

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第574號

原告

即反訴被告 高文鑛

高文慶

共同

訴訟代理人 李兆隆律師

被告

即反訴原告 吳美連

訴訟代理人 梁智豪律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，本院於民國113年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對於坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○地號土地之優先購買權不存在。

本訴訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩

者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號民事裁定參照）。本件原告起訴請求確認被告對坐落屏東縣○○鄉○○段00000○00000地號土地（下分稱系爭449-3、449-5地號土地，合稱系爭土地）之優先購買權不存在，被告即反訴原告則反訴主張其對系爭土地優先購買權存在，請求原告即反訴被告依與他人買賣契約之相同條件與其訂立買賣契約，並於給付價金之同時，反訴被告應將系爭土地如附表所示之應有部分移轉登記予反訴原告。經核兩造所主張之權利，均係基於被告就系爭土地是否有優先購買權存在之法律關係而生，故原告本訴與反訴原告所主張之法律關係有牽連關係甚明，反訴原告提起反訴自屬合法，應予准許。

貳、兩造陳述要旨：

一、本訴部分：

(一)原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示。系爭土地經原告於民國110年12月10日，依土地法第34條之1第1項規定，與訴外人高榮揚簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），將系爭土地出售予高榮揚，並於110年12月13日以東港中正路郵局存證號碼000167號存證信函（下稱167號存證信函）通知被告得於文到後15日內行使優先購買權。被告雖曾於同年12月20日、12月27日、12月28日致電原告，惟均未表示行使優先購買權。嗣原告於催告期限屆滿後，申請辦理系爭土地所有權移轉登記，被告竟向地政事務所提出異議，主張優先購買權，致遭駁回。又縱認被告有於催告期限內表示優先承購，惟高榮揚為系爭土地上房屋之事實上處分權人，依民法第425條之1規定就系爭土地推定有租賃關係，亦得依土地法第104條規定主張有優先購買權，且該優先購買權優先於被告之優先購買權，爰起訴請求確認被告就系爭土地之優先購買權不存在等語。並聲明：如主文第1項所示。

(二)被告則以：被告於110年12月14日收受167號存證信函後，即依限於110年12月28日以電話向原告表示行使優先購買權。

又依167號信函內容，原告僅表示系爭土地以單價每坪新臺幣（下同）3萬1,000元出售予第三人，並未將相關付款方式、期限、稅捐負擔、瑕疵擔保、佣金等買賣條件揭露予被告知悉，難認原告已合法通知被告行使優先購買權。被告係於本件112年1月3日準備程序期日，經法院提示始知悉系爭契約全部內容，而被告前已以111年9月23日反訴狀繕本送達，向原告為行使優先購買權之意思表示，故被告並未喪失優先購買權。另被告高文鑛就系爭449-3地號土地應有部分為3分之2，其出售系爭449-3地號土地未符合土地法第34條之1第1項之規定。再系爭土地與其上建物間，自始不存在同屬一人所有之情事，自無民法第425條之1規定之適用，縱認高榮揚有優先於被告之承購權，惟其能承購之範圍，亦應限於系爭建物所坐落基地之部分，而不及於系爭土地之全部等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：反訴被告難認已以167號存證信函合法通知反訴原告行使優先購買權，惟反訴原告仍願於尚未知悉系爭契約內容前，於110年12月28日及以反訴起訴狀之送達，向反訴被告行使優先購買權，爰提起反訴請求反訴被告依與高榮揚買賣契約之相同條件與反訴原告訂立買賣契約，並於反訴原告給付價金之同時，反訴被告應將系爭土地如附表所示之應有部分移轉登記予反訴原告等語。並聲明：(一)反訴被告高文鑛應就系爭土地，依高文鑛與高榮揚間買賣契約相同條件，與反訴原告簽立買賣契約；並於反訴原告給付125萬6,116元之同時，將系爭449-5地號土地所有權應有部分100分之45、系爭449-3地號土地所有權應有部分3分之2，移轉登記予反訴原告。(二)反訴被告高文慶應就系爭449-5地號土地，依高文慶與高榮揚間買賣契約相同條件，與反訴原告簽立買賣契約；並於反訴原告給付54萬3,745元之同時，將系爭449-5地號土地所有權應有部分1000分之384，移轉登記予反訴原告。

01 (二)反訴被告則以：優先購買權乃形成權，反訴原告未於催告期
02 間內表示行使優先購買權，已喪失優先購買權，且高榮揚就
03 系爭土地優先購買權優先於反訴原告，反訴原告自無從優先
04 購買系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁
05 回。

06 參、經查，系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表
07 所示，原告於110年12月10日就系爭土地與高榮揚簽訂系爭
08 契約，將系爭土地出售予高榮揚，並於110年12月13日以167
09 號存證信函通知被告得於文到後15日內行使優先購買權，被
10 告於110年12月14日收受該存證信函等節，有土地登記謄本
11 不動產買賣契約書、167號存證信函在卷可證（見本院卷第2
12 3至29、79至83頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

13 肆、得心證之理由：

14 一、本訴部分：

15 (一)按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
16 提起。為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第
17 247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，
18 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
19 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
20 而言（最高法院42年上字第1031號判決意旨參照）。本件原
21 告起訴主張被告就系爭土地之優先購買權不存在，為被告所
22 否認，被告前並向地政事務所提出異議，主張已行使優先購
23 買權，致地政事務所駁回原告移轉登記之申請。則原告就被
24 告對系爭土地之優先購買權是否存在即屬不明確，有致原告
25 在私法上之地位受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除
26 去，故原告提起本件確認訴訟，即有確認利益。

27 (二)就系爭449-5地號土地部分：

28 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
29 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
30 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
31 其人數不予計算。土地或建築改良物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，土地法第34條之1第1項、第4項定有明文。部分共有人依該條第1項規定，出賣共有土地全部，他共有人仍有優先承購之權利（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。又土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，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」訂立買賣契約之權而言。故共有人出賣其土地或建築改良物之應有部分時，自應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約（最高法院105年度台上字第1025號判決意旨參照）。

2.原告主張其已以167號存證信函合法通知被告行使優先承買權等語，業據其提出167號存證信函為證（見本院卷第27至29頁）。經查：

(1)系爭449-5地號土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表所示，原告已逾共有人之半數，且應有部分合計亦逾半數，故原告得依土地法第34條之1第1項規定出售系爭449-5土地全部，堪以認定。原告就系爭449-5地號土地全部與高榮揚簽立系爭契約，系爭契約第2條有應給付定金及價金給付期程之約定、第4條有瑕疵擔保之約定、第6條及第7條有稅費負擔之約定、第13條有違約金之約定，此有系爭契約在卷可佐（見本院卷第79至83頁），亦堪認定。

(2)參諸土地法第34條之1第2項出賣人之通知義務，旨在使他共有人知悉買賣條件，得以判斷決定是否行使優先購買權，俾他共有人得請求以同樣條件訂立買賣契約，是所謂出賣人應將「同樣條件」通知他共有人，該同樣條件之內涵，自應以該等條件於出賣人及他共有人間是否屬重要交易條件為判斷。觀諸原告上開所提出167號存證信函內容為：「台端與本人等共有土地坐落如下：一、系爭449-3地號土地，本人等高文鑣權利範圍2/3，台端權利範圍1/

3。二、系爭449-5地號土地，本人等高文慶權利範圍384/1000、高文鑽權利範圍45/100，台端權利範圍166/1000。今上述土地本人等以單價每坪31,000元出售予第三人（土地上之房屋所有權人），依土地法第34條之1第4項規定，台端有以「同一條件」優先購買權，特此通知台端於函到後15內以書面意思表示，逾期未意思表示，本人等將依土地法第34條之1第1項規定，以多數決方式處分上述土地全部出售予第三人」，可知原告通知被告行使優先購買權之167號存證信函，固僅告知買賣標的及價金，未告知系爭契約內所約定之付款方式、期限、稅捐負擔、瑕疵擔保、等買賣條件。惟被告於本院審理時自陳：就系爭土地買賣，我只有看存證信函內容，縱使還沒看過系爭契約內容仍願行使優先購買權，因總價很便宜，低於行情。契約所定價金給付期限、違約金等相關約定，不會影響我的購買意願，因為實在太便宜了，我雖然不太懂違約金的意思，但以我的資力，我可以一次拿出全部的買賣價金，至於稅金的部分，我認為既然我要買，就是要接受等語（見本院卷第288頁），復依證人即被告配偶張程黨於本院證稱：（問：為何被告還沒看過系爭契約內容就願意行使優先購買權？）167號存證信函沒有提到其他契約條件，我們就是要以同樣價格買。（問：難道不擔心契約內容有些不能接受，會影響購買意願嗎？）我們就是要買，因為不買起來，我們的同段449-7地號土地就會變成袋地。我們有辦法一次給付價金等語（見本院卷第291頁），可知就本件系爭契約內容，買賣標的及價金為被告考量是否行使優先購買權之重要交易條件，至契約內所約定之付款方式、期限、稅捐負擔、瑕疵擔保等買賣條件，尚不足影響被告行使優先購買權之意願，則本件原告以167號存證信函通知被告行使優先購買權，縱存證信函未告知買賣標的及價金以外之買賣條件，亦堪認已為合法通知。從而，原告主張其已以167號存證信函合法通知被告行使優先購買權，洵

屬有據。

3.次查，原告已以167號存證信函合法通知被告應於函到後15日內行使優先購買權，業如前述，被告係於110年12月14日收受該存證信函，為被告所不爭執（見本院卷第135頁），則被告應至遲於110年12月29日前，向原告行使優先購買權，否則即生失權之效果。被告固辯稱：張程黨已於110年12月28日代理其向原告表示行使優先購買權云云，且張程黨雖亦證稱：110年12月20日伊第一次打電話，係高文鑛接聽電話，伊向高文鑛表示請原告一起買同段449-7地號土地，不然449-7地號土地會變成袋地，但高文鑛表示要等高榮揚回來才能決定。110年12月27日伊打第二次電話，係訴外人即高文鑛配偶陳錦菊所接聽，伊詢問原告與高榮揚聯絡情形，陳錦菊表示還未聯絡上，即結束通話。110年12月28日伊打第三次電話，仍是陳錦菊所接聽，陳錦菊仍表示尚未聯絡上高榮揚，伊即向陳錦菊表示因期限將至，不能再拖延，故被告要行使優先購買權，陳錦菊沒有回應伊，即結束通話等語（見本院卷第290頁）。惟查，原告係主張陳錦菊雖有向其表示張程黨曾於110年12月28日來電，惟張程黨係表示希望我們也要一併買下同段449-7地號土地等語（見本院卷第287頁），且證人陳錦菊於本院係證稱：張程黨有曾經來電討論土地出售事宜，土地的事情我不懂，行使優先購買權的事我也不清楚，我根本聽不懂，我只有跟高文鑛說張程黨有打電話來而已等語（見本院卷第293至294頁），是就被告是否有於110年12月28日向原告表示行使優先購買權乙節，證人張程黨與陳錦菊之證述，已有未合，本院審酌張程黨為被告之配偶，二人關係密切，張程黨所述難免有偏頗之虞，應不足為有利被告之認定。此外，被告復未能提出其他事證以實其說，故被告抗辯已依限於110年12月28日行使優先購買權，自難憑採。

4.綜上，原告已合法通知被告行使優先購買權，惟被告未依限行使權利，即生失權之效果。從而，原告請求確認被告對系

01 爭449-5地號土地之優先購買權不存在，洵屬有據。

02 (三)就系爭449-3地號土地部分：

03 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
04 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
05 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
06 其人數不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分
07 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第
08 34條之1第1項、第4項定有明文。

09 2.查系爭449-3地號土地為高文鎮、被告所共有，高文鎮應有
10 部分為3分之2，被告應有部分為3分之1，是高文鎮應有部分
11 未逾3分之2，亦未取得共有人過半數同意，其自不得依土地
12 法第34條之1第1項規定處分系爭449-3地號土地，被告自亦
13 無法依土地法第34條之1第4項規定，就系爭449-3地號土地
14 行使優先購買權。從而，原告請求確認被告對系爭449-3地
15 號土地之優先購買權不存在，亦屬有據。

16 (四)綜上所述，原告請求確認被告對系爭土地之優先購買權不存
17 在，為有理由，應予准許。

18 二、反訴部分：

19 (一)按土地法所定土地或建築改良物共有人之優先承購權，目的
20 既在減少共有人數，簡化共有物之使用關係，則其第三十四
21 條之一第四項所稱，共有人出賣共有土地或建築改良物之應
22 有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購者，
23 應指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於
24 該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言（最高法
25 院85難度台上字第793號判決意旨參照）。

26 (二)本件反訴原告固主張其已合法就系爭土地行使優先購買權，
27 自得請求依系爭契約相同條件與反訴被告訂立買賣契約云
28 云。惟查，就系爭449-5地號土地部分，反訴被告合法通知
29 反訴原告行使優先購買權，然反訴原告未依限行使權利，即
30 已生失權效果；就系爭449-3地號土地部分，則因反訴被告
31 高文鎮不得依土地法第34條之1第1項規定處分土地，反訴原

告自無從依同法第4項規定行使優先購買權等節，均經本院認定如前。從而，反訴原告既無從就系爭土地行使優先購買權，則反訴原告請求反訴被告應依系爭契約相同條件與其訂立買賣契約，並於給付價金之同時，反訴被告應將系爭土地如附表所示之應有部分移轉登記予反訴原告，即為無理由，不應准許。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第三庭 審判長法官 潘 快

法 官 薛侑倫

法 官 郭欣怡

正本係照原本作成。

如對判決上訴，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，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 113 年 2 月 29 日

書記官 劉毓如

附表：

共有人	系爭449-3地號土地 應有部分	系爭449-5地號土地 應有部分
高文慶	-----	384/1000
高文鑛	2/3	45/100
吳美連	1/3	166/1000