

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第71號

原告 朱慧萍

朱嫻縈

訴訟代理人 陳清朗律師

被告 朱○婕 (真實姓名年籍詳卷)

兼

法定代理人 黃○芳 (真實姓名年籍詳卷)

被告 郭美伶

訴訟代理人 黃韡誠律師

龔柏霖律師

上列當事人間確認優先購買權存在事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就附表所示不動產有與被告甲○○於民國111年1月26日所訂之不動產買賣契約買受同樣條件之優先購買權存在。

被告甲○○應將附表所示不動產於民國111年2月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記（收件字號：111年潮登字第014240號）予以塗銷。

被告朱○婕、黃○芳就附表所示不動產，應以被告甲○○於民國111年1月26日所訂不動產買賣契約之同樣條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付該買賣契約所約定價金新臺幣85萬元之同時，將附表所示不動產之所有權，按原告各取得其中2分之1之比例移轉登記予原告。

訴訟費用由被告各負擔3分之1。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按行政機關及司法機關所製作必須公開之文書，除有其他法律特別規定之情形外，亦不得揭露足以識別兒童及少年身分之資訊，兒童及少年福利與權益保障法第69條第2項定有明文。本件被告朱○婕（民國000年00月生，真實姓名年籍詳

01 卷)於本件發生時，朱○婕為未滿7歲之未成年人，為無行
02 為能力，此有戶籍謄本在卷（見本院卷第123頁），由其法
03 定代理人即被告黃○芳代理訴訟（真實姓名年籍詳卷）。依
04 前開規定，本判決不得揭露足以辨識朱○婕之資訊，爰依法
05 遮隱足以辨識人別之身分資訊。又因一般人由法定代理人之
06 身分資訊亦可得知其子女之身分資訊，爰將其法定代理人之
07 姓名，亦加以部分遮隱，以避免直接揭露，合先敘明。

08 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
09 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
10 文，而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
11 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
12 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去而言（最高
13 法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查，原告主張其
14 就屏東縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地，權利
15 範圍公同共有1分之1）及屏東縣○○鎮○○段000○號建物
16 即門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭房
17 屋，權利範圍公同共有3分之1）有優先購買權乙節，為被告
18 所否認，則原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
19 不安之狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提
20 起確認之訴，具有確認利益，先予敘明。

21 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求
22 之基礎事實同一者；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
23 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查
24 原告起訴時原聲明請求(一)確認原告就系爭土地（權利範圍全
25 部）之優先購買權存在。(二)被告甲○○就系爭土地於111年2
26 月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記（收件字號：11
27 1年潮登字第014240號）應予塗銷。(三)朱○婕、黃○芳應就
28 系爭土地按其與甲○○所訂買賣契約之同樣條件，與原告訂
29 立買賣契約，並於原告付清買賣價金同時，各將系爭土地所
30 有權應有部分4分之1，分別移轉登記予原告。嗣後原告迭經
31 變更聲明，再於113年9月12日具狀追加及變更聲明請求如下

01 述（見本院卷第325、326頁），核其前後所為請求之基礎事
02 實同一，且不甚礙被告防禦或訴訟終結，核與前揭法條規定
03 並無不合，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)系爭房地由訴外人賴崑榮分別於57年、58年間取得所有權，
07 賴崑榮於66年間以買賣原因將系爭房地所有權移轉登記予訴
08 外人賴林玉娥，賴林玉娥於66年間以買賣原因將系爭房地所
09 有權移轉登記予訴外人曾林嶸蘭。嗣曾林嶸蘭於73年3月21
10 日以買賣為原因，分別將系爭土地所有權移轉登記予訴外人
11 朱柏驊，將系爭房屋所有權移轉登記予訴外人朱煥忠，致系
12 爭土地及系爭房屋分屬不同人所有，而存有民法第425條之1
13 所定之法定租賃關係。嗣朱煥忠於104年9月17日死亡，系爭
14 房屋於104年10月5日以繼承原因登記為朱柏驊及原告，應有
15 部分各3分之1。

16 (二)又朱柏驊於110年間死亡，系爭土地（權利範圍全部）及系
17 爭房屋（權利範圍3分之1，下合稱系爭房地）由其繼承人即
18 朱○婕、黃○芳繼承登記為共同共有。詎朱○婕、黃○芳未
19 通知原告對系爭房地行使優先購買權利，而於111年1月26
20 日，將系爭房地與甲○○訂立不動產買賣契約書（下稱系爭
21 買賣契約），買賣價金為新臺幣（下同）85萬元，並於111
22 年2月21日以買賣為原因辦理所有權移轉登記（收件字號：1
23 11年潮登字第014240號）。

24 (三)原告因繼承原因為系爭房屋之共有人，就系爭土地具法定租
25 賃關係，得對系爭土地主張優先購買權。又就系爭房屋，依
26 土地法第34條之1規定，原告雖僅有債權性質之優先購買
27 權，為能更符合土地法第104條基於使房、地產權合一之規
28 範目的，原告就被告間系爭房地買賣契約有優先購買權利，
29 自應就系爭房屋一併為之，爰依土地法第34條之1、第104條
30 第1項、民法第425條之1第1項之規定，提起本件訴訟等語。

31 (四)並聲明：(一)請求確認原告就系爭土地（權利範圍共同共有1

01 分之1)及系爭房屋(權利範圍公同共有3分之1)與甲○○
02 於111年1月26日所訂之系爭買賣契約有優先購買權存在。(二)
03 甲○○就系爭土地、系爭房屋於111年2月21日以買賣為原因
04 所為之所有權移轉登記(收件字號:111年潮登字第014240
05 號)應予塗銷。(三)朱○婕、黃○芳應就系爭土地(權利範圍
06 公同共有1分之1)及系爭房屋(權利範圍公同共有3分之
07 1),按其與甲○○於111年1月26日所訂之系爭買賣契約之
08 同樣條件,以總價85萬元與原告訂立不動產買賣契約,並於
09 原告給付該買賣價金之同時,將系爭土地(權利範圍公同共
10 有1分之1)及系爭房屋(權利範圍公同共有3分之1)所有
11 權,按原告各取得其中2分之1之比例移轉登記予原告。

12 二、被告則以:

13 (一)參照內政部地政司92年11月26日內授中辦地字第09200018954
14 號函「民法第425條之1之執行,限於在該法條增訂施行後,
15 土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時,始有其適
16 用。」,民法第425條之1規定係於88年4月21日增訂(89年5
17 月5日施行),系爭房地係於73年3月21日分屬朱柏驊、朱煥
18 忠所有,顯係發生於民法第425條之1規定增訂之前,該時朱
19 柏驊、朱煥忠間無法定租賃關係存在,是原告為朱煥忠之繼
20 承人,自不得主張為系爭土地之法定承租人。

21 (二)退步言之,朱煥忠於104年9月17日死亡,系爭房屋由朱柏驊
22 及原告2人繼承,應有部分各3分之1。而系爭土地所有權人
23 為朱柏驊,是以,系爭房地於朱柏驊繼承時,即已復歸同屬
24 同一人所有,則民法第425條之1所定「土地與建物所有權歸
25 屬分離」之情形即歸消滅,原告2人之法定租賃關係當無從
26 繼續存在。又民法第425條之1「同屬一人」應採嚴格解釋,
27 即土地共有人及其上房屋之共有人應完全相同始適用。惟若
28 房屋與土地原異其所有人,房屋所有人係基於一定法律關係
29 使用土地者,僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問
30 題,自無關民法第425條之1規定之適用。而於房屋共有人數
31 除與土地相同之共有人外,尚有其他人之情形,該其他共有

01 人與土地所有人間之法律關係為何，同應視彼此間之約定而
02 定，於土地或房屋先後讓與時，依上說明，僅生受讓人是否
03 繼受該法律關係之問題。本件系爭土地由朱○婕、黃○芳共
04 有，系爭房屋由朱○婕、黃○芳與原告共有，則土地共有人
05 與房屋共有人並非完全相同，依上實務見解，應無民法第42
06 5條之1適用。故原告依民法第425條之1所為之主張，即無理
07 由。

08 (三)又依民法第426條之1、426條之2第1項規定，租用基地建築
09 房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房
10 屋受讓人，仍繼續存在，且出租人出賣基地時，該承租人有
11 依同樣條件優先承買之權，惟於民法第425條之1以下，則無
12 類此優先承買之規定，自上開法條結構之體系解釋，可知立
13 法者亦無賦予民法第425條之1所定法定租賃關係之承租人優
14 先購買權之意思。縱因民法第425條之1規定推定有租賃關
15 係，但究與土地法第104條第1項所示之承租人，係本於意定
16 租地建屋契約而占有基地之情形有別。依民法第757條規
17 定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」，自不宜擴張
18 解釋或類推適用各該規定，認該法定租賃關係之承租人得享
19 有此具物權效力之優先購買權。而原告係本於民法第425條
20 之1所規定之法定租賃關係，主張適用土地法第104條第1項
21 之優先購買權，則參諸實務見解可知，原告應無土地法第10
22 4條第1項優先購買權規定之適用。況系爭房屋已老舊荒廢多
23 時，原告並無實際居住於系爭房屋之事實，自無關於承租人
24 權利保護之必要。

25 (四)土地法第34條之1所規定之優先承買權，屬債權性質，不能
26 對抗已取得之房屋所有權。系爭房屋權利範圍3分之1，業於
27 111年2月21日移轉登記為被告甲○○所有。故原告依土地法
28 第34條之1規定，主張得以同樣條件就系爭房屋主張優先承
29 買權，已難採認。

30 (五)並聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第315頁，並依判決格式調整及

修正文字)：

- (一)系爭土地及系爭房屋原為曾林嶸蘭所有，而屬同一人所有。
- (二)曾林嶸蘭於73年3月21日將系爭土地以買賣原因移轉登記予朱柏驊，將系爭房屋以買賣原因登記予朱煥忠，此時系爭土地、房屋已分屬不同人所有。
- (三)朱煥忠於104年9月17日死亡，系爭房屋於104年10月5日以繼承原因登記為原告及朱柏驊名義，應有部分各3分之1。
- (四)朱柏驊於110年間死亡，系爭土地全部由朱○婕、黃○芳共同繼承，系爭房屋應有部分3分之1由朱○婕、黃○芳共同繼承。
- (五)朱○婕、黃○芳未通知系爭房屋共有人即原告對系爭土地行使優先購買權利，而將系爭土地共同共有1分之1及系爭房屋應有部分3分之1出賣予甲○○，系爭房地買賣總價金為85萬元，並於111年2月21日以買賣為原因辦理所有權移轉登記。

四、本院之判斷：

(一)原告主張對「系爭房地」有優先購買權存在，有無理由？

1.首查，原告訴之聲明第1項係主張對朱○婕、黃○芳與甲○○於111年1月26日所訂「系爭房地」（系爭土地共同共有1分之1、系爭房屋共同共有3分之1）買賣契約書有優先購買權存在，並非單獨確認對「系爭土地」、「系爭房屋」有優先購買權存在。原告就「系爭土地」係依土地法第104條第1項主張有優先購買權，就「系爭房屋」係依土地法第34條之1第4項主張優先購買權，並就「系爭房地」合併主張優先購買權，以符土地法第104條第1項所規定以同樣條件購買情形。本件以下雖就「系爭土地」、「系爭房屋」分述是否有優先購買權存在，然本件最終仍係判斷原告對朱○婕、黃○芳與甲○○所訂「系爭房地」之系爭買賣契約是否有優先購買權存在，先予敘明。

2.原告對「系爭土地」有無優先購買權存在：

(1)系爭房屋與系爭土地是否有民法第425條之1規定之法定租賃關係存在？

01 ①按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房
02 屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之
03 人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與
04 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民
05 法第425條之1前段定有明文。而89年5月5日上開條文施行
06 前，倘有土地及土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或
07 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
08 相異之人情形，非不得以該法條法理為基礎，推斷土地受讓
09 人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人
10 間，在房屋得使用期限內，有租賃關係。又所謂「土地及房
11 屋同屬一人」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土
12 地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」
13 之情形在內（最高法院108年度台上字第1884號判決意旨參
14 照。）

15 ②經查，賴崑榮分別於57年11月4日、58年10月1日取得系爭房
16 地所有權，嗣於66年4月23日以買賣原因移轉所有權登記予
17 賴林玉娥，賴林玉娥於66年12月3日、66年12月26日以買賣
18 原因移轉登記予林嶸蘭（林嶸蘭因冠夫姓而為曾林嶸蘭），
19 再於73年3月21日以買賣為原因，分別移轉系爭土地予朱柏
20 驊、系爭房屋予朱煥忠，致系爭土地及系爭房屋分屬不同人
21 所有，此有屏東縣潮州地政事務所函覆系爭土地及系爭房屋
22 登記謄本在卷可稽（見本院卷第223至229頁）。是以，系爭
23 房地於73年間因輾轉讓與而為不同人所有，系爭法定租賃關
24 係於73年間成立，雖民法第425條之1規定於89年5月5日施
25 行，然於前揭法條施行前，有土地及土地上之房屋同屬一人
26 所有之情形，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將
27 土地及房屋同時或先後讓與相異之人情形，得以該上揭法條
28 法理為基礎，推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或
29 房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃
30 關係。本件系爭房地即有民法第425條之1規定之法定租賃關
31 係存在。又朱煥忠於104年間死亡，系爭房屋由原告及朱柏

01 驊以繼承原因登記應有部分各3分之1，系爭土地為朱柏驊單
02 獨所有，原告應繼受朱煥忠與朱柏驊間之法定租賃關係。

03 ③被告雖抗辯民法第425條之1限於在該法條增訂施行後；不宜
04 擴張解釋或類推適用，認法定租賃關係之承租人得享有具物
05 權效力之優先承買權；系爭土地、系爭房屋於朱柏驊繼承時
06 即已復歸同屬一人所有；民法第425條之1同屬一人應採嚴格
07 解釋，即土地共有人及其上房屋之共有人應完全相同始適
08 用，本件無民法第425條之1第1項規定之適用等語，惟查：
09 依本院所援引前揭最高法院108年度台上字第1884號判決意
10 旨，本件有民法第425條之1第1項法定租賃關係存在，被告
11 所援引內政部地政司函文及實務見解並非能拘束本院之認
12 定。又原告係繼受朱煥忠與朱柏驊間之法定租賃關係，已如
13 前述；且當系爭房屋由原告及朱柏驊共同繼承，系爭土地仍
14 屬朱柏驊所有時，非前揭實務見解所述「土地及房屋同屬相
15 同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人
16 外，尚有其他共有人」之情形，故並非系爭土地及系爭房屋
17 回復同一人所有，被告稱此時復歸同一人所有，法定租賃關
18 係無從存在等語，並非可採。被告復稱系爭土地由朱○婕、
19 黃○芳所共有，系爭房屋歸屬原告2人、朱○婕、黃○芳計4
20 人所共有，土地共有人與房屋共有人並非完全相同，無民法
21 第425條之1適用等語（見本院卷第307頁），然本件系爭土
22 地及系爭房屋原為曾林嶸蘭所有，而屬同一人所有，此亦為
23 被告所不爭執（見本院卷第315頁），且本件並非判斷「系
24 爭土地由朱○婕、黃○芳所共有，系爭房屋歸屬原告2人、
25 朱○婕、黃○芳計4人所共有」是否「同屬一人」所有，而
26 有無民法第425條之1適用，被告上開所辯應有誤會。

27 (2)次按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同
28 樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關
29 係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮
30 土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，其所稱「承
31 租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人（最

01 高法院112年度台上字第134號判決意旨參照)。故基地出賣
02 時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，且就
03 基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條第1項規
04 定主張優先購買權，非僅限於「租用基地建築房屋」關係。
05 此由該條內容並無類此限制，64年7月24日修法後更將規範
06 對象擴及地上權人與典權人，而異於民法第426條之2第1項
07 規定即明。經查：

08 ①原告應繼受朱煥忠與朱柏驊間之法定租賃關係，已如前述，
09 依上開說明，土地法第104條第1項規定之「承租人」之範
10 圍，包含意定及法定租賃關係之承租人，且不限於「租用基
11 地建築房屋」之關係始有適用，原告既為系爭土地之法定承
12 租人，則在朱○婕、黃○芳出賣系爭土地予甲○○時，依上
13 開規定，即有依同樣條件優先購買權。

14 ②被告雖抗辯原告並無實際居住於系爭房地，無承租人權利保
15 護必要等語，惟法定租賃關係之存在並無規定要實際居住，
16 被告上開所辯尚難採認。

17 3.原告對「系爭房屋」有無優先購買權存在：

18 (1)原告主張朱○婕、黃○芳係就其共有系爭房地「合併出售」
19 予甲○○，並未通知原告行使優先購買權，依最高法院112
20 年度台上字第1493號判決意旨，行使優先購買權之同一條件
21 係指所有契約內容必須完全相同，原告自應依相同條件行使
22 優先購買權，即原告應就系爭房地合併主張優先購買權，始
23 符合土地法第104條所規定以同樣條件購買情形，而為有效
24 優先購買權之行使。土地法第104條第1項後段規定房屋出賣
25 時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，條文中所稱
26 房屋，並未特別限定承租人之房屋，則基地所有人與他人所
27 共有之房屋自應包括，於房屋其他共有人對土地行使優先購
28 買權時，自應一併歸之，是原告主張就被告間系爭房地買賣
29 契約有優先承買權利，自應就房屋一併為之等語（見本院卷
30 第331、332頁）。是以，原告就系爭土地有優先購買權存
31 在，已如前述；原告就系爭房屋是否僅有土地法第34條之1

01 第4項之適用？或是有土地法第104條第1項優先購買權之適
02 用，分述如下。

03 (2)按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權
04 人或承租人有依同樣條件優先購買之權；房屋出賣時，基地
05 所有權人有依同樣條件優先購買之權。準此，得否主張該條
06 項之優先購買權，應以基地或房屋出賣時，房屋所有人與基
07 地所有人間，有無地上權、典權或租賃關係存在，作為判斷
08 之基準（最高法院84年度台上字第2110號、109年度台上字
09 第1277號判決參照）。又土地法第104條僅規定基地出賣
10 時，承租人有依同樣條件優先購買之權，並未限制承租人對
11 於共有之基地必其共有人全部出售時始得主張優先購買之
12 權。故出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地
13 承租人有依同樣條件優先購買之權，承租人此項優先購買
14 權，且優先於同法第34條之1第4項所規定之他共有人優先承
15 購權，此觀最高法院68年度第5次民事庭庭推總會決議(三)
16 即明。依上開最高法院決議見解，可知在土地法第34條之1
17 第4項及第104條第1項規定競合之情形，應優先適用土地法
18 第104條第1項規定。

19 (3)經查，原告均為系爭房屋之共有人（權利範圍共3分之2），
20 朱○婕、黃○芳出售系爭房屋（權利範圍3分之1）予甲○
21 ○，原告得主張土地法第34條之1之共有人之優先購買權。
22 又朱○婕、黃○芳出售系爭土地全部予甲○○，原告對系爭
23 土地有法定租賃關係，對系爭土地得主張土地法第104條第1
24 項承租人之優先購買權，已如前述。本件既認定原告對「系
25 爭土地」有法定租賃關係，有土地法第104條第1項之優先購
26 買權而得對抗買受人甲○○，亦即原告得承購系爭土地後成
27 為系爭土地所有權人，則朱○婕、黃○芳出售系爭房屋（權
28 利範圍3分之1）予甲○○，原告亦得依土地法第104條第1項
29 「後段」規定主張房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件
30 優先購買之權。是原告對於「系爭房屋」同時有土地法第10
31 4條第1項「後段」及土地法第34條之1規定之競合，而得優

01 先適用土地法第104條第1項「後段」優先購買權而對抗買受
02 人甲○○，足見本件對「系爭房屋」優先適用土地法第104
03 條第1項優先購買權並無疑義，俾符合房地產權合一概念。
04 是以，本件原告在同一訴訟中主張對「系爭土地」有土地法
05 第104條第1項之優先購買權，對「系爭房屋」有土地法第34
06 條之1之及土地法第104條第1項「後段」優先購買權，揆諸
07 上開實務見解優先適用土地法第104條第1項之法理基礎，競
08 合結果應適用土地法第104條第1項之優先購買權。原告主張
09 就被告間系爭房地買賣契約有優先承買權利，應就房屋一併
10 為之，應有理由。

11 (4)被告固抗辯：原告已移轉登記「系爭房屋」（應有部分3分
12 之1）予甲○○，朱○婕、黃○芳對原告僅生應否負賠償責
13 任之問題，不影響其出售處分之效力，原告不得請求確認對
14 系爭房屋有優先購買權存在等語。惟原告對「系爭房屋」
15 （應有部分3分之1）應優先適用土地法第104條第1項「後
16 段」規定而得對抗買受人甲○○，已說明如上，被告所辯並
17 非可採。

18 4.綜上，原告依土地法第104條第1項「前段」、「後段」規定
19 對於「系爭房地」有與被告甲○○買受同樣條件之優先購買
20 權存在。

21 (二)原告可否請求朱○婕、黃○芳以系爭房地之買賣契約之同一
22 條件，與其訂立買賣契約，並請求甲○○塗銷系爭房地之所有
23 權移轉登記，於其給付買賣價金之同時，將系爭房地所有
24 權移轉登記予原告？

25 1.按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
26 先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
27 購買之權，其順序以登記之先後定之；前項優先購買權人，
28 於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄，出
29 賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契
30 約不得對抗優先購買權人，土地法第104條定有明文。是此
31 項優先購買權具有相對之物權效力，承租人一旦行使優先購

01 買權，即係對於出賣之出租人行使買賣契約訂立請求權，亦
02 即請求出賣人按照與第三人所約定之同樣條件補訂書面契
03 約。因出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物權移轉行為
04 不得對抗優先購買權人，從而優先購買權人自得請求法院確
05 認優先購買權存在及塗銷該項登記，並協同辦理所有權移轉
06 登記（最高法院97年度台上字第2219號裁判要旨參照）。又
07 土地法第104條之優先購買權人行使其優先購買權，為不要
08 式行為，得於訴訟外或訴訟上為之，在訴訟中以書狀或言詞
09 表示行使優先購買權之意思，均可認業已合法行使優先購買
10 權。

11 2.經查，原告就「系爭房地」有優先購買權存在，業如前述。
12 而原告提起本件訴訟，就「系爭房地」主張行使優先購買
13 權，依前開說明，應認原告業已合法對被告間為行使優先購
14 買權之意思表示。又原告主張其為系爭房屋之分別共有人，
15 主張單獨優先承購，原告所可取得之權利各為2分之1比例，
16 故主張按原告各取得其中2分之1之比例移轉登記予原告，於
17 法尚無違背。而被告於111年1月26日簽定系爭買賣契約，將
18 系爭房地以總價85萬元，並約定地政規費、印花稅、地政士
19 業務執行費、簽約費、契稅、實價登錄費，均由買方即甲○
20 ○負擔、履保費平均分擔之條件出賣予甲○○（見本院卷第
21 270頁），但並未通知原告就系爭房地行使優先購買權等
22 情，業如前述，則依前開說明，系爭買賣契約不得對抗原
23 告，則原告請求甲○○塗銷於111年1月26日以買賣為原因，
24 就系爭房地所為所有權移轉登記，暨請求朱○婕、黃○芳就
25 系爭房地應共同依甲○○於111年1月26日簽定系爭買賣契約
26 之同一條件，即按價金85萬元之價格與原告訂立買賣契約，
27 並於原告給付上開價金後，辦理按原告各取得其中2分之1之
28 比例移轉登記予原告，應屬有據。

29 3.被告固抗辯原告就系爭房屋之優先購買權不得對抗買受人，
30 無法訂立同樣條件之買賣契約，不符土地法第104條第1項所
31 定「同樣條件」等語，惟原告依土地法第104條第1項「後

01 段」對「系爭房屋」有優先購買權，則原告就「系爭房地」
02 有優先購買權而得一併承買，已如前述，且原告亦主張依被
03 告間所簽系爭買賣契約之同一條件購買，被告所辯並無可
04 採。

05 五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、土地法第104條規
06 定，請求確認原告就系爭房地所訂系爭買賣契約有優先購買
07 權存在；請求甲○○就系爭房地以買賣為原因所為之所有權
08 移轉登記塗銷；及朱○婕、黃○芳應按系爭買賣契約之同一
09 條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付85萬元價金之同
10 時，將系爭房地按原告各取得其中2分之1之比例移轉登記予
11 原告，均應准許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
13 不影響判決結果，爰不逐一論述。

14 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

16 民事第一庭 法官 劉佳燕

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

21 書記官 戴仲敏

22 附表：

23

| 土地標示 | | | |
|------|----------------------|----------------|----------------------|
| 編號 | 土地坐落 | 土地面積 (平方公尺) | 權利範圍 (移轉登記予甲○○前) |
| 1 | 屏東縣○○鎮○○ 段000地號土地 | 44.02 | 朱○婕、黃○芳：共同共 有1分之1 |
| 建物標示 | | | |
| 編號 | 建號 | 門牌號碼 | 權利範圍 (移轉登記予甲○○前) |
| 2 | 屏東縣○○鎮○○ | 屏東縣○○鎮 | 朱○婕、黃○芳：共同共 |

(續上頁)

01

| | | | |
|--|--------|---------|-------|
| | 段000○號 | ○○路000號 | 有3分之1 |
|--|--------|---------|-------|