 有部分3/5有依價金106萬2,856元購買之優先承購權存在，
29 有無訴之利益？

30 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
31 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文

。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判例要旨參照）。經查，原告主張依土地法第34條之1第4項，具有按價金106萬2,856元購買系爭土地應有部分3/5之優先承購權存在，為被告所否認，則原告就系爭土地應有部分3/5，是否有如原告主張按上開價金、條件行使優先承購權即處於不確定之狀態，亦即原告之法律上地位有不安之狀態存在，且此不安之狀態得以確認判決加以除去，揆諸上開說明，原告有即受確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，於法尚無不合。

(四)原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有無依價金106萬2,856元購買之優先承購權存在？

查原告主張：土地法第34條之1第4項規定之共有人得以同一價格優先承購，係指合理價格優先承購，非限於同一條件優先承購。又系爭買賣契約之特約條款第2條，顯有違反民法第148條規定之疑慮，業已妨礙其行使優先承購權，應屬權利濫用，不得拘束原告，原告仍得本於土地法第34條之1第4項規定，行使優先承購權請求被告蘇吉雄等3人依價金106萬2,856元出售系爭土地應有部分3/5云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1. 原告固主張土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」應為合理價格，不限於同一價格、同一條件云云，惟按土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第1493號民事判決意旨參照），準此，原告主張土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」應為合理價

- 01 格優先承購，而非同一條件云云，核與前揭土地法第34條之
02 1第4項規定之法條文義解釋不符，自難認有據，並無可採。
- 03 2. 原告又主張：被告等人締約之目的在妨礙其行使優先承購
04 權，對伊不公平，應有民法第148條規定之適用云云，惟依
05 證人盧美娥於本院之證述，被告洪誠陽為建商代表，購買系
06 爭土地之目的係作為道路使用等語（見本院卷第97頁）。另
07 參酌，被告洪誠陽於本院陳稱：伊購買上開土地之原因，係
08 因伊擔任董事之安庭建設股份有限公司（下稱安庭公司）要
09 在該處興建房屋，故伊購買系爭土地應有部分3/5係興建房
10 屋所需之道路用地等語（見本院卷第98-99頁）。衡酌上
11 情，被告洪誠陽購買系爭土地應有部分3/5係為興建房屋所
12 需道路使用，故與被告蘇吉雄等3人合意為將購得土地永久
13 作為道路使用之特約約定。足見，前揭特約之約定，係被告
14 等人本於私法自治、契約自由簽訂，並非係為妨礙原告行使
15 優先承購權，亦即非以損害原告之權利為主要目的，自無民
16 法第148條權利濫用規定之適用，是原告主張，系爭特約違
17 反民法第148條規定，應屬權利濫用云云，即難認有據。
- 18 3. 原告另主張：其本於土地法第34條之1第4項規定，有優先承
19 購權存在，故得請求被告蘇吉雄等3人依合理價格即106萬2,
20 856元出售系爭土地應有部分3/5云云，惟查：系爭買賣契約
21 第二條約定：「本買賣總價款為新台幣337萬3,498元整。」
22 另有特約條款第2點：「本約道路用地，買賣雙方約定係永
23 久供大眾通行使用，此約定對日後無論繼承、贈與、買賣等
24 之繼受人均具有效力。為增加其約束力，雙方願會同辦理公
25 證手續，公證費用由雙方各半負擔。」，有系爭買賣契約在
26 卷可稽（見雄司調卷第31-35頁），兩造復不爭執系爭買賣
27 契約有上開約定存在（見本院卷第95-96頁），以此觀之，
28 上開約定事項既為系爭買賣契約之一部分，且上開特約條款
29 第2點，並無違反民法第148條規定，亦如前述，則上開價格
30 約定、特約約定，均同屬原告欲依土地法第34條之1第4項，
31 行使優先購買權應承受之同一條件。另審酌，於系爭買賣契

01 約於113年5月21日簽訂後，被告蘇吉雄等3人並曾分別於113
02 年6月20日、113年7月1日以存證信函通知原告是否願意以相
03 同條件、相同價格行使優先購買權，原告則於函覆表示：

04 「僅接受同一價格和一般買賣條件而不是相同條件（原合
05 約），若有不合理之處則不予接受。」「本人並未同意接受
06 貴「113.6.20高雄青年存證號碼000153」存函內容之「概括
07 承受同價格、同條件之約定」敬請不得誤解」「敬請蘇吉雄
08 等3人於函到15天內，委任代書重新擬定合約書，雙方均能
09 接受的土地買賣合約書，並完成簽約」等語，有兩造提出之
10 上開存證信函在卷可稽（見雄司調卷第25-27頁、審訴卷第11
11 3-119頁、審訴卷第121-131頁）。衡酌上情，於本件原告先
12 係主張系爭買賣契約之上開特約條款有不合理之處，並要求
13 重新擬定與系爭買賣契約不同之合理條件，始願完成簽約，
14 亦即，原告並未以系爭買賣契約相同條件合法表示優先購
15 買，自不生優先購買之效力，從而，原告主張就被告蘇吉雄
16 等3人共有系爭土地應有部分3/5有依價金106萬2,856元購買
17 之優先承購權存在云云，自屬無據。

18 六、綜上所述，原告先位依民法第87條第1項規定，請求確認被
19 告間系爭買賣契約因通謀虛偽意思表示而無效；暨備位依民
20 事訴訟法第247條規定、土地法第34條之1第4項規定，請求
21 確認原告就被告蘇吉雄等3人共有系爭土地應有部分3/5有依
22 價金106萬2,856元購買之優先承購權存在，均無理由，應予
23 駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
26 明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

29 民事第三庭法 官 林綉君

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
03 書記官 張傑琦

04 附表：
05

編號	土地	原告之權利 範圍	被告蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞之權利 範圍
1	高雄市○○區○○段 0000地號土地(面 積：124平方公尺)	5分之1	5分之3(每人各5分之1)