

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1107號

原告 鄭在軒

訴訟代理人 鄭建宗

被告 鄭建祿

訴訟代理人 林君鴻律師

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113年11月21日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告就被告所有坐落新竹市○○段000地號、851建號（房屋門牌：新竹市○○街00號），權利範圍均為四分之一，有與訴外人葉建陽買受相同條件之優先購買權存在。
- 二、被告應就前項土地、建物之權利範圍，依被告與訴外人葉建陽間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約；並於原告給付新臺幣(下同)450萬元之同時，將前項土地、建物權利範圍移轉登記予原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張其為系爭坐落新竹市○○段000地號、851建號(房屋門牌：新竹市○○街00號)【下稱：系爭房地】之共有人，按被告於民國113年8月19日將系爭房地權利範圍均為1/4以450萬元出售予訴外人葉建陽之同一條件（下稱系爭A條件），有優先承買權存在，然此情為被告所否認，是兩造間對於原告是否有以

01 系爭A條件優先購買之權利並不明確，原告在法律上確有不  
02 安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除  
03 去，依前開規定，應認原告提起本件確認之訴，有法律上之  
04 確認利益，合先敘明。

05 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減  
06 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，亦為民事訴訟法第25  
07 5條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明第三  
08 項請求：「原告與訴外人華峰不動產仲介建設開發有限公司  
09 (下稱：華峰公司)並無委託關係，前項買受相同條件中約定  
10 應付買賣總價6%之仲介費，自無給付之義務。」，嗣於本院  
11 113年11月21日言詞辯論期日減縮此部分聲明(詳本院卷第75  
12 頁)，揆諸前揭說明，核無不合，應予准許，併予敘明。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：

15 (一)系爭房地為兩造共有，原告應有部分為4分之2，原告父親  
16 鄭建宗應有部分4分之1，被告應有部分4分之1，被告於11  
17 3年8月19日將系爭房地以450萬元出售予訴外人葉建陽，  
18 被告於113年8月20日以新竹民生路郵局存證號碼179號存  
19 證信函(下稱：179號存證信函)通知原告於函到15日內  
20 決定是否以系爭A條件優先購買系爭房地，原告於同年9月  
21 5日至新竹郵局領取179號存證信函，並於同年9月6日以新  
22 竹武昌街郵局存證號碼445存證信函(下稱：445號存證信  
23 函)明確向被告表達原告願意優先承購之意願，並委任地  
24 政士莊朝志於同年9月10日依被告179號存證信函所留電話  
25 聯繫優先承買簽約付款相關事宜，原告對於買賣條件中之  
26 總價、期款、過戶稅費之負擔、替被告代繳增值稅之條件  
27 均無異議，但被告於179號存證信函要求原告需給付買賣  
28 總價6%仲介費27萬元予華峰公司，原告於445號存證信函  
29 中亦有明述依民法第172條及內政部102年9月6日內授中辦  
30 地字0000000000號函規定，原告與經紀業永義房屋新竹東  
31 光忠孝加盟店(華峰公司)並無委託關係，自無支付服務

01 報酬之義務。且被告拒絕原告一切合理付款之請求，如拒  
02 絕開設常態所見買賣履約專戶、拒絕收受銀行支票或台灣  
03 銀行支票、拒絕匯款或轉帳、拒絕至銀行領取現金，僅接  
04 受250萬現金且不得去銀行，必須去指定地點交付，故一  
05 直無法達成付款簽約之共識，限制只收現金之要求，於情  
06 理、習慣、洗錢防制宣導均不符，爰依土地法第34條之1  
07 第4項規定及買賣契約之法律關係，請求被告依約履行，  
08 並於原告給付前揭價金同時將系爭房地所有權應有部分移  
09 轉登記予原告。

10 (二)並聲明：如主文第1、2項所示。

11 二、被告則以：

12 (一)被告出售系爭房地予訴外人葉建陽訂定買賣契約後，並以  
13 179號存證信函通知原告，詢問原告是否欲行使土地法第3  
14 4條之1第4項規定之優先承買權，而179號函內容為：

15 「．．．價金四百五十萬元，為本人（即賣方）實拿金  
16 額，本人不負擔任何稅費。二、買方應負擔之稅費如下：  
17 1. 簽約費3千元、2. 辦理產權移轉、設定登記之代辦費（即  
18 代書費）及應繳納之印花稅、契稅、登記、設定等規費及  
19 實價登錄代書費2千元均由買方負擔、3. 土地增值稅納稅  
20 義務人為本人（即賣方），其稅額由買方負擔。仲介費用  
21 為價金的百分之六，共為27萬元，由買方負擔，並應於繳  
22 納第三期款（完稅款）時一併給付與華峰不動產仲介建設  
23 開發有限公司。」，原告於接獲該通知後，以445號存證  
24 信函向被告表示：「…依民法第172條及內政部102年9月6  
25 日內授中辦地字0000000000號函規定，本人與經紀業永義  
26 房屋新竹東光中孝加盟店（華峰不動產仲介建設開發有限  
27 公司）並無委託關係，自無支付服務報酬之義務…」，原  
28 告對於被告與訴外人葉建陽之間買賣關係之土地標示、處  
29 分方式、價金分配、費用負擔等條件均已知悉，故被告已  
30 合法通知原告依土地法第34條之1規定行使優先購買權。  
31 又被告與葉建陽訂定買賣契約已就稅款、簽約費、仲介費

01 等款項應由何方負擔、如何支付等有所約定，系爭契約中  
02 其他約定事項內亦約定由買方負擔所有過戶相關稅賦(增  
03 值稅、契稅、代書費、仲介費…等)等。原告起訴主張買  
04 賣價金450萬元而不負擔與訴外人華峰公司之仲介費6%，  
05 顯見原告於寄發445號存證信函行使優先承買權時之真  
06 意，不包含仲介費之負擔。原告未接受以系爭契約之同一  
07 條件行使優先承買權，並擅自變更買賣條件，應屬行使優  
08 先購買權並不合法，原告提出本件訴訟，顯無理由。

09 (二)並聲明：原告之訴駁回。

### 10 三、本院之判斷：

11 (一)按土地法第34條之1所規定之優先承購權為形成權，只要  
12 他共有人以同一條件買受之意思表示向出賣共有土地之共  
13 有人為之，即生效力(最高法院106年度台上字第345號判  
14 決要旨參照)。土地法第34條之1第4項既規定共有人出賣  
15 其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承  
16 購，即賦予他共有人優先購買權，除出賣之應有部分已移  
17 轉外，倘他共有人已主張優先購買權，原出賣之共有人及  
18 承買人即不得拒絕(最高法院91年度台上字第1224號判決  
19 要旨參照)。經查，被告於113年8月20日以179號存證信  
20 函通知原告及訴外人鄭建宗就系爭房地應有部分4分之1，  
21 以450萬元出賣予非共有人之第三人，檢附買賣契約影本  
22 為附件，如原告及訴外人鄭建宗願依相同條件優先承買，  
23 應於函到15日內以書面表示是否優先承買，否則視為放棄  
24 優先購買權等語，對此原告於113年9月6日以445號存證信  
25 函通知被告：其於113年9月5日收到存證信函，願依土地  
26 法第34之1條規定主張優先購買權，並同意買賣價450萬  
27 元，及支付代書費、印花稅、契稅、規費、增值稅全數等  
28 情，有原告提出之不動產買賣契約書、179號及445號存證  
29 信函在卷可稽(詳本院卷第29至53頁)，可見原告行使優  
30 先承購權時，已表明願依土地法第34條之1第4項規定接受  
31 被告與第三人就系爭房地訂立之不動產買賣契約，則原告

01 主張其已合法行使優先承購權乙節，尚非無據。

02 (二)又被告於179號存證信函記載其與第三人就系爭房地應有  
03 部分4分之1成立之不動產買賣契約書，約定價金450萬  
04 元，為被告即賣方實拿金額，不負擔任何稅費，仲介費用  
05 為價金的百分之6共為27萬元，由買方負擔，並應於繳納  
06 第三期款(完稅款)時一併給付予華峰公司等情，雖為原告  
07 認其與華峰公司並無委託關係，自無支付服務報酬之義  
08 務，惟觀之被告與第三人葉建陽訂立不動產買賣契約書其  
09 他約定事項特別記載：仲介費由買方支付乙節(詳本院卷  
10 第45頁)，應認被告出售系爭房地之仲介費既約定由買方  
11 支付，此交易條件與其他買賣內容息息相關，難以割裂適  
12 用，原告即須接受特別約定事項之記載負擔賣方須支付之  
13 仲介費。再者，被告並不爭執賣方應支付仲介費為買賣價  
14 款之4%，買方則支付買賣價款2%，則原告認其與訴外人華  
15 峰公司既無委託關係，自無代買方支付仲介報酬之義務，  
16 即非無據，是以，被告主張原告應支付訴外人華峰公司6%  
17 仲介費共計27萬元既不合理，原告在445號存證信函就被  
18 告提及應負擔仲介費27萬元表示不同意見，難認原告係不  
19 接受被告與第三人訂立不動產買賣契約書之同一條件，此  
20 參原告於本院113年11月21日言詞辯論期日亦陳稱其願意  
21 支付賣方要付給仲介公司買賣總價4%之仲介費等語(詳本  
22 院卷第75頁)，故被告主張原告不願負擔仲介費，乃擅自  
23 變更買賣條件，原告行使優先購買權並不合法云云，要難  
24 採信。

25 (三)再者，土地法第34條之1第4項規定共有人出賣其應有部分  
26 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。其立法  
27 意旨，在於藉應有部分之出賣，為第三人買受共有人之應  
28 有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以減少共有  
29 人之人數，簡化共有關係，促進不動產之有效利用。此項  
30 優先承購權係屬法定形成權之性質，自不容許任意予以剝  
31 奪(最高法院98年度台抗字第1001號裁定要旨參照)。所

01 謂依同一價格購買，應解為係同樣條件。蓋此項優先承購  
02 權係屬法定形成權之性質，他共有人是否以「同樣條件」  
03 合法優先承購？應依其行使該優先承購權時之意思表示為  
04 準。倘他共有人行使優先承購權時未附條件，則其與出賣  
05 之共有人間，即應依照出賣之共有人與第三人間所訂買賣  
06 契約之相同內容，成立買賣契約（最高法院104年度台上  
07 字第2161號判要旨參照）。經查，原告於445號存證信函  
08 雖表示就買賣價金以開設履約信託專戶，或以提存方式給  
09 付被告價款等情，惟對照被告寄發179號存證信函係要原  
10 告於回函後三日內至陽信開發有限公司事務所履行契約，  
11 顯與被告與第三人訂立不動產買賣契約書約定第一期款25  
12 0萬元，買方應於簽約時支付第一期款，賣方交付所有權  
13 狀正本予雙方委任地政士保管等付款方式迥異，則原告於  
14 445號存證信函就付款方式回應被告有意以開設履約信託  
15 專戶，或以提存方式給付被告價款與被告進行商洽，並非  
16 不以同樣買賣條件給付被告價款，故被告上開所辯，亦難  
17 採信。

18 四、綜上所述，原告請求確認就系爭房地有優先承購權存在，及  
19 請求被告應就系爭房地依被告與葉建陽間買賣契約相同條  
20 件，與原告簽立買賣契約，並於原告給付450萬元之同時，  
21 將系爭房地之所有權應有部分4分之1移轉登記予原告，即屬  
22 有據，應予准許。

23 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與  
24 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

25 肆、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
28 民事第二庭法 官 王佳惠

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
02 書 記 官 黃伊婕