

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第41號

原告 李健榮 住新竹縣○○鎮○○○路000巷0號

李孟蒼

廖鳴秀

李孟憲

翁維菁

李孟勳

簡淑霞

李孟霓

李孟懿

李孟潔

上十人共同

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

被告 李健光

鍾麗滿

李易儒

李易融

上四人共同

訴訟代理人 劉宏邈律師

上列當事人間確認優先購買權不存在事件，本院於民國112年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告四人就原告十人與訴外人吳○木、楊○憲、吳○川三人於民國一一一年六月七日所訂立之不動產買賣契約書之標的即新竹縣○○鎮○○段○○地號、○○地號、○○地號、○○地號、○○地號土地（應有部分詳如【附表一】所示），各被告之優先承購權均不存在。

訴訟費用由被告四人各負擔四分之一。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
05 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
06 得以對於被告之確認判決除去者而言。經查，原告主張被告
07 對於坐落新竹縣○○鎮○○○段000000○000000○000000○
08 000000○000000地號土地（下稱系爭土地）無優先承購權存
09 在，然為被告所否認，且原告以買賣為原因申請將所有權移
10 轉登記予訴外人即買方吳○木、楊○憲、吳○川3人（下稱
11 買方吳○木等人），經新竹縣竹東地政事務所以被告檢具主
12 張優先承購權之存證信函提出異議為由，駁回登記之聲請
13 （卷一第359-361頁），故被告就系爭土地是否有優先承購
14 權之法律上地位有不安之狀態存在，且此不安之狀態得以確
15 認判決加以除去，是原告提起本件訴訟有即受確認判決之法
16 律上利益。

17 貳、實體事項

18 一、原告起訴主張：

19 (一)、原告與被告李健光、鍾麗滿、訴外人廖○妹於民國111年6月
20 7日之前為系爭土地共有人，應有部分比例詳如【附表一】
21 所示，有土地登記謄本可稽（卷一第33-61頁）。原告經共
22 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，依土地法第34
23 條之1第1項規定，於111年6月7日與買方吳○木等人簽訂土
24 地買賣契約書，以總價新臺幣（下同）209,289,600元將系
25 爭土地所有權全部出賣予買方吳○木等人，約定付款方式為
26 簽約款2,000萬元、用印款2,000萬元、完稅款2,000萬元、
27 尾款149,289,600元則以銀行貸款方式支付，同時委任永豐
28 建築經理股份有限公司（下稱永豐建經）為買賣價金信託專
29 戶管理人。

30 (二)、原告於111年6月10日寄發竹北光明郵局（郵局名稱下同）第
31 286號存證信函（附買賣要旨及土地買賣契約書全文影本）

通知被告李健光、鍾麗滿、及另名共有人廖○妹，請其3人於函到15日內確答是否優先承購系爭土地，逾期視為放棄（註：本件相關存證信函之日期、郵局名稱、號碼、寄件人、參閱頁碼，均詳如【附表二所示】），上列3人均於111年6月13日受領通知，有掛號回執可考（卷一第99頁）。另名共有人廖○妹已表示無資力購買，以下不再贅述。被告李健光、鍾麗滿則於111年6月23日寄發台北長春路郵局（郵局名稱下同）第881號存證信函回以「依法表示為優先承購之意思表示」，然同一份信函卻表示對於買賣契約內容有許多疑慮要求釐清解釋，諸如質疑買方之真實性、質疑代書費、仲介費、整合費之負擔等，表示待原告釐清完畢後再另約日期簽約云云，顯係要求變更買賣契約條件。

(三)、原告於111年6月30日寄發第306號函通知被告李健光、鍾麗滿於111年7月8日到銘成地政士事務所簽約。然被告李健光、鍾麗滿屆期未到場，原告認為渠2人業已放棄行使優先承購權。買方吳○木等人遂於111年7月14日將簽約款2,000萬元及用印款2,000萬元匯入信託專戶，此有永豐建經出具之對帳單可證（卷一第445頁）。詎料被告李健光、鍾麗滿夫妻2人故意妨礙買賣進行，被告李健光於111年7月4日將其原本應有部分99/300贈與其子李易儒、李易融各1/300（被告李健光應有部分減為97/300），並於111年7月20日辦畢贈與登記；又於111年7月11日將系爭土地設定最高限額抵押權3,000萬元予其胞姐李素珠，實則並無真實借款關係（卷一第131、135-137頁、卷二第71-72頁）。

(四)、原告嗣後發現被告李易儒、李易融登記為共有人後，即於111年8月18日寄發第383號函（附買賣要旨及土地買賣契約書全文影本）通知被告李易儒、李易融2人於函到15日內確答是否優先承購系爭土地，逾期視為放棄，上開函係由其父親即被告李健光代收（卷一第197頁），被告李易儒、李易融並回覆要行使優先承購權。原告遂於111年9月7日寄發第438號函通知被告李易儒、李易融於111年9月16日至銘成地政士

01 事務所簽約；同日寄發第439號函通知被告李健光、鍾麗滿
02 已喪失優先承購權。詎被告李易儒、李易融屆期並未到場，
03 僅有2位自稱友人之男性（未出示授權書、身分證件、票
04 據）到場向地政士詢問本案情形。原告再於111年9月15日寄
05 發第447號函通知被告李易儒、李易融於111年9月23日到銘
06 成地政士事務所簽約，被告李易儒、李易融仍未到場簽約。

07 (五)、為慎重起見，原告於111年9月30日寄發第476號函予被告4
08 人，明確表示：因被告李健光、鍾麗滿未於111年7月8日到
09 場簽約；被告李易儒、李易融未於111年9月16日、9月23日
10 到場簽約，可認已無購買意願及放棄優先承購權，故原告解
11 除土地買賣契約。

12 (六)、故而，原告依其與買方吳○木等人土地買賣契約書第8條第3
13 項約定，於111年10月24日動支信託專戶5,064,176元繳納土
14 地增值稅；買方吳○木等人復於111年11月22日、24日將2,0
15 00萬元完稅款匯入信託專戶，更於111年11月24日及12月6日
16 匯入約3,600萬元尾款入信託專戶，備供提存被告4人及訴外
17 人廖○妹一部分價金之用。及於111年12月5日向新竹縣竹東
18 地政事務所送件申請所有權移轉登記，然因被告4人異議而
19 遭竹東地政駁回聲請。

20 (七)、是以，被告4人對於系爭土地既無優先承購權存在，為使原
21 告能繼續履行對買方吳○木等人之義務，移轉土地所有權登
22 記等，爰依民事訴訟法第247條第1項提起本件訴訟。並聲
23 明：如主文第1、2項所示。

24 二、被告則答辯以：

25 (一)、不爭執兩造與訴外人廖○妹為系爭土地共有人；原告與買方
26 吳木水等人於111年6月7日簽訂土地買賣契約書，買賣總價2
27 09,289,600元，被告4人之應有部分合計1/3；被告李易儒、
28 李易融係於111年7月20日以贈與為原因登記取得系爭土地應
29 有部分各1/300；兩造間有如【附表二】所示之存證信函往
30 來；永豐建經出具之對帳單形式上真正（卷一第445頁）；
31 原告於111年12月5日向竹東地政申請辦理所有權移轉登記，

業經駁回等情。

(二)、惟否認原告所簽訂之土地買賣契約書合於土地法第34條之1第1項規定。緣以111年5月23日之前，原告翁維菁、廖鳴秀、簡淑霞、李孟霓、李孟懿、李孟潔等人皆不是共有人，係於111年5月23日、25日密集分別以夫妻贈與、贈與為登記原因，自原告李健榮等人處取得一點點應有部分，旋即於111年6月7日依土地法34條之1之規定，以多數決方式，出售予買方吳○木等人，可見原告等人之間之所以辦理夫妻贈與、贈與移轉登記，乃係為符合土地法34條之1關於共有人多數決之規定，以灌人頭方式，取得人數多數優勢，進而在違背被告李健光、鍾麗滿意願下，出售系爭土地，其等之間應有部分之移轉，係通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定自始、當然、確定無效，意即其等出售系爭土地，並不符合土地法34條之1共有人人數過半之規定，土地買賣契約無效。無效之契約即無從發生優先承購權，故原告提起本件確認之訴，無即受確認判決之法律上利益。

(三)、否認以贈與被告李易儒、李易融應有部分各1/300之方式，以及設定最高限額抵押權3,000萬元予胞姐李素珠之方式阻礙原告處分土地。贈與係對被告李易儒、李易融學業表現優異之獎勵，而設定抵押權係擬向胞姐借款用於主張優先承購權後資金週轉之用。

(四)、否認優先承購權不存在。緣以：

1.被告李健光、鍾麗滿部分：收受原告於111年6月10日所發第286號函後，已於111年6月23日以第881號函回覆依法表示為優先承購之意思表示，優先承購權為形成權，一經行使即生效力。被告李健光、鍾麗滿自始未否定或要求變更買賣條件，僅就部分買賣條件有所疑慮，要求原告釐清而已。疑慮部分包括：買方楊○憲是向買方收取整合費2,600萬元之展麗開發股份有限公司之法定代理人；買方應給付837萬元仲介費予「居間介紹人」但迄今不知此人是誰；買方吳○川是買方取得所有權後應與之簽訂土地合建分售契約書之鵠鴻建

01 設股份有限公司之監察人等，故本件土地買賣契約書是否真
02 實，容有疑問。再者，被告李健光、鍾麗滿無法於111年7月
03 8日至銘成地政士事務所簽訂買賣契約，係因當日已排定行
04 程無法到場，且已事先發函通知原告另約時間。縱使被告李
05 健光、鍾麗滿未於原告指定日期到場補簽契約，無礙於已成
06 立之買賣契約，且不得視為放棄優先承購權，充其量僅生是
07 否遲延給付問題。

08 2.被告李易儒、李易融部分：收受原告於111年8月18日所發第
09 383號函後，已於111年9月1日以第1834、1835號函回覆依法
10 表示為優先承購之意思表示，且已於111年9月16日委託代理
11 人高偉翔攜帶委託書、權狀、支票、身分證明文件等契約所
12 需之資料，赴銘成地政士事務所欲簽約，但原告皆未出席。
13 而原告委託之許炳文地政士雖親切且配合說明，然並未就契
14 約內容全部揭露及釐清被告疑慮、未確認行使優先承購權人
15 數、未提供履約保證專戶金額資料等，致被告無法在充份了
16 解契約內容的情況下履行契約，雙方始無法完成買賣契約之
17 簽訂，並非原告所指被告李易儒、李易融僅虛晃一招情事。

18 (五)、依土地法第34條之1第4項及執行要點第11點第9款規定，若
19 多名共有人主張優先承購時，則優先承購部分應按應有部分
20 比例定之。本件原告起訴時自承其於111年6月24日亦有收到
21 另名共有人廖○妹回覆行使優先購買權，則原告應告知被告
22 4人及廖○妹各自優先承購比例，而非對於被告之詢問置之
23 不理，以致於被告無法瞭解購得之應有部分及應付價金數
24 額，故原告之通知是否合法，即有疑義。

25 (六)、再者，原告解除契約亦不合法。依民法第254條規定，債務
26 人遲延給付，須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人
27 於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。原告固通知被
28 告李健光、鍾麗滿應於111年7月8日；被告李易儒、李易融
29 應於111年9月16日、23日至銘成地政士事務所簽署買賣契
30 約，然上開通知僅係觀念通知而非催告，原告既未經合法催
31 告，所為解除契約意思表示，自不合法。準此，被告4人之

01 優先承購權均存在。並答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟
02 費用由原告負擔。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、原告主張其與被告李健光、鍾麗滿、訴外人廖○妹，於111
05 年6月7日之前為系爭土地全體共有人，各自應有部分比例如
06 【附表一】所示；原告依土地法第34條之1第1項規定，於11
07 1年6月7日與買方吳○木等人簽訂土地買賣契約書，以總價2
08 09,289,600元將系爭土地所有權全部出賣，約定付款方式為
09 簽約款2,000萬元、用印款2,000萬元、完稅款2,000萬元、
10 尾款149,289,600元則以銀行貸款方式支付，同時委任永豐
11 建經為價金信託專戶管理人；被告李健光於111年7月4日將
12 其應有部分贈與被告李易儒、李易融各1/300，並於111年7
13 月20日辦畢贈與登記；兩造間有如【附表二】所示存證信函
14 往來等情，為被告所不爭執，並有土地登記謄本、土地買賣
15 契約書、各紙存證信函影本在卷可稽（卷一第33-61、63-74
16 頁及附表二「卷(一)頁碼」），故此部分事實應堪先予認定。

17 (二)、原告主張被告4人之優先承購權均不存在，為被告所否認，
18 並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(1)土地買賣契約書是
19 否真實有效？(2)被告4人是否均有優先承購權？(3)被告4人是否
20 均已合法行使優先承購權？(4)原告解除土地買賣契約書，
21 是否合法？茲析述如後。

22 (三)、就爭點一，本院基於以下證據及理由，認原告與買方吳○木
23 等人於111年6月7日簽訂之土地買賣契約書應為真實有效。

24 1.依土地法第34條之1第1項規定，共有土地之處分，經共有人
25 過半數及其應有部分合計過半數之同意即得行之，本件原告
26 10人之人數及應有部分均已過半數，即得處分共有土地之全
27 部。

28 2.被告質疑原告翁維菁、廖鳴秀、簡淑霞、李孟霓、李孟懿、
29 李孟潔等人，均係於000年0月下旬方因受贈與而取得應有部
30 分，旋於111年6月7日共同出賣予買方吳○木等人，係為灌
31 水共有人人數過半數，固屬不虛，然被告主張所為贈與乃通

01 謀虛偽意思表示而無效，則乏實據。原告間贈與者、受贈
02 者，均為配偶、至親，互相贈與財產並不罕見，本院無法僅
03 因渠等動機在於增加共有人人數即認定法律行為必為虛偽而
04 無真意贈與。

05 3.又被告以其於第881號函所載疑慮，認土地買賣契約書可能
06 並非真實乙節，徒以臆測，並未舉證以實，即無法遽採。況
07 被告李健光先於原告而於111年2月24日贈與配偶即被告鍾麗
08 滿應有部分1/300，將原本只有3名共有人變成4名共有人，
09 使自己掌握共有人半數，雙方均未逾半，可見得被告李健光
10 於111年初即察覺有人欲利用土地法第34條之1第1項規定之
11 可能，而有所提防。本院綜觀土地買賣契約書第1條系爭土
12 地上有地上物且出租予第三人、第8條約定之仲介費、整合
13 費、第15條特別約定事項之土地合建分售契約、買方楊○惠
14 是展麗開發股份有限公司之法定代理人、買方吳○川是鵠鴻
15 建設股份有限公司之監察人等情，本件應係由土地開發業者
16 與建商合作以整合地主，再推由自然人名義購買土地。本件
17 仲介費、整合費固然甚高，但並非無緣無故。

18 4.買方吳○木等人自111年7月14日起至111年12月6日止，已匯
19 入永豐建經信託專戶合計96,173,760元，依土地買賣契約書
20 動支協議而支出20,797,709元，信託專戶截至112年2月17日
21 尚結餘75,376,051元，此有本院向永豐建經調取之對帳單可
22 證（卷一第443-445頁）。本件土地買賣契約書若非真正，
23 衡情買方吳○木等人應無投入鉅資反致自身蒙受資金遭滯結
24 之風險之必要。

25 (四)、就爭點二，本院基於以下證據及理由，認被告李健光、鍾麗
26 滿有優先承購權（但未合法行使，詳後述），被告李易儒、
27 李易融則自始無優先承購權。

28 1.共有人依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地之全部
29 時，得行使優先承購權之人，係指受書面通知或公告時之他
30 共有人而言。如他共有人於受書面通知或公告行使優先承購
31 權而未於期限內行使後，於收件登記完畢前，將其應有部分

01 之全部或一部移轉登記予第三人，倘認該第三人得行使優先
02 承購權或應得對價請求權，將陷法律關係於不安定，此時第
03 三人雖登記為共有人，應解為並無優先承購權，亦無應得對
04 價之請求權，始符合土地法第34條之1第3、4項規定之立法
05 意旨。至出賣共有土地全部之共有人，於辦理移轉登記時，
06 雖因地政機關要求而提出已為該第三人辦理提存之證明，然
07 並非因此即可推認該第三人有優先承購權或應得對價之請求
08 權（臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第240號判決意旨
09 參照）。

10 2.是以，原告於111年6月10日寄發第286號函通知被告李健
11 光、鍾麗滿是否行使優先承購權，被告李健光、鍾麗滿已於
12 111年6月22日寄發第881號函通知原告行使優先承購權之意
13 思，嗣後即使被告李健光於111年7月4日將其原本應有部分9
14 9/300贈與其子李易儒、李易融各1/300（被告李健光應有部
15 分減為97/300）並於111年7月20日辦畢贈與登記，被告李易
16 儒、李易融對於系爭土地並無優先承購權，否則法律關係將
17 陷於不安定，若果被告李健光於原告與買方吳○木等人完成
18 所有權移轉登記之前，動輒將應有部分贈與他人，將使原告
19 疲於奔命，隨時可能又有優先承購權人出現，此種狀況顯然
20 不符合土地法第34條之1為解決共有不動產糾紛、促進土地
21 利用之立法目的，其理至明。土地法第34條之1第4項之優先
22 承購權為法律所明定，不得任意創設。是以，雖原告於發現
23 被告李易儒、李易融登記為共有人而於111年8月18日寄發第
24 383號函通知上開2人是否行使優先承購權，並不使上開2人
25 因此取得優先承購權。是以，原告求為確認被告李易儒、李
26 易融之優先承購權不存在，為有理由，應予准許。

27 3.至於兩造間關於原告對被告李易儒、李易融是否已合法通
28 知？被告李易儒、李易融是否已合法行使優先承購權？得承
29 購之比例？有無委任第三人到場欲簽約等攻擊防禦方法，本
30 院即無續予論斷之必要，附此敘明。

31 (五)、就爭點三，本院基於以下證據及理由，認被告李健光、鍾麗

01 滿實質上不接受全部買賣條件，即非合法行使優先承購權，
02 不生優先承購之效力。緣以：

03 1.按土地法第34條之1第4項「共有人出賣其應有部分時，他共
04 有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」係指他共有人於
05 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
06 有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言。故出賣之共
07 有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人
08 均須接受，始屬合法行使優先承購權。倘有部分不接受或擅
09 自變更買賣條件，即非合法行使優先承購權，尚不生優先承
10 購之效力（最高法院100年度台上字第1673號裁定、98年度
11 台上字第1285號判決意旨參照）。

12 2.原告於111年6月10日以第286號函通知被告李健光、鍾麗滿
13 於15日內確答是否行使優先承購權，被告李健光、鍾麗滿係
14 於111年6月13日受領通知（卷一第99頁），加計15日後為11
15 1年6月28日為行使期間屆滿。經查，被告李健光、鍾麗滿於
16 111年6月23日以第881號函回覆，雖明確表示針對原告所發
17 第286號函內容依法表示為優先承購之意思表示，卻於同一
18 份函文表示「惟台端所檢附之契約書內容尚有疑慮亦請台端
19 釐清解釋…」等語，所提疑問，其瑣瑣大者包括：不知是否
20 有真實買方；未檢附票據或任何付款資金證明，不利本人達
21 成市場資訊對等；不將第一期款匯入永豐建經，反委任第三
22 人保管，違反價金信託法意；土地買賣契約書賣方主體列舉
23 本人，乃無權代理，涉及偽造文書之嫌；仲介費837萬元及
24 整合費2,600萬元未有任何明細，難認真偽；代書費、仲介
25 費、整合費非屬「同樣條件」範疇，非屬契約所生之必要費
26 用，無理由要求優先承購權人概括承受；買方承諾與鷓鴣建
27 設簽訂土地合建分售契約，並非優先承購權人須承受等。同
28 函末並明示「待台端釐清本人上述疑惑完畢後再另約日期簽
29 定契約方屬正辦」。

30 3.本院審酌被告李健光、鍾麗滿所提林林總總各式疑問，其本
31 質係懷疑土地買賣契約書真正，原告與買方吳○木等人故意

設計諸多買方義務，以墊高其他共有人行使優先承購權之負擔，進而心生退怯。惟若被告李健光、鍾麗滿認為如此，即不應行使優先承購權，同意以同樣條件訂立買賣契約，卻再附以種種疑慮，且表明除非疑慮獲得釐清解釋否則不會簽約之條件。是以，被告李健光、鍾麗滿實質上不接受全部買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力。若果被告李健光、鍾麗滿認為土地買賣契約書條款有不公平之處或費用過高之處，須其成為買方之後，方有置喙餘地，於履行買方義務之際再逐項處理，而非附以疑慮未獲釐清解釋前不會簽約之條件，實則認為自身支付買價變多，以及認為自身應有部分所能分配金額變少。在被告李健光、鍾麗滿主觀上有疑慮下，仲介費837萬元及整合費2,600萬元金額龐大，絕非三言兩語解釋後被告李健光、鍾麗滿即能同意支付，如此，土地買賣契約書之買方究竟係何人，即始終懸而難決，如此有違土地法第34條之1解決共有糾紛之立法目的。是以，被告李健光、鍾麗滿所辯「自始未否定或要求變更買賣條件，僅就部分買賣條件有所疑慮，要求原告釐清而已」並不可採。是以，原告求為確認被告李健光、鍾麗滿之優先承購權不存在，為有理由，應予准許。

(六)、就爭點四，被告李健光、鍾麗滿未合法行使優先承購權；被告李易儒、李易融無優先承購權，本院已審認如上，故兩造間並未成立土地買賣契約。準此，原告於111年9月30日以第476號函通知被告4人解除契約是否合法，即無續予論斷必要。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 112 年 10 月 24 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 10 月 24 日

書記官 曾煜智

【附表一】

編號	新竹縣竹東鎮 鷄油林段	所有權人	應有部分
1	201-13地號	李健光	99/300
		李健榮	1/6
		李孟憲	49/300
		李孟勳	49/300
		鍾麗滿	1/300
		翁維菁	1/300
		廖○妹	47/300
		簡淑霞	1/300
		李孟霓	1/300
		李孟懿	1/300
		李孟潔	1/300
2	201-14地號	李健光	99/300
		李健榮	1/6
		李孟勳	99/300
		鍾麗滿	1/300
		廖○妹	47/300
		簡淑霞	1/300
		李孟霓	1/300
		李孟懿	1/300

		李孟潔	1/300
3	201-15地號	李健光	99/300
		李健榮	1/6
		李孟蒼	99/300
		鍾麗滿	1/300
		廖鳴秀	1/300
		廖○妹	47/300
		李孟霓	1/300
		李孟懿	1/300
		李孟潔	1/300
4	201-26地號	李健光	99/300
		李健榮	1/6
		李孟蒼	99/300
		鍾麗滿	1/300
		廖鳴秀	1/300
		廖○妹	47/300
		李孟霓	1/300
		李孟懿	1/300
		李孟潔	1/300
5	201-55地號	李健光	99/300
		李健榮	1/6
		李孟勳	99/300
		鍾麗滿	1/300
		廖○妹	47/300 (註)
		簡淑霞	1/300

01

		李孟霓	1/300
		李孟懿	1/300
		李孟潔	1/300

02

註：編號5所有權人廖○妹之應有部分，原告起訴狀之附件誤載為49/300。

03

04

【附表二】

05

編號	寄發日期	存證信函號碼	寄件人	要旨	卷(一)頁碼
1	111年6月10日	竹北光明郵局第286號	原告	通知被告李健光、鍾麗滿、廖○妹於15日內確答是否行使優先承購權。	75-95
2	111年6月23日	台北長春路郵局第881號	被告李健光、鍾麗滿	依法表示為優先承購之意思表示。 同時，對於買賣契約內容疑慮要求釐清解釋。	101-121
3	111年6月30日	竹北光明郵局第306號	原告	請被告李健光、鍾麗滿於111年7月8日至銘成地政士事務所簽約。	123-125
4	111年7月5日	台北長春路郵局第990號	被告鍾麗滿 (註：寄件人未列被告李健光)	重申行使優先承購權之意思表示不變。111年7月8日已排定行程無法到場，且請先釐清解釋第881號函所提問題後，再另約時間。 同函副知竹東地政。	313-317
5	111年8月18日	竹北光明郵局第383號	原告	通知被告李易儒、李易融於15日內確答是否行使優先承購權。	171-193
6	111年9月1日	台北長春路郵局第1834號	被告李易儒	依法主張優先承購之意思表示。並請原告先確認有多少人主張優先承購權，以便計算優先承購比例。	325-326
7	111年9月1日	台北長春路郵局第1835號	被告李易融	同上	327-328
8	111年9月7日	竹北光明郵局第438號	原告	請被告李易儒、李易融於111年9月16日至銘成地政士事務所簽約	199-205
9	111年9月7日	竹北光明郵局第439號	原告	通知被告李健光、鍾麗滿已喪失優先承購權。	211-219
10	111年9月12日	台北長春路郵局	被告李易儒、	重申行使優先承購權之意	329-331

		第1873號	李易融	思表示不變。 原告尚未回覆第1834、1835號存證信函所詢，並請明確告知行使優先承購權之人數及扣除本人持分後之買賣金額。	
11	111年9月15日	竹北光明郵局 第447號	原告	說明原買方已匯款4,000萬元，並請被告李易儒、李易融於111年9月23日至銘成地政士事務所簽約	225-229
12	111年9月19日	台北長春路郵局 第1946號	被告李易儒、 李易融	有委託代理人攜帶委託書、權狀、支票、身分證明文件到地政士事務所欲簽約，但共有人未出席，且未釐清行使優先購買權人數、履保專戶金額等疑慮，致無法簽約。	319-323
13	111年9月22日	竹北光明郵局 第460號	許炳文地政士	否認第1946號存證信函所述內容。並詳述111年9月16日當日過程。	413-419
14	111年9月30日	竹北光明郵局 第476號	原告	通知被告李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融解除契約	235-243