

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第723號

原告 華相建設股份有限公司

法定代理人 王忠正

訴訟代理人 邱奕賢律師

王世榮

被告 張瑜庭

訴訟代理人 鄭聿珊律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年3月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○里區○○段0000地號土地(面積：144
6.55平方公尺)之應有部分696分之43土地所有權移轉登記予
原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為坐落臺中市○里區○○段0000地號土地
(下稱系爭土地)之共有人，原告就系爭土地之應有部分為3
480分之25，被告就系爭土地應有部分則為696分之43。被告
前以總價新臺幣(下同)283萬5,237元，將其所有系爭土地之
全部應有部分出賣予訴外人林清賢。又因原告為系爭土地之
共有人，依土地法第34條之1第4項規定有以同一價格優先承
購之權利，被告遂於民國113年9月12日以台中何厝郵局539
號存證信函(下稱系爭存證信函)通知原告是否要優先承購，
原告復於113年9月18日寄發存證信函向被告表示原告有承購
之意願。兩造嗣於113年10月8日簽立「土地買賣契約書」
(下稱系爭契約)，約定原告以買賣價金283萬5,237元購買被
告就系爭土地應有部分696分之43。詎料，被告竟於113年11
月1日寄發律師函予原告，以系爭契約上所載之系爭土地應

01 有部分「43/696」為誤載，實際上應係「32/696」，並撤銷
02 買賣系爭土地之意思表示，被告明顯拒絕履行系爭契約之義
03 務。爰依民法第348條第1項規定、系爭契約第1條第1項約
04 定，提起本件訴訟等語。聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告則以：被告雖以系爭存證信函詢問原告有無優先承購系
06 爭土地應有部分之意願，原告亦表示有意願優先承購，惟系
07 爭存證信函未記載買賣條件，原告自未合法行使優先購買
08 權。又被告係將其所有之系爭土地應有部分696分之32出售
09 予林清賢，系爭契約誤載被告出售之應有部分比例為696分
10 之43，被告依民法第88條、第89條規定撤銷意思表示。另
11 外，林清賢事後向被告解除買賣契約，被告與林清賢間之買
12 賣契約既已不存在，原告自無從行使優先購買權等語，資為
13 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執之事項(見本院卷第156至158頁)

15 (一)被告於113年9月12日以系爭存證信函(原證3)通知原告，兩
16 造就共有之系爭土地，被告以總價283萬5,237元出賣他人，
17 詢問原告是否有以同一價格優先承購之意願。

18 (二)原告於113年9月18日寄發存證信函回覆其有承購之意願(原
19 證4)，並於同日透過Line訊息「張小姐您這兩天再注意掛號
20 信件，我們華相建設有意行優先購買權購買您在金城段1690
21 地號的土地」通知被告，被告回覆「收到！沒問題」(原證
22 5)。

23 (三)兩造於113年10月8日簽立系爭契約，依系爭契約記載，被告
24 出賣並移轉登記系爭土地應有部分696分之43予原告，買賣
25 價金為283萬5,237元。

26 (四)被告於簽約當下收受原告簽發票面金額為140萬元之支票。

27 (五)兩造於土地增值稅申報書、土地登記申請書、土地所有權買
28 賣移轉契約書用印。

29 (六)被告於113年11月1日委任賴軒逸律師寄發律師函(原證9)，
30 以系爭契約將出賣之應有部分「32/696」誤載為「43/696」
31 為由，欲撤銷意思表示，並表明不再按系爭契約移轉標的，

- 01 復經原告於同年11月13日以存證信函（原證10）表明原告已
02 依法行使系爭土地之優先承購權，且兩造已簽立系爭契約。
- 03 (七)被告另委任鄭聿珊律師於113年11月14日寄發存證信函(原證
04 11)，表示被告於113年8月1日以總價283萬5,237元，出賣其
05 系爭土地應有部分696分之32予林清賢，限期催告原告函覆
06 優先承購系爭土地之意願，經原告於113年11月26日委任邱
07 奕賢律師發函重申兩造間已簽立系爭契約，被告應依約移轉
08 標的(原證12)。
- 09 (八)被證1之土地所有權買賣契約書，其上記載被告與林清賢在1
10 13年8月1日簽訂被證1土地所有權買賣契約書，買賣標的為
11 「臺中市○里區○○段0000地號、應有部分32/696」、買賣
12 價金為283萬5,237元。
- 13 (九)林清賢委任陳惠玲律師於113年12月4日以存證信函通知被告
14 解除買賣契約(被證2)。
- 15 (十)被證1第三頁記載被告與林清賢於113年12月23日解除買賣契
16 約、被告退還林清賢簽約款。

17 四、得心證之理由

18 (一)原告是否已合法行使優先購買權？

- 19 1.按土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先
20 承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾
21 之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負
22 擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受
23 或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不
24 生優先承購之效力(最高法院112年度台上字第1493號判決意
25 旨參照)；又按出賣土地全部之部分共有人應將出賣該應有
26 部分之「同樣條件」通知他共有人，否則，即難認已合法通
27 知行使優先承購權(最高法院111年度台上字第1902號判決意
28 旨參照)。
- 29 2.原告雖主張：被告以系爭存證信函通知原告，其將系爭土地
30 以283萬5,237元出賣予他人，詢問原告有無優先承購之意
31 願。依社會通念，應認被告係出售其就系爭土地應有部分之

全部(即696分之43)，原告向被告表示有優先承購之意願，已生優先購買之效力等語，並提出系爭存證信函為佐(見本院卷第23頁)。然觀系爭存證信函僅記載：「本人與台端等共有系爭土地，現今本人以總價283萬5,237元整出賣他人，台端係本土地共有人，依法有同一條件優先購買之權利…」，並未就被告出賣「系爭土地應有部分比例」之契約必要之點有所記載，可見被告未將出售系爭土地應有部分予林清賢之比例通知原告，難認已合法通知行使優先購買權。又土地共有人出售應有部分予他人時，本於契約自由原則，土地共有人自得任意將其應有部分出售，出售範圍不限於其所有之應有部分全部。是依系爭存證信函內容觀之，尚無從據以認定被告出售予林清賢之系爭土地應有部分比例為696分之43。依前揭實務見解，被告既未將出售系爭土地應有部分之「同樣條件」通知原告，自未合法通知行使優先承購權，縱原告表示有優先承購意願，亦不生優先承購之效力，故原告上開主張，尚非可採。

(二)原告請求被告將其所有系爭土地應有部分696分之43移轉登記予原告，有無理由？

- 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之，民法第348條第1項、第88條第1項、第89條分別定有明文。原告未合法行使優先購買權，雖已如上述。惟兩造事後簽立系爭契約，原告自得另依系爭契約內容向被告請求，合先敘明。
- 2.被告固抗辯：兩造簽立系爭契約時，原告委任之地政士將被告出售之應有部分「32/696」誤載為「43/696」，被告依民法第88條第1項、第89條規定撤銷出售系爭土地應有部分696分之43的意思表示。原告依系爭契約請求被告移轉系爭土地

應有部分696分之43所有權予原告，應無理由等語。惟系爭契約既經被告簽名（見本院卷第41頁），即應認其已就契約內容為最終確認，縱地政士確有將應有部分「32/696」誤載為「43/696」之可能，然該地政士也僅是繕打契約，並非代被告傳達意思表示之人，自與民法第89條「傳達人傳達不實」之情形有間。被告於簽立系爭契約前，本應就契約必要之點（如：出售之應有部分比例、買賣價金等）詳加確認，即便被告未審查契約內容即簽名，而致意思表示與內心真意不符，亦屬被告自己之過失，自不得依民法第88條第1項、第89條規定撤銷意思表示，故被告前開抗辯，洵不足採，

3.系爭契約約定，被告出賣並移轉登記系爭土地應有部分696分之43予原告，買賣價金為283萬5,237元之事實，兩造均不爭執（見不爭執事項(三)）。故原告依民法第348條第1項規定、系爭契約請求被告將其所有系爭土地應有部分696分之43移轉登記予原告，核屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第348條第1項規定、系爭契約，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

民事第七庭 審判長法官 張清洲

法官 許仁純

法官 陳宥愷

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 115 年 4 月 17 日

書記官 邱芮俞

