

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第400號

原告 許福祥
訴訟代理人 陳樹村律師
龔暉翔律師

被告 元喜建設有限公司

法定代理人 蔡宗佑

訴訟代理人 朱宏杰律師

上列當事人間請求訂立書面契約等事件，經本院於民國115年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣200,076元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告元喜建設有限公司(下稱被告)及訴外人蔡主恩、蔡雅各、李榮進、李榮隆、李榮傳、羅李美雲、李王月梅(下稱蔡主恩等7名共有人)與元聚開發有限公司(下稱元聚公司)於民國112年8月1日簽訂不動產買賣契約，由被告與蔡主恩等7名共有人依土地法第34條之1規定，將坐落於台南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，面積3,537.97平方公尺，權利範圍全部，以每坪新台幣(下同)48,000元，總價51,371,520元，出售予元聚公司。嗣後，被告與蔡主恩等7名共有人於112年8月7日以未附買賣契約之存證信函通知原告及其他共有人於函到15日內就系爭土地行使優先購買權，並告知買賣條件為總價款為新台幣(下同)51,371,520元，且

01 附註：「1. 拆遷補償或協議購回事宜，如主張優先購買時需
02 概括承受。2. 整地拆遷工程費由買方自行負擔。3. 買賣雙方
03 各需支付6%整合報酬予整合方。」(下稱系爭買賣契約)。詎
04 料，經原告於112年8月17日表示願依同一條件行使優先購買
05 權後，被告及蔡主恩等7名共有人於114年8月23日寄發存證
06 信函並檢附不動產買賣附約、買賣契約修訂同意書予原告，
07 其上竟另增加「整合代辦繼承費用8,000,000元」、「加價
08 2,500,000元出售」等買賣條件，此乃原系爭土地買賣契約
09 外，另行需增付1,050萬元費用。又蔡主恩等7名共有人於原
10 告行使優先購買權後，分別於113年2月7日、113年4月9日將
11 系爭土地應有部分以買賣為原因移轉登記予被告。惟此不影
12 響原告先前已以同一條件向被告優先承買系爭土地應有部分
13 8分之3，為此，爰依土地法第34條之1第4項規定提起本件訴
14 訟等語。

15 (二)並聲明：被告應就系爭土地按附件所示(卷一第21-27頁)之
16 同一條件與原告訂立不動產買賣契約，並於原告給付價金1
17 9,264,320元之同時，將系爭土地所有權(權利範圍8分之3)
18 移轉登記予原告。

19 二、被告則以：被告、蔡主恩等7名共有人及元聚公司前雖於112
20 年8月1日簽訂系爭買賣契約書，然因前共有人蔡明義就系爭
21 土地提出分割共有物訴訟，並請求停止土地法第34條之1相
22 關程序，致系爭土地無法依約於112年12月30日前完成移轉
23 登記，系爭買賣契約即無條件解約，故不論原告之優先購買
24 權存在與否，請求履約權利已失所附麗。況原告雖陳稱行使
25 優先購買權，然其拒絕承認系爭買賣契約之附約，且不願就
26 系爭買賣契約書之附約與各共有人進行履約，原告就系爭買
27 賣契約書之內容尚有爭執，則自非屬「同一條件」、「同一
28 價格」，故原告優先購買權行使顯非適法，原告對系爭土地
29 之優先購買權不存在等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)按土地法第34條之1第4項規定共有人出賣應有部分時，他共
02 有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係指他共有人於共
03 有人出賣共有土地應有部分時，對於該共有人有請求以同樣
04 條件訂立買賣契約之權，即在買賣條件如：買賣標的、範
05 圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等均相同之情形，得
06 要求優先成為共有人出賣應有部分之買受人。他共有人經表
07 示以同樣條件優先承購，始為合法，而生與出賣之共有人按
08 其與第三人約定之同樣條件補訂買賣契約之效力（最高法院
09 109年度台上字第2080號判決意旨參照）。次按優先承購權
10 人表示以同一條件優先承購，固應認該優先承購契約即當然
11 於出賣之共有人與優先承購之共有人間成立，惟如兩造就前
12 述共有人行使優先承購權之意思表示真意有爭執時，依民法
13 第98條規定，仍應探求當事人之真意，尚不得拘泥於所用之
14 辭句。倘主張優先承購之共有人，依其表述之內容，實際已
15 對出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，有
16 部分不接受或擅自變更買賣條件情事，自難認其已依上開同
17 樣條件之趣旨合法行使優先承購權（臺灣高等法院110年度重
18 上字第78號民事判決意旨參照）。

19 (二)查：被告、蔡主恩等7名共有人與元聚公司於112年8月1日所
20 簽訂系爭土地買賣契約，面積為3,537.97平方公尺，權利範
21 圍全部，每坪48,000元，總價51,371,520元。然系爭買賣契
22 約第15條特約條款第3同時約定：「本案土地整地、拆遷補
23 償(協議補償)、土地分割及代辦繼承相關費用由買方負擔；
24 如欲優先承買權人主張優先承買時，亦需全部概括承受」，
25 此有系爭買賣契約書1紙附卷可查(卷一第24頁)。而被告及
26 蔡主恩等7名共有人於112年8月7日通知原告優先承買時，除
27 了告知買賣金額、面積、權利範圍外，對於特約條款：整
28 地、拆遷補償、土地分割及代辦繼承相關費用係由買方承
29 擔，原告主張優先承買，需全部概括承受等情，亦有存證存
30 證信函在卷可參(卷一第29-34頁紅色螢光筆所示)。故此，
31 依土地法第34條之1第4項及首揭說明，原告欲行使優先承買

01 權，自應就系爭土地買賣契約及特約條款全部承受，不得分
02 裂僅就部分或變更條件為優先承買。況系爭買賣契約第15條
03 第3.特約條款已約定整地、拆遷補償、土地分割及代辦繼承
04 費用相關規費約定由買受人負擔，且其金額為日後可得確
05 定，並明確記載於特約條款內，原告自不得擅自變更條件或
06 部分承買。

07 (三)再查：本件原告固於112年8月17日於112年8月17日以高雄地
08 方法院郵局存證號碼001020號存證信函(下稱系爭1020號存
09 證信函)行使優先承買權，然觀其存證信函內容，原告表明
10 就拆遷補償費用等尚有疑義，原告是否以系爭1020號存證信
11 合法行使優先承買權，實有疑義。再原告起訴主張請求被告
12 就系爭土地應有部分 $\frac{3}{8}$ ，以價金19,264,320元訂立買賣
13 契約，並非系爭買賣契約所載應有部分全部，且排除代辦繼
14 承800萬元及250萬元拆遷補償費，顯然部分不接受或擅自變
15 更買賣條件情事，自難認原告已依上開同樣條件之趣旨合法
16 行使優先承購權。從而，原告顯未合法行使優先承購權，原
17 告本件訴訟主張，即無理由，應予駁回。

18 四、綜上所述，原告本於土地法第34條之1第4項規定，請求判決
19 如訴之聲明所載，為無理由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
21 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

22 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
23 依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條、第87條第1
24 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為第一審裁判費200,07
25 6元，爰依上開規定確定原告應負擔之訴訟費用如主文第2項
26 所示。

27 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
29 民事第一庭 法 官 田玉芬

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

03 書 記 官 黃 紹 齊