

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第68號

原告 林靜女
訴訟代理人 劉哲宏律師
陳廷瑋律師
鄭猷耀律師

被告 王櫻芬
王文隆
王文宏

上三人共同
訴訟代理人 王識涵律師
蓋威宏律師
羅仁志律師
訴訟參加人 張宥惠

上列當事人間請求確認優先承購權存在等事件，本院於民國109年10月27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、原告主張：其與被告及訴訟參加人均為臺南市○區○○段00000000地號土地（下稱系爭土地）共有人，被告與訴外人太穩建設有限公司（以下簡稱太穩公司）於民國108年11月28日訂立如附表所示不動產買賣契約（以下逕稱系爭買賣契約）後，雖於108年12月5日寄發存證信函通知原告得行使優先承購權，惟該存證信函未檢附完整內容（即未詳實記載出售共有人及買受人之姓名與地址），故該次通知不合法；況其於108年12月14日已寄發存證信函通知被告願行使優先承購權，而優先承購權屬於法定形成權，另原告是否曾就其他條件為磋商，非買賣契約成立必要之點，所以兩造就系爭土地已成立買賣契約（下稱優先買賣契約），被告負有使原告

取得系爭土地所有權之義務；被告固曾於108年12月31日發函催告給付價金，然縱其因未依催告給付價金而負遲延責任，被告仍須再訂相當期限催告履行，若原告未於相當期限內履行，被告始得以遲延給付為由解除優先買賣契約，被告卻未再訂相當期限催告，故優先買賣契約尚未經合法解除等語。並聲明：被告王櫻芬、王文隆、王文宏應於原告分別給付新臺幣（下同）5,339,550元、3,559,700元、1,779,850元時，各將系爭土地應有部分8分之3、8分之2、8分之1移轉登記給原告。

二、被告則以：原告業經被告於108年12月5日寄發存證信函通知得行使優先承購權，該存證信函已記載特別約定內容，自為合法有效之通知，被告後來也已經將完整契約內容寄給原告；原告於108年12月30日以審閱契約為由拒絕簽約，又不同意系爭買賣契約第12條第7項：「買方同意額外支付……參佰參拾陸萬肆仟玖佰陸拾元整協助處理賣方債務」之條件，可知原告並未合法行使優先承購權；縱認原告合法行使優先承購權，當被告請求原告於109年1月6日簽訂買賣契約，原告仍藉故拖延而未於約定期日到場訂約時，亦應認原告放棄行使優先承購權；另原告空泛主張優先承購權，實則係藉此展延考慮期間，有濫用權利之情事，亦應視為放棄行使優先承購權；縱使認為原告已合法行使優先承購權且未放棄，原告依然負有簽立書面契約並給付總價50%之義務，被告於108年12月23日發函通知原告簽訂書面契約，即同時催告原告簽約並給付總價50%，原告卻未依通知簽約付款，已陷於給付遲延，被告於108年12月31日再次發函催告原告簽約付款，即屬再訂相當期限催告原告履行，原告仍藉故拖延而未履行，被告為此向原告為解除優先買賣契約之意思表示，故原告仍然不得依優先買賣契約向被告請求移轉應有部分等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實

(一)被告與太穩公司於108年11月28日訂立系爭買賣契約。

01 (二)被告於108年12月5日寄發存證信函通知共有人（即原告與訴
02 外人張宥惠）得於函到10日內行使優先承購權。

03 (三)張宥惠於108年12月9日寄發存證信函向被告表示願依同樣條
04 件購買系爭土地（按：張宥惠後來表示願意放棄購買）。原
05 告則係於108年12月14日寄發存證信函向被告表示要行使優
06 先承購權。

07 (四)被告於108年12月23日寄發存證信函通知原告以書面簽訂優
08 先買賣契約，惟原告未依通知就系爭土地以書面簽訂優先買
09 賣契約。

10 (五)被告再次於108年12月31日寄發存證信函通知原告以書面簽
11 訂買賣契約，惟原告仍未依通知就系爭土地以書面簽訂買賣
12 契約，反而寄發存證信函向被告表示要改期洽談。

13 (六)被告與張宥惠於109年1月6日以書面就系爭土地簽訂不動產
14 買賣契約（按：張宥惠表示願意放棄購買後改變心意，遂與
15 被告簽訂此買賣契約）。

16 (七)臺南市東南地政事務所因原告提出異議（有爭執）而駁回被
17 告辦理系爭土地移轉登記之申請。

18 四、兩造間爭執事項

19 (一)原告是否已合法行使優先承購權而與被告就系爭土地成立優
20 先買賣契約？

21 (二)如是，原告得否依優先買賣契約請求被告移轉登記系爭土地
22 所有權？

23 五、本院得心證理由

24 (一)被告與太穩公司於108年11月28日訂立系爭買賣契約，原告
25 依法得以同一價格單獨優先承購，被告於108年12月6日也已
26 經合法通知原告可以行使優先承購權。

27 1.被告與太穩公司於108年11月28日訂立系爭買賣契約之事
28 實，為兩造所不爭執，復有不動產買賣契約書影本1份在
29 卷可稽（見本院109年度補字第86號民事卷宗〔下稱補
30 卷〕第25頁至第28頁），自堪認定。另系爭土地為兩造及
31 訴訟參加人張宥惠共有（應有部分比例如附表所載），亦

01 有土地登記第一類謄本1份（見本院109年度重訴字第68號
02 民事卷宗〔下稱院卷〕第89頁至第91頁）在卷可佐，同堪
03 認定。

04 2.共有土地處分應以共有人過半數及其應有部分合計過半數
05 之同意行之；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同
06 一價格共同或單獨優先承購；土地法第34之1條第1項前段
07 及第4項定有明文。共有人依土地法第34之1條第1項出賣
08 共有土地全部，仍為出賣其應有部分，只是對於其他共有
09 人之應有部分有權代為處分而已，並非以此剝奪其他共有
10 人優先承購權利，故其他共有人得依同條第4項規定主張
11 優先承購權（參照最高法院78年度第12次民事庭會議(一)決
12 議）。準此，被告依土地法第34之1條第1項出賣系爭土地
13 全部，原告仍得依同條第4項規定以同一價格單獨優先承
14 購。

15 3.原告雖主張被告於108年12月5日所寄發存證信函未檢附完
16 整內容（即未詳實記載出售共有人及買受人之姓名與地
17 址），故該次通知不合法。然該存證信函（見補卷第19頁
18 至第23頁）已經載明買賣雙方（買方與賣方分別為太穩公
19 司與寄件人即被告3人）、買賣條件（價金、給付方法、
20 特別約定等）等重要內容，足以使原告知悉買賣條件而得
21 行使優先承購權，自不能僅因未記載買受人姓名及地址等
22 詳細內容，即謂該次通知不合法。從而，原告於108年12
23 月6日收受該存證信函時（見補卷第13頁、第28-1頁），被
24 告即已依土地法第34之1條第2項規定，履行事先以書面通
25 知原告之義務。

26 (二)原告雖於108年12月14日寄發存證信函向被告表示要行使優
27 先承購權（被告收受日期為108年12月17日），但原告不是以
28 同一價格承購，所以不發生優先承購系爭土地的效力。原告
29 既然沒有合法行使優先承購權，雙方實際上就沒有優先買賣
30 契約的法律關係存在。原告根據實際上不存在的優先買賣契
31 約請求被告辦理移轉登記，法院當然沒有辦法准許，所以應

01 該判原告敗訴。

02 1.共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或
03 單獨優先承購；土地法第34之1條第4項定有明文。該項法
04 律規定雖使用「同一價格」的文字，但其他優先承購（購
05 買）權之法律規定（例如：土地法第104條、第107條及民
06 法第426之2條、第460之1條等），卻都是使用「同樣條
07 件」的文字，故有先釐清何謂「同一價格」之必要。依民
08 法第919條於99年2月3日修正公布之立法理由：「為兼顧
09 出典人之利益，典權人聲明留買不宜僅限於同一之價額，
10 必條件完全相同，始生留買問題，爰仿土地法第一百零四
11 條第一項規定修正」，可知法律所稱「同一價額」或「同
12 一價格」與「同樣條件」之意義仍有不同，即使「同樣條
13 件」可能較與立法潮流相符，但若將「同一價格」直接解
14 釋為「同樣條件」，恐有增加法律所無限制之疑慮，所以
15 本院認為在立法機關修正以前，不宜逕將「同一價格」解
16 釋為「同樣條件」。然而，價格是契約當事人對買賣標的
17 價值之認定，未必只會表現於形式上約定之價金，有時也
18 會表現於其他特別約定內容（例如：稅賦負擔移轉、免除
19 擔保責任、縮短給付期限、價金給付方式等），在判斷共
20 有人是否以「同一價格」優先承購時，依然應綜合考量對
21 價格有相當影響的條件，而非僅以其是否同意約定價金數
22 額為認定基準。若共有人未接受對價格有相當影響的所有
23 條件，即非合法行使優先承購權，難認已生法律效力。舉
24 例來說，契約當事人約定買賣標的（不動產）價金為500
25 萬元，並約定買方應承擔賣方就該不動產所負之房屋貸款
26 500萬元，則該不動產的實際價格即為1000萬元而非僅為5
27 00萬元，雙方只是為了節省相關程序及費用，才做這樣的
28 特別約定；如果認為共有人得以500萬元之價格單獨優先
29 承購該不動產，顯然不符買賣雙方真意，對出賣人也非常
30 不公平，故當共有人主張只以500萬元優先承購該不動產
31 時（即不接受承擔上述特別約定之房屋貸款），因其非合

01 法行使優先承購權，不生法律上之效力。

02 2.原告於108年12月14日寄發存證信函向被告表示行使優先
03 承購權(被告收受日期為108年12月17日)之事實，為兩造
04 所不爭執，又有存證信函影本1份、投遞記要影本1紙在卷
05 可佐(見補卷第15頁、第17頁)，同堪認定。原告雖以該存
06 證信函主張優先承購系爭土地，惟依其陳稱：「(原告所
07 寄發存證信函……是否向被告表示以『相同條件』優先承
08 買系爭土地的意思？還是…不同意以『相同條件』購
09 買？)原告僅不同意該買賣契約第12條第7項之特別約
10 定……其餘買賣契約約定條件均同意」(見院卷第112
11 頁)等語，可知原告不同意該特別約定(即額外支付3,36
12 4,960元協助賣方處理債務)。惟該約定顯然會影響買方
13 實際購地成本及賣方售地所受利益，自屬對價格有相當影
14 響的條件，屬於「同一價格」之範疇。原告不接受該特別
15 約定，就不是以「同一價格」承購，所以不生法律上的效
16 力。

17 3.原告雖稱：「原告於……108年12月14日已合法行使優先
18 購買權」並補稱：「原告於民事準備(三)狀內所載金額已經
19 包含特別約定之金額」(見院卷第235頁、第251頁)，但
20 這是原告後來改變的主張，不是原告於108年12月14日所
21 為意思表示的內容。即使原告後來改變心意而同意上述特
22 別約定，也不能因此就認為其於108年12月14日已合法行
23 使優先承購權。換句話說，原告所主張兩造於當時已經成
24 立的優先買賣契約依然不存在。

25 六、綜上所述，原告依優先買賣契約之法律關係請求被告辦理移
26 轉登記，為無理由，應予駁回。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 109 年 11 月 27 日

29 民事第五庭 法 官 陳谷鴻

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中 華 民 國 109 年 11 月 27 日
書記官 曾盈靜

【附表】

不動產買賣契約書

承買人：太穩建設有限公司…… 以下簡稱（甲方）

立不動產買賣契約書人

出賣人：王櫻芬、王文隆、王文宏 以下簡稱（乙方）

……

第二條：買賣不動產標示及買賣單價：

建地：

台南市○區○○段000地號……

權利範圍持分王櫻芬3/8、王文隆2/8、王文宏1/8、張宥惠1/8(未會同)、林靜女1/8(未會同)……

出售單價每坪新台幣壹拾柒萬貳仟元整計價。

第三條：買賣總價款

總價新台幣壹仟零捌拾柒萬參仟捌佰肆拾元整……

第四條：價款給付方法

期 數 同時履行條件 交付金額……

第一期 訂金、簽約、 伍佰肆拾肆萬元整
備齊證件(50%)

第二期……

第三期……

……

第十二條：特別約定

……

6.本件買賣，他共有人張宥惠持分1/8、林靜女持分1/8未會同出賣，買賣雙方同意依土地法34條之1處分。

7.買方同意額外支付新臺幣參佰參拾陸萬肆仟玖佰陸拾元整協助處理賣方債務本筆買賣始成立。

……