

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第5號

原告 林美華

杜俊德

共同

訴訟代理人 陳永喜律師

被告 鄭鴻銘

訴訟代理人 李秉哲律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於中華民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將原告林美華所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○
○○地號土地所有權應有部分五分之二，經苗栗縣竹南地政
事務所以民國一百一十年五月十三日南地所資字第四一六六
0號收件、於民國一百一十年五月十七日登記、預告登記請
求權人為被告、義務人為原告林美華、內容為「為保全(一)關
於土地及建物權利移轉或使其消滅之請求權(二)關於土地及建
物權利內容或次序變更之請求權」、限制範圍為五分之二之
預告登記予以塗銷。

二、被告應將原告杜俊德所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○
○○地號土地所有權應有部分五分之一，經苗栗縣竹南地政
事務所以民國一百一十年五月十三日南地所資字第四一六五
0號收件、於民國一百一十年五月十七日登記、預告登記請
求權人為被告、義務人為原告杜俊德、內容為「為保全(一)關
於土地及建物權利移轉或使其消滅之請求權(二)關於土地及建
物權利內容或次序變更之請求權」、限制範圍為五分之一之
預告登記予以塗銷。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○地號土地（下稱系爭土

01 地) 為伊等、訴外人陳秀卿、黃紳誌、黃紫瑜、鄭順元、鄭
02 常樂、鄭威宸、黃沛綺所共有 (林美華應有部分五分之二、
03 杜俊德應有部分五分之一; 陳秀卿、黃紳誌、黃紫瑜、鄭順
04 元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺共同共有五分之二)。伊等、
05 陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺前依土
06 地法第34條之1第1項規定, 於民國110年5月11日與被告簽立
07 不動產買賣契約書 (本院卷第27至31頁; 下稱系爭契約),
08 以新臺幣 (下同) 1,040萬元價格將系爭土地出售予被告,
09 且系爭契約之其他特別約定或變更事項欄位載明「一、本契
10 約成立後為保障買方權益, 賣方林美華、杜俊德等二人同意
11 於交付定金同時及其餘賣方陳秀卿等六人於證件齊全後辦理
12 預告登記於買方。若本約解除後, 買方應提供相關文件辦理
13 塗銷預告登記, 賣方同時返還已收價金。二、如優先購買權
14 人主張優先購買權, 雙方同意無條件解除買賣契約並返還已
15 收受價金予買方 (原金返還)。」 (下稱特約事項), 伊
16 等、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺並
17 於同日收受被告所支付第1期款50萬元。被告為保全系爭契
18 約之履行, 亦依據系爭契約特約事項在伊等應有部分各設定
19 如主文第1項、第2項所示預告登記 (下分別稱系爭預告登記
20 A、系爭預告登記B)。

21 (二)嗣經伊等、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃
22 沛綺依土地法第34條之1第2項規定, 於113年4月3日以中華
23 郵政股份有限公司 (下稱中華郵政) 南苗郵局存證號碼0000
24 41號存證信函 (本院卷第33至41頁; 下稱甲存信函) 通知黃
25 紫瑜系爭土地已遭出賣及黃紫瑜得於土地法第三十四條之一
26 執行要點 (下稱執行要點) 第13點第1項所定期限 (15日)
27 內行使優先購買權, 黃紫瑜於113年4月10日收受甲存證函
28 後, 旋於113年4月19日以中華郵政斗六西平路郵局存證號碼
29 000212號存證信函 (本院卷第45至48頁; 下稱乙存證函) 回
30 覆就系爭土地行使優先購買權, 且乙存證函陸續於113年4月
31 22日、113年4月24日到達伊等、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、

01 鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺，是系爭契約已因黃紫瑜行使優先
02 購買權，解除條件成就而失其效力。伊等、陳秀卿、黃紳
03 誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺因此通知被告依系爭
04 契約特約事項，領回第1期款及配合塗銷系爭預告登記A、系
05 爭預告登記B，被告卻拒絕履約。伊等、陳秀卿、黃紳誌、
06 鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺遂以被告受領遲延為由，
07 於113年5月29日將第1期款辦理清償提存（本院提存所113年
08 度存字第202號提存書）。因被告就系爭契約已無相關債權
09 請求權存在，系爭預告登記A、系爭預告登記B當失其依據，
10 爰依民法第767條第1項規定為請求等語。並聲明：如主文第
11 1項、第2項所示。

12 二、被告辯稱：黃紫瑜行使優先購買權已逾執行要點第13條第1
13 項所定15日期限，是系爭契約並未因解除條件成就而失其效
14 力等語。並聲明：駁回原告之訴。

15 三、兩造爭執及不爭執事項：（本院卷第163、164、206頁）

16 (一)不爭執事項：

17 1.系爭土地為原告、陳秀卿、黃紳誌、黃紫瑜、鄭順元、鄭常
18 樂、鄭威宸、黃沛綺所共有（林美華應有部分五分之二、杜
19 俊德應有部分五分之一；陳秀卿、黃紳誌、黃紫瑜、鄭順
20 元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺共同共有五分之二）。原告、
21 陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺前依土
22 地法第34條之1第1項規定，於110年5月11日與被告簽立系爭
23 契約，以1,040萬元價格將系爭土地出售予被告，且系爭契
24 約之其他特別約定或變更事項欄位載明「一、本契約成立後
25 為保障買方權益，賣方林美華、杜俊德等二人同意於交付定
26 金同時及其餘賣方陳秀卿等六人於證件齊全後辦理預告登記
27 於買方。若本約解除後，買方應提供相關文件辦理塗銷預告
28 登記，賣方同時返還已收價金。二、如優先購買權人主張優
29 先購買權，雙方同意無條件解除買賣契約並返還已收受價金
30 予買方（原金返還）」。原告、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、
31 鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺並於同日收受被告所支付第1期款5

01 0萬元。被告為保全系爭契約之履行，亦依據系爭契約特約
02 事項在原告應有部分各設定系爭預告登記A、系爭預告登記
03 B。

04 2.系爭契約特約事項所定「如優先購買權人主張優先購買權，
05 雙方同意無條件解除買賣契約並返還已收受價金予買方（原
06 金返還）」為系爭契約之解除條件。

07 3.原告、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺
08 業於113年5月29日，以被告受領遲延為由，將第1期款辦理
09 清償提存（本院提存所113年度存字第202號提存書）。

10 (二)爭執事項：

11 黃紫瑜何時接獲系爭土地之出賣通知？其以乙存證函主張行
12 使優先購買權時，是否已逾執行要點第13條第1項所定15日
13 期限？

14 四、得心證之理由：

15 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
17 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又共有土
18 地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不
19 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
20 數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不
21 予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應
22 事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告
23 之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連
24 帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為
25 受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他
26 共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以
27 同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準
28 用之，土地法第34條之1第1項至第5項規定甚明。再他共有
29 人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為
30 放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示
31 之通知達到同意處分之共有人時發生效力，執行要點第13點

01 第1項規定明確。復預告登記旨既在保全債權請求權之行
02 使，如該債權請求權已消滅或確定不發生時，該預告登記亦
03 已失其依據，應予塗銷（最高法院100年度台上字第608號判
04 決意旨可以參考）。

05 (二)被告固辯稱：黃紫瑜於系爭契約簽立後，業經負責處理系爭
06 契約簽約事務之地政士解鳳英對其為出賣通知等語（本院卷
07 第163頁）。惟證人解鳳英於審理時證稱：伊並未受託於系
08 爭契約簽署後，對未同意處分之系爭土地共有人黃紫瑜為出
09 賣通知，且經伊檢視留存之系爭契約相關檔案資料，亦未見
10 有通知黃紫瑜行使優先購買權之存證信函存在等語明確（本
11 院卷第208頁）。又卷內除甲存證函外，未見其他黃紫瑜曾
12 受系爭土地出賣通知之事證，而黃紫瑜是於113年4月10日收
13 受甲存證函，並於113年4月19日即以乙存證函回覆原告、陳
14 秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威宸、黃沛綺主張行使
15 優先購買權，且乙存證函業分別於113年4月22日、113年4月
16 24日到達原告、陳秀卿、黃紳誌、鄭順元、鄭常樂、鄭威
17 宸、黃沛綺，有甲存證函影本（本院卷第33至41頁）、甲存
18 證函之掛號郵件收件回執影本（本院卷第43頁）、乙存證函
19 影本（本院卷第45至48頁）、乙存證函之掛號郵件收件回執
20 影本（本院卷第49至56頁）各1份附卷可證，故黃紫瑜就系
21 爭土地優先購買權之行使，應無逾越執行要點第13點第1項
22 所定期限情事而為有效，以及系爭契約亦因黃紫瑜行使優先
23 購買權之結果，自113年4月22日起因解除條件成就而失其效
24 力，系爭預告登記A、系爭預告登記B同因被告就系爭契約之
25 債權請求權消滅而失所附麗。

26 (三)綜上，系爭預告登記A、系爭預告登記B既因被告已喪失系爭
27 契約之債權請求權而失其根據，其等登記外觀之繼續存在自
28 屬對原告所有權之妨礙，原告依民法第767條第1項規定請求
29 被告將系爭預告登記A、系爭預告登記B予以塗銷，乃有理
30 由，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌

01 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

04 民事第一庭 法 官 陳中順

05 以上正本係照原本作成。

06 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（須
07 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

09 書記官 蔡芬芬