

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第259號

原告 張志誠

訴訟代理人 李志澄律師

複代理人 林國明律師

被告 楊文溪

訴訟代理人 吳冠逸律師

楊金煌

被告 范敏珍

范敏鉉

蔡楊秀丹

兼上3人共同

訴訟代理人 楊美鳳

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10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

一、原告起訴主張：其與被告等人（下合稱被告）均為坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人，兩造權利範圍如附表所示。被告於民國112年6月9日將其等之應有部分出售予訴外人陳紫婕，並簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），惟未依土地法第34條之1第4項規定通知原告行使優先承購權。原告已於112年12月6日向被告行使優先承購權，請其等與原告簽訂買賣契約，未獲置理；又系爭契約並無給付仲介費約定，被告主張之仲介費高達買賣價金10%，顯違一般行情而屬臨訟所為，況原告本屬土地所有權人，資料均明載於土地登記謄本上，本無須經由仲介，

是被告要求原告負擔仲介費用並無理由等語置辯。並聲明：  
(一)確認原告就被告所有系爭土地如附表所示權利範圍有優先承購權存在。

(二)被告楊文溪應就系爭土地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約，並於原告完成分期給付總價金新臺幣（下同）465萬4,401元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/23600移轉登記予原告。

(三)被告范敏珍應就系爭土地權利範圍1217/47200，依其與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約，並於原告完成分期給付總價金232萬7,200元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/47200移轉登記予原告。

(四)被告范敏鉉應就系爭土地權利範圍1217/47200，依其與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約，並於原告完成分期給付總價金232萬7,200元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/47200移轉登記予原告。

(五)被告蔡楊秀丹應就系爭土地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約，並於原告完成分期給付總價金465萬4,401元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/23600移轉登記予原告。

(六)被告楊美鳳應就系爭土地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約，並於原告完成分期給付總價金465萬4,401元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/23600移轉登記予原告。

二、被告則以：系爭契約第4條第2項約定因辦理產權移轉登記所生之印花稅、登記規費、書狀費及相關費用均由陳紫婕負擔，並另行約定陳紫婕應給付仲介即訴外人陳麗花佣金50萬元、邱明德、王炫仁佣金100萬9,536元，此有陳紫婕與陳麗花、邱明德、王炫仁所簽立之仲介協議書（下稱系爭仲介協議書）。被告已於112年7月20日委由邱明德、王炫仁及代書即訴外人王君容當面向原告告知，如欲行使優先承購權須按仲介協議書所載金額給付佣金，原告業已明確拒絕給付佣

01 金，是以其顯未接受系爭契約之同一條件，非屬合法行使優  
02 先承購權等語置辯，並均聲明：原告之訴駁回。

03 三、原告主張：其與被告均為系爭土地共有人，兩造權利範圍如  
04 附表所示；被告於112年6月9日與陳紫婕簽立系爭契約，出  
05 售其等之應有部分等情，有系爭土地謄本及系爭契約在卷可  
06 稽（見113年度士司補字第92號卷第21至27頁、第29至67  
07 頁、本院卷第214至222頁），復為兩造所不爭執，均堪信為  
08 真實。

09 四、得心證理由：

10 (一)按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或  
11 單獨優先承購；土地法第34條之1第4項定有明文。又該條所  
12 謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人  
13 與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標  
14 的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買  
15 權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條  
16 件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高  
17 法院112年度台上字第1493號民事判決意旨參照）。

18 (二)原告雖主張其不知系爭土地買賣有仲介費之約定云云。惟  
19 查：

20 1.證人王君容於本院言詞辯論期日證述略以：我的職業是地政  
21 士，我有參與系爭土地買賣過程，本件雙方協議仲介費用由  
22 買方給付，但沒有寫在系爭契約裏，是在簽立系爭契約之  
23 前，同一天另外簽立系爭仲介協議書；之後送件到地政，地  
24 政人員告訴我他們有私權爭執，並發補正通知，我收到補正  
25 通知就跟賣方說了，後來就收到駁回通知；後來我有跟買方  
26 公司經理、買方公司同仁、還有中人一起去找原告討論有關  
27 仲介費的問題，討論的過程，原告在大聲斥責中人，說他不  
28 給付仲介費也是應該的，我們去找他的那天，到現場的時候  
29 原告就知道要付仲介費了，我們有跟原告說仲介協議的內容  
30 等語明確（見本院卷第100至105頁）。又證人邱明德於本院  
31 言詞辯論期日證述略以：我的職業是土地買賣介紹人，本件

是我把地主的系爭土地介紹給買方；在簽系爭契約時有提到仲介費用，因為當時有約定好買賣價金，我們怕交易完之後拿不到仲介費，所以在簽系爭契約之前會跟買方先簽一份仲介協議，因為地主要拿清的（就是實拿多少錢的意思），所以我們就事先先簽了系爭仲介協議書，仲介費用是以系爭土地買賣當年度的公告現值的1.5%計算，約定全部由買方負擔。因為本件優先承購權的爭議，游登傑（我印象中他是陳紫婕的繼子）有找過原告，建議一人買一半，佣金各自負擔，但協調不成，所以游登傑才會跟我們相約在7月20日早上11時一起去原告的公司即虹展公司找原告，當天去的有張粵珍（她是買方公司跟我接洽的人）、游登傑、王君容、還有我跟我同事王炫仁，我們有見到原告，因為之前游登傑跟原告協調不成，所以當天我們一進去就開宗明義跟原告說就是要付佣金，當時原告在泡茶，我坐在他旁邊，跟他說「老闆，你不付佣金，那我們都做白工？（台語）」。他回說「他不付佣金，那你家的事（台語）」。因為之前他跟游登傑聊過了，所以我們大家都知道他不付佣金，所以我一開始就這樣跟他講。因為這樣的過程，所以沒多久大概三分鐘我們就離開了。我們有明確告訴原告佣金要公告現值的1.5%，當天也有帶系爭仲介協議書，但原告一開始就表明不付錢，給他看也沒意義，所以並沒有拿出來給他看等語明確（見本院卷第106至110頁）。互核證人王君容及邱明德之證言，就系爭土地介紹人與買方陳紫婕簽立系爭仲介協議書簽立之過程，系爭土地優先承購權發生爭議後，其等前往原告公司商議之經過等節之證述內容大致相符，可以採信。而依證人王君容及邱明德之證述內容，買方代表及仲介人員於112年7月20日前往原告公司商討本件優先承購權爭議之時，已明確告知原告系爭土地買賣須由買方負擔仲介費，其等亦已明確告知原告仲介費用為系爭土地公告現值之1.5%，而原告當場並已表明拒絕支付仲介費用，已堪認定。

## 2.原告雖主張系爭仲介協議書違背一般行情而屬臨訟所為云

01 云。然查：依證人王君容及邱明德前揭證言可知，系爭仲介  
02 協議書係於112年6月9日當天，先簽立系爭仲介協議書，再  
03 簽立系爭契約，顯然系爭仲介協議書係與系爭契約同天簽  
04 立，而非在原告主張優先承購權之後始簽署。再依證人邱明  
05 德前揭證言可知，系爭土地仲介費係以系爭土地公告現值1.  
06 5%為計算；復參以陳紫婕與仲介陳麗花約定之佣金為50萬  
07 元、陳紫婕與王炫仁及邱明德約定之佣金為100萬9,536元，  
08 2筆總計為150萬9,536元，有系爭仲介協議書存卷可參（見  
09 本院卷第50至56頁），該數額確與系爭仲介協議書所載交易  
10 當年度系爭土地公告現值1.5%相符。而仲介費用數額多寡，  
11 涉及該事務之難易程度、各當事人間之交情等等，因素甚  
12 多，又因系爭土地屬道路用地，成交價格低於公告現值（見  
13 本院卷第235頁兩造之陳述），故而縱使本件仲介報酬係以  
14 土地公告現值1.5%計算，而非以成交總價之比例計算，亦無  
15 違常情。至原告復主張其為土地所有權人，資料均明載於土  
16 地登記謄本上，無須經由仲介，而無庸負擔本件仲介費用云  
17 云，然查：共有人出賣應有部分予他人之情形，土地法第34  
18 條之1第4項規定之優先承購權，係為簡化土地共有關係，始  
19 令其他共有人得以同一價格優先購買，若此「同一價格」不  
20 計入出售土地過程之已知及隱形成本，諸如仲介過程藉由大  
21 眾有意願購買之人出價、比價，令系爭土地在自由市場競爭  
22 之情形下反映出合理且適當之價值，則土地共有人藉由第三  
23 人之購買意願，而得出合理價格以優先承購，但仲介人員卻  
24 於辛苦付出後，因共有人行使優先承購權而無法取得任何報  
25 酬，亦顯失公平，是原告此部分主張尚屬無據。從而，原告  
26 前揭主張均無理由。

27 3.綜上所述，被告出售系爭土地予陳紫婕，確有約定由買方支  
28 付仲介費用150萬9,536元，原告在被告委由仲介人員告知此  
29 節時已明確拒絕支付仲介費用，顯然並未以系爭契約相同條  
30 件合法表示優先承購，而不生優先承購之效力。

31 五、從而，原告請求確認其就被告所有系爭土地如附表所示權利

範圍有優先承購權存在，並請求被告應就其等如附表所示之權利範圍，依其等與陳紫婕間買賣契約相同條件，與原告簽立買賣契約並履行該買賣契約，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

民事第三庭 法 官 陳菊珍

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

書記官 鍾堯任

附表：

| 編號 | 共有人  | 應有部分       |
|----|------|------------|
| 1  | 楊文溪  | 1217/23600 |
| 2  | 范敏珍  | 1217/47200 |
| 3  | 范敏鉉  | 1217/47200 |
| 4  | 蔡楊秀丹 | 1217/23600 |
| 5  | 楊美鳳  | 1217/23600 |