

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第127號

上訴人 祭祀公業盧三貴

法定代理人 盧天平

訴訟代理人 陳樹村律師

黃振羽律師

上訴人 坤福事業有限公司

特別代理人 邱芬凌律師

被上訴人 盧秋華(盧德利之承受訴訟人)

盧振豐(盧德利之承受訴訟人)

盧泓維(盧德利之承受訴訟人)

盧玉菁(盧德利之承受訴訟人)

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於民國113年5月15日臺灣屏東地方法院111年度重訴字第87號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19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、程序部分：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人主張

其等之被繼承人盧德利就上訴人祭祀公業盧三貴（下稱系爭公業）出售予坤福事業有限公司（下稱坤福公司）之坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號（重測前同鄉○○○段00地號）土地（下稱系爭土地），有優先承買權，並已行使，嗣盧德利於原審審理中死亡，被上訴人承受訴訟並繼承盧德利之上開權利，得本於土地法第34條之1規定，確認就上開買賣之系爭土地有優先承買權，並請求系爭公業將系爭土地移轉登記予被上訴人，經原審判決被上訴人勝訴。系爭公業不服，提起上訴，核此訴訟標的對於未據合法上訴之坤福公司（見本院卷第43頁）亦須合一確定，故系爭公業上訴之效力及於未提起上訴之坤福公司，爰併列為上訴人，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：系爭公業於民國110年11月28日與坤福公司簽訂土地不動產預定買賣契約書，以總價新臺幣（下同）6,725萬2,600元之價格，將系爭土地售與坤福公司，嗣改以6,742萬8,000元之價格出售予坤福公司（實際買賣時間為111年2月18日，下稱系爭買賣契約），及於111年2月21日簽訂增補合約書(一)。依系爭公業規約第8條規定，雖有授權管理人代表全體派下員出售土地，惟並未明文排除派下員行使優先承購權，應認系爭公業之派下員盧德利，依土地法第34條之1第5項準用同條第4項規定，有優先承購權存在並得行使。而盧德利已於111年3月1日發存證信函向系爭公業表明願以同一條件行使優先購買權，翌日經系爭公業收受即生效力，形成以系爭公業與坤福公司同樣條件為內容之買賣契約。嗣盧德利雖於訴訟進行中死亡，惟其上開權利已由被上訴人繼承，被上訴人自得依上開規定，請求系爭公業以價金6,742萬8,000元與被上訴人簽訂買賣契約，並於被上訴人給付之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。至上訴人間另提出111年2月26日解除買賣契約同意書（下稱系爭解除買賣契約同意書），應屬倒填日期之通謀虛偽所為，而屬無效；縱認非通謀虛偽意思所為，亦為妨害盧德利行使優先

01 承購權所為，依民法第148條第1項規定，非法之所許，不得
02 據以對抗被上訴人等情。爰依土地法第34條之1第5項準用同
03 條第4項規定及繼承法律關係，並聲明：(一)確認被上訴人就
04 上訴人間於111年2月18日以價金6,742萬8,000元簽約買賣
05 之系爭土地，有優先承購權存在。(二)系爭公業就系爭土地，
06 以價金6,742萬8,000元與被上訴人簽訂買賣契約，並於被上
07 訴人給付6,742萬8,000元之同時，將系爭土地所有權移轉登
08 記予被上訴人。

09 二、上訴人之答辯：

10 (一)系爭公業則以：依內政部107年10月11日台內地字第1070440
11 426號函釋（下稱系爭內政部函釋）意旨，系爭土地係系爭
12 公業管理人依規約所為處分，即無適用土地法第34條之1第
13 4、5項規定之餘地，故盧德利或被上訴人應均無優先承購
14 權。又上訴人間於111年2月18日就系爭土地所為系爭買賣，
15 業經於同年2月26日以系爭解除買賣契約同意書合意解除；系
16 爭公業並已將收受之380萬元退還坤福公司；而依111年2月2
17 1日增補合約書(一)本文第11至12行所載，如有公司共有人異
18 議，而未能完成買賣登記，雙方應另循司法途徑處理，故上
19 訴人乃依該記載，於111年2月26日合意解約，此非雙方倒填
20 日期之通謀虛偽意思表示所為。另基於契約自由原則，本得
21 任意合意解除原已成立之契約，此非以損害盧德利行使優先
22 承購權為主要目的，無構成權利濫用等語，資為抗辯。

23 (二)坤福公司則以：伊已於111年3月1日與系爭公業解除買賣契
24 約，對系爭土地已無任何權利，則被上訴人與系爭公業間有
25 無優先承買權爭議，與伊無涉，不應以伊為被告提起確認之
26 訴。其餘援用系爭公業之理由等語，資為抗辯

27 三、原審判決被上訴人勝訴。上訴人不服，提起上訴，上訴聲
28 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
29 人答辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項如下：

31 (一)系爭公業係未辦理法人登記之祭祀公業，系爭土地屬全體派

下員公司共有。

(二)系爭公業於110年11月28日與坤福公司簽訂土地不動產預定買賣契約書，以總價6,725萬2,600元之價格，將系爭土地售與坤福公司。系爭公業又改以6,742萬8,000元之價格，將系爭土地出售予坤福公司（實際買賣時間為111年2月18日），並於111年2月21日簽訂增補合約書。

(三)盧德利及被上訴人均為系爭公業之派下員。

五、兩造爭執事項為：(一)盧德利就系爭土地是否有優先承購權？被上訴人是否因繼承而取得上開優先承買權？(二)系爭公業與坤福公司間解除系爭買賣契約是否適法有效？被上訴人求為確認對系爭公業與坤福公司間於111年2月18日以價金6,742萬8,000元簽約買賣之系爭土地，有優先承購權存在；又系爭公業應就系爭土地，以價金6,742萬8,000元與被上訴人簽訂買賣契約，並於被上訴人給付上開金額之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？茲分述如下：

(一)盧德利就系爭土地是否有優先承購權？被上訴人是否因繼承而取得上開優先承買權？

1.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。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準用之。土地法第34條之1第1、2、4、5項分別定有明文。次按部分共有人依該條第1項規定將共有土地之全部出賣於人，此時就為出賣之共有人而言，仍為出賣其應有部分，而對於其他共有人之應有部分，僅屬有權處分而已，並非以此剝奪其他共有人優先購買之權利。其他共有人仍得依同條第4項規定，對之主張優先購買權，其所稱優先購買權，則係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對

於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權利而言。再按祭祀公業派下員為土地之共同共有人，於祭祀公業出賣土地時，依土地法第34條之1第5項、第4項之規定，自有優先購買權。又祭祀公業之規約就其財產處分如有所規定，應屬處分公業財產方法之約定，僅排除土地法第34條之1第1、2項之處分方式規定而已，至派下員有無土地法第34條之1第4項規定之優先承購權等，倘祭祀公業規約並無規定，即無排除土地法有關共同共有人優先購買權規定之適用。

2.上訴人雖抗辯：依系爭內政部函釋，系爭公業之不動產依規約為處分者，其派下員應無準用土地法第34條之1第4項規定主張優先承購權云云。惟查，上訴人不爭執系爭公業係未辦理法人登記之祭祀公業，則系爭公業名下之系爭土地，自屬全體派下員共同共有，且不爭執盧德利為系爭公業之派下員，則有關係爭土地之處分，即應先審究系爭公業之規約有無特別約定，如無特別約定，揆諸上揭說明，於其出售系爭土地時，派下員自有優先購買權。本院依卷附系爭公業規約第8條規定文義，僅規範財產之處分經派下員多數決同意授權管理人為之，即僅排除前引土地法第34條之1第1及2項規定之處分方式，未見排除土地法第34條之1第4項、第5項所定共同共有人優先購買權規定之適用，有106年12月31日系爭公業組織章程規約在卷可稽（見原審卷一第83頁），是依土地法第34條之1第4項及第5項規定，於系爭公業出售系爭土地時，盧德利依法即享有優先承購權，而此情亦可由被上訴人提出系爭公業管理人盧天平代表系爭公業與訴外人張俊堯簽立合約書時，已載明將公業土地出售，公業各派下享有優先購買權等詞（見原審卷一第129頁）足明。又盧德利已依法就上訴人間就系爭土地所為之系爭買賣行使優先承購權（並詳下(二)述），嗣於原審審理中死亡，被上訴人即依法承受訴訟並繼承盧德利之上開權利，則被上訴人主張對上訴人間買賣之系爭土地有優先購買權等語，自屬有據。至上訴人

01 所提出之系爭內政部函釋，僅具有參考性質，並無拘束本院
02 之效力，本院仍應依具體個案，認定有無土地法第34條之1
03 第4、5項之適用。是上訴人抗辯系爭土地之處分，依系爭內
04 政部函釋，已排除土地法第34條之1第4、5項之適用，派下
05 員即盧德利或被上訴人均無優先購買權云云，尚無足採，本
06 院亦不受上開內政部函釋之拘束。

07 3.另系爭公業規約第8條規定系爭公業管理人於派下員以過半
08 數同意之多數決，即部分公同共有人多數決同意處分系爭土
09 地全部，授權管理人代表全體派下現員處分土地，簽訂買賣
10 契約及領取土地徵收補償費。惟該管理人並非系爭公業之意
11 思決定機關，且無排除其他公同共有人依土地法第34條之1
12 第4、5項規定行使優先承購權之明文。又形式上固屬派下
13 員授權處分公業土地之決議，實質兼有部分公同共有人處分
14 共有土地全部之性質，該等派下員得一併出賣、處分其他派
15 下員之潛在應有部分，係源於法律授權，其他派下員並無出
16 賣潛在應有部分之意思或作為，而非出賣人。則系爭公業抗
17 辯管理人依規約係屬代理全體派下員出售系爭土地，倘認未
18 排除第4項優先購買權之適用，將產生管理人代理該派下員
19 與自己訂定買賣契約，違反禁止雙方代理或自己代理，派下
20 員盧德利不得行使優先承購權云云(見本院卷第123頁)，容
21 有誤解，亦無足採。

22 (二)系爭公業與坤福公司間解除系爭買賣契約是否適法有效？被
23 上訴人求為確認對上訴人間於111年2月18日以6,742萬8,000
24 元價金簽約買賣之系爭土地，有優先承購權存在；系爭公業
25 應就系爭土地，以上開價金與被上訴人簽訂買賣契約，並於
26 被上訴人給付該金額之同時，將系爭土地所有權移轉登記予
27 被上訴人，有無理由？

28 1.按確認法律關係之訴，非被上訴人有即受確認判決之法律上
29 利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
30 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
31 不明確，被上訴人主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態

存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查，坤福公司雖抗辯：上訴人間已解除系爭買賣契約，其對系爭土地已無任何權利，而被上訴人與系爭公業間有無優先承買權爭議，與其無涉，被上訴人對其提起訴訟，顯無理由及確認利益云云。惟查，被上訴人主張其父即系爭公業派下員盧德利，就上訴人間所為系爭買賣契約之系爭土地，有優先購買權並已行使，又上訴人雖提出系爭解除買賣契約同意書表示已為解約，然屬通謀虛偽意思所為，自得確認有優先購買權存在，惟盧德利於原審審理中死亡，被上訴人依法承受訴訟並繼承盧德利上開權利，即有提起本件訴訟必要等語，惟為上訴人所否認。則被上訴人就此部分權利及在法律上之地位，顯有不安之狀態存在，又此種不安之狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，被上訴人對上訴人二人提起本件確認之訴，自有確認利益。坤福公司上開抗辯，洵無足採。

2.被上訴人主張上訴人間為系爭買賣後，盧德利已發存證信函通知系爭公業行使優先承買權，上訴人雖表明已合意解除買賣契約，然此係其等通謀虛偽意思表示所為，仍得繼承盧德利之優先購買權利，確認有優先承購權存在，並請求系爭公業就系爭土地，以價金6742萬8000元與之簽訂買賣契約，並辦理移轉登記云云，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(1)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項本文定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言；亦即表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，即足當之（最高法院110年度台上字第2722號判決意旨參照）。

(2)查，上訴人於110年11月28日簽立「不動產預定買賣契約書」，嗣於111年2月18日改以6,742萬8,000元價格，將系爭土地出售予坤福公司（實際買賣時間為111年2月18日），此

01 為兩造所不爭（見不爭執事項(二)），上訴人並於111年2月25
02 日向屏東縣恆春地政事務所（下稱恆春地政）申請辦理系爭
03 土地所有權移轉登記，有恆春地政111年5月17日函檢送該所
04 111年屏恆字第120號土地登記案件資料記載（買賣）原因發
05 生日期及檢附之系爭土地買賣移轉契約書可稽（見原審卷一
06 第169-174頁），兩造對上開書證亦無意見，此部分事實堪
07 以認定。又觀諸盧德利以其於111年2月25日詢問稅捐機關
08 後，得悉系爭土地已繳納土地增值稅，因而得知系爭公業將
09 系爭土地出售予買方（即坤福公司），旋於同日向恆春地政
10 遞狀異議，主張欲行使優先承購權等語，此有異議狀在卷可
11 佐（見原審卷一第67、69頁），其並於連假（同年2月26日
12 至28日）後，迅即寄送存證信函予系爭公業表明行使優先購
13 買權之意，經系爭公業於111年3月2日收受（見原審卷一第7
14 5-82頁、原審卷三第89頁）。而盧德利既已向系爭公業表明
15 行使優先購買權，且未見系爭買賣契約確經合法解除（詳後
16 述(3)至(5)），堪認已合法行使優先承買權。

17 (3)系爭公業雖辯稱：111年2月25日經恆春地政人員告知派下員
18 異議，即於翌日即111年2月26日系爭解除買賣契約同意書解
19 除契約，故盧德利無從行使所謂優先承買權云云，然為被上
20 訴人所否認。而依證人即恆春地政職員張治頤於原審證稱：
21 伊負責辦理上訴人間系爭土地所有權移轉登記申請之人，當
22 初系爭公業原要辦理系爭土地共有物分割，後來因增值稅問
23 題，就不作分割而改成要出賣系爭土地，上訴人送買賣相關
24 文件到地政事務所時，就收到盧德利異議狀。在上訴人撤回
25 上開申請前，曾以電話通知上訴人委任之代書有人提出異
26 議，伊未說異議人及異議內容為何。印象中通知上訴人代書
27 及上訴人撤回上開所有權移轉登記之申請是同一天等語（見
28 原審卷二第314至316頁），及證人即屏東地政課長曾嘉俞於
29 原審證稱：2月25日我沒有上班，承辦人收受盧德利異議狀
30 後，有上陳給我，我是在228連假後陳報給所長王正忠，未
31 先通知上訴人有人異議。但因上訴人有來詢問為何移轉進度

01 緩慢，才告知他有人提出異議，這是與上訴人撤回申請同一
02 天，也就是3月1日等語（見原審卷二第344-347頁）。又兩
03 造於原審對此二人之證述並無異議，則依曾嘉俞、張治頤之
04 證述，堪認恆春地政係因上訴人之代辦人員於「111年3月1
05 日」向系爭公業詢問系爭土地移轉登記申請進度緩慢時，始
06 告知有人異議，當時並未提及異議人及異議原因。故系爭公
07 業抗辯恆春地政人員係於111年2月25日告知有人異議，故於
08 翌日即26日解除契約云云，顯與證人所述告知之時間為111
09 年3月1日有別，所辯已難採信。

10 (4)觀諸盧德利長年向上訴人表明欲購買系爭土地及行使優先購
11 買權之意，惟均未獲系爭公業允諾，此有系爭公業與盧德利
12 間另案【即本院111年度上字第23號損害賠償事件（下稱系
13 爭另案）、108年度上字第292號拆屋還地事件】之筆錄與盧
14 德利之存證信函附卷可參（見原審卷一第45-51、60頁），
15 並經本院調取上開民事電子卷查明無訛。又參以上開系爭另
16 案整理不爭執事項時，系爭公業尚表示系爭土地於110年1月
17 22日塗銷查封登記後迄至111年2月11日準備程序前均未與第
18 三人簽訂買賣契約（見原審卷一第54頁），然系爭公業於本
19 院準備程序則聲稱系爭公業與坤福公司已於「110年11月28
20 日」成立買賣契約，於111年2月26日解除買賣契約等語（見
21 本院卷第116、125頁），且於原審已提出「110年11月28
22 日」之買賣契約為佐（見原審卷三第161-169頁），顯見系
23 爭公業確為隱瞞有與坤福公司間成立買賣契約之事實，已見
24 其於系爭另案所陳與事實不符，及系爭公業不願由盧德利行
25 使優先承買權之情。並參以上訴人間所書立增補合約書(一)第
26 2段記載：「如有公同共有人之異議主張至（致之誤載）使
27 無法完成買賣登記成立本約雙方同意『應視同完成買賣』，
28 ……如可歸責於公同共有人之異議主張未合法，致使未能完
29 成買賣登記，除買賣雙方得向該主張異議公同共有人請求損
30 害賠償外，買賣雙方『應於經司法途徑履行本約完成買賣』
31 等語（見原審卷三第171頁），可見縱使盧德利或其他派下

01 員提出異議而行使優先承購權，上訴人間依上開約定仍得視
02 同完成買賣；自難認上訴人間在盧德利提出異議時，確有解
03 除系爭買賣契約之真意。復參酌上開證人證述係系爭公業之
04 人員於「111年3月1日」詢問移轉登記進度緩慢時，始告知
05 有人異議，上訴人同日即撤回系爭土地移轉登記申請，則衡
06 情，上訴人如受告知後要解約，理應在3月1日或以後始可為
07 之，且坤福公司於本院尚具狀陳稱上訴人間係於111年3月1
08 日解除契約等語（見本院卷第189頁），然上訴人在原審時
09 卻抗辯已於111年2月26日解約，並提出該日期之系爭解除買
10 賣契約同意書為據，其上記載經地政人員告知派下員異議而
11 解除契約等詞，顯均與證人證述告知時間及坤福公司書狀所
12 載解約時間均屬有別，顯見上開111年2月26日系爭解除買賣
13 契約同意書，當係恆春地政於3月1日告知有人異議後，上訴
14 人間為相互配合虛偽填載解除契約日期及內容所為之文件甚
15 明。復參以上訴人於本院稱：地政告知有人異議後，當時就
16 以盧德利「先前」要行使優先承買權之內容來解約等語（見
17 本院卷第116頁）。顯見上訴人縱使不知恆春地政於111年3
18 月1日告知異議人異議內容，惟其等先相互配合以盧德利先
19 前行使上開權利情形，虛偽書立於111年2月26日訂立系爭解
20 除買賣契約同意書，內容記載：「經恆春地政事務所通知有
21 派下員提出異議」等語，然此日期既與證人證述情形及坤福
22 公司書狀所載日期均不符，則被上訴人主張系爭解除買賣契
23 約同意書，係通謀虛偽所為倒填日期之解約同意書，該解約
24 書面應係111年3月2日收到盧德利行使優先承買權之意思表
25 示後，才倒填日期為111年2月26日所製作之不實文件等
26 語，自非無據。再者，參諸上訴人間於111年2月21日書立之
27 增補合約書上記載（見原審卷三第171頁），顯見上訴人知
28 悉如由坤福公司與系爭公業派下員完成個別買賣，將與恆春
29 地政之認定有違，致無法辦理移轉登記，乃協議變更由系爭
30 公業管理人將系爭土地整筆出賣予坤福公司。而上訴人在經
31 恆春地政告知有人異議後，雖提出書立之系爭解除買賣契約

同意書，然由其上記載：因有人異議，「同意撤銷買賣登記」後，「解除本增補買賣契約」，買賣雙方應解除價金信託合約，返還買方已支付信託價金含代繳增值稅款，並回復原先辦理個別所有預定買賣（先前預訂買賣價金380萬，雙方同意轉為辦理個別所有預定買賣給付部分價金，約定於解除已付信託價金返還買方時給付於公業管理人收受保管）等語（見原審卷三第173頁），而此同意書內容僅記載解除增補合約，轉為同意以個別派下員與坤福公司之買賣契約，且坤福公司原給付380萬元，充作該公司與個別派下員之部分買賣契約價金，由系爭公業管理人保管，並非返還予坤福公司，顯與一般買賣解約後為回復原狀之情不符，且未見載明欲解除上訴人間原因發生日期為111年2月18日之系爭買賣契約等詞，而顯有蹊蹺，難認上訴人間所立系爭解除買賣契約同意書，真意為解除系爭買賣契約。故被上訴人主張系爭公業係因盧德利行使優先承買權，上訴人間乃通謀虛偽倒填日期於111年2月26日解除契約，惟實無解約真意等語，自屬有據。揆諸前揭規定及說明，上訴人間雖簽訂系爭解除買賣契約同意書，惟核屬通謀虛偽所為，難認已合法解除系爭買賣契約，自不得執以對抗盧德利，並持以否認盧德利未合法行使優先承買權。而系爭公業辯稱已將收受之380萬元退還坤福公司，且無倒填日期虛偽製作解除買賣契約同意書，核與上開書證內容未合，要無足採。

- (5)至系爭公業另於本院準備程序終結後，雖又提出共有人於111年12月30日各出具優先購買行使聲明書，內容記載不同意由盧德利繼承子嗣所稱單獨行使優先購買權利等語（見本院卷第209-467頁），然系爭公業就此等證據，已逾時提出，又未釋明有符合民事訴訟法第276條第1項第3款情形，本不得主張之。又上開聲明書前後文字及中間文字，係以不同顏色列印，且下方記載「立同意書派下員」簽名，上方則記載「…不同意由盧德利繼承子嗣所稱單獨行使優先購買權利」等語，前後文義亦有矛盾，難認未遭剪接變更，被上訴人亦

否認其形式真正，自難採認。況被上訴人本件主張繼承盧德利已行使優先承買權之權利，而非聲明書所指由被上訴人單獨行使優先承買權，是縱得斟酌上開聲明書內容，亦顯無足為系爭公業有利之認定。另系爭公業雖辯稱係在本院言詞辯論期日前1日始找到代辦人員即訴外人陳健璋與張治頤於111年2月25日對話錄音，而由該錄音譯文足證系爭公業於111年2月25日受告知有人異議，上開解約非屬通謀所為云云。惟亦為被上訴人所否認。本院審酌無證據顯示該錄音光碟中之對話內容，係於111年2月25日所錄製；又參以該錄音譯文對話內容之記載，上訴人之代辦員陳健璋詢問恆春地政之張治頤稱：「我們當初送」盧三貴的案件（指系爭土地移轉登記申請案件）現目前是有什麼困擾嗎？還是有什麼事情嗎（見本院卷第471頁），經張治頤稱：我目前看完是沒有問題的，不過還是要等課長回來才有辦法確信…等語。張治頤另稱：你們（指系爭公業）有派下員來這邊提出異議等語。陳健璋稱：…他異議內容是什麼。張治頤稱：這個我不方便跟你透露等語，嗣二人簡單數語即結束談話等情。本院審酌上訴人係於「111年2月25日」將系爭土地移轉登記申請案件送恆春地政，此有恆春地政之收件戳章可稽（見原審卷第171頁），其後三天連假，至111年3月1日上班，此為兩造所不爭，則在錄音對話中，陳健璋縱曾與張治頤電話聯繫上開案件進行程度，依其所述「『我們當初送』盧三貴的案件（即系爭土地移轉登記申請案件）現目前是…」等語，明顯可知其與張治頤洽談之日，已與上訴人當初於111年2月25日送件日期非屬同一日甚明。復由系爭公業於同年3月1日猶在催促屏東地政辦理進度，已據前開證人證述在卷，益徵在111年2月26日時，上訴人間確未解除買賣契約。故上訴人僅以上開錄音對話有提及課長不在等語，即稱該日是111年2月25日之對話，並在該日受告知有人異議，於翌日解約，並非3月1日受通知再為解約云云，顯與錄音譯文所示情狀不符，自不足採信。故系爭公業雖提出之上開錄音光碟及譯文為證，惟亦

01 不足為上訴人有利之認定，自亦無傳訊陳健璋到庭之必要，
02 均併予指明。

03 3.綜上，系爭公業於111年2月18日改以6,742萬8,000元價格，
04 將系爭土地出售予坤福公司後，盧德利迅即向恆春地政提出
05 異議，再對系爭公業行使優先承購權，並經系爭公業於111
06 年3月2日合法收受通知，且未見上訴人在盧德利行使上開優
07 先承購買前，已合法解除系爭買賣契約，盧德利自己取得請
08 求系爭公業以價金6,742萬8,000元與之簽訂買賣契約，並於
09 其給付之同時，將系爭土地所有權移轉登記予其之權利。而
10 盧德利嗣雖於原審訴訟中死亡，惟被上訴人已於原審承受訴
11 訟並主張共同繼承上開權利，於法並無不合。則被上訴人依
12 土地法第34條之1第5項準用同條第4項規定及繼承法律關係
13 而為前開聲明之請求，即洵屬有據。

14 六、綜上所述，被上訴人依繼承法律關係及土地法第34條之1第5
15 項準用同條第4項規定，請求確認上訴人間於111年2月18日
16 以價金6,742萬8,000元簽約買賣之系爭土地，有優先承購權
17 存在，並請求系爭公業以價金6,742萬8,000元與被上訴人簽
18 訂買賣契約，並於被上訴人給付之同時，將系爭土地所有權
19 移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。原審判決被上
20 訴人勝訴，於法尚無不合，上訴意旨指摘原審判決不當，求
21 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又兩造其餘攻防暨
22 訴訟資料，經審酌後，認不影響判決結果，爰不逐一論述，
23 附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

26 民事第四庭

27 審判長法 官 洪能超

28 法 官 李珮好

29 法 官 楊淑珍

30 以上正本證明與原本無異。

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，其

01 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（
02 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
03 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
04 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

06 書記官 李佳旻

07 附註：

08 民事訴訟法第466 條之1：

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
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 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
12 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
13 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。