

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第14號

原告 陳永盛
訴訟代理人 陳瑩紋律師
被告 張鈺琪
張鈺曼

共同
訴訟代理人 林朋助律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國114年2月13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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)確認原告就屏東縣恆春鎮後壁湖段79、79-1、125（權利範圍均全部，下合稱系爭土地）地號土地有優先承購權存在。(二)被告張鈺琪、張鈺曼（下合稱被告，分稱則各稱其姓名）就系爭土地應與原告以總價新臺幣（下同）9,559,080元之同一條件訂立買賣契約，並於原告給付9,559,080元之同時，將系爭土地所有權移轉給原告（見本院卷第17至18頁）；嗣於訴狀送達後，變更聲明如後（見本院卷第203頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭土地為兩造、訴外人陳淑華共有，面積及應有部分如附表所示。被告於民國112年10月27日將對系

01 爭土地之全部以總價9,559,080元，依土地法第34條之1第1
02 項規定出售予訴外人張鈺羚，並於同日簽訂不動產買賣契約
03 書（下稱原買賣契約）；嗣於112年10月30日函請原告、陳
04 淑華等2人表示是否行使優先承購權等語。原告遂於112年11
05 月8日函復，願以原買賣契約同一條件優先承購等語，該函
06 並已分別於同月9、10日送達被告，兩造應就系爭土地全部
07 成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。詎被告竟於112年11
08 月13日委託郭清寶律師、鍾靚凌律師以存證信函通知原告，
09 因張鈺羚出現資金困境，被告與張鈺羚前已於112年11月3日
10 合意解除原買賣契約為由，主張原告不得行使優先承購權，
11 然被告係於收受原告行使優先承購權之通知後，才函知原告
12 原買賣契約已合意解除；況被告與張鈺羚合意解除原買賣契
13 約係為規避原告行使優先承購權，依最高法院84年度台上字
14 第2134號判決意旨，對原告已行使優先承購權之效力不生影
15 響，爰依土地法第34之1條第4項規定，提起本件訴訟等語。
16 並聲明：被告就系爭土地權利範圍全部，應以原買賣契約之
17 相同條件與原告訂立書面之系爭買賣契約，並於原告給付價
18 金9,559,080元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原
19 告。

20 二、被告則以：被告與張鈺羚簽訂原買賣契約後，因系爭土地地
21 勢凹陷，較鄰近路面約有3至4層樓以上之高低差，經張鈺羚
22 探詢，整地費用需花費高額，已非其能力所能支付，乃於
23 112年11月3日與被告合意解除原買賣契約，並委由郭清寶律
24 師、鍾靚凌律師函知原告。而依最高法院65年台上字第2113
25 號判決意旨，被告與張鈺羚間之原買賣契約已合意解除，原
26 告自無從行使優先承購權等語置辯。並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第154至155頁，部分文字依判決
29 編輯略為修改）：

30 (一)系爭土地為兩造及陳淑華所共有，應有部分如附表所示。

01 (二)被告於112年10月27日與張鈺羚簽訂不動產買賣契約書（即
02 原買賣契約），約定張鈺羚以總價9,559,080元，向被告買
03 受系爭土地、權利範圍均為全部。

04 (三)被告於112年10月30日以高雄民壯郵局存證號碼000255號存
05 證信函通知原告、陳淑華，於文到次日起15日內以書面並依
06 原買賣契約同條件行使優先承購權等語（下稱系爭255號存
07 證信函），原告於112年10月31日收到該函。

08 (四)原告於112年11月8日以恆春南門郵局存證號碼000015號存證
09 信函通知被告，其願依該信函所提之條件購買系爭土地等語
10 （下稱系爭15號存證信函），張鈺琪於112年11月10日、張
11 鈺曼於112年11月9日收到該函。

12 (五)被告委請郭清寶律師、鍾靚凌律師於112年11月13日以高雄
13 地方法院郵局存證號碼001398號存證信函通知原告，因張鈺
14 羚出現資金困境，雙方業於112年11月3日合意解除原買賣契
15 約等語（下稱系爭1398號存證信函），原告於112年11月14
16 日收到該函。

17 四、兩造爭執事項（見本院卷第155頁，部分文字依判決編輯略
18 為修改）：

19 (一)原告就系爭土地優先承買權之行使，是否因原買賣契約解除
20 而受影響？

21 (二)原告依土地法第34之1條第4項規定，請求被告應依原買賣契
22 約之相同條件與原告訂立書面之系爭買賣契約，並於原告給
23 付價金9,559,080元之同時，將被告對系爭土地權利範圍全
24 部，辦理所有權移轉登記予原告，有無理由？

25 五、本院之判斷：

26 (一)原告就系爭土地優先承買權之行使，是否因原買賣契約解除
27 而受影響部分：

28 1.按共有土地或建築改良物之部分共有人，依土地法第34條之
29 1第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出
30 賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應
31 有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部

01 分，並非以此剝奪他共有人依同條第4項規定享有之優先承
02 購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全部時，他共有
03 人自仍有優先承購之權利（最高法院109年度台上大字第
04 2169號裁定參照）。此項優先承購權乃形成權，須以行使時
05 所有人與第三人間之買賣契約有效存在為前提。次按非對話
06 而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生
07 效力，民法第95條第1項定有明文。

08 2.經查，系爭土地為兩造、訴外人陳淑華共有，面積及應有部
09 分如附表所示；被告依土地法第34條之1第1項規定，以其等
10 對系爭土地應有部分合計逾3分之2，與張鈺矜於112年10月
11 27日簽訂原買賣契約，將系爭土地應有部分全部出賣予張鈺
12 矜，被告遂以系爭255號存證信函通知原告於文到次日起15
13 日內行使優先承購權，經原告於112年11月8日以系爭15號存
14 證信函表示行使前開優先承購權，並於112年11月9日送達被
15 告等情，有不動產買賣契約書、土地登記謄本、存證信函及
16 收件回執等件可佐（見本院卷第25至27、35至38、49至54、
17 79至82頁），亦為兩造不爭執（見不爭執事項(一)至(四)），自
18 堪信實。

19 3.被告辯稱其等與張鈺矜已於112年11月3日合意解除原買賣契
20 約，係在原告行使優先承購之形成權之前，並以系爭1398號
21 存證信函通知原告，則原告無從主張以與原買賣契約相同之
22 條件就系爭土地行使優先承購權，並請求被告按原買賣契約
23 與原告補訂書面契約等語，有系爭1398號存證信函及收件回
24 執在卷可稽（見本院卷第39至40、115頁）。按據證人即代
25 撰原買賣契約之代書助理及立會人陳炎煌於本院結證稱：原
26 買賣契約是我按被告及張鈺矜之父張榮南提供之系爭土地、
27 買賣方人別資料、總價金及付款方式等，再調閱土地謄本資
28 料後繕打契約文字，在簽立原買賣契約當天，是張榮南、張
29 鈺曼及張鈺矜之母陳淑珍直接拿被告及張鈺矜的印章簽約，
30 被告及張鈺矜本人均不在場；在簽立原買賣契約後，由我的
31 事務所通知及寄發系爭255號存證信函，但在我寄出該系爭

01 255號存證信函後，陳淑珍出國前，且在收到系爭15號存證
02 信函前，陳淑珍有打電話給我說不要買系爭土地了，我跟陳
03 淑珍說該函已寄出去，陳淑珍有說她要出國，等回國後再跟
04 我聯絡；在陳淑珍出國期間，我的事務所有收到原告寄發之
05 系爭15號存證信函，我有轉傳給陳淑珍，陳淑珍回稱她回國
06 後會自己處理，至於後續如何，我沒有處理，也不清楚等語
07 明確（見本院卷第156至160頁）。

08 4.核與陳淑珍曾於112年10月31日出境前往日本，至112年11月
09 8日入境臺灣等節，有移民署雲端資料查詢中外旅客個人歷
10 次入出境資料結果、中華民國護照、日本入境許可及機票等
11 見附卷可考（見本院卷第165至166、209至215頁），雖證人
12 陳炎煌證稱陳淑珍告知其解除原買賣契約之時點為其於112
13 年10月30日寄發系爭255號存證信函後，陳淑珍出國之112年
14 10月31日、收到原告寄發之系爭15號存證信函以前，與被告
15 抗辯其等與張鈺羚合意解除原買賣契約之時點為112年11月3
16 日僅差距4日，惟證人陳炎煌為前揭證述時，距112年10月間
17 均已逾1年，自難苛求其對當時情況及所有細節均記憶甚
18 詳、絲毫不差。堪認被告辯稱其等與張鈺羚係於112年11月3
19 日合意解除原買賣契約，係在原告以系爭15號存證信函之非
20 對話意思表示通知被告行使優先承購權到達前即112年11月9
21 日之前。基此，被告辯稱原買賣契約已合意解除在先，原告
22 無從行使優先承購權乙節，自屬有據，應堪憑採。

23 5.原告固援引最高法院84年度台上字第2134號、臺灣新竹地方
24 法院113年度訴字第35號判決為據，惟原買賣契約既於原告
25 行使優先承購權以前，業經被告與張鈺羚合意解除而失其效
26 力，致原告無從行使優先承購權，已如前述，即與上開判決
27 意旨不符，無從比附援引。

28 6.另原告執證人陳炎煌證稱：原買賣契約沒有要辦貸款，因為
29 最後一期的尾款也是現金給付，且張榮南之前有提過系爭土
30 地是現金買賣，沒有要辦貸款等語為據（見本院卷第157至
31 158頁），認被告與張鈺羚合意解除原買賣契約係為規避原

01 告行使優先承購權等語，惟證人陳炎煌係外部人士，對張鈺
02 羚當時財力狀況及支付能力等節未必清楚了解，實難逕以張
03 鈺羚向被告購買系爭土地是否申辦貸款乙節，即得推論原告
04 上開所指為真。況原告主張被告與張鈺羚間合意解除原買賣
05 契約係規避原告行使優先承購權等語，純屬臆測，並未能舉
06 出任何相關具體事證為佐。是原告上開主張，尚無可採。

07 (二)被告與張鈺羚間之原買賣契約於被告行使優先承購權前即已
08 合意解除，業經本院審認如前，是原告依土地法第34之1條
09 第4項規定，請求被告應依原買賣契約之相同條件與原告訂
10 立書面之系爭買賣契約，並於原告給付價金9,559,080元之
11 同時，將被告對系爭土地權利範圍全部，辦理所有權移轉登
12 記予原告等語，自無理由。

13 六、綜上所述，原告依土地法第34條之1第4項規定，請求被告就
14 系爭土地權利範圍全部，應以原買賣契約之相同條件與原告
15 訂立書面之系爭買賣契約，並於原告給付價金9,559,080元
16 之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告，為無理由，不
17 應准許。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

23 民事第一庭 法官 沈蓉佳

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

29 書記官 鄒秀珍

30 附表：

編號	系爭土地之地號	面積	應 有 部 分			

(續上頁)

01

		(平方公尺)	陳永盛	張鈺琪	張鈺曼	陳淑華
1	屏東縣○○鎮○○○段00地號土地	221.75	1/16	3/8	1/2	1/16
2	屏東縣○○鎮○○○段0000地號土地	213.91	1/16	3/8	1/2	1/16
3	屏東縣○○鎮○○○段000地號土地	329.65	1/16	3/8	1/2	1/16