

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度重訴字第87號

原告 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）

共同

訴訟代理人 王正宏律師

被告 祭祀公業盧三貴

法定代理人 盧天平

訴訟代理人 黃當庭律師

被告 坤福事業有限公司

特別代理人 邱芬凌律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，本院於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告間於民國111年2月18日以價金新臺幣6,742萬8,000元簽約買賣之坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號（重測前同鄉大樹房段58地號）土地，有優先承購權存在。

被告祭祀公業盧三貴應就前項土地，以價金新臺幣6,742萬8,000元與原告簽訂買賣契約，並於原告給付新臺幣6,742萬8,000元之同時，將前項土地所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前，當
02 然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
03 為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀
04 於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第1
05 75條第1項及第176條分別定有明定。經查，本件原告盧德利
06 於訴訟繫屬中之民國111年7月14日死亡，其子女盧秋華、盧
07 振豐、盧泓維、盧玉菁為其繼承人，有死亡證明書及戶籍謄
08 本在卷可稽（見本院卷一第441至447頁），原告具狀聲明承
09 受訴訟（見本院卷一第435至437頁），核無不合，應予准
10 許。

11 二、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
12 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
13 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
14 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
15 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
16 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
17 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決先例
18 意旨參照）。申言之，確認訴訟屬權利保護之特別形式，較
19 諸給付、形成訴訟等訴訟類型，於裁判確定後，僅生消極之
20 既判力，不得據為積極之強制執行（即執行力），或得逕予
21 形成權利得、喪、變更之法律效果（即形成力），是確認訴
22 訟應具「補充性」或「限制性」，倘於具體個案中，確認訴
23 訟非屬終局解決當事人間紛爭最為有效、妥適之方法，即不
24 能認原告具權利保護之必要，乃乏即受確認判決之法律上利
25 益。本件被告坤福事業有限公司（下稱坤福公司）抗辯：原
26 告對其提起本件訴訟，並無即受確認判決之法律上利益，原
27 告之起訴，於法未合云云。經查，原告主張其就被告祭祀公
28 業盧三貴所有坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號土地（重測
29 前同鄉大樹房段58地號，下稱系爭土地），有優先購買權，
30 且優先承購之條件為被告間於111年2月18日所簽訂價金新臺
31 幣（下同）6,742萬8,000元之買賣契約乙節，為被告所否

01 認，則原告在法律上之地位確有不安之狀態存在，且此種不
02 安之狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起
03 本件確認之訴，自有確認利益。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)被告祭祀公業盧三貴於110年11月28日與被告坤福公司簽訂
07 土地不動產預定買賣契約書，以總價6,725萬2,600元之價
08 格，將系爭土地售與被告坤福公司，並於111年2月21日簽訂
09 增補合約書(一)，改以6,742萬8,000元之價格，將系爭土地出
10 售予被告坤福公司（實際買賣時間為111年2月18日，下稱系
11 爭買賣契約），依土地法第34條之1第5項準用同條第4項規
12 定，被告祭祀公業盧三貴之派下員盧德利有優先承購權，盧
13 德利於訴訟進行中死亡，其上開權利由原告繼承，故原告得
14 依土地法第34條之1第5項準用同條第4項規定，請求確認原
15 告就系爭買賣契約之標的物即系爭土地有優先承購權存在，
16 並請求被告祭祀公業盧三貴以價金6,742萬8,000元與原告簽
17 訂買賣契約，並於原告給付之同時，將系爭土地所有權移轉
18 登記予原告。

19 (二)被告間於111年2月26日所簽訂解除買賣契約同意書，應屬倒
20 填日期所作成，且係通謀而為虛偽意思表示，應屬無效。如
21 非通謀虛偽意思表示所為而屬有效，亦係為妨害盧德利行使
22 優先承購權所為，乃以損害盧德利為主要目的，依民法第14
23 8條第1項規定，應非法之所許，不得據以對抗原告。又依被
24 告祭祀公業盧三貴規約第8條規定，縱使有授權管理人代表
25 全體派下員出售土地，但既未明文排除派下員行使優先承購
26 權，應認屬其派下員盧德利仍得行使優先承購權等語。

27 (三)並聲明：如主文第1、2項所示。

28 二、被告則以：被告間於111年2月18日就系爭土地所為買賣，業
29 經其等於同年2月26日合意解除，該合意解除契約並非通謀所
30 為虛偽意思表示，且被告祭祀公業盧三貴已經將所收受之38
31 0萬元退還被告坤福公司，可見雙方合意解除買賣契約確屬

實在。又依111年2月21日增補合約書(一)本文第11至12行所載，如有公同共有人異議，而未能完成買賣登記，雙方應另循司法途徑處理，所以被告始於111年2月26日（非倒填日期）合意解除買賣契約，由此亦可見合意解除契約並非雙方通謀而為虛偽意思表示。再者，上開合意解除契約，乃被告間依增補合約書(一)之記載所為，且基於契約自由原則，被告間本得任意合意解除原已成立之契約，其等並非以損害盧德利行使優先承購權為主要目的，而無構成權利濫用可言。況依內政部107年10月11日函釋意旨，系爭土地既係被告祭祀公業盧三貴管理人依規約所為處分，即無適用土地法第34條之1第4、5項規定之餘地，從而，盧德利或原告應均無優先承購權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告祭祀公業盧三貴於110年11月28日與被告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，將系爭土地售與被告坤福公司，並於111年2月21日簽訂增補合約書，改以6,742萬8,000元之價格，將系爭土地出售予被告坤福公司（實際買賣時間為111年2月18日），暨盧德利為被告祭祀公業盧三貴之派下員等事實，有派下現員名冊、買賣契約書及增補合約書(一)在卷可稽（見本院卷一第261頁、本院卷三第161至171頁），且為兩造所不爭執，是此部分事實，自堪信為實在。

四、本件之爭點為：(一)盧德利就系爭土地是否有優先承購權？(二)被告間是否已合意解除系爭買賣契約？茲分述如下：

(一)盧德利就系爭土地有優先承購權：

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，於公同共有準用之。

01 土地法第34條之1第1、2、4、5項分別定有明文。次按祭祀
02 公業派下員為土地之共同共有人，於祭祀公業出賣土地時，
03 依土地法第34條之1第5項、第4項之規定，自有優先購買
04 權。又祭祀公業之規約就其財產處分如有所規定，應屬處分
05 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
06 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
07 定之優先承購權等，倘祭祀公業規約並無規定，即無排除土
08 地法有關共同共有人優先購買權規定之適用（最高法院107
09 年度台上字第793號判決意旨參照）。

10 2.本件被告抗辯：依內政部107年10月11日台內地字第0000000
11 000號函釋，祭祀公業之不動產依規約為處分者，其派下員
12 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。
13 惟查，被告既不爭執其係未辦理法人登記之祭祀公業，系爭
14 土地即屬全體派下員共同共有，且不爭執盧德利原為派下
15 員，則有關係爭土地之處分，應先審究被告祭祀公業盧三貴
16 之規約有無特別約定，如無特別約定，揆諸上揭說明，於其
17 出售系爭土地時，派下員自有優先購買權。依被告祭祀公業
18 盧三貴規約第8條規定文義，僅規範財產之處分授權管理人
19 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
20 方式，未見排除土地法第34條之1第4項所定共同共有人優先
21 購買權規定之適用，有組織章程規約在卷可稽（見本院卷一
22 第83頁），是依土地法第34條之1第4項及第5項規定，於被
23 告祭祀公業盧三貴欲出售系爭土地時，盧德利依法即享有優
24 先承購權。則被告抗辯系爭土地之處分，依上開內政部函
25 釋，已排除土地法第34條之1第4、5項之適用，派下員即盧
26 德利並無優先購買權云云，即無足採。再者，法官依據法律
27 獨立審判，憲法第80載有明文。各機關依其職掌就有關法規
28 為釋示之行政命令，法官於審判案件時，固可予以引用，但
29 仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束（大法
30 官釋字第137號解釋意旨參照），是本院亦不受上開內政部
31 函釋之拘束。

01 (二)被告間並未合法解除系爭買賣契約：

02 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
03 效，民法第87條第1項本文定有明文。所謂通謀虛偽意思表
04 示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言；亦
05 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
06 虛構，而有不受該意思表示拘束之意，即足當之（最高法院
07 110年度台上字第2722號判決意旨參照）。

08 2.本件原告主張被告間合意解除系爭買賣契約，係通謀所為虛
09 偽之意思表示，應屬無效，為被告所否認，並辯稱：其等乃
10 基於契約自由原則所為，且被告祭祀公業盧三貴亦已將其所
11 收受之380萬元退還被告坤福公司，該解除契約之合意應屬
12 真正云云。經查，被告祭祀公業盧三貴於111年2月18日訂定
13 系爭買賣契約，嗣後並向屏東縣恆春地政事務所申請辦理系
14 爭土地所有權移轉登記，有申請登記案號辦理情形網路擷圖
15 在卷可憑（見本院卷一第71、73頁）。又盧德利得知被告祭
16 祀公業盧三貴將系爭土地出售予被告坤福公司後，旋於111
17 年2月25日向屏東縣恆春地政事務所遞狀表示異議，主張其
18 欲行使優先承購權等語，有異議狀在卷可佐（見本院卷一第
19 67、69頁）。又依屏東縣恆春地政事務所職員即證人張治頤
20 所稱：伊係負責辦理被告間辦理系爭土地所有權移轉登記申
21 請之人員，伊有收受盧德利提出之異議狀，並在被告撤回上
22 開申請前，曾以電話通知被告所委任之代書有人提出異議，
23 印象中伊通知被告當日，被告即撤回上開所有權移轉登記之
24 申請等語（見本院卷二第314至316頁），可見張治頤固未將
25 異議人及異議之內容告知被告，但盧德利長年向被告表示欲
26 購買系爭土地，盧德利與被告祭祀公業盧三貴間並曾有拆屋
27 還地訴訟，此有臺灣高等法院高雄分院108年度上字第292號
28 案件準備程序筆錄附卷可稽（見本院卷一第60頁），並經本
29 院調取上開民事事件卷宗查明屬實，參諸增補合約書(一)第2
30 段所載：「如有公同共有人之異議主張致（原文誤載為至）
31 使無法完成買賣登記成立本約……」等語（見本院卷三第17

01 1頁），及解除買賣契約書所載：「……經恆春地政事務所
02 通知有派下員提出異議……」等語（見本院卷三第173
03 頁），堪認被告應已知悉係盧德利向地政機關表示欲行使優
04 先承購權，且為避免盧德利向被告祭祀公業盧三貴行使優先
05 承購權，即於經張治頤告知有人異議之同日，撤回系爭土地
06 所有權移轉登記之申請，並於翌日即111年2月26日訂定解除
07 買賣契約同意書。

08 3.觀諸增補合約書(一)第2段所載：「如有公同共有人之異議主
09 張致使無法完成買賣登記成立本約雙方同意應視同完成買
10 賣，買方同意變更價金信託合約（撥付）約定仍應將已付信
11 託專戶價款由賣方取得，或經雙方另協議解除價金信託專戶
12 由買方取回已存入專戶之價金，並且另行約定買賣價金之付
13 事宜」等語（見本院卷三第171頁），可見本件縱使盧德利
14 提出異議主張行使優先承購權，且被告祭祀公業盧三貴亦已
15 退回被告坤福公司所已給付之380萬元，然被告間仍應協商
16 如何給付買賣價金，堪認被告仍無解除系爭買賣契約之真
17 意。再者，參諸解除買賣契約同意書所載：「……經內政部
18 函釋依規約售權管理人全權處分土地（公同共有人無優先購
19 買權）本買賣契約成立後即無須在通知派下員行使權利，經
20 恆春地政事務所通知有派下員提出異議，買賣雙方同意認即
21 有派下員提出異議考量應顯為公平同意撤銷買賣登記解除本
22 增補買賣契約書……」等語（見本院卷三第173頁），被告
23 一方面認為盧德利就系爭土地不得向被告祭祀公業盧三貴行
24 使優先承購權，另一方面對於其等合意解除系爭買賣契約之
25 原因，卻又語焉不詳，且經本院於準備程序詢問被告祭祀公
26 業盧三貴，其亦僅稱：因買賣條件尚需商討之處云云（見
27 本院卷一第459頁），亦徵被告祭祀公業盧三貴係因不願將
28 系爭土地出售盧德利，而虛以撤回移轉系爭土地所有權登記
29 之申請，並與被告坤福公司基於通謀而為虛偽意思表示簽訂
30 上開解除買賣契約同意書，其目的在於阻止並規避盧德利就
31 系爭土地向其主張優先承購權。則揆諸上揭法條規定及說

明，被告間所簽訂之上開解除買賣契約同意書，應屬無效。
從而，被告既未合法解除系爭買賣契約，則自不得執以對抗
盧德利。

(三)綜上，盧德利既得對被告祭祀公業盧三貴行使優先承購權，
且被告並未合法解除系爭買賣契約，即得請求確認其就系爭
買賣契約之標的物即系爭土地有優先承購權存在，並請求被
告祭祀公業盧三貴以價金6,742萬8,000元與其簽訂買賣契
約，並於其給付之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原
告。又盧德利於本件訴訟中死亡，已如前述，其上開權利由
原告共同繼承而取得，則原告所為如主文第1、2項所示之請
求，於法洵屬有據。

五、綜上所述，本件原告依土地法第34條之1第5項準用同條第4
項規定，請求確認被告間於111年2月18日以價金6,742萬8,0
00元簽約買賣之系爭土地，有優先承購權存在，並請求被告
祭祀公業盧三貴以價金6,742萬8,000元與原告簽訂買賣契
約，並於原告給付之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原
告，為有理由，應予准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
文。

中	華	民	國	113	年	5	月	15	日
			民事第二庭		審判長法官		涂春生		
					法官		劉千瑜		
					法官		高世軒		

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	5	月	15	日
					書記官		潘豐益		