

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第40號

原告 和興泰建設股份有限公司

法定代理人 陳芊秀

訴訟代理人 林錫恩律師

被告 林美枝

林慧華

江昱嫻

共同

訴訟代理人 林岡輝律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年3月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付被告各新臺幣1,788萬元後，將坐落臺南市永康區四維段162-1、162-2、162-3、162-7、162-8、162-9地號、被告權利範圍均各3分之1之土地，及坐落同段162-6地號、被告權利範圍各5分之1之土地所有權移轉登記並交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年11月21日簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地號（下以地號稱之，並合稱系爭土地）、被告權利範圍均各6分之1之土地，合計出售權利範圍6分之3，買賣價金為被告每人各新臺幣（下同）1,988萬元，合計總價5,964萬元，原告已於簽約當日交付簽約金各200萬元予被告，因上開土地彼時於法院聲請裁判分割共有物中，故兩造約定待判決確定辦理分割共有物登記後，原告應給付買賣餘款，被告則應將其等因系爭土地分割所取得之土地移轉登記並交付原告。嗣被告與系爭土地其他共有

01 人即本件受訴訟告知人林淇水、黃淑惠於111年8月5日就分
02 割事宜於法院達成調解，並於同年12月27日辦妥分割登記，
03 被告取得坐落臺南市永康區四維段162-1、162-2、162-3、1
04 62-7、162-8、162-9地號土地，由被告依應有部分各3分之1
05 保持共有；另取得同段162-6地號土地，由被告以應有部分
06 各5分之1，與黃淑惠應有部分5分之2保持共有（下以地號稱
07 之，並合稱系爭分割後土地）。經原告備妥買賣餘款請求被
08 告提供收款帳戶，以履行系爭買賣契約，移轉被告所取得之
09 系爭分割後土地權利範圍，卻未獲被告回應，原告於112年2
10 月6日寄發台南成功路郵局第228號存證信函（下稱系爭存證
11 信函）再為催告，該函於翌（7）日送達被告，被告仍置之
12 不理。為此依系爭買賣契約請求被告於原告給付買賣餘款後
13 移轉交付土地等語。並聲明：被告應於原告給付被告各1,78
14 8萬元後，將162-1、162-2、162-3、162-7、162-8、162-9
15 地號、被告權利範圍均各3分之1之土地，及162-6地號、被
16 告權利範圍各5分之1之土地所有權移轉登記並交付原告。

17 二、被告則以：系爭土地為被告與林淇水、黃淑惠共有，兩造於
18 簽立系爭買賣契約時，並未依土地法第34條之1第2項、第4
19 項規定先通知渠等是否優先承買被告就系爭土地之應有部分
20 ，已違反上開強制規定與公共秩序，系爭買賣契約依民法第
21 72條與第71條之規定無效，故被告無履約義務。又縱認系爭
22 買賣契約合法有效成立，該契約第4條明載：「賣方（即被
23 告）擔保本買賣之標的物產權清楚，無他人主張所有權、優
24 先承買權、使用權……；倘若賣方於催告期限內無法排除，
25 雙方同意解除本件買賣契約，返還買賣價款絕無異議」，而
26 黃淑惠經本件訴訟告知後，已到庭陳稱其有意願優先承買，
27 鑑於優先承買權為他共有人法律上之權利，兩造無法排除，
28 依系爭買賣契約第4條之約定，即屬雙方合意解除契約，被
29 告無履約義務。再原告為資本額上千萬元之建設公司，被告
30 則係一般不諳法律之民眾，兩造議約能力顯不相當，系爭買
31 賣契約有諸多不利於被告之處，原告締約時未依誠實信用方

01 法，且故不告知其他共有人得優先承買，則其請求被告履約
02 核屬民法第148條規定之權利濫用，應不得行使其權利。況
03 被告直至簽約後3年始與其他共有人達成分割協議，不動產
04 買賣環境與條件相較於簽約時已有相當變化，原告卻要求被
05 告依原約定履約，實非公平妥適，依民法第227條之2規定之
06 情事變更原則，原告不應請求被告履約等語，資為抗辯。並
07 聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執之事項（本院卷第345至346頁）：

09 (一)兩造於108年11月21日簽立系爭買賣契約（本院卷第23至29
10 頁），約定原告以總價5,964萬元向被告購買系爭土地之權
11 利範圍（被告就上開土地之權利範圍均標示為6分之1，合計
12 出售6分之3）。原告已於同日交付簽約金600萬元予被告。

13 (二)系爭土地原為被告與林淇水、黃淑惠共有，應有部分為林美
14 枝、林慧華、江昱嫻、林淇水各6分之1，黃淑惠6分之2。林
15 淇水於107年12月28日向本院提起分割共有物訴訟，經本院
16 於109年11月27日以108年度重訴字第56號判決分割，林淇水
17 提起上訴後，與被告、黃淑惠於111年8月5日經臺灣高等法
18 院臺南分院調解成立，作成111年度上移調字第148號調解筆
19 錄（筆錄見本院卷第43至45頁）。

20 (三)被告因上開調解結果，於111年12月27日以調解共有物分割
21 登記取得系爭分割後土地，其中162-1、162-2、162-3、162
22 -7、162-8、162-9土地，由被告依應有部分各3分之1保持共
23 有；另與黃淑惠共同登記取得162-6土地，由被告以應有部
24 分各5分之1，與黃淑惠應有部分5分之2保持共有，並作為道
25 路使用（謄本見本院卷第119至128頁）。

26 (四)原告於112年2月6日寄發系爭存證信函予被告，通知被告提
27 供收受第二期款項之帳戶，該函於同年月7日送達被告（本
28 院卷第75至83頁），被告迄未提供帳戶資料予原告。

29 (五)系爭契約第4條買賣價款給付方式及期數，第二期備件款之
30 交付金額記載：「買賣標示現於法院聲請裁判分割共有物訴
31 訟中，待取得判決確定辦理共有物分割登記完成7日內給付2

01 8,640,000元正」。

02 (六)兩造目前並未辦理買賣價金信託。

03 四、得心證之理由：

04 原告依系爭買賣契約請求被告於原告給付剩餘買賣價金後，
05 將被告就系爭分割後土地之應有部分移轉予原告等節，為被
06 告所否認，並以前詞置辯。經本院闡明訴訟關係，兩造協議
07 簡化爭點如下（本院卷第346至347頁）：(一)系爭買賣契約之
08 買賣標的為被告就系爭土地之應有部分，或被告經裁判分割
09 後可取得之土地？(二)被告以下抗辯有無理由？1.兩造於簽立
10 系爭買賣契約前，未依土地法第34條之1第2項、第4項規定
11 先通知林淇水、黃淑惠優先承買被告就系爭土地之應有部分
12 ，系爭買賣契約依民法第72、71條規定無效？2.系爭土地是
13 否因林淇水、黃淑惠得主張優先承買權，兩造依系爭買賣契
14 約第4條約定已合意解約契約？3.原告請求被告履約，屬民
15 法第148條規定之權利濫用？4.系爭買賣契約簽訂後迄今已
16 逾3年，依民法第227條之2規定之情事變更原則，原告不應
17 請求被告履約？(三)原告依系爭買賣契約請求被告於原告給付
18 剩餘買賣價金後，移轉被告就系爭分割後土地之應有部分予
19 原告，有無理由？茲就上開爭點析述如下：

20 (一)系爭買賣契約之買賣標的為被告經裁判分割後可取得之土地
21 ，即被告就系爭分割後土地之應有部分：

22 1.查兩造於108年11月21日簽立系爭買賣契約時，林淇水業
23 於107年12月28日向本院提起系爭土地之分割共有物訴訟
24 由本院以108年度重訴字第56號受理乙節，為兩造所不爭
25 執（不爭執事項(一)、(二)），而觀諸系爭買賣契約內容，第
26 1條買賣土地標示雖記載為被告就系爭土地之應有部分，
27 然第4條對於買賣價款之給付方式及期數，係約定分3期給
28 付，第1期簽約金600萬元，由被告於簽約時當場領回原告
29 所開立之支票，第2期備件款2,864萬元，給付方式記載：
30 「買賣標示土地現於法院聲請裁判共有物分割訴訟中，待
31 取得判決確定辦理共有物分割登記完成7日內給付」，第3

期則為完稅款2,500萬元，表示兩造係以系爭土地裁判分割共有物訴訟確定後辦理分割登記完成之時點，作為原告應給付第2期款之時限起算日。又系爭契約第5條第1項關於產權移轉之約定為：「賣方應將本買賣標的物移轉登記所需之書類及證明文件蓋妥印鑑章，於買方給付第2期款時（法院裁判共有物分割登記完成），同時交付地政士辦理權利移轉登記之一切手續」，依此被告應於原告給付第2期款項時，交付相關書件供地政士辦理權利移轉登記；系爭契約第5條第8項更明定：「現買賣標示土地於法院聲請裁判共有物分割，待法院裁判共有物分割登記完成7日內，雙方應備齊過戶之證明文件會同地政士辦理移轉登記」（本院卷第25至27頁）。綜合前述契約內容可知，兩造於簽立系爭契約時，對於履約流程之預設為：因當時被告與林淇水、黃淑惠就系爭土地之分割共有物訴訟於法院審理中，故原告於簽約日僅先交付第1期簽約金600萬元予被告，俟分割共有物訴訟塵埃落定，確定被告分得之土地並辦妥分割登記後，原告於約定期限內給付第2期備件款2,864萬元予被告，兩造即應備妥過戶所需書件交地政士辦理移轉登記事宜，以將被告因系爭土地分割所分得之土地所有權移轉登記予原告。

2. 準此，系爭買賣契約之買賣標的應為被告經裁判分割後可取得之土地，即被告就系爭分割後土地之應有部分。

(二) 被告以下抗辯均無理由：

1. 被告辯稱兩造未於簽約前先依土地法第34條之1第2項、第4項規定通知林淇水、黃淑惠優先承買被告就系爭土地之應有部分，系爭買賣契約因違上開強制規定與公共秩序，依民法第72、71條規定無效云云；惟查：

(1) 按土地法第34條之1第1、2、4項規定：「（第1項）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3分之2者，

其人數不予計算。（第2項）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。（第4項）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。前4項規定，於公同共有準用之。」其中土地法第34條之1第2項所稱之共有人為處分前應事先以書面通知他共有人之規定，係針對共有人依該條第1項為處分時始有適用，而參照土地法第34條之1執行要點第1點可知，土地法第34條之1第1項所規定之「處分」係指就共有物之「全部」為之者，故如共有人僅係處分其應有部分，並不在該條項規定之列，則本件被告援引土地法第34條之1第2項規定，辯稱因兩造於被告出賣系爭土地應有部分時未先以書面通知其他共有人，故系爭買賣契約無效云云，顯係就法律之規定有所誤解，難謂其此部分之答辯可採，先予敘明。

(2)再按土地法第34條之1第4項之優先購買權，係屬債權性質，僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65年台上字第853號判決意旨參照）。亦即，共有人出賣其應有部分時，並無先予通知其他共有人優先承購之義務，亦不因此影響該出賣共有人與買方間之契約效力，僅係他共有人得對該出賣共有人請求以同一條件訂立買賣契約之權而言，則本件被告以兩造未依土地法第34條之1第4項規定通知林淇水、黃淑惠優先承買，屬違反強制規定與公共秩序為由，認系爭買賣契約無效云云，亦無足採。

01 (3)準此，被告辯稱兩造未於簽約前先依土地法第34條之1第2
02 項、第4項規定通知林淇水、黃淑惠優先承買，系爭買賣
03 契約依民法第72、71條規定無效云云，為無理由。

04 2.被告辯稱系爭土地因林淇水、黃淑惠得主張優先承買權，
05 依系爭買賣契約第4條約定，兩造已合意解約契約云云；
06 惟查：

07 (1)按系爭買賣契約第4條約定：「賣方（即被告）擔保本買
08 賣之標的物產權清楚，無他人主張所有權、優先承買權、
09 使用權、界址糾紛、三七五租約等權利糾紛或一物數賣之
10 情事。買賣標的地上無他人佔有及地下未填埋廢棄物情
11 形，且住宅用之建地無提供他人作為法定空地使用，並可
12 取得指定建築線申請建築使用執照，如有是項情事發生時
13 均由賣方於完稅款以前負責理清，絕無累及買方（即原
14 告）；倘若賣方於催告期限內無法排除，雙方同意解除本
15 件買賣契約，返還買賣價款絕無異議」。

16 (2)系爭買賣契約之買賣標的為被告就系爭分割後土地之應有
17 部分，業如前述，則是否有他共有人得主張優先承買，端
18 視系爭分割後土地之共有情形而定。其中162-1、162-2、
19 162-3、162-7、162-8、162-9土地由被告3人取得，以應
20 有部分各3分之1之比例保持共有，並無其他共有人，自無
21 他共有人得主張優先承買之問題。另162-6土地係由被告3
22 人與黃淑惠共同取得，並按被告3人應有部分各5分之1、
23 黃淑惠應有部分5分之2之比例保持共有，故被告3人出賣
24 渠等就162-6土地之應有部分予原告，依土地法第34條之1
25 第4項規定，黃淑惠得主張以同一條件優先承買。黃淑惠
26 經本院為訴訟告知後，雖未聲請參加訴訟，然曾於112年1
27 1月1日到庭陳稱其願依系爭買賣契約之同一條件，以相當
28 於每坪164,556元之價格優先承買等語（本院卷第286至28
29 7頁），雖得認黃淑惠欲就被告賣予原告之162-6土地應有
30 部分主張優先承買；然按他共有人於接到出賣通知後15日
31 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，為土地法第34條之1執行要點第13點第1項所明定，依此黃淑惠如於接到出賣通知後逾期未表示優先承買與否，其優先承買權即視為放棄。查黃淑惠於112年11月1日到庭稱：我於前年知道兩造間有本件交易，交易條件及內容我不知道，當時是透過他人了解，後來我也有與原告簽立買賣契約等語（本院卷第287頁），表示黃淑惠應係於110年間便得知兩造間有買賣契約，當時並未主張優先承買，反而與原告另行簽立買賣契約。其後黃淑惠依照其與原告所簽立之買賣契約，於111年3月7日向原告起訴請求給付違約金，經本院以111年度重訴字第92號受理（下稱另案），觀諸黃淑惠於該案起訴時所檢附之證據資料，其中即包含系爭買賣契約影本，此有另案判決在卷可參（本院卷第305至307頁），並經本院調取另案卷宗查閱無訛（黃淑惠起訴狀與證物見另案111年度補字第213號卷第15至19、23至26頁），足見黃淑惠至遲應於111年3月7日另案起訴時，便已知悉系爭買賣契約之完整買賣條件內容，惟其彼時仍未主張優先承買權；嗣系爭土地之分割共有物訴訟於111年8月5日達成調解，並於同年12月27日辦妥分割登記，由被告取得系爭分割後土地，黃淑惠理應得向被告主張依照系爭買賣契約之同一條件優先承買被告就分得之162-6土地應有部分，然其仍未主張，遲至本件112年11月1日審理時始到庭陳稱欲優先承買，顯有逾時主張之情，難認其仍得主張優先承買被告就162-6土地之應有部分。至林淇水則非系爭分割後土地之共有人，自無優先承買權可資主張。

(3)準此，被告辯稱系爭土地因林淇水、黃淑惠得主張優先承買權，依系爭買賣契約第4條約定，兩造已合意解約契約云云，為無理由。

3.再關於被告辯稱原告請求被告履約屬權利濫用乙節；按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的

。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法第148條所明定，而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判決意旨參照）。查被告雖辯稱兩造議約能力顯不相當，系爭買賣契約有諸多不利被告之處，原告締約時未依誠實信用方法，且故不告知其他共有人得優先承買，請求被告履約屬民法第148條規定之權利濫用云云：然被告就所稱原告締約違反誠信方法，並未指明其具體情節或提出任何佐證，至是否告知其他共有人得優先承買，本不影響買賣雙方間之契約效力，業如前述，兩造既係本於自由意志簽立系爭買賣契約，自應依照所擬交易條件履行，尚難謂原告請求被告履約即係以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，是被告此部分所辯並無理由。

4. 末關於被告辯稱因情事變更，原告不應請求被告履約乙節；按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定，惟情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則為請求（最高法院97年度台上字第1794號判決意旨參照）。查被告雖辯稱兩造於108年11月21日簽立系爭買賣契約後，系爭土地直至111年8月5日始經調解確定分割結果，迄今之不動產交易環境與價格已

有相當之變化，原告仍要求被告依原約定履約，實非公平妥當，依民法第227條之2規定之情事變更原則，原告不應請求被告履約云云；惟被告就不動產交易環境之變動具體情形為何，未見其提出任何說明或佐證，則本件是否有情事變更之適用，顯非無疑。且核被告此節所辯要旨無非係認現今之土地價格較諸兩造締約當時為高，故認原告請求依照原約定價金給付餘款以取得土地非屬公平；但不動產交易價格之變動，並非被告於出售土地時所不能預見，且系爭土地於系爭買賣契約簽立時尚未完成分割，亦為兩造所明知，始以分割後之土地作為買賣標的，並以分割登記完畢作為原告給付餘款、被告移轉登記之履行時點，至彼時被告所取得之分割後土地情形為何、價值高低，雖為締約時所無法確知之事項，然兩造顯然係就此為風險評估後始達成合意，基於契約嚴守之原則，被告自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則為請求，是被告此部分所辯並無理由。

(三)是以，系爭買賣契約之買賣標的為系爭土地經裁判分割後被告所取得之土地，即被告就系爭分割後土地之應有部分，被告既已於111年12月27日辦畢分割登記，即應依照系爭契約之約定，於原告給付買賣價金餘款後，將土地移轉登記並交付原告，被告雖以前述情詞拒絕履約，然其所辯均無可採，則本件原告請求被告履約，應認有據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約，請求被告於原告給付被告各1,788萬元後，將162-1、162-2、162-3、162-7、162-8、162-9地號、被告權利範圍均各3分之1之土地，及162-6地號、被告權利範圍各5分之1之土地所有權移轉登記並交付原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 113 年 4 月 10 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09

民事第二庭 審判長法 官 張玉萱

法 官 吳彥慧

法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

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（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。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

書記官 王美韻