

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2986號

原告 何富森
訴訟代理人 張績寶律師
複代理人 楊孝文律師
訴訟代理人 曾慶崇律師
複代理人 王德凱律師
被告 星一租賃股份有限公司

兼

法定代理人 黃坤鍵

上二人共同

訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國115年5月14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

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時聲明原為：1.確認原告就被告所有如附表所示不動產之應有部分有優先承買權存在。2.被告應就附表所示不動產之應有部分，以新臺幣（下同）390萬元之價格與原告訂立買賣契約。3.被告應於原告給付390萬元價金之同時，將如附表所示不動產之如附表所示應有部分所有權移轉登記予原告。嗣於民國115年5月14日當庭將訴之聲明第3項更正為：被告應於原告給付390萬元價金之同時，將臺中市○○區○○段000○000地號土地如附表所示應有部分所有權移轉登記予原告；被告星一租賃股份有限公司另應將其上房

01 屋稅籍編號00000000000號（門牌號碼：臺中市○○區○○
02 里0鄰○○路0段0巷0號）之建物應有部分比例三分之二移轉
03 予原告（見本院卷第319頁），核屬補充法律上之陳述，符
04 合上揭規定，應予准許。

05 二、次按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不
06 得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受
07 確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，當事
08 人主觀上認其在法律上地位有不妥之狀態存在，且此種不妥
09 之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確
10 認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有受確認判決之法
11 律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。
12 查原告主張其就被告如附表所示不動產之應有部分有優先承
13 買權，並經原告為應買表示後，與被告成立買賣契約。惟被
14 告否認兩造間存在如附表所示不動產應有部分之買賣契約，
15 則原告就附表所示不動產應有部分有無優先承買權、兩造間
16 是否存在不動產買賣契約即有未明，將導致原告在私法上地
17 位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告提起確認訴訟
18 除去之，應認原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法
19 律上利益，且有保護之必要，合先敘明。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：

22 (一)原告何富森前為臺中市○○區○○段000地號土地（下稱108
23 土地之共有人，嗣於113年8月12日另取得同段109地號土地
24 （下稱109土地）及其上未辦保存登記建物即門牌號碼臺中
25 市○○區○○里0鄰○○路0段0巷0號建物（下稱系爭建物，
26 與108、109土地合稱系爭不動產）之應有部分。被告黃坤鍵
27 為108土地之共有人，被告星一租賃股份有限公司（下稱星
28 一公司）則為109土地及系爭建物之共有人，各共有人之應
29 有部分比例如附表所示。被告黃坤鍵同時為被告星一公司之
30 法定代理人。

31 (二)被告黃坤鍵前於113年7月16日以臺北松山郵局第441號存證

01 信函（下稱441號存證信函）通知原告其欲將108、109土地
02 與系爭建物之應有部分以390萬元出售予第三人，因原告與
03 被告黃坤鍵係其中108土地之共有人，爰依土地法第34條之1
04 規定，請原告於函到10日內以書面通知是否願以相同價金為
05 優先購買土地與建物等語，原告即於113年7月26日以太平宜
06 欣郵局第390號存證信函（下稱390號存證信函）為應買之表
07 示，惟均未獲被告黃坤鍵進一步回應，原告另於113年8月26
08 日以進化路郵局第87號存證信函表明應買未果，爰依法提起
09 本訴。

10 (三)被告於訴訟中始稱已於113年7月20日與第三人黃國書解除買
11 賣契約，顯係臨訟所為，並不可採。且黃國書為被告星一公
12 司之董事，自身亦係對土地買賣有相當了解與專業之人，若
13 確有解約乙事，被告與黃國書均無不通知原告之理，足見渠
14 等所提出之解約協議書有倒填日期之行為。又黃國書既為星
15 一公司之董事，依公司法第202條之規定，應受被告黃坤鍵
16 與被告星一公司對外意思表示之拘束，即應尊重原告就系爭
17 不動產行使優先承買權。

18 (四)縱被告黃坤鍵已與黃國書解除買賣契約，然其所為解除契約
19 意思表示並未通知原告，自不發生解除契約之效果。且被告
20 與黃國書間之特約事項並未送達原告，原告根本並不知悉
21 「特約協議書」中關於「隨時解約權」之規定，且優先購買
22 權人應承受之買賣條件，解釋上應僅限於「與買賣法律關係
23 『成立』有關之重要之點」及「影響『價格』之條件」，本
24 件關於「隨時解約權」之特約，原告無法預見，自不負有接
25 受之義務。則原告既已行使優先購買權，意思表示業已合
26 致，被告自不得再主張解除契約等語。並聲明如事實及理由
27 欄壹、一所示。

28 二、被告則均以：

29 (一)被告與黃國書簽立系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契
30 約），將108、109土地及系爭建物應有部分全部出賣予黃國
31 書，113年7月16日被告黃坤鍵遂以441號存證信函通知原告

於文到次日起10日內行使優先承購權，原告於113年7月18日收受，然依系爭買賣契約之特約協議書（下稱系爭特約）第4點記載「雙方之解約權：雙方同意，自本買賣契約簽訂之日起十日內，買方得隨時無條件行使解約權；又於移轉登記完成前賣方亦得隨時解除本契約……」。實則，買方黃國書於簽立系爭買賣契約後，於同年月20日突告知不願購買，並依上開特約行使解約權，並經雙方合意解除系爭買賣契約，此有解約協議書可佐。是以，原告雖於113年7月26日（斯時原告尚非109土地及系爭建物之共有人）以390號存證信函表示行使前開優先承購權，並於同年月29日送達被告黃坤鍵，然被告與黃國書已於113年7月20日合意解除系爭買賣契約，此在原告行使優先承購之形成權前，則原告自無從主張以與系爭買賣契約相同之條件就系爭不動產行使優先承購權。

(二)原告係在113年8月12日方取得109土地及系爭建物應有部分1/3，並於113年8月26日再次來函主張優先承買權，此通知之時點除逾被告黃坤鍵441號存證信函所載之10日內回覆期間外，亦超過原告主張之15日之法定限期時間。準此，原告之優先承買權行使不合法。況原告主張之優先承買權亦未曾向被告星一公司為之，故原告之優先承買權通知亦不合法，對被告星一公司並不生效力。

(三)退步言之，縱認原告得以行使優先承買權，被告亦得依系爭特約第4點之約定，於移轉登記完成前行使解約權，據此，被告亦以答辯狀繕本送達原告之日起，為解除與原告間買賣契約之意思表示等語，資為抗辯。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)原告主張其所有之系爭不動產應有部分歷程如附表所示，及其於113年7月18日收受被告黃坤鍵寄發之441號存證信函通知優先承買權，隨即於同年月26日以390號存證信函回復應買等情，據其提出108、109土地登記第一類謄本、房屋稅籍證明書、上開存證信函及回執影本為證（見本院卷第31至3

01 3、37至39、71至79頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

02 (二)被告抗辯渠等與黃國書於原告應買前即已解除系爭買賣契乙
03 節，則為原告所否認。據證人黃國書於本院審理中具結證
04 稱：我在星一公司負責整個會計管理，另個人經營鑫鴻控股
05 有限公司（下稱鑫鴻公司），鑫鴻公司是星一公司之股東。
06 113年6、7月左右，被告黃坤鍵與我在星一公司會議室簽署
07 系爭買賣契約，還有代書薛宇晨在現場。我用現金付了10萬
08 元給代書。我平常有在買不動產，被告黃坤鍵問我要不要購
09 買系爭不動產，我看了一下覺得OK，就簽約了，我不是用鑫
10 鴻公司的名義買賣。購買系爭不動產主要是我自己的投資，
11 可能佔60%，如果將來不動產在我手上也可能考慮居住或另
12 外規劃，不是因為星一公司業務需要。被告黃坤鍵有告訴我
13 系爭不動產是持份，現況詳細情形我不清楚，我買不動產只
14 看標的物。簽約後2天我才自己去現場查看，看過資料後，
15 包含距離及套繪等等，跟家人討論後決定不要買入系爭不動
16 產。我從以前買持份農地都會要求要加系爭特約第4條的內
17 容，因為我以前曾經吃虧，所以系爭特約的第4條是我要求
18 代書加上去的。特約和買賣契約時同時簽訂，解約也是在星
19 一公司會議室，被告黃坤鍵說他已經有走法律程序，所以要
20 來公司解約，請代書過來，我們就退款、解約，10萬元當天
21 交付給我。我不清楚被告黃坤鍵所稱法律程序的內容，解約
22 當日我也不知道有人行使優先購買權，是等到法院通知我才
23 知道。契約解除後我沒有通知系爭不動產其他共有人，代書
24 後續有無走其他流程，我不清楚。被告黃坤鍵當初買受108
25 土地之價格，我不清楚，我雖然身為董事，但不會經手所有
26 的買賣，在簽訂系爭買賣契約書前我也無查看被告星一公司
27 或被告黃坤鍵買受時之價差。買農地講求快速購買，我買50
28 0萬的標的有時也僅支出10萬元訂金，因為我有要求解約條
29 款，保護自己。系爭買賣契約的價金是我和被告黃坤鍵參考
30 實價登錄周遭的土地段號行情決定價金，哪一筆我沒辦法特
31 定。買賣雙方達成合意，雙方合意買賣就成立，無法解釋為

01 何不以其他價格購買等語（見本院卷第320至328頁）。

02 (三)經核證人所述與系爭買賣契約、系爭特約及解約協議書內容
03 相符（見本院卷第129至137、141頁），尚堪採信。且證人
04 雖為被告星一公司之董事，同時亦自行經營控股公司，平時
05 即有買賣不動產之經驗，是證人依據自身需求購買不動產，
06 並基於契約自由原則與被告議定買賣價金及契約內容，縱使
07 事後解約，亦無違反常情之處，原告遽指解約協議書係證人
08 事後所為，實乏所據。況且依證人之立場，其依系爭特約第
09 4點與被告解約後，本即無須再介入理會被告如何處置系爭
10 不動產，縱使證人任職於星一公司管理會計部門，然系爭買
11 賣契約事後已解除，並無公司資產需沖銷或收入認列，而優
12 先承買權依常情亦非公司會計部門所需處理之事務，是證人
13 稱其不知被告黃坤鍵所稱「法律流程」為何，尚屬合理。原
14 告以此攻訐證人證詞之可信性，並不可採。又證人身為星一
15 公司之董事，與被告星一公司進行交易，至多僅生公司法第
16 223條是否需由監察人為公司代表之問題，而與公司法第202
17 條旨在規範股份有限公司董事會職權之規定無關，原告屢稱
18 公司之意思表示應拘束董事云云，難認有據，無從採憑。

19 (四)再按農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應
20 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
21 二者，其人數不予計算。共有人出賣其應有部分時，他共有人
22 得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1
23 項、第4項分別定有明文。土地法第34條之1第4項所稱之優
24 先承購權，是基於法律規定，對於出賣共有土地或建築改良
25 物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，是他共有人
26 優先承購權，自應以共有人「有效」出賣其應有部分與第
27 三人為基礎，苟共有人與第三人間買賣行為不存在，則所謂
28 優先購買權即無從發生。又該條所規定之「以同一價格共同
29 或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約
30 或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付
31 款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有

部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第1493號、104年度台上字第1573號判決意旨參照）。

(五)查系爭買賣契約既於113年7月20日經被告與黃國書合意解除，則原告於同年月26日以390號存證信函行使優先承購權時，已無「有效」之買賣行為存在，原告自無從與被告形成與系爭買賣契約同樣條件為內容之買賣契約甚明。再者，原告並非系爭買賣契約之當事人，且被告與黃國書解除系爭買賣契約時，原告亦尚未行使優先承購權，而未與被告成立契約關係，則被告與黃國書解除系爭買賣契約，自無通知原告之義務，原告稱被告對原告有契約上之告知義務，被告未通知原告，不發生解除契約之效果云云，難認有據。另原告提出另案新北地方法院93年度訴字第684號判決主張出賣人未將意定解約之內容通知先買權人，對先買權人不生效力等語，惟該案實係因出賣人無法證明其已將原買賣契約解除，與本案案情不同，實無從比附援引，附此說明。

四、綜上所述，原告請求確認就被告所有如附表所示不動產之應有部分有優先承買權存在，並聲明如事實及理由欄壹、一所示，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷；至原告聲請傳喚證人薛宇晨、證人即被告黃坤鍵，待證事實為被告與黃國書訂定系爭買賣契約、系爭特約及解約過程等語，惟此部分已經證人黃國書證述明確，並經本院綜合兩造陳述及書證認定如前，認無再予傳喚證人之必要。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
民事第五庭 法 官 陳怡瑾

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

03 書記官 陳慧君

04 附表：

05

臺中市○○區○○段000地號土地		臺中市○○區○○段000地號土地		臺中市○○區○○里0鄰○○路0段0巷0號建物	
共有人	應有部分比例	共有人	應有部分比例	共有人	應有部分比例
黃坤鍵	247/1000	星一租賃股份有限公司	1/3	星一租賃股份有限公司	2/3
何富森	631/2000 (原有權利範圍3/16 , 嗣於113年8月12日 登記取得權利範圍128/1000)	何富森	1/3	何富森	1/3
何清松	2/8	何家宜	1/3		
劉秀郁	3/16				