

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 113年度重訴字第62號

03 原 告 邱育卿

04 原 告 邱信發

05 0000000000000000

06 原 告 邱信貿

07 被 告 彭志賢

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 被 告 彭志盟

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 被 告 彭春媛

14 被 告 黃邱鳳玉

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 被 告 邱源秋

18 0000000000000000

19 被 告 邱美蓉

20 被 告 邱益昌

21 被 告 魏溫定妹

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 前列被告共同

25 訴訟代理人 錢炳村律師

26 上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國113年9月
27 30日辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 確認被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌與
30 被告魏溫定妹間，就附表所示之土地及建物之買賣關係不存在。
31 確認被告黃邱鳳玉就附表所示之土地及建物就前項買賣關係之優

01 先承購權不存在。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 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
06 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
07 此所謂即受確認判決之法律上利益，是指法律關係之存否不
08 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
09 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
10 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
11 認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號民事
12 判決意旨參照）。原告起訴主張「1.被告彭志賢、彭志盟、
13 彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌與被告魏溫定妹間，就附
14 表所示之土地及建物之買賣關係不存在。2.被告黃邱鳳玉就
15 附表所示之土地及建物就前項買賣關係之優先承購權不存
16 在。」，被告爭執，是以被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱
17 源秋、邱美蓉、邱益昌與被告魏溫定妹間，就附表所示之土
18 地及建物之買賣關係是否存在，被告黃邱鳳玉就附表所示之
19 土地及建物就前項買賣關係之優先承購權是否存在，尚非明
20 確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此不安狀
21 態能以確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告提起本件確
22 認之訴即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)、「新竹縣○○鎮○○段000○000○000地號土地以及○○鎮
26 ○○段000建號建物之應有部分1/7（下稱系爭不動產）」為
27 原告邱育卿、邱信發、邱信貿、被告彭志賢、彭志盟、彭春
28 媛、黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱益昌共10人因共同繼承
29 邱彭桃妹（民國（下同）109年10月31日歿）之遺產而公同共
30 有。原告邱育卿、邱信發、邱信貿三人於112年6月間對被告
31 彭志賢、彭志盟、彭春媛、黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱

益昌訴請遺產分割，本院113年2月2日112年度家繼訴字第70號判決系爭不動產應予變價分割。前開被告不服提起上訴，現由臺灣高等法院113年度審家上易字第17號審理中。原告三人在113年1月4日收到被告魏溫定妹(代理人黃湘喻)寄來存證信函記載被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌六人以多數決將系爭不動產出售予被告魏溫定妹(下稱系爭買賣關係)，買賣總價新台幣(下同)630萬元整，並通知他共有人於15日內行使優先承購權。原告三人又於113年1月9日收到被告黃邱鳳玉(代理人黃湘喻)寄來存證信函記載被告黃邱鳳玉行使優先承購權，願意同樣條件買下系爭不動產之應有部分1/7。系爭不動產共有三筆土地及一筆建物，依實價登錄，三筆土地至少有1,100萬元市值。前後二份存證信函寄件代理人均为「黃湘喻」，被告之間系爭買賣關係並非真正買賣，而是利用土地法第34條之1規定，以通謀虛偽意思表示，排擠原告三人之應有部分合法之權利，違反誠實信用原則。系爭不動產為「分別共有與公同共有並存」之不動產，被告魏溫定妹縱使買下「系爭不動產之應有部分1/7」，亦難以獨立使用，魏溫定妹竟會出價購買，不合常理。被告魏溫定妹所寄發之存證信函僅合併記載一筆價金，未分別記明各不動產之價金。土地法第34條第2項的書面通知應由部分共有人為之，該存證信函是以被告魏溫定妹為寄件人所寄出，違反上開規定，不生土地法第34條之1通知之效力，被告黃邱鳳玉之優先承購權亦不存在。

(二)、訴之聲明：

- 1.確認被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌與被告魏溫定妹間，就附表所示之土地及建物之買賣關係不存在。
- 2.確認被告黃邱鳳玉就附表所示之土地及建物就前項買賣關係之優先承購權不存在。
- 3.訴訟費用由被告負擔

二、被告答辯：

(一)、本件係出賣人等考慮拍賣多低於市場行情，並需快速解決紛爭亦保護原告等之權益，以土地法第34條之1之規定出售予魏溫定妹，洽談時黃邱鳳玉認待訴訟結果再處理，其他共有人仍欲出賣之，只得優先承購之，原告等亦在訴訟中不願洽談，故無法達成一致出賣之共識。原告若認以約公告現值2倍計算價值，即本標的物價值為1,100萬元，共有人亦願以此價格出賣予原告。本件係持分土地，並有非共有之建物，除0.72平方公尺之000屬特定農業區交通用地外，特定農業區農牧用地之7分之1僅近527平方公尺，亦無法分割及建築，共有建物之課稅現值僅25萬3,600元，價值甚低。土地法第34條之1執行要點規定係在出賣人如願將其他無優先購買權之買賣標的物，一併出售於行使優先承購權者之前提下適用，本件並無此情形。該要點規定：「委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」亦未限制不得委託同一人。

(二)、答辯聲明：

- 1.原告之訴駁回。
- 2.訴訟費用由原告等連帶負擔。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張「新竹縣○○鎮○○段000○000○000地號土地以及○○鎮○○段000建號建物之應有部分1/7為原告邱育卿、邱信發、邱信貿、被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱益昌共10人因共同繼承邱彭桃妹(109年10月31日歿)之遺產而公同共有。原告邱育卿、邱信發、邱信貿三人曾於112年6月間對被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱益昌訴請遺產分割，本院113年2月2日112年度家繼訴字第70號判決系爭不動產應予變價分割。前開被告不服提起上訴，現由臺灣高等法院113年度審家上易字第17號審理中。被告魏溫定妹(代理人黃湘喻)113年1月4日寄出存證信函予原告三人，內容記載被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌六人以多

數決將系爭不動產出售予被告魏溫定妹，買賣總價630萬元整，並通知他共有人於15日內行使優先承購權。被告黃邱鳳玉(代理人黃湘喻)於113年1月9日寄出存證信函與原告三人，內容記載被告黃邱鳳玉行使優先承購權，願意同樣條件購買系爭不動產」之事實，提出土地、建物登記謄本、存證信函、本院112年度家繼訴字第70號民事判決為證，被告不爭執，原告此部分主張堪信真實。原告主張被告間系爭土地買賣為利用土地法第34條之1規定，通謀虛偽意思表示，違反誠實信用原則、土地法第34條之1規定，被告黃邱鳳玉之優先承購權不存在等情。被告否認，並以前詞置辯，是以本件應審究之爭點為：(1)被告提出之買賣契約書形式上是否為真正？被告魏溫定妹與被告彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌間就系爭不動產之買賣行是否為通謀虛偽意思表示？是否違反誠信原則？被告黃邱鳳玉就系爭不動產之買賣關係優先承購權是否存在？

(二)、按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正。民事訴訟法第358條第1項定有明文。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號民事判例意旨參照）。又按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號民事判例意旨參照）。當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立（最高法院69年台上字第1710號民事判例意旨參照）。再按土地法第34條之1第4項所定共有土地優先購買權之行使，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生（最高法院65年台上字第2113號民事判例意旨參照）。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。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。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，於公同共有準用之土地法第34-1條第1項第5項定有明文。112年8月22日土地法第三十四條之一執行要點第8條：本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：(1)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。(6)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(三)、經查：被告提出之魏溫定妹與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌113年1月5日不動產產買賣契約記載：本件買賣標的物之建物標示及權利範圍：建物標的：新竹縣○○鎮○○段000○號（面積106.01平方公尺，1/1全部（依照公同共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積545.24平方公尺，1/1全部（依照公同共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積3143.55平方公尺，1/1全部（依照公同共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積0.72平方公尺，1/1全部（依照公同共有部分登記持分）。邱育卿、邱信發、邱信貿、彭志賢、彭志盟、彭春媛公同共有均為1/126，房屋及土地買賣價金均為3

01 5萬元，黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱益昌公同共有均為
02 1/42，房屋及土地買賣價金均為105萬元(本院卷第139-149
03 頁)。被告提出之黃邱鳳玉與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱
04 源秋、邱美蓉、邱益昌113年2月1日不動產產買賣契約記
05 載：本件買賣標的物之建物標示及權利範圍：建物標的：新
06 竹縣○○鎮○○段000○號（面積106.01平方公尺，1/1全部
07 （依照公同共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮
08 ○○段000地號土地（面積545.24平方公尺，1/1全部（依照
09 公同共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮○○段
10 000地號土地（面積3143.55平方公尺，1/1全部（依照公同
11 共有部分登記持分）。土地標的：新竹縣○○鎮○○段000
12 地號土地（面積0.72平方公尺，1/1全部（依照公同共有部
13 分登記持分）。邱育卿、邱信發、邱信貿、彭志賢、彭志
14 盟、彭春媛公同共有均為1/126，房屋及土地買賣價金均為3
15 5萬元，黃邱鳳玉、邱源秋、邱美蓉、邱益昌公同共有均為
16 1/42，房屋及土地買賣價金均為105萬元(本院卷第139-149
17 頁)。原告提出之113年1月4日由黃湘喻代魏溫定妹寄出存證
18 言函予原告三人，內容記載：台端位於竹東土地建物標示如
19 下：新竹縣○○鎮○○段000○號，面積106.01平方公尺持
20 分。土地標的：新竹縣○○鎮○○段000○000○000地號，
21 總面積：3689.51平方公尺持分如附件一。今彭志賢、彭志
22 盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌於上開土地公同共有
23 部分1/7，同意依土地法第34條第1、2、3項規定，將上開土
24 地與建物全部以630萬元出售予被告魏溫定妹，今依土地法
25 第三十四條之一第四項共有人有優先購買之權，特通知台端
26 依法有依同一條件優先購買之之權，請於文到日起十五日
27 日內惠示是否優先購買、逾期未表示者視同放棄。該建物及
28 土地持分總售價為新台幣：陸佰參拾萬元整。台端如欲優先
29 購買，請於民國113年1月25日前黃湘喻女士領取應得價金並
30 出具領取證明、印鑑證明，逾期未表示者視同放棄，並依法
31 提存，就上開土地所有（1/7公同共有全部）上開六位公同

01 共有人即依法出賣予魏溫定妹。附件：上開土地建物及土地
02 持分（公同共有1/7）賣價金表列如下：邱育卿、邱信發、
03 邱信貿、彭志賢、彭志盟、彭春媛土地持分公同共有均各為
04 1/126，出售金額均各為35萬元，黃邱鳳玉、邱源秋、邱美
05 蓉、邱益昌土地持分公同共有均為1/42，出售金額均各為10
06 5萬元（本院卷第17-27頁）。原告提出之113年1月9日由黃
07 湘喻代黃邱鳳玉寄出存證信函予原告三人，內容記載被告黃
08 邱鳳玉依土地法第104條之1項行使優先承購權，願意以前開
09 條件優先購買系爭不動產（本院卷第29-41頁）。

10 (四)、證人及當事人陳述：

11 1. 證人甄中瑀於本院審理中證稱：新竹縣○○鎮○○段000○0
12 00○000地號及○○段000建號之買賣契約，是我撰稿及代
13 筆。我有告知他們有土地法第34條之1的適用，後續的程序
14 要完成以後再付後面的尾款，只是付了頭期款，依照買賣價
15 金部分提存。印章是他們自己提供的。價金是依共同共有的
16 持分比例來決定。合約書、不動產買賣契約書裡面寫共同共
17 有的面積及每一個人的價金。簽約以後黃湘喻去提存，完成
18 土地法第34條之1通知的存證信函，再交給代書辦理。黃邱
19 鳳玉不同意，邱益昌說邱信發、邱信貿、邱育卿他們沒有要
20 賣，現場有邱益昌，他說他代表邱美蓉、邱源秋、彭春媛、
21 彭志賢、彭志賢，我說你們都講好了，反正合約簽訂後你們
22 如果有執行後續的動作，此合約即生效力，他們確實交付證
23 件、印鑑章、印鑑證明。土地標的新竹縣○○鎮○○段000
24 地號，面積545.24平方公尺，1/1全部，沒有指全部人均要
25 賣，我後面有註明，依照公同共有各出售人的登記之持分做
26 買賣，魏溫定妹跟另外6個共有人的契約，黃邱鳳玉現場也
27 在，我就問她說妳要不要賣，她說她要考慮，我覺得她在猶
28 豫，我就想說先寫，寫完以後看她怎麼樣，因為魏溫定妹很想
29 買，我有問她這樣的話妳還要買嗎，她說她要買。我跟她說
30 呱不要付錢，因為還有法律程序要走，等到公告所有共有人
31 是否要買、有無優買權時，如果他們都說不要買，妳再來

付錢。後來黃邱鳳玉她要優先購買權，就通知黃湘喻等語
(本院卷第217-231、249-251頁)。

2. 證人黃湘喻於本院審理中證稱：邱益昌有塊地告訴我，當時我有請他們確認要賣持分還是全部，可是他一直都沒有回覆，如果要單獨買賣他持分要經過一連串很麻煩的手續。因為無法簽委託，我就一直都沒有理，後來魏溫定妹要幫女兒找房子，聊的時候知道這塊土地，我帶她去看，幾次之後她就說OK，我突然想到她好像是可以用優買權先詢問，我有問過邱益昌他們當時是有幾個人想賣，土地法第34條之1過三分之二後即可賣掉，後來黃邱鳳玉說她要買，因為原先委託我的買主是魏溫定妹，所以我跟魏溫定妹講說人家自己家人說要買了，所以此部分妳可能無法買，我幫魏溫定妹跟黃邱鳳玉發存證信函。魏溫定妹要買的時候沒有無寫契約，她前面只能寫意向書、要約書之類的。魏溫定妹沒有寫契約，她本來打算每坪4萬元，630萬元。魏溫定妹要買的時候，發給其他人的存證信函裡面只有一個人員的持分明細，沒有附契約，黃邱鳳玉要買的時候，發函給其他人時沒有附契約，因為要先弄清楚他們全部人的意願才會知道，尚未簽契約前就去發存證信函，發了魏溫定妹的存證信函後，黃邱鳳玉說要買所以又發了一個黃邱鳳玉的，當時也尚未簽契約，只是先告知黃邱鳳玉要優買。最後只寫了一份黃邱鳳玉的契約等語
(第232-248頁)。

3. 魏溫定妹於本院審理中證稱：有要買○○段000建號及○○段000、000、000之土地，買來想要老了退休有事情做，做個小生意。因為全部買的話我有問過，她說可以買他這一部分，所以我才有決定要買。後來黃邱鳳玉覺得給外人買不好，說他們自己買起來。全部是指全部都買，黃邱鳳玉他們不賣。我有聽說可以一部分，所以我才會想要買，也不知道說沒有買成。要買原告他們三個的，當時說一坪4萬元，他們家旁邊有5、6萬元賣不出去，我想說他們4萬元，我覺得還可以接受。契約上面蓋的印章是我的印鑑章，印章是我蓋

的，沒有拿訂金也沒有成交，所以未簽名，也不知道會發生到這種地步，我們大概簽一下。當時簽約時不知道不會成。當天有簽約，簽我要買的約，簽完之後就這麼多問題，就沒有進度。他們共有人不肯，他們當然優先，所以我就放棄不買等語（本院卷第251-260頁）。

(五)、由上以觀，魏溫定妹僅係要購買系爭土地、建物一部分，並非全部，與證人甄中瑀所述及契約、存證信函記載均不相符，前開契約雖記載買賣標的物為系爭土地、建物全部，然而就土地建物持分記載與土地、建物登記不符，存證信函內容先記載出售土地、建物全部，後又記載出售公同共有1/7，就土地、建物持分記載與登記謄本記載亦不符。且魏溫定妹稱契約沒有成、黃湘喻稱僅係意向書（本院卷第244、256-258頁），買賣價格亦遠低於鄰地實價登錄每平方公尺1.6萬元（本院卷第191頁）；魏溫定妹與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌所簽之契約雖均係由其等蓋章，形式上為真正（本院卷第191頁）；然而前開契約、存證信函記載買賣標的不一致，且與土地登記謄本記載及魏溫定妹所述不符，尚難認魏溫定妹與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌對於買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示已達一致，魏溫定妹購買系爭土地、建物之契約既尚未成立，與土地法第34條之1規定即有未符，黃邱鳳玉自無從依該規定行使優先購買權。再者，本件系爭土地、建物魏溫定妹與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌間之買賣，係由黃湘喻代魏溫定妹寄出存證信函予原告三人，與土地法第34條之1第2項規定，亦有未符。

(六)、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。土地法第104條定有明文。基地

01 出賣時，承租人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件
02 優先購買之權，其規範意旨在保護現有房屋所有權人之權
03 益，使土地所有權之歸屬及利用，於公平合理之原則下，歸
04 併同一人（最高法院108年度台上字第1423號民事判決意旨
05 參照）。依前開魏溫定妹之不動產買賣契約及存證信函記
06 載，係購買土地及建物，並非僅購買土地，黃邱鳳玉寄出存
07 證信函予原告三人，內容卻記載被告黃邱鳳玉依土地法第10
08 4條之1項行使優先承購權（本院卷第29頁），與該規定尚有
09 未合。再者，魏溫定妹與彭志賢、彭志盟、彭春媛、邱源
10 秋、邱美蓉、邱益昌系爭土地、建物之契約既未成立，黃邱
11 凤玉亦無從依土地法第104條、第34條之1規定，行使優先購
12 買權。

13 (七)、綜上所述，原告起訴請求 1. 確認被告彭志賢、彭志盟、彭春
14 媛、邱源秋、邱美蓉、邱益昌與被告魏溫定妹間，就附表所
15 示之土地及建物之買賣關係不存在。2. 確認被告黃邱鳳玉就
16 附表所示之土地及建物就前項買賣關係之優先承購權不存在
17 ，為有理由，應予准許。

18 四、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
19 及所用之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰
20 不一一予以論列；魏溫定妹購買系爭土地、建物之契約既尚
21 未成立，就系爭不動產之買賣行為是否為通謀虛偽意思表
22 示、是否違反誠信原則，毋庸論列，均附此敘明。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

24 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　1　　日
25 　　　　　　民事第一庭法　　官　　林麗玉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　4　　日
30 　　　　　　書記官　　高嘉彤

01
02

附表（系爭兩造公同共有土地與建物）：

1. 新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積545.24m²，權利範圍7分之1）。
2. 新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積3,143.55m²，權利範圍7分之1）。
3. 新竹縣○○鎮○○段000地號土地（面積0.72m²，權利範圍7分之1）。
4. 新竹縣○○鎮○○段000○號建物（權利範圍7分之1）。