

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第437號

原告 葉其昌

葉芳合

葉瑋誠

葉明忠

共同

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被告 謝馥禧

墨諾文創有限公司

法定代理人 林苡辰

共同

訴訟代理人 李富祥律師

上列當事人間請求確認契約無效等事件，經本院於民國114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為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（最高法院52年台上字第2140號判決意旨參照）。本件原告為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有

01 人，因被告謝馥禧將系爭土地以土地法第34條之1規定全部
02 出售予被告墨諾文創有限公司，故先位主張被告間買賣契約
03 無效，備位主張原告具有優先承買權存在，然均為被告所否
04 認，故原告主觀上認為其私法上地位有受侵害之不安狀態存
05 在，且該不安狀態得以本件確認判決除去之，揆諸前揭說
06 明，原告自有即受確認判決之法律上利益。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：

09 (一) 坐落新北市○○區○○段000地號土地為原告與被告謝馥
10 禧及其他共有人所共有，被告謝馥禧於民國112年8月16日
11 以存證信函（下稱系爭存證信函）通知系爭土地之共有人
12 其按土地法第34條之1第1項之規定，以同意之共有人之應
13 有部分已逾3分之2為由將系爭土地以新臺幣（下同）4,00
14 6萬元出售予他人，然上開存證信函並未一併檢附其所簽
15 訂之不動產買賣契約書，故原告葉明忠以存證信函通知被
16 告謝馥禧提供，被告謝馥禧嗣於112年9月5日提出其與被
17 告墨諾文創有限公司所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系
18 爭不動產買賣契約書），惟就買方、承辦地政士及簽約日
19 期均予以遮掩，且雖約定簽約款1,000萬元於簽約時付款
20 及尾款3,006萬元於乙方（按即系爭土地之所有權人）辦
21 理塗銷系爭土地上所存之抵押權登記後始支付，然簽約日
22 期既已遭遮掩、且亦未明確記載所有權人應於何時辦理塗
23 銷抵押權登記，致實際價金付款之期限不明，此與一般土
24 地交易情形有違，被告間所訂之系爭不動產買賣契約書顯
25 存有通謀虛偽意思表示之情事，依民法第87條第1項之規
26 定應屬無效。又縱認系爭不動產買賣契約書無通謀虛偽意
27 思表示，然系爭土地每坪售價僅約為50萬元（計算式：4,
28 006萬元/264.81m²×0.3025=50萬元），顯低於鄰近地段
29 之土地市價每坪約115萬元，足證被告濫用土地法第34條
30 之1之規定使他人得以低價取得系爭土地，當屬違反民法
31 第148條第1項權利濫用原則而屬無效。為此，先位依民事

01 訴訟法第247條第1項規定請求確認系爭不動產買賣契約書
02 無效。

03 (二) 退萬步言，縱認系爭不動產買賣契約書有效，然系爭存證
04 信函未將何時支付簽約款、尾款等「同樣條件」通知他共
05 有人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，
06 使原告無從判斷是否行使土地法第34條之1第4項之優先承
07 買權，而未於15日內行使優先承買權，惟此係因被告未善
08 盡共有人出賣應有部分之通知義務，自不生原告放棄優先
09 承買權之效果，原告自得依土地法第34條之1第4項規定，
10 以起訴狀繕本送達被告作為行使系爭土地之優先承買權之
11 意思表示，並備位訴請確認原告就被告所有之系爭土地持
12 份有優先承買權存在。

13 (三) 至系爭不動產買賣契約書並無被告謝馥禧之用印及簽名，
14 亦未蓋有騎縫章，此與被告謝馥禧所提出如被證三所示之
15 不動產買賣契約書第1頁騎縫處蓋有被告謝馥禧之印章、
16 第5頁立契約書人賣方欄旁有被告謝馥禧簽名及蓋章等情
17 不符，可徵系爭不動產買賣契約書難謂真實。又查，系爭
18 不動產買賣契約書對於如原告如有意願行使優先承買權，
19 原告究應何時支付簽約款1,000萬、尾款3,006萬元予賣
20 方，均付之闕如，且亦未將有關買方應負擔之仲介費、其
21 他費用及簽約手續費等約定通知原告。基此，系爭不動產
22 買賣契約書與被告間簽立之如被證三所示不動產買賣契約
23 不同，且未用印簽署，並就買方、承辦地政士及簽約日期
24 均予以遮掩，遑論被證三所示不動產買賣契約第5頁之買
25 方代理人、賣方代理人及承辦地政士均為空白，根本無須
26 遮蔽，亦未載買方應負擔之仲介費金額為何、簽約手續費
27 之性質及給付方式等將影響共有人是否行使優先購買意願
28 之條件。則被告謝馥禧顯未善盡共有人出賣應有部分之通
29 知義務，應不發生通知行使優先承買權之效力而無疑

30 (三) 聲明：

31 1. 先位聲明

01 確認原證1所示被告謝馥禧與被告墨諾文創有限公司所簽
02 訂坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積：264.81
03 平方公尺，權利範圍：全部）之不動產買賣契約書無效。

04 2.備位聲明

05 確認原告葉其昌、葉芳合、葉瑋誠、葉明忠等四人就被告
06 謝馥禧所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面
07 積：264.81平方公尺，權利範圍：1553/2250）有優先承
08 買權存在。

09 二、被告抗辯：

10 （一）原告以價格因素，或系爭不動產買賣契約書就被告墨諾文
11 創有限公司、承辦地政士及簽約日期均予以遮掩，主張系
12 爭不動產買賣契約有通謀虛偽意思表示之情事；另指稱被
13 告售地價格明顯低於鄰地市場行情。經查，被告謝馥禧通
14 知原告及其他共有人行使優先承買權時，除原告葉明忠發
15 函通知提供合約書影本，並於112年9月7日收受經其要求
16 被告謝馥禧寄送有遮蔽個資之系爭不動產買賣契約書影本
17 後，其餘共有人均未有異議或表示行使優先承買權，原告
18 葉明忠亦未表示行使優先承買權或提出疑問，則原告自應
19 就被告間通謀虛偽意思表示舉證以實其說。且被告於113
20 年3月業已取得土地增值稅繳款書，嗣因原告來函，為避
21 免糾紛，被告申請註銷增值稅申報，可見被告間確實有買
22 賣系爭土地之真意。

23 （二）至被告備位請求確認其就系爭土地有優先承買權存在一
24 節。惟查，原告葉其昌、葉明忠、葉瑋誠已合法受領優先
25 承購權通知，原告葉芳合雖經退件，然退件信封有蓋上管
26 委會僱用之管理員收發章，依民事訴訟法第137條第1項規
27 定對受通知人葉芳合發生送達之效力，不因事後退件而有
28 影響其效力。是以，原告均已合法收受行使優先承購權之
29 通知信函，均未於15日內表示行使優先承購權之意思。另
30 原告葉明忠表示行使優先承購權之期限應展延到112年9月
31 7日收受契約書影本後7日，亦未在期限內向被告謝馥禧表

01 示行使優先承購權之意思。準此，原告之優先承購權已因
02 逾期未行使而消滅。

03 (三) 原告固稱系爭不動產契約未載買方應負擔之仲介費金額為
04 何、簽約手續費之性質及給付方式等將影響共有人是否行
05 使優先購買意願之條件。惟查，系爭不動產契約為代書使
06 用之通常例稿，未載明應給付金額部分，即屬未產生之費
07 用，行使優先承購權人本可主張不受拘束，此對照系爭契
08 約第12條特約事項第2項第4款約定即明。

09 (四) 原告主張系爭土地以每坪售價約50萬元出售，遠低於鄰近
10 地段之土地市價每坪約115萬元，被告謝馥禧濫用土地法
11 第34條之1之規定使他人得以低價取得系爭土地，有違反
12 權利濫用原則而無效。惟查，系爭土地有眾多共有人持
13 分、地形狹長，土地上除有未辦保存登記建物之產權糾紛
14 外，現況因遭占用無法進行開發建築，且土地面積只有80
15 坪、容積率200%，無法興建太多的建坪，其買賣價格自
16 然無法與鄰近大型開發案之建地相比擬。另原告等人提議
17 以分割系爭土地之方式，解決本件訴訟之紛爭，惟兩造就
18 分割方案及地上物補償價格有爭執，致未能達成協議。

19 (五) 聲明：

20 原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一) 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
23 無效，民法第87條第1項前段定有明文，查原告認被告謝
24 馥禧於112年9月5日以存證信函所提供之被告謝馥禧與墨
25 諾文創有限公司所簽訂坐落新北市○○區○○段000地號
26 土地（面積：264.81平方公尺，權利範圍：全部）之不動
27 產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約書），就買方、
28 承辦地政士及簽約日期予以遮掩，且與本案中提供之不動
29 產買賣契約書即被證3相較不符，而依上開規定主張被告
30 所簽訂系爭不動產買賣契約書無效，然112年9月5日所提
31 供之系爭不動產買賣契約書係因原告葉明忠請求提供契約

01 書影本後方提供，並同意塗摭個資（見重訴字卷第43頁至
02 第44頁），且依土地法第34條之1第4項，原告所需通知者
03 係同一價格部分，是縱112年9月5日所提供之系爭不動產
04 買賣契約書較本案提供之被證3有所遮掩，亦難認有何通
05 謀虛偽之情形。又按權利之行使，不得違反公共利益，或
06 以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文，查
07 原告主張被告間以遠低於市價之價格出售系爭土地，而有
08 違上開規定而屬無效，惟原告僅提出實價登錄查詢資料認
09 鄰近土地市價每坪約115萬元（見重訴字卷第51頁至第53
10 頁），然並未考慮系爭土地共有人眾多，且系爭土地上有
11 未保存登記建物及遭不知名人士鎖上鐵門無法進出情形，
12 有系爭土地第三類謄本及現況照片附卷可考（見重訴字卷
13 第101頁至第113頁、第99頁），則原告僅提出實價登錄資
14 料，未考慮系爭土地有上開不利開發情形，自無從認被告
15 有違反權利濫用原則，是原告此部分主張均難認可採。

16 （二）又按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上
17 權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其
18 應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
19 分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、
20 變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能
21 以書面通知者，應公告之。共有人出賣其應有部分時，他
22 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購；通知或公告之
23 內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價
24 金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名
25 稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物
26 併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配，
27 為土地法第34條之1第1項、第2項、第4項及土地法第43條
28 之1執行要點第八點第六項所明文，次按共有人依土地法
29 第34條之1第1項規定出賣共有土地之全部，係就自己之應
30 有部分而為處分，併依法代為處分他共有人之應有部分，
31 他共有人對於出賣共有土地全部之共有人之應有部分，有

01 依同條第4規定請求以「同樣條件」訂立買賣契約之優先
02 承購權。故出賣土地之共有人應將出賣該應有部分之「同
03 樣條件」通知他共有人，否則，即難認已合法通知行使優
04 先承購權（最高法院109年度台上字第507號民事判決意旨
05 參照），查就原告葉其昌、葉芳合及葉瑋誠部分，原告僅
06 以112年8月16日存證信函通知，而該存證信函就同樣條件
07 部分記載：「一、處分方式：本案土地標示之權利買賣總
08 價為新台幣（下同）肆仟零陸萬元整，有關買賣發生土地
09 增值稅、由賣方負擔，買方須負擔代書費共計壹拾萬元，
10 其中登記規費、地政規費、公證費、應貼印花稅其他費用
11 由買方負擔。二、價金分配：上列價款依土地共有人應有
12 持分比例計算並分配應得之價金，台端應有部分與台端分
13 配價金詳如附表二所示。三、本案土地依約現況點交」等
14 語，有該存證信函在卷可考（見重訴字卷第35頁至第40
15 頁），顯然未就價金如何支付之償付方式記載，自難認對
16 原告葉其昌、葉芳合及葉瑋誠已合法通知行使優先承購
17 權，是原告葉其昌、葉芳合及葉瑋誠自不需遵守上開存證
18 信函所定行使優先購買權期限，然按土地法第34條之1第4
19 項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有
20 土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之
21 形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂
22 立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條
23 件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人
24 出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以
25 「同樣條件」訂立買賣契約之權而言（最高法院65年台上
26 字第853號判決要旨參照）。因此，出賣之共有人與他人
27 所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表
28 示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受
29 或擅加變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權，尚不
30 生優先承購之效力（最高法院100年度台上字第432號及10
31 0年度台上字第1673號裁判要旨參照），再按合於上開規

01 定之共有人出賣共有土地時，得由出賣人處分移轉者，包
02 括其自己之應有部分，及依法律授權得一併處分之他共有
03 人之應有部分。惟共有人既係出賣共有物，而非出賣其應
04 有部分，則主張優先承購之共有人自應就共有物全部按同
05 一價格為承購，並以出賣人全體為被告，請求其履行移轉
06 登記共有物全部之物權行為，不得主張僅承購其中若干應
07 有部分，而按應有部分計其價金（最高法院109年度台上
08 字第1391號民事判決意旨參照），則原告葉其昌、葉芳合
09 及葉瑋誠雖於起訴狀表示以起訴狀繕本送達作為行使系爭
10 土地之優先購買權之意思表示（見重訴字卷第18頁至第19
11 頁），然觀諸渠等僅請求確認就被告謝馥禧所有系爭土地
12 （權利範圍：1553/2250）有優先承買權存在，顯然與被
13 告謝馥禧依土地法第34條之1第1項出售全部土地權利範圍
14 不同，自難認原告葉其昌、葉芳合及葉瑋誠有合法行使優
15 先承購權，無從認原告葉其昌、葉芳合、葉瑋誠就被告謝
16 馥禧所有系爭土地（權利範圍：1553/2250）有優先承買
17 權存在。再原告葉明忠業已收受被告謝馥禧之112年9月5
18 日存證信函及所附之系爭不動產買賣契約書（見重訴字卷
19 第45頁至第50頁），堪認被告謝馥禧已合法通知行使優
20 先承購權，而原告葉明忠未於收受系爭不動產買賣契約書後
21 依期限行使優先承購權，自無從認被告葉明忠有優先承購
22 權存在。至原告主張未將有關買方應負擔之仲介費、其他
23 費用及簽約手續費通知，然被告主張系爭不動產買賣契約
24 書為代書使用之通常例稿，契約書上未載明應給付金額部
25 分，即屬未產生費用，而觀諸系爭不動產買賣契約書，確
26 實僅有記載第十二條特約事項(4)：本約所定之買賣價金，
27 另請備妥新台幣拾萬元整代書費（見重訴字卷第143
28 頁），並無其他費用記載，堪認被告辯稱除代書費外，並
29 無其他費用產生，應屬可採，則既無其他費用產生，被告
30 顯然已以同樣條件合法通知行使優先承購權，原告此部分
31 主張自屬無據。

01 (三) 綜上，原告以先位以民法第87條第1項、第148條第1項規
02 定，請求確認原證1所示被告謝馥禧與被告墨諾文創有限
03 公司所簽訂坐落新北市○○區○○段000地號土地（面
04 積：264.81平方公尺，權利範圍：全部）之不動產買賣契
05 約書無效；備位依土地法第34條之1第4項規定，請求確認
06 原告葉其昌、葉芳合、葉瑋誠、葉明忠等四人就被告謝馥
07 禧所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積：26
08 4.81平方公尺，權利範圍：1553/2250）有優先承買權存
09 在，均無理由，應予駁回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
11 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
12 明。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

15 民事第五庭 法 官 陳園辰

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

20 書記官 董怡彤