臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第23號

上　訴　人　鄒佳發

訴訟代理人　周振宇律師

被 上訴 人　頂丰開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文灝

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許泓琮律師

　　曾昱瑄律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於民國112年1月6日臺灣橋頭地方法院111年度重訴字第27號第一審判決提起上訴，本院於112年6月14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

一、上訴人主張：兩造原為高雄市○○區○○段○○段000地號土地（面積為1,319平方公尺，下稱系爭土地）之共有人。被上訴人及其他多數共有人依土地法第34之1 條第1 項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，出售系爭土地予訴外人丞彥建設有限公司（下稱丞彥公司），並約定買賣價款為新臺幣（下同）76,606,080元，經被上訴人委託台一地政士聯合事務所（下稱台一所）以台一聯函字第109001229 號函文（下稱系爭函文）通知上訴人，堪認被上訴人及其他多數共有人與丞彥公司間依土地法第34之1條第1項規定就系爭土地締結買賣契約（下稱系爭買賣契約）。又被上訴人依土地法第34之1條第3項規定，與系爭土地其他多數共有人負有連帶對少數共有人之上訴人清償系爭土地買賣價款之義務。而依系爭函文說明欄第一、㈡、2 點記載處分

方式：按上揭土地全部總價款76,606,080元，出賣予承買人丞彥公司法定代理人李銘彥等語，更於第一、㈡、4 、⑷點記載：買賣總價金為398.99坪乘192,000元等於76,606,080元等語，堪認被上訴人及系爭土地其他多數共有人確實以每坪192,000元出售系爭土地，依上訴人對系爭土地應有部分315/2250，折算面積為55.85965坪，則依交易實際情形應領得10,725,053元。詎被上訴人於原法院提存所辦理提存時，記載依土地法第34之1 條規定，處分系爭土地，經催告受取權人領取，因受領權人遲延受領，依民法第326 條辦理提存，提存金額僅有4,585,364元，自得請求被上訴人給付對價不足金額6,139,689元（計算式：10,725,053元－4,585,364 元＝6,139,689元）等情。爰依土地法第34之1條第3 項規定，聲明：㈠被上訴人應給付上訴人6,139,689元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地係經由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意始出賣予丞彥公司，且經同意出賣之共有人依法以系爭函文通知上訴人行使優先購買權，嗣上訴人逾期未行使優先購買權，始依法進行提存，並辦理所有權移轉登記。又系爭函文說明第一條第㈡項第3點即已載明：「價金分配：各共有人應得價金依其土地應有部分或潛在應有部分比例面積之價額，扣除下列買賣條件之稅額與費用後分別計算之」，可知各共有人應得價金，並不包含買賣條件所列之稅額與費用，至為明確。再者，依內政部不動產交易實價登錄關於系爭土地之記載：「交易總價包含下列『非屬不動產價格』之費用：地上物補償費7,500,000元；拆除費5,984,850元；清運費3,526,800元；整地費3,750,000元；道路費用4,347,600元；柏油/道路施工費3,038,830元；祖厝未保存登記建物款3,750,000元；本案已依土地法第34條之1第1項、第2項、第3項規定辦理含仲介費4,300,000元；含地政士服務費1,120,000元；其他整合費：5,060,000元；未登記

建物」，顯見「交易總價」並非等同於「不動產價格」。上訴人係依土地法第34條之1第3項規定請求被上訴人對於其應得之對價負連帶清償之責，然「費用」當然不屬於上訴人就其土地應有部分「應得之對價」，上訴人將「土地之每坪單價（即共有人應得對價）」與「買賣之每坪單價（加計費用後之每坪買賣價格）」混為一談，自不足取。又多數共有人係按共有人依土地法第34條之1規定處分土地，而同意出賣系爭土地之共有人可得對價之計算標準，與未簽立系爭買賣契約之上訴人依法受提存金額之計算標準，並無不同；且多數共有人已同意以每坪86,000元之對價出售系爭土地全部，並已全數受領完畢無異議，則上訴人要無依不同之計算標準而為請求之理，更無法主張買賣之「費用」屬於土地應有部分之「對價」。至於前揭作為買賣條件之「非屬不動產價格」之費用，係因系爭土地之共有人數眾多，未辦繼承登記之公同共有人便高達85人，且系爭土地長期缺乏管理，部分共有人（含本件上訴人）未經全體共有人同意即以地上物占用特定部分，倘若未先整合多數共有人，並將地上物排除再加以整地，以使系爭土地得整筆出售並有利於日後整體開發使用，將嚴重影響他人之買受意願，故將上開費用作為買賣條件自有其必要性。況買受人即丞彥公司願將上開費用作為買賣條件，實質上亦為買受人所負擔，上訴人對於前揭費用相關事項並無貢獻或助益，自無主張該等費用為其應得之買賣價金。又被上訴人既將上訴人出賣應有部分所應得之價金，按全體共有人相同之標準依法提存，並經地政機關審核後准予辦理所有權移轉登記，且前揭費用依內政部實際登錄所載亦非屬不動產之價格，足見並無上訴人所謂之價金差額請求權存在，其請求無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人6,139,689 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠

上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠兩造原為系爭土地之共有人。

㈡其他多數共有人有與被上訴人簽訂土地買賣暨專任委託合約書，合約期間為民國109年11月28日至110年11月27日，委託買賣價金為每坪單價86,000元。嗣被上訴人與其他多數共有人依土地法第34之1 條第1 項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，出售系爭土地予丞彥公司，買賣契約書第五條買賣條件第4項約定：「買賣總價金為398.99坪乘192,000元等於76,606,080元，下列費用：仲介費百分之六430 萬元、地政士代辦費112 萬元、整合費506 萬元、地上物補償750 萬元、拆除費598萬4850元、清運費352 萬6,800元、整地費375 萬元、道路費用434 萬7600元、柏油/道路施工費(含排水溝) 303 萬8,830元、祖厝未保存登記建物款375 萬元」。

㈢同意出售之多數共有人已領取之買賣價金均係依每坪86,000元計算。

㈣被上訴人委託台一所以台一聯函字第109001229號函文通知上訴人行使同一條件優先購買權，並以台一聯函字第1100000118號函通知上訴人領取買賣土地補償款，及於110年9 月9日替上訴人提存4,585,364 元(已扣除土地增值稅205,556元、提存費1,000元) 。

五、兩造爭執事項為：共有人依土地法第34條之1第1項出售系爭土地，上訴人應得之對價或補償金額為何？上訴人依上開規定，請求被上訴人給付613萬9,689元及法定遲延利息，有無理由？茲分述如下：

㈠按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有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者，其人數不予計算；第一項共有人，對於他共有人應得之對價

或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記，土地法第34條之1第1項、第3項定有明文。由上可知，欲依上開規定出售土地之共有人，雖有權就未同意出賣共有人之應有部分併同出賣，然應連帶清償未同意出賣人應得之對價或補償。

㈡觀之卷附系爭買賣契約第五條買賣條件第4項約定買賣總價款固為每坪192,000元，即總價款為76,606,080元，惟其後亦註明含下列費用（下稱系爭費用）：「仲介費百分之六430萬元、地政士代辦費112萬元、整合費506萬元、地上物補償750萬元、拆除費598萬4850元、清運費352萬6,800元、整地費375萬元、道路費用434萬7,600元、柏油/道路施工費(含排水溝)303萬8830元、祖厝未保存登記建物款375萬元」等語，足見上開總價款含系爭費用。此亦可由系爭土地於內政部不動產交易實價登錄時備註：「交易總價包含下列『非屬不動產價格』之費用：地上物補償費7,500,000元；拆除費5,984,850元；清運費3,526,800元；整地費3,750,000元；道路費用4,347,600元；柏油/道路施工費3,038,830元；祖厝未保存登記建物款3,750,000元；本案已依土地法第34條之1第1項、第2項、第3項規定辦理含仲介費4,300,000元；含地政士服務費1,120,000元；其他整合費：5,060,000元；未登記建物」等語，有系爭買賣契約及內政部不動產交易實價查詢資料可佐（見原審卷第61頁、第80頁），亦即買賣總價款76,606,080元係包含不動產價格及由買方負擔之系爭費用，則扣除系爭費用後，多數共有人係以每坪86,000元出售系爭土地乙情，亦可觀諸同意出售之多數共有人已領取之買賣價金均係依每坪86,000元計算一節，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），足認賣方即多數共有人與買受人係合意以每坪86,000元出售系爭土地。是上訴人就其土地應有部分「應得之對價」亦應僅以每坪86,000元計算，尚無法主張該買方自行負擔之系爭費用，亦屬於系爭土地之「對價」，

而不得扣除。

㈢上訴人雖主張依系爭函文說明欄第一、㈡、2 點記載處分方式：按上揭土地全部總價款76,606,080元，出賣予承買人丞彥公司等語，更於第一、㈡、4 、⑷點記載：買賣總價金為398.99坪乘192,000元等於76,606,080元等語，並未載明應扣除系爭費用，系爭買賣契約亦未載明總價款應扣除系爭費用，堪認被上訴人及其他多數共有人以每坪192,000元出售系爭土地，自得為本件請求云云。惟查：

1.系爭土地多數共有人欲以土地法第34條之1出售時，所簽訂土地買賣暨專任委託合約書，其上記載委託買賣價金為每坪單價86,000元，足見當時多數共有人係欲與買受人丞彥公司以每坪86,000元賣清方式出售，至於因處理系爭土地交易而需花費之稅費或其他整理、排除占用等相關費用，多數共有人則同意由丞彥公司處理，且對買賣契約交易價款將由丞彥公司處理之費用亦一併記載在契約中並無意見，此可由台一所函覆稱：本所受託辦理系爭土地買賣過戶案件，並撰擬系爭買賣契約書，買賣雙方告知不動產價格加計費用後之買賣總價為76,606,080元，坪數價格亦以此金額回算，其買賣總價包含下列非屬不動產價格之費用：仲介費百分之六為430萬元、地政士代辦費112萬元、整合費506萬元、地上物補償750萬元、拆除費5,984,850元、清運費3,526,800元；整地費375萬元、道路費用4,347,600元、柏油/道路施工費（含排水溝）3,038,830元；祖厝未保存登記建物款375萬元。故系爭土地之買賣總價，包含不動產買賣價格及非屬不動產價格之費用，換算後每坪交易單價即為192,000元。而本所自撰擬不動產買賣契約、寄發優先購買函文、提存書之價金分配計算表、不動產成交案件實際資訊申報書（詳如附件1)本所皆按此邏輯，並依當事人之委託，將不動產買賣價格及非屬不動產價格之費用均一一清楚列明等語（見原審卷第440-442頁）。依此足見簽約之多數共有人與丞彥公司已告知台一所雙方合意之不動產買賣價格及非屬不動產價格之系爭費

用，再由台一所將加計非屬不動產價格之系爭費用一併加計後擬定系爭買賣契約，記載買賣總價款為76,606,080元，台一所並按此邏輯，依當事人之委託，分別將不動產買賣價格及非屬不動產價格之費用列明，且寄發系爭函文及提存書之價金分配計表與製作不動產成交案件實際資訊申報書等情，是堪認系爭土地買賣總價款固記載為76,606,080元，換算為每坪192,000元，惟此係包含系爭費用之交易總價，而非本件不動產出售之價格甚明。又台一所擬定系爭買賣契約亦載明此旨，此可由簽約之多數共有人同意領取買方丞彥公司依約給付以每坪86,000元計算之價款可證。故堪認多數共有人所謂賣清的，係如被上訴人所辯欲取得土地價格每坪以86,000元計算，且對台一所擬定系爭買賣契約內容無意見，同意記載買賣總價款即交易價款包含土地價款及系爭費用，始於其上簽章。又參以多數已簽約出賣之公同共有人及已簽約出賣之分別共有人（見原審卷第23-29頁）委請台一所於109年12月29日發系爭函文予上訴人等未簽約共有人行使優先承買權時，亦於該函說明欄一、㈡3.載明「價金分配：各共有人應得價金依其土地應有部分或潛在應有部分比例面積之價額，扣除下列「買賣條件」之稅額與費用後分別計算之；於說明欄一、㈡4載明與系爭買賣契約第5條相同之買賣條件；並於說明欄一、㈢載明：未簽約共有人等（含上訴人）應於文到15日內，如欲主張優先承買權，請依同一購買條件即包含委託人等（指多數已簽約之前開共有人）所有上揭一、㈡4等4項之買賣條件，以書面回覆表示願意全部負擔之，並於法定期間內通知，逾期視為放棄優先承買權，屆時本人等將通知未簽約之共有人等領取買賣價金，如未領取者，將依法提存之等語（見原審審重訴卷第18、19頁），顯見系爭函文雖記載總價款為76,606,080元，惟亦載明土地價額應扣除系爭函文所載之系爭費用，此系爭費用即系爭買賣契約第5條約定之系爭費用。台一所復受多數共有人委託於110年1月間發函通知未主張優先承買權之上訴人領取買賣系爭土地補償

款時，亦載明領取買賣系爭土地補償款，其金額依其土地應有部分或潛在應有部分比例面積之價額，扣除買賣條件之稅額與費用後分別計算之餘額；逾期未領取者，將依法提存等語（見同上卷第38頁），上訴人對此亦未為異議，則上訴人事後於110年10月始起訴稱系爭函文或系爭買賣契約並未載明應扣除系爭費用之意旨云云，顯無足採。

2.再參以多數共有人與丞彥公司簽立系爭買賣契約中之第2條及第12條約定，係由丞彥公司先給付簽約之多數共有人50%之出價保證金，待未有人主張優先承購時，並轉作簽約款及備證款之支票票款，其後再給付尾款等情；又以其中已簽約之共有人郭宏琮為例，其確與丞彥公司合意以單坪金額86,000元計算土地總價款，由丞彥公司先給付上開轉作簽約款及備證款之支票票款，非以加計系爭費用後換算價款等情，亦有系爭買賣契約及所附已簽章共有人明細表、同意方計算總金額明細表（以單坪金額86,000元計算）、丞彥公司簽發支票、郭宏綜簽收支票領據等附卷可佐（見原審卷第83-92、94頁）；其他已簽約之共有人亦同此方式領取土地價款，有多數共有人領據在卷可憑（見原審卷第94-213頁）。足見上訴人主張被上訴人所稱之「賣清的」，應以買賣總價款76,606,080元、單坪以192,000元計算，不應由共有人負擔丞彥公司函覆僅為估計值或非實際支出之系爭費用或相關稅費；又系爭函文只援引買賣契約第5條第4項約定，不能將系爭費用全數納入應買賣總價金中作為扣減總價金基礎；原審判決違背證據、論理法則及理由不備云云，顯均屬自行解釋系爭買賣契約約定之系爭土地之單價，核無足採。

3.另審酌上訴人未行使優先購買權，此為上訴人所不爭執，則其與買方間並無存在系爭買賣契約關係。又按依土地法第34條之1所為之處分行為，為處分之共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代為處分權。故同意出賣系爭土地之共有人可得對價之計算標準，即與上訴人依法受提存金額之計

算標準應相同，上訴人於原審亦表明同意被上訴人提存時（見原審卷第39-41頁），所扣除之土地增值稅及提存費部分，願意依法負擔等情（見原審卷第432頁），足見被上訴人所提存之金額已補償上訴人就系爭土地應有部分所應取得之價額。是上訴人要無依與多數簽約共有人同意出賣土地之不同單價計算為對價，為本件請求差額金額之理。否則，若依上訴人主張將系爭費用均計入系爭土地對價，即以每坪19萬2千元計算出售系爭土地價金，再一一檢視買方是否已支出各項費用及該費用之必要性等，則買方若有節省相關費用支出或尚未支出該項費用，卻成為非簽立買賣契約之上訴人得向已簽約之多數共有人請求之差價，且使上訴人得請求之金額陷入不確定性，而與多數共有人依約僅得請求丞彥公司依每坪86,000元計算之價金，亦顯有不公，更不符系爭買賣契約約定或土地法第34條之1規定之意旨。故上訴人上開請求，要屬無據。

㈢綜上，被上訴人抗辯契約總價76,606,080元為包含系爭費用之交易總價，買賣雙方係以每坪86,000元計算出售系爭土地之價款，核屬有據，而上訴人主張應依每坪192,000元計算出售系爭土地之價款，得依土地法第34條之1第3項規定請求被上訴人給付不足價款6,139,689元云云，則屬無據。

六、綜上所述，上訴人依土地法第34條之1第3項規定，請求被上訴人給付上訴人6,139,689元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證均已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　12　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　李珮妤

法　官　楊淑珍

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　112　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　葉姿敏

附註：

民事訴訟法第466條之1 ：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。