

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第32號

上 訴 人 紀登富

訴訟代理人 林孝璋律師

上 訴 人 紀順賢

紀順成

共 同

訴訟代理人 盧江陽律師

林錦隆律師

上 訴 人 紀武雄

紀坤宋

紀孟賜

紀民育

紀民勇

紀秀英

紀曾淵

紀宏明

紀曾仁

紀金交

陳茂昌

陳茂松

陳茂森

陳茂林

陳慧仙

紀素絹

陳慧芳

紀辰庫

紀鑫堡

紀智民

紀民晉

紀富雄

紀品瑞

紀利遠

0000000000000000

紀樺均

紀添加

0000000000000000

紀添花

紀麒麟

紀耀柏

紀枝水

紀碧霞

紀健中

0000000000000000

王紀愛婷

紀添進

紀巧

紀凱婷

0000000000000000

紀舜馨

紀瑞助

紀凌逸

紀富春

紀家雄

陳瑞祥

陳瑞興

陳瑞豐

陳志明

陳志忠

陳純美

陳純枝

童怡雯

0000000000000000

邢豪峰

0000000000000000

邢豪鵬

00000 0000000000

邢豪婷

紀瑞

紀明

紀金聰

紀德松

0000000000000000

紀朝宗

紀承誼

紀志龍

姚嘉福

紀德彬

蔡滿鳳

紀乃綺

紀乃璋

紀宏曄

紀文郎 (紀敏村之承受訴訟人)

0000000000000000

紀文昌 (紀敏村之承受訴訟人)

紀慧娟（紀敏村之承受訴訟人）

紀文鴻（紀敏村之承受訴訟人）

紀文雄（紀敏村之承受訴訟人）

紀慧靜（紀敏村之承受訴訟人）

兼 上 六 人

訴訟代理人 紀慧真（紀敏村之承受訴訟人）

上 訴 人 陳定賢（紀愛美之承受訴訟人）

陳瑞偉（紀愛美之承受訴訟人）

陳瑞啟（紀愛美之承受訴訟人）

陳瑞祥（紀愛美之承受訴訟人）

陳秀雲（紀愛美之承受訴訟人）

林文彥（紀淑芷之承受訴訟人）

林志遠（紀淑芷之承受訴訟人）

林峯恩（紀淑芷之承受訴訟人）

林汝娟（紀淑芷之承受訴訟人）

0000000000000000

參 加 人 陳金勳 住○○市○○區○○路0段00巷000○○  
弄0號

被 上 訴 人 紀志松

訴訟代理人 陳育仁律師

上列當事人間請求請求締結買賣契約等事件，上訴人對於中華民國111年8月15日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第89號第一審判決，提起上訴，本院於113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

### 主 文

原判決（除減縮部分外）廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審（除減縮部分外）訴訟費用由被上訴人負擔。

參加費用由被上訴人負擔。

### 事實及理由

#### 甲、程序部分：

壹、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人本於土地法第34條之1第4項規定，訴請確認對上訴人紀登富、訴外人紀海清（起訴前已死亡，繼承人為上訴人紀順賢、紀順成）、紀武雄以次61人、訴外人紀孟標【於起訴前之民國109年10月12日死亡，上訴人蔡滿鳳、紀乃綺、紀乃璋、紀宏曄（下稱蔡滿鳳等4人）為其繼承人】、紀敏村【112年1月31日死亡，繼承人為上訴人紀文郎、紀文昌、紀慧娟、紀文鴻、紀文雄、紀慧靜、紀慧真（下稱紀文郎等7人）】、紀愛美【112年2月25日死亡，繼承人為上訴人陳定賢、陳瑞偉、陳瑞啟、陳瑞祥、陳秀雲（下稱陳定賢等5人）】、紀淑芷【113年4月15日死亡，繼承人為上訴人林文彥、林志遠、林峯恩、林汝娟（下稱林文彥等4人）】（與紀登富、紀海清、紀武雄以次61人、紀孟標、紀敏村、紀愛美合稱紀

武雄等66人)與參加人於108年12月12日,就如附表所示12筆土地(權利範圍均全部,下稱系爭土地)訂立之土地買賣契約(下稱系爭買賣契約),有優先承購權,及上訴人應於被上訴人給付新臺幣(下同)2億8,442萬3,660元之同時,將如附表「請求移轉應有部分比例」欄所示應有部分移轉登記予被上訴人(減縮訴之聲明部分詳如後述),其訴訟標的對未上訴之其他出賣人必須合一確定,依民事訴訟法第56條第1項第1款規定,紀登富、紀順賢、紀順成上訴之效力及於未上訴之其他出賣人,爰併列為上訴人,合先敘明。

貳、紀敏村、紀愛美、紀淑芷分別於本院訴訟繫屬中之112年1月31日、同年2月25日、113年4月15日死亡等情,有除戶謄本、戶籍謄本附卷可稽(見本院卷一第147、371頁、卷三第77頁),且查:

- 一、紀敏村之配偶已死亡,其子女紀文郎等7人、訴外人紀文智依法應為繼承人,惟紀文智已拋棄繼承等情,有除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表、臺灣臺中地方法院112年8月10日中院平家惠112年度司繼字第1417號公告附卷可參(見本院卷一第147至159頁、卷二第519頁)。被上訴人於同年2月24日具狀聲明由紀文郎等7人、紀文智承受訴訟,嗣於113年3月27日撤回紀文智部分之聲請(見本院卷一第143、145頁、卷三第31頁)。
- 二、紀愛美之法定繼承人為陳定賢等5人,有繼承系統表、戶籍謄本在卷可佐(見本院卷一第367至373頁、第379至385頁)。紀登富已於112年4月12日以民事聲明承受訴訟狀,聲明由陳定賢等5人承受訴訟(見本院卷一第365頁)。
- 三、紀淑芷之法定代理人為子女林文彥等4人,有繼承系統表、戶籍謄本附卷可查(見本院卷三第75至87頁),林文彥等4人業於113年5月21日以民事承受訴訟狀,聲明承受訴訟(本院卷三第73頁)。
- 四、上開聲明承受訴訟,經核於法尚無不合,均應予准許。

參、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人於原審請求上訴人應於其給付2億9,436萬5,632元之同時，將系爭土地（權利範圍全部）所有權移轉登記予被上訴人等語（見原審卷一第25頁），嗣於本院審理期間，更正此部分聲明為：「上訴人應於被上訴人給付2億8,442萬3,660元之同時，將系爭土地如附表『請求移轉應有部分比例』欄所示應有部分移轉登記予被上訴人（即被上訴人自己之應有部分除外）」（見本院卷三第41頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定並無不合，亦應准許。

肆、紀武雄以次81人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、被上訴人主張：伊與紀武雄等66人均為系爭土地之部分共有人，紀武雄等66人已超過共有人人數（72人）之2分之1，應有部分合計亦逾2分之1，於108年12月12日依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部以2億9,436萬5,632元出賣予參加人，並簽立系爭買賣契約，再於109年2月7日，共同委託訴外人吳孟鴻以台中東興路郵局存證號碼68號存證信函（下稱68號存證信函），通知伊及其他不同意出賣之共有人於15日內確答是否行使優先承購權，伊即於同年月11日以梧棲大庄郵局存證號碼11號（下稱11號存證信函）表明願依同條第4項規定優先購買，伊就系爭土地與紀武雄等66人已成立買賣契約，上訴人應於伊給付其他共有人應分得之買賣價金2億8,442萬3,660元之同時，將系爭土地如附表「請求移轉應有部分比例」欄之應有部分移轉登記予伊。詎上訴人否認伊已合法行使優先承購權，爰依民事訴訟法第247條第1項及系爭買賣契約之約定，求為確認伊對系爭土地有優先承購權存在，及命上訴人應於伊給付2億8,442萬3,660元之同

時，將系爭土地如附表「請求移轉應有部分比例」欄之應有部分，移轉登記予被上訴人之判決（原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

## 貳、上訴人部分：

一、紀登富：系爭買賣契約約定價金總額為3億3,087萬6,000元，共有人依其應有部分可分配總額則為2億9,436萬5,632元，二者差額3,651萬0,368元（下稱系爭差額）則供作地上物拆遷補償費、拆除、清理清運費、勞務整合費，倘非經上訴人與參加人合意，上訴人不可能同意分得價金與參加人支付之買賣價金存有上開差額。系爭差額扣除地上物拆遷補償等費用之餘額，即作為勞務整合費。被上訴人既主張以買賣總價2億9,436萬5,632元購買系爭土地，顯非依同一條件合法行使優先承購權，其請求應無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

## 二、紀順賢、紀順賢部分：

(一)系爭買賣契約買賣標的除系爭土地外，尚包括系爭土地上未保存登記建物，約定之買賣價金，包括系爭土地價款2億9,436萬5,632元，及地上物拆遷補償費、拆除、清運清理費用，共計3億3,087萬6,000元。此因部分共有有人在系爭土地上有未保存登記建物，系爭買賣契約第1條始約定上訴人願於系爭土地所有權移轉登記後，拋棄地上物所有權，任由參加人處理，如參加人要求辦理移轉稅籍登記手續，亦應配合辦理。此外，系爭買賣契約之條件尚包括由買方、賣方分別負擔按買賣總價金6%、2%計算之整合勞務費。惟被上訴人主張買賣價金僅2億9,436萬5,632元，顯未接受系爭買賣契約之一切條件，難認已合法行使優先承購權。

(二)上訴人與參加人簽立系爭買賣契約後，因參加人另委託訴外人林文崇以系爭差額整合系爭土地上至少20棟未辦保存登記地上物之拆遷補償事宜，目前尚有部分地上物之拆遷補償費尚未談妥。此等地上物如為共有人所有，自應依系爭買賣契

約第1條約定履行。又拆遷補償費，依約係待系爭土地所有權移轉登記後，再行補償地上物之所有權人。至參加人與林文崇間關於地上物拆除、清運費，有多不補，少不退之約定，此為其等間約定，若林文崇事後無法以系爭差額完成地上物補償、拆除等事宜，買受人自可本於其與林文崇間之約定行使求償權，不容以此倒果為因，認定系爭差額並非行使優先承購權之同一條件。

(三)如認被上訴人已合法行使優先承購權，則由其起訴時已提出系爭買賣契約影本並附有共有人土地價金分配表，顯見其對價金分配情形，應已知悉，並無不能依約履行之情，其主張上訴人未提供正確買賣價金分配金額，致無法確認正確價金金額，顯不可採。被上訴人故意不依系爭買賣契約第3條約定，交付第1期款3,300萬元，已陷於給付遲延，經上訴人定期催告後，被上訴人仍未履行，上訴人即依法解除與被上訴人就系爭土地之買賣契約。兩造間之買賣契約既經解除，被上訴人之請求無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、下列上訴人未於言詞辯論期日到場，惟據其於原審提出書狀陳述略以：

(一)林文彥等4人之被繼承人紀淑芷：同意其等應有部分分得買賣價金為368萬0,656元等語。

(二)紀凱婷、紀舜馨：同意其等應有部分分得買賣價金為各1,839,384元，系爭土地上之地上物為其母親廖雅慧所有等語。

(三)蔡鳳滿等4人、紀坤宋、紀孟賜、紀民育、紀民勇、紀金交、陳茂昌、陳茂松、陳茂森、陳茂林、陳慧仙、紀素絹、陳慧芳、紀鑫堡、紀文郎等7人之被繼承人紀敏村、紀智民、紀民晉、紀富雄、紀品瑞、紀樺均、紀添加、紀添花、紀麒麟、紀耀柏、紀枝水、紀健中、王紀愛婷、紀添進、紀瑞助、陳瑞祥、陳瑞興、陳瑞豐、陳志明、陳志忠、陳純

美、陳純枝、童怡雯、邢豪峰、邢豪鵬、邢豪婷、紀德松：  
同參加人所述。

四、其餘上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、參加人陳述：

一、伊購買系爭土地之初，雖同意以「道路用地以土地公告現值加4成」、「非道路用地以每坪11萬8,000元」為買賣條件，惟伊欲購買素地，而系爭土地上有20棟以上未保存登記地上物待拆除、清運，為杜日後爭議，遂以每坪12萬6,000元，總價金3億3,087萬2,560元為條件，委由吳孟鴻、林文崇代為居間整合買賣事宜，並將系爭差額充作地上物拆遷補償、拆除、清理、清運及勞務整合費用，因而與上訴人以總價3億3,087萬2,560元，達成買賣合意。倘無拆遷補償費，參加人與上訴人當無可能就系爭土地簽立系爭買賣契約。

二、被上訴人於68號存證信函中已明確告知系爭買賣契約價金為3億3,087萬2,560元，被上訴人卻於109年3月16日以台中福安郵局存證號碼74號存證信函（下稱74號存證信函）表示不知上訴人買賣總金額如何計算云云，且未依約給付買賣價金，並提起本訴主張買賣總價為2億9,436萬5,632元，堪認其並未接受系爭買賣契約一切條件，自非合法行使優先承購權。

肆、本院之判斷：

一、查兩造均為系爭土地之共有人，紀武雄等66人於108年12月12日與參加人就系爭土地訂立系爭買賣契約，斯時共有人共72位，紀武雄等66人已逾共有人數半數，應有部分亦超過2分之1，其等於109年2月7日委託吳孟鴻依土地法第34條之1規定，以68號存證信函通知包括被上訴人在內之其餘共有人於15日內確答是否願以同一條件行使優先承購權，被上訴人於同年月11日以11號存證信函主張優先承購權等情，有土地買賣契約書、土地登記第一類謄本、68號存證信函、11號存證信函附卷可稽（見原審卷一第289至313頁、附件卷、原審卷

一第45至49頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第313、314頁不爭執事項(一)、(二)、(四)、(八)、(九)），堪以認定。

二、次查，被上訴人主張系爭買賣契約價金應為「道路用地以土地公告現值加4成」、「非道路用地以每坪11萬8,000元」計算，合計2億9,436萬5,632元等情，上訴人則否認之，並抗辯：2億9,436萬5,632元僅是土地部分價款，系爭買賣契約總價金包含地上物拆遷補償費、拆除、清運、清理費，共計3億3,087萬2,560元等語。經查：

- (一)系爭買賣契約第3條「買賣價金之給付與收受」第1項約定：「本買賣標的總價款為新台幣參億參仟零捌拾柒萬陸仟元整」（見原審卷一第291頁）；另紀武雄等66人委託吳孟鴻以68號存證信函通知被上訴人行使優先承購權時，所附記載系爭買賣契約買賣條件之附件2說明四亦載明：「買賣價金與付款條件：本案買賣總價款為新台幣（下同）330,876,000元整（買賣總價含土地價款、地上物拆遷補償、拆除、清理、清運等費用）」（見原審卷一第47頁），足見系爭買賣契約、紀武雄等66人通知被上訴人行使優先承購權時，告知被上訴人之買賣總價款均為3億3,087萬2,560元，應無疑義。
- (二)被上訴人主張參加人與紀武雄等66人有議定系爭土地「道路用地以土地公告現值加4成」、「非道路用地以每坪11萬8,000元」計算價金等情，為上訴人所不爭執，並有系爭契約所附「龍津段土地及價金明細表（個人）」、參加人與紀坤宋、紀淑芷、紀凱婷、紀舜馨、紀孟標、紀秀英、紀曾淵、紀宏明、紀曾仁訂立之不動產買賣契約書、出售價金及稅費明細（個人）附卷可稽（見原審卷一第261至271、305、343、347至369、373至415頁、卷二第57至177頁），固堪認定。惟上訴人抗辯系爭土地上有多棟未保存登記地上物，系爭差額係要作為地上物拆遷補償費、拆除、清運、清理費，餘款則做為整合勞務費等情，並提出系爭土地現場照片為證（見原審卷三第225至229頁），被上訴人就此雖不爭執，然

主張系爭差額非買賣價金之一部分等情。是本件所需審究者，乃系爭買賣契約價金是否包括系爭差額。

(三)上訴人抗辯參加人希望購買素地，故願意補償有地上物之出賣人，以3億3,087萬2,560元購買系爭土地及其上未保存登記地上物等情。經查：

- 1.參加人於108年12月3日就系爭土地買賣事宜，與林文崇訂立不動產委託整合勞務費承諾書（下稱整合承諾書），委託林文崇居間處理與共有人買賣事宜，委託整合價為每坪12萬6,000元，與共有人之簽約價授權林文崇決定，並以扣除簽約價後之餘額及買賣總價4%作為應給付林文崇之整合勞務費，有該整合承諾書在卷可參（見原審卷二第257頁）。觀諸該承諾書第3條：「…乙方（即林文崇，下同）須負責拆屋交地」、第4條「為求買賣合約價位平等，甲方（即參加人）同意乙方安排簽約價。扣除簽約價後的餘額外加總價4%作為整合勞務費及貼補」之約定，可認參加人授權林文崇在每坪價格12萬6,000元之限度內，自行決定與系爭土地共有人之買賣價格，林文崇並負有完成系爭土地與其上地上物之買賣整合事宜，將系爭土地以無地上物狀態交付參加人之義務甚明。又系爭土地面積如附表所示，共計8,681平方公尺，相當於2,626坪（計算式： $8681 \times 0.3025 = 2626.0025$ ，小數點以下四捨五入），以每坪12萬6,000元計算，總價確為3億3,087萬2,560元，是上訴人、參加人抗辯系爭買賣契約上所載買賣價金，係不分建地、道路用地，以每坪12萬6,000元計算乙節，核屬有據。
- 2.又系爭買賣契約第1條：「土地標示及買賣權利範圍（以下稱買賣標的…）（系爭土地表格，略）一、本買賣標的地上物…■有未辦保存登記之建物。所有權人為：■乙方（按指紀武雄等66人，下同）本買賣標的物尚未辦保存登記之建物，依下列方式處理：■該建物所有權人為乙方，乙方自願於土地產權過戶後拋棄建物所有權，任由甲方（按指參加人）拆除或做其他處理，絕無異議，如甲方要求辦理稅籍移

轉登記，乙方應備齊證件配合辦理。…」(見原審卷一第289頁)，堪認系爭買賣契約已將出賣人在系爭土地上之地上物列入契約內容，併就其將來權利歸屬為約定無訛。

3.被上訴人雖主張系爭買賣契約並未記載關於地上物之拆遷補償費等情，上訴人則抗辯因每一共有人補償狀況不同，故未於系爭契約中記載拆遷補償費等費用。經查：

(1)參加人於本院112年5月1日準備程序證稱：系爭買賣契約總價3億3,087萬2,560元，是包括地上物拆遷補償費，有地上物之出賣人除簽立個別買賣契約外，另有簽署承諾書，無地上物之出賣人亦知悉有地上物之共有人可以取得拆遷補償費，至於拆遷補償費之金額，是授權林文崇與共有人個別協商，每人地上物面積不同，條件、金額也不一樣，所以不會寫在契約內，林文崇會向伊回報與個別共有人商議結果，目前伊已經取得6棟地上物之稅籍登記，其餘則待日後取得系爭土地所有權後，再行協調，伊願意給付的總價就是3億3,087萬2,560元，若有剩餘就是林文崇的勞務整合費用，若不足，則由林文崇支付，伊的總價就是3億3,087萬2,560元，不可能再拿錢出來等語(見本院卷一第428至430頁、第440、443、444、446頁)，核與林文崇於原審110年11月1日準備程序證述：伊從事土地整合仲介工作，參加人願意以每坪12萬6,000元之價格委託伊去做系爭土地之收購、整合，包括地上物、雜草、樹木拆除、清除、清運、地上物拆遷補償、現住戶搬遷補貼，因有部分現住戶並非系爭土地共有人；伊先與土地應有部分最多的紀海清議價，議定建地價格是11萬8,000元，道路預定地價格是公告現值加4成，地上物拆遷補償費另議，系爭差額即是作為地上物拆遷補償、清運費用；議價成功後，開始擬定合約內容，先與紀海清簽約，再由紀順賢、紀順成告知其他共有人若同意此條件，可以找伊談，伊即逐一拜訪、安排簽約時間；系爭差額沒有記載在系爭買賣契約內，是先口頭詢問共有人有無房屋需要補貼，再以該差額補貼，簽約之共有人均知悉系爭差額之用途，但

未確切告知金額，因為每個人要補貼之金額不同；系爭差額作為拆遷補貼費用若有剩餘，則做為伊之整合勞務費，68號存證信函上記載勞務整合費比例雖為固定，但實際可獲得金額不一定，要視拆遷補償費而定，紀武雄等66人有同意參加人提出之買賣條件，才會簽立系爭買賣契約，因為出賣人太多，沒有辦法每人各取一份，只有拿到個人價款金額的個別合約，但紀武雄等66人都是經伊親自洽談過，同意之共有人才簽約；紀海清原本開價每坪12萬餘元，但因為共有人不一定有地上物，所以考慮大家權利一致性，才同意降價，多出來的金額可作為拆遷補償費；關於地上物補償部分，是由伊以自己名義承諾給予拆遷補償費，參加人委託伊以每坪12萬6,000元去處理，不過問細節；沒有簽立買賣契約之共有人，則無法享有拆遷補償之優惠；伊估計拆遷補償費要3千6百餘萬元，因尚未取得系爭土地，故未進行拆遷，目前只是就有稅籍登記部分做補償；如無地上物拆遷補償費，本件買賣不可能整合成功，出賣人不可能只出賣土地，不賣地上物等語相符（見原審卷二第240至252頁）。足徵參加人是以總價3億3,087萬2,560元授權林文崇進行系爭土地收購整合事宜，林文崇在此授權範圍內，除與紀武雄等66人談妥以「道路用地以土地公告現值加4成」、「非道路用地以每坪11萬8,000元」計算土地價格外，並允諾給予在有地上物之出賣人拆遷補償費，出賣人因而同意拋棄地上物所有權、處分權，或應參加人要求移轉稅籍登記，讓參加人取得地上物處分權。準此，參加人依系爭買賣契約第1條取得地上物處分權，並非無償取得，而是以給付拆遷補償費為對價無訛，此節實與一般整合收購土地過程，地主併要求給予地上物拆遷補償費作為買賣條件等情尚屬相符，應可採信。基此，上訴人主張參加人是一併買受系爭土地及其上地上物，或給予地上物拆遷補償費等情，信而有徵，洵屬可採。

(2)被上訴人雖主張拆遷補償費之金額不明確，且為林文崇與部分共有人之個別約定，非屬系爭買賣契約之出售條件云云。

然上訴人主張系爭買賣契約之總價包括地上物拆遷補償費，且與參加人、林文崇證述相符，已如前述。至拆遷補償費之金額，雖未具體約定於契約內容中，然由前述林文崇基於參加人授權，與紀武雄等66人約定之建地、道路用地之單價，已可推算系爭土地部分之價金為2億9,436萬5,632元，再以之與系爭買賣契約所載買賣總價3億3,087萬2,560元相減，即可清楚得知系爭差額即為參加人願意支付之地上物拆遷補償費總額，在此情形下，紀武雄等66人仍願與參加人訂立買賣總價為3億3,087萬2,560元之買賣契約，自堪認拆遷補償費部分，雖未形諸於文字，然上訴人與參加人就拆遷補償費之給付，亦為系爭買賣契約條件，已達成合意，甚為明確。被上訴人主張給予系爭土地之地上物所有權人拆遷補償費，僅是參加人或林文崇與部分出賣人，個別達成合意云云，顯屬無據。又部分出賣人可取得之地上物拆遷補償費，係由參加人或林文崇與其等協商，縱尚未與土地上有地上物之出賣人全部達成協議，而未能確定拆遷補償費總金額（詳如本院卷三第59至67頁編號1至11、13至15），有參加人、林文崇出具之承諾書、紀順賢、紀順成、紀坤宋、紀民勇、紀金交、紀民智、紀承誼、紀枝水、紀耀柏、紀陳月桃、紀添進、王紀愛婷、廖雅慧（紀凱婷、紀舜馨之母）、紀德彬、紀朝宗、紀德松出具之同意書（領取拆遷補償款）、支票影本、房屋稅籍證明書、電費繳費通知單附卷可稽（見本院卷二第341至467頁），然拆遷補償費之上限即為系爭差額，是其金額仍為可得確定，應屬無疑。

- (3)至被上訴人雖主張依參加人與林文崇訂立之整合承諾書約定系爭差額於作為拆遷補償費後，如有剩餘，則充作林文崇之整合服務費，並非分配給各共有人，顯非系爭買賣契約之約定等情。惟查，土地法第34條之1之立法意旨在於兼顧共有人之權益範圍內，解決因少數共有人不同意，即無從處分共有物之困難，爰限制少數共有人所有權之方式，並賦予部分共有人得處分共有物之權，以促進共有土地或建築改良物之

有效利用，增進公共利益。而現實土地交易實務上，共有土地之共有人若多達數十人，要適用土地法第34條之1處分土地時，欲取得多數共有人就買賣價金等買賣條件之共識，並非易事，倘若共有土地上又有甚多未保存登記建物時，法律關係更形複雜，大幅降低買賣成交之可能性，增添處分土地之難度。是以，參加人以每坪12萬6,000元之價格，委託林文崇整合系爭土地買賣事宜，與共有人協商出賣條件，並允諾給予有地上物之出賣人拆遷補償費，終與紀武雄等66人達成共識，簽立系爭買賣契約，實需耗費相當之整合時間、費用成本，簽立系爭買賣契約之目的始能達成。又系爭差額包括地上物拆遷補償費、清理、清運費，及參加人依系爭買賣契約附件其他約定事項第3項第2款約定應按買賣總價4%給付之整合勞務費，且多不退，少不補等情（見本院卷一第442頁、卷三第32頁），為上訴人所不爭執，足認參加人與林文崇約定地上物拆遷補償費、地上物清理、清運等費用，均由林文崇在系爭差額之限度內斟酌處理，林文崇支付上開費用後如有餘額，方能作為整合勞務費，倘若其花費費用較高，則其可獲取買方支付之整合勞務費，即可能低於前揭約定金額，甚至分文未得，故林文崇實際取得買方整合勞務費之多寡，自取決於其磋商、議價能力之優劣，而就買方而言，並無被上訴人所主張於給付3億3,087萬2,560元後，須額外給付按買賣總價4%給付整合勞務費之情。準此，系爭買賣契約同意出賣之共有人達66人，若非林文崇居中整合協調，恐難以成立，是扣除給付地上物拆遷補償費、清理、清運費、林文崇履行拆屋交地義務所支出費用之餘額，作為林文崇勞務之對價，應符合交易常情，亦屬合理。倘認參加人與林文崇關於以系爭差額支付拆遷補償費等費用之餘額，僅為其等約定，不拘束紀武雄等66人，非屬買賣條件之一部分，無異使被上訴人得藉由優先承購權之行使，坐享參加人委託林文崇整合上訴人以訂立系爭買賣契約之成果，殊非事理之平。

(五)基上，依系爭買賣契約之約定，買受人除須給付共有人2億9,436萬5,623元外，尚須給付系爭差額作為預估拆遷補償費、地上物清理、清運等費用，如有餘額，始作為買方應給付林文崇之整合勞務費，故買賣總價為3億3,087萬2,560元，應可認定。被上訴人抗辯系爭買賣契約價金僅2億9,436萬5,623元，殊無可採。

三、按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 $\frac{2}{3}$ 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。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，土地法第34條之1第1、2、4項定有明文。又按共有土地之處分，共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地之全部時，他共有人對於出賣共有土地全部之共有人之應有部分，依同條第4項規定應有優先承購之權利，其目的既在減少共有人數，簡化共有關係，俾利土地之管理與利用，則該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。故他共有人行使優先承購權，應接受出賣之共有人與他人所訂買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更，否則即非合法行使優先承購權（最高法院102年度台上字第141號判決意旨參照）。蓋買賣條件總體上構成買受人對買賣標的物之評價，在私法自治原則下，買受人或出賣人均有可能在買賣價金以外之各種約款，例如稅費負擔、瑕疵擔保、違約金、付款方式等讓步，以換取較低之買賣價金買受或以較高之價格出賣，故買受人與共有人若就買賣價金以外其他約款，已有約定，則其他共有人依土地法第34條之1第4項規定行使優先承購權，解釋上須接受買受人與出賣之共有人所訂買賣契約之一切條件，始能謂合法行使優先承購權。是被上訴人主張土地法第34條之1之「同一價格」，

是指相同買賣價金，非系爭買賣契約同一條件云云，核屬無據。又系爭買賣契約條件之買賣總價金應包括作為地上物拆遷補償費之系爭差額，共計3億3,087萬2,560元等情，已如前述。若依被上訴人主張之買賣價金2億9,436萬5,623元，則在系爭土地上有地上物之出賣人將無法取得拆遷補償費乙節，為被上訴人所是認（見本院卷二第255頁），且被上訴人已表明不同意以3億3,087萬2,560元之價格與上訴人簽立系爭買賣契約等情（見本院卷三第33頁），顯見被上訴人提出之買賣條件，對上訴人而言，無疑較諸系爭買賣契約更為不利，自無由認為被上訴人願意接受依系爭買賣契約之同一條件與上訴人訂立買賣契約，揆諸前揭說明，難認被上訴人已合法行使優先承購權。準此，上訴人抗辯被上訴人擅自變更買賣條件，不生合法行使優先承購權之效力，應屬有據。

四、綜上所述，被上訴人主張其已合法行使優先承購權，既非可採，則其請求確認上訴人就系爭土地有優先承購權存在，及依系爭買賣契約約定，請求上訴人應於被上訴人給付2億8,442萬3,660元之同時，將系爭土地如附表「請求移轉應有部分比例」欄之應有部分，移轉登記予被上訴人，均無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

民事第四庭 審判長法官 吳美蒼  
法官 郭玄義  
法官 郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 江丞  
晏

中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

附表

編號	土地標示	被上訴人 應有部分	請求移轉應有部 分比例
	臺中市龍井區龍津段 (面積)		
1	352地號 957m <sup>2</sup>	47/1152	1105/1152
2	352-1地號 453m <sup>2</sup>	47/1152	1105/1152
3	352-2地號 229m <sup>2</sup>	47/1152	1105/1152
4	352-3地號 461m <sup>2</sup>	47/1152	1105/1152
5	353地號 3,117m <sup>2</sup>	59/1152	1093/1152
6	353-2地號 173m <sup>2</sup>	59/1152	1093/1152
7	353-3地號 237m <sup>2</sup>	59/1152	1093/1152

(續上頁)

8	354地號 10m <sup>2</sup>	11/1152	1141/1152
9	354-1地號 95m <sup>2</sup>	11/1152	1141/1152
10	354-2地號 835m <sup>2</sup>	11/1152	1141/1152
11	355地號 1,501m <sup>2</sup>	11/1152	1141/1152
12	356地號 610m <sup>2</sup>	11/1152	1141/1152