

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第60號

原告 史和代
史秀美
史迎心

上三人共同

訴訟代理人 吳啟勳律師

被告 史清河
史益鋁

訴訟代理人 鄭植元律師
王又真律師

被告 史松雲
周梅

史依菁
和祐開發股份有限公司

法定代理人 施昭佑

訴訟代理人 袁裕倫律師

上列當事人間請求訂立書面契約等事件，經本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應就臺南市○○區○○段0000地號、1115地號土地與原告訂立如附件所示之不動產買賣契約。並於原告給付價金新臺幣42,690,831元予被告之同時，將上開土地被告之應有部分，依附件之附表所示比例移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、查原告於訴狀送達後，追加備位聲明：(一)被告史清河、史益
03 鋁、史松雲、周梅、史依菁、和祐開發股份有限公司（下稱
04 和祐公司）應與原告史秀美、史迎心訂立如附件1所示買賣契
05 約；(二)被告史清河、史益鋁、史松雲、周梅、史依菁、和祐
06 公司應於原告史秀美、史迎心給付新臺幣（下同）43,758,1
07 02元之同時，將坐落臺南市○○區○○段0000地號、1115地
08 號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分，移轉登記予原告
09 史迎心、史秀美二人共有如附表1所示，並交付系爭土地應
10 有部分。被告史益鋁、和祐公司當庭表示無意見（本院卷第
11 180頁），且請求之基礎事實與起訴之事實應屬同一，亦為原
12 告人數之減縮，與民事訴訟法第255條第1項第1、2、7款規
13 定相符，應予准許。

14 二、被告史清河、史松雲、周梅、史依菁經合法通知，無正當理
15 由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
16 各款情形，爰依原告之聲請，為一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告起訴主張：兩造及訴外人史松門為系爭土地之共有人，
19 應有部分如附表所示。史迎心、史和代於民國109年8月6
20 日、史秀美於同年月7日收受被告以同年月5日仁德太子郵局
21 53號存證信函載稱被告等共有人已逾土地法第34條之1規定
22 之法定人數及面積，同意將系爭土地所有權全部以44,825,3
23 73元出售予第三人，原告如主張優先承買權，請準備買賣價
24 金，於15日內聯絡本案地政士（即訴外人黃群傑）辦理買賣
25 移轉登記事宜，若逾期未回函，視為放棄優先購買之權利等
26 語，並以附件所示之不動產買賣契約書相同條件之買賣契約
27 書為該存證信函附件（下稱系爭契約），史和代及史秀美遂
28 於同年月21日委由史迎心以簡訊向黃群傑為行使優先承買權
29 之意思，並於同日以臺北雙連郵局1269號存證信函對黃群傑
30 及被告為相同之意思表示，惟被告迄今拒絕依系爭契約內容
31 與原告訂立書面契約，更遑論後續之於原告給付價金後，被

告應將系爭土地應有部分之所有權移轉登記予原告分別共有。爰依土地法第34條之1第4項規定，請求被告依系爭契約之同一條件與原告簽立書面契約，及請求於原告給付被告42,690,831元（即系爭契約買賣價格44,825,373元，扣除原告應有部分之價格2,134,542元）之同時，被告應將系爭土地應有部分，移轉登記予原告（比例如附件之附表所示）並交付之，以此事實為先位聲明之請求。縱認史和代優先承買意思表示逾期到達被告，則史秀美及史迎心仍得行使前開優先承表權，並以此事實為備位聲明之請求等語。據上為先位聲明：(一)被告應與原告訂立如附件所示買賣契約；(二)被告應於原告給付42,690,831元之同時，將系爭土地應有部分，移轉登記予原告共有如附件之附表所示並交付。備位聲明：(一)被告應與原告史迎心、史秀美訂立如附件1所示買賣契約；(二)被告應於原告史迎心、史秀美給付43,758,102元之同時，將系爭土地應有部分，移轉登記予原告史迎心、史秀美共有如附件1之附表所示並交付。

二、被告則以：

(一)史益鋁辯稱：原告行使優先承買之意思表示未於收受前揭存證信函後15日內為之，優先承買權利已喪失；又伊與史清河於系爭土地上存有建物，故在簽約時與買方即訴外人和昕開發有限公司（下稱和昕公司）另簽訂如附件2所示協議書乙紙（下稱系爭協議書），約定和昕公司應於新建之透天房屋中，以特定之新建物作為交換，伊及史清河始同意出售系爭土地，系爭協議書內容自應為系爭契約之一部分，原告所為優先承買權之行使不包含系爭協議書內容，非合法行使等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

(二)和祐公司辯稱：史益鋁與史清河於系爭土地上存有建物，與和昕公司另簽訂系爭協議書，系爭協議書約定同為系爭契約之內容，原告所為優先承買權之行使不包含此部分，應不發生優先承買之效力等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回

(三)史清河、史松雲、周梅、史依菁：未於言詞辯論期日到場，

01 亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

02 三、原告主張兩造及史松門為系爭土地之共有人，應有部分如附
03 表所示；史迎心、史和代於109年8月6日、史秀美於同年月7
04 日收受被告以同年月5日仁德太子郵局53號存證信函載稱被
05 告等共有人依土地法第34條之1規定，同意將系爭土地以系
06 爭契約內容為條件出售予第三人，原告如主張優先承買權，
07 應於15日內聯絡黃群傑辦理買賣移轉登記事宜，若逾期未回
08 函視為放棄優先購買之權利等語，並以系爭契約相同條件之
09 契約為附件；史迎心於同年月21日以簡訊向黃群傑為行使優
10 先承買權之意思等情，為被告所不爭執，並提出系爭土地之
11 土地謄本、仁德太子郵局53號存證信函及附件、史迎心與黃
12 群傑109年8月21日之簡訊截圖（南司調卷第39-59頁）為證，
13 上開事實，可信為真。至原告主張已於15日期限內為行使優
14 先承買之意思，被告應與原告訂立與系爭契約同一條件之書
15 面契約及於原告支付價金之同時被告應將系爭土地應有部分
16 移轉登記予原告等，則為史益鋁及和祐公司所否認，並以前
17 揭情詞置辯。是本件之爭點在於：(一)原告之行使優先承買權
18 之意思表示是否均發生效力？(二)若原告或原告史迎心、史秀
19 美之行使優先承買權之意思表示發生效力，則得主張被告訂
20 立書面契約之內容，除系爭契約外，是否包含系爭協議書？
21 (三)原告或原告史迎心、史秀美，得否並為請求於支付價金之
22 同時，被告應將應有部分移轉登記予原告或原告史迎心、史
23 秀美？

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)共有土地之處分，應以共有人過半數及其應有部分合計過半
26 數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予
27 計算；又共有人依土地法第34條之1第1項規定為處分時，應
28 事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告
29 之；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同
30 或單獨優先承買。土地法第34條之1第1項、第2項、第4項定
31 有明文。又按土地法第34條之1所定優先購買權，他共有人

於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。土地法第34條之1執行要點第11點第1項亦有明文。

1.被告6人就系爭土地之應有部分如附表所示，合計應有部分已逾3分之2，則被告自得依土地法第34條之1第1項規定將系爭土地出售。

2.被告於109年2月9日與和昕公司簽訂系爭土地買賣契約後，於同年8月5日以仁德太子郵局53號存證信函通知原告及史松門稱被告已依土地法第34條之1規定，同意將系爭土地以系爭契約內容為條件出售予第三人，如主張優先承買權，應於15日內聯絡被告指定之地政士黃群傑，辦理買賣移轉登記事宜，若逾期未回函，視為放棄優先購買之權利等語，並以系爭契約相同條件之契約為附件。被告於存證信函中既指定黃群傑代為受領原告是否行使優先承買之通知，則史迎心、史和代於109年8月6日、史秀美於同年月7日收受後，史迎心於15日內之同年月21日15時8分以簡訊向上開存證信函所載之地政士黃群傑聯絡電話0931*****（詳卷）為行使優先承買權之意思表示，依原告提出為被告所不爭執之簡訊截圖（南司調卷第59頁）係表示「黃群傑代書您好,我是史迎心等人,有關仁德太子段共有持分土地,願以相同條件行使優先權購買,特此聲明告之..0935*****（詳卷）史迎心等」等語，且該行動電話之持用者亦於同日15時38分回訊「敬請來函通知請準備買賣價金」等語，可認「史迎心等」行使優先承買意思表示已到達被告。至於原告於同日另以臺北雙連郵局1269號存證信函（南司調卷第61-63頁）函知被告及地政士黃群傑，係應黃群傑於回訊時稱「敬請來函通知」而為之，而由此存證信函寄件人為「史和代、史秀美、史迎心」，足認簡訊中所謂「史迎心等」係原告3人，是原告已於收受是否行使優先承買通知15日內，於109年8月21日以上開簡訊為願以相同條件行使優先承買之意思表示，確已到達被告指定之黃

01 群傑。

02 3.被告雖以原告109年8月21日台北雙連郵局1269號存證信函到
03 達被告及黃群傑之時間已逾15日期限，原告已喪失本件優先
04 承買權等語資為抗辯。惟依前揭說明，原告行使優先承買之
05 意思表示，係於109年8月21日已到達被告，而史迎心、史和
06 代於109年8月6日收受、史秀美於同年月7日收受通知，均未
07 逾15日期限。

08 (二)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
09 獨優先承買，土地法第34條之1第4項定有明文。所謂「依同
10 一價格共同或單獨優先承購」，係指請求以「同樣條件」訂
11 立買賣契約之權而言。出賣之共有人與他人所訂買賣契約或
12 他人承諾之一切條件，優先承購權人均須接受，倘有部分不
13 接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購
14 權，不生優先承購之效力（最高法院107年度台上字第307號
15 判決要旨參照）。意即在買賣標的、範圍、價金、付款方
16 式、瑕疵擔保等買賣條件均應相同。如契約必要之點之買賣
17 標的及價金意思合致，其他非必要之點之條件或附隨義務未
18 明時，則應以法律規定行之，如法無明文應以合理期間及合
19 理方式為之，以履行同樣條件之優先承買權。

20 1.原告主張本件所行使優先承買之同一條件即系爭契約內容，
21 而被告則辯稱所謂同一條件除系爭契約外，應包括系爭協議
22 書，此之爭點涉及原告行使之優先承買是否合法生效。

23 2.被告以109年8月5日仁德太子郵局53號存證信函通知原告是
24 否主張優先承買權，係以系爭契約相同內容之契約為附件，
25 為兩造所不爭執，在原告委由史迎心於同年月21日以簡訊向
26 黃群傑表示願依同一條件行使優先承買權時，原告均未知悉
27 另有系爭協議書之存在，且觀系爭契約書中亦無尚有其他
28 「附件」或「其他約定」或類此之文字之記載，可認系爭契
29 約內容為被告與和昕公司之買賣契約全部內容，即原告行使
30 優先承買權應負擔之「同一條件」。

31 3.史益鋁、和祐公司所辯稱系爭協議書亦屬系爭契約之一部

01 分，原告既不願將之列為同一條件，自非合法行使優先承買
02 權等語。經查，證人即辦理系爭契約及系爭協議書之地政士
03 黃群傑到庭證稱：和昕公司與史益鋁、史清河立了一份售地
04 建屋的協議書（即系爭協議書），因為史益鋁、史清河所提
05 條件太過嚴苛，其他共有人如果仿照的話，承買人（即和昕
06 公司）無法承受，但因為只有史益鋁、史清河仍居住在系爭
07 土地，為了開發，答應了史益鋁、史清河之請求，但其他共
08 有人無法類比適用，為了消除這個爭議，只就買賣契約部分
09 先行提示給未會同人（即原告、史松門），因為立協議書人
10 （即和昕公司、史益鋁、史清河）之間有立保密條款，所以
11 在存證信函上未同時告知原告，原告在表示優先承買時並不知
12 悉系爭協議書的存在等語（本院卷第357-358頁），黃群
13 傑為辦理系爭土地買賣事宜之地政士，對過程自應知悉甚
14 詳，前揭證述，應可採信。則系爭協議書既然僅是和昕公司
15 與史益鋁、史清河間之協議，為其他被告所不知，亦未經其
16 其被告事後同意列為系爭契約之附件，尚難認系爭協議書為
17 系爭契約之一部，而要求原告行使優先承買權時應同時負擔
18 和昕公司與史益鋁、史清河私下之約定，是被告史益鋁、和
19 祐公司上開抗辯，並不可採。

20 4.綜上所述，史迎心、史和代於109年8月6日、史秀美於同年
21 月7日收受被告存證信函通知後，史迎心代表原告於15日內
22 之同年月21日15時8分以簡訊通知被告指定之黃群傑「願以
23 相同條件行使優先權購買」等語，即對被告與和昕公司所訂
24 不動產買賣契約之買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵
25 擔保等買賣條件，並無擅自變更或附加買賣條件之情事，應
26 認契約必要之點之買賣標的及價金意思已合致，堪認原告已
27 合法行使優先購買權，則系爭土地之買賣契約即當然於出賣
28 之共有人與優先承買之共有人間成立。

29 (三)土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規
30 定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權
31 （先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行

01 使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之
02 同一價格補訂書面契約，並於共有人給付買賣價金後，負擔
03 移轉所有權應有部分之義務。查原告合法行使優先承買權已
04 如前述，自可請求被告以同一條件訂立買賣契約；又系爭契
05 約買賣價金為44,825,373元，扣除原告應有部分之價格2,13
06 4,542元為42,690,831元，原告主張於其支付42,690,831元
07 之同時，被告應將系爭土地應有部分，移轉登記予原告，均
08 認有理由。

09 五、綜上所述，原告依土地法第34條之1行使優先承買權之法律
10 關係，請求被告應將系爭土地按附件所示買賣契約之同樣條
11 件與原告訂立買賣契約，並於原告給付價金42,690,831元之
12 同時，將系爭土地應有部分按原告附件之附表比例辦理所有
13 權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。另按訴之預備合
14 併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判。如先
15 位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁判。本件原告先
16 位聲明之請求既有理由，業如前述，則本院即無庸就其備位
17 之訴另為裁判，併此敘明。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
19 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
20 此敘明。

21 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日
24 民事第三庭 法 官 施介元

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
28 審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日
30 書記官 曾怡嘉

31 附表

	臺南市○○區○○段0000地號	臺南市○○區○○段0000地號
原告史和代	84分之2	84分之2
原告史秀美	504分之6	504分之6
原告史迎心	504分之6	504分之6
被告史清河	12分之1 84分之1	12分之1 84分之1
被告史益錫	12分之1 84分之1	12分之1 84分之1
訴外人史松門	84分之2	84分之2
被告史松雲	84分之2	84分之2
被告周梅	192分之2	192分之2
被告和祐開發 股份有限公司	3分之2	3分之2