臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第68號

上　訴　人　林志煥
訴訟代理人　游明仁律師
被上訴人　　黃益源
000000000000000000
訴訟代理人　陳麗美
被上訴人　　王榮東
　　黃金山
　　李寶鶯
前列四人
共　　同
訴訟代理人　蘇建榮律師
參　加　人　鴻成不動產開發有限公司
法定代理人　李應吉
訴訟代理人　陳琪玫

上列當事人間請求確認優先承購權不存在事件，上訴人對於中華民國111年5月31日臺灣臺南地方法院110年度重訴字第285號第一審判決提起上訴，本院於112年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，第

三人私法上之地位，將受不利益者而言。查被上訴人與訴外人許瑞峯經由參加人之居間，於民國110年4月22日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約，見原審補字卷第25至45頁），而系爭買賣契約標的中如附表一所示之土地，如因上訴人之優先購買權存在，將對參加人基於系爭買賣契約成立原得請求之居間報酬遭受不利益之結果，揆諸前揭規定及說明，應可認參加人有法律上利害關係。從而，參加人為輔助被上訴人起見，聲請參加訴訟，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造為坐落臺南市○區○○段000○00000○00000地號土地（應有部分詳如附表一所示，下分稱系爭333地號土地、系爭333-1地號土地、系爭333-2地號土地，合稱系爭3筆土地）之共有人，嗣伊等於110年4月22日依土地法第34條之1規定，將系爭3筆土地併同伊等共有之同段351、352地號土地（應有部分詳如附表二所示，下分稱系爭351地號土地、系爭352地號土地，與系爭3筆土地合稱系爭5筆土地）與訴外人許瑞峯簽訂系爭買賣契約，並約定出售總價為新臺幣（下同）6,380萬元。嗣經伊等以如附表三編號1所示之存證信函，限期催告上訴人是否行使優先購買權，詎上訴人僅就系爭3筆土地主張優先購買權，而未接受系爭買賣契約之一切條件，並未合法行使優先購買權，自已發生失權之效果。是故，上訴人就系爭3筆土地之優先購買權為不存在等情。爰求為確認上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造共有之土地僅及於系爭3筆土地，而不及於系爭351、352地號土地，伊無從就系爭351、352地號土地行使優先購買權，亦無價購系爭5筆土地之義務。再者，被上訴人迄未告知系爭3筆土地之買賣條件，並未依土地法第34條之1第2項規定為合法催告，伊之優先購買權自仍存在。詎被上訴人竟要求伊應以同一買賣條件價購系爭5筆土地，

妨礙伊就系爭3筆土地之優先購買權，顯屬權利濫用及違反誠信原則之行為，並非合法。則被上訴人之本件請求，自無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造為系爭3筆土地之共有人，應有部分詳如附表一所示。

㈡被上訴人為系爭351、352地號土地之共有人，應有部分詳如附表二所示。

㈢被上訴人（賣方）於110年4月22日與訴外人許瑞峯（買方）簽訂系爭買賣契約，約定出售系爭5筆土地權利範圍全部，總價款為6,380萬元，並將上訴人應取得價金部分4,536,400元予以提存。

㈣上訴人於110年5月31日寄發如附表三編號2所示存證信函予被上訴人，被上訴人至少於110年6月2日前均已收受上開存證信函。

㈤臺南市安南地政事務所（下稱安南地政）於110年7月27日以安南地所一字第0000000000號函覆上訴人，內容略以：「主旨：關於台端所有系爭3筆土地，因共有人出賣土地而主張優先購買權並提出異議一案…說明：一、復台端110年7月20日異議書辦理。二、查台端於本所受理他共有人出賣旨揭3筆土地審核期間，檢附主張優先購買權之存證信函及回執聯，並對登記之法律關係（土地法第34之1法定程序）有所爭執。因已涉及私權爭執，故本所爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定，已於110年7月22日以安南登駁字第14號駁回書，駁回他共有人買賣登記之申請。…」等語。

㈥臺南市政府都市發展局110年4月6日110南市都管06347號、110年4月9日110南市都管11599號都市○○○地○○○區○○○○○○○○000地號屬住四住宅區、333-1地號屬部分道路用地、部分住四住宅區、333-2、351、352地號屬道路用地…有關整體開發之規定，…應以市地重劃方式開發。…」等語。

㈦臺南市政府工務局（下稱工務局）於110年12月24日以南市工養一字第1101518677號書函覆，內容略以：「…二、經查本市○○區○○段00000地號土地上鋪設瀝青混凝土路面部分屬海佃路二段288巷，現況供公眾通行使用。…」等語。

㈧臺南市政府地政局於111年1月24日以南市地劃字第1110139062號函覆原法院，內容略以：「…二、經查本市○○區○○段000○00000○00000○000○000地號等5（誤載為4）筆土地位屬本市102年10月21日發布實施『變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案』，編號A27『擬定臺南市安南區（海佃路二段兩側地區）細部計畫』案規定應以市地重劃方式開發地區範圍內，先予敘明。三、有關市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並依平均地權條例第60條規定扣除重劃範圍內應由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地，及以重劃區內未建築土地折價抵付工程費用、重劃費用、貸款利息後，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，經重劃後之各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，為市地重劃實施辦法第31條所規定。故針對貴院說明二倘以本市○○段000○00000○00000○000○000地號等5筆土地進行分配，重劃後是否有機會分得同段333、333-1地號乙節，依平均地權條例第60條規定扣除重劃總負擔後，倘每宗土地應分配的面積已達最小分配標準時，應逐宗個別分配；如有未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，向面積較大者集中合併分配，又一宗土地占分配線兩側，各側應分配面積已達最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配；如其中一側應分配面積，未達最小分配面積標準者，應向面積較大一側合併分配，又重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整分配；此為市地重劃實施辦法第31條第1項、第3項及第7項所規定，故安南區海東段333、333-1、333-2、351、352地號等5筆土地參與重劃分配扣除負擔

後，若無未達該街廓最小分配面積之情事，即依前開法令規定辦理，然實際分配情形仍需視辦理當時情形而定。另針對僅以本市○○區○○段000○00000○00000地號等3筆土地辦理重劃分配，針對重劃後所得面積需視辦理當時依平均地權條例第60條及市地重劃實施辦法第29條規定計算重劃負擔後方得確定前開3筆土地參與重劃後取得應配面積，另分配位置亦需視辦理重劃時依前開法令規定前開3筆土地扣除總負擔後是否達該街廓最小分配面積，再依市地重劃實施辦法第31條規定分配原則辦理分配，若達該街廓最小分配面積，即以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。…」等語。

㈨工務局於111年2月11日以南市工養一字第1110199229號函覆原法院，內容略以：「…經本局派員現場勘查，海佃路二段288巷位於海東段351、352地號土地上，設有柏油路面、路燈等公共設施，現況供公眾通行使用。…」等語。

㈩安南地政於111年2月10日以安南地所一字第1110012228號函檢送110年普字第57680及57690號已駁回之買賣案件影本各1份，內容略以：「…旨揭2連件買賣案件於審理期間接獲他共有人異議書，因涉及私權爭執，爰依土地登記規則規定予以駁回…」等語。

㈠被上訴人於110年5月17日寄發如附表三編號1所示之存證信函，上訴人係於110年5月18日收受。

㈡上訴人於110年6月2日寄發如附表三編號3所示之存證信函予被上訴人，除王榮東外之其餘被上訴人係於110年6月3日收受。

㈢被上訴人於110年6月2日知悉如附表三編號2所示之存證信函內容。

㈣上訴人所寄如附表三編號2至5所示之存證信函，均無向被上訴人就系爭5筆土地（含系爭3筆土地及系爭351、352地號土地）之買賣為行使優先購買權之意思表示。

四、兩造爭執事項：

㈠被上訴人於110年5月17日寄發如附表三編號1所示之存證信函，是否為依土地法第34條之1第2項規定所為之書面通知？

㈡上訴人有無發生逾期行使優先購買權之失權效果？

㈢上訴人依土地法第34條之1第4項規定，主張就系爭3筆土地以同一買賣價格行使優先購買權，是否合法？被上訴人要求上訴人應同時以同一買賣條件價購系爭5筆土地是否有權利濫用及違反誠信原則之情形？

㈣被上訴人訴請確認上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查被上訴人主張上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在乙節，為上訴人所否認，則兩造間就上開法律關係是否存在既有爭執，足致被上訴人之法律上地位處於不安之狀態，且此種不安狀態得以確認判決加以除去，則被上訴人提起本件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

㈡關於兩造爭執事項㈠、㈡部分：

1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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；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項、第2項、第4項定有明文。又部分共有人依該條第1項規定將共有土地之全部出賣於人，此時就為出賣之共有人而言，仍為出賣其應有部分，而對於其他共有人之應有部分，僅屬有權處分而已，並

非以此剝奪其他共有人優先購買之權利。從而，其他共有人仍得依同條第4項規定，對之主張優先購買權，其所稱優先購買權，則係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權利而言。故他共有人行使優先購買權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更。倘出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣時，此項「合併出賣」之條件，行使優先購買權之他共有人應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先購買，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認係合法行使優先購買權，而就出賣之共有土地有優先購買權（最高法院98年度台上字第1285號、100年度台再字第46號判決意旨參照）。

2.查兩造為系爭3筆土地之共有人，被上訴人為系爭351、352地號土地之共有人，被上訴人（賣方）於110年4月22日與訴外人許瑞峯（買方）簽訂系爭買賣契約，約定出售系爭5筆土地權利範圍全部（共有人應有部分比例如附表一、二所示），總價款為6,380萬元，嗣以附表三編號1所示之存證信函通知上訴人有關系爭買賣契約之標的及價金等買賣條件，上訴人於110年5月18日收受該存證信函等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠至㈢、㈤），且有上開存證信函在卷足憑（見本院卷第251至254頁），應可認定。準此，被上訴人共有系爭3筆土地應有部分合計均為6分之5，皆已超過法定3分之2之要求，則其等依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭3筆土地，要屬有據。

3.次查，系爭5筆土地合併於一次交易同時買賣，乃系爭買賣契約雙方約定之買賣條件，上訴人若欲行使優先購買權時，就其有共有權之系爭3筆土地固係優先購買權之行使，而就非共有之系爭351、352地號土地之合併買受，尚非指其就非共有之系爭351、352地號土地有優先購買權，而係依法應符合同一買賣條件之故。是以，上訴人就系爭5筆土地雖非均

有共有權，惟被上訴人依土地法第34條之1第2項規定，應將系爭買賣契約之同一買賣條件事先以書面通知上訴人，俾其決定是否行使優先購買權，而依附表三編號1所示存證信函內容，可認被上訴人已於110年5月18日合法通知上訴人有關系爭買賣契約之標的、價金等買賣條件，並請上訴人於函到15日內表示是否行使優先購買權，逾期視同放棄優先購買權，應屬對於上訴人是否行使優先購買權之有效催告。因此，上訴人抗辯：被上訴人於附表三編號1所示存證信函並未通知系爭3筆土地之價金分配、償付方法，被上訴人就系爭3筆土地之催告並非合法，自不生土地法第34條之1第2項所定事先書面通知之效力等語，難認可採。

4.又查，被上訴人以附表三編號1所示之存證信函通知上訴人時，於該存證信函上已載明被上訴人黃益源為代表人（見本院卷第251頁），而上訴人於收受上開存證信函之通知後，隨即寄發如附表三編號2、3所示之存證信函，被上訴人於110年6月2日前均已收受上開編號2存證信函，又除王榮東外之其餘被上訴人亦均於110年6月3日收受上開編號3存證信函（見兩造不爭執事項㈣、㈤），綜參上訴人於上開編號2存證信函請被上訴人提出買賣相關文件以行使優先購買權，又於上開編號3存證信函表示其以上開編號2存證信函內容主張行使優先購買權，因其與被上訴人共有系爭3筆土地，被上訴人與許瑞峯簽立之系爭買賣契約有誤等情（見本院卷第255至257頁），據此可見，上訴人就系爭3筆土地雖於被上訴人催告行使優先購買權之15日期間內，向被上訴人為行使優先購買權之意思表示，然因其優先購買權並未發生合法行使之效力（詳如後述），且因已逾期而發生失權效果，自不得再主張有優先購買權可資行使。上訴人嗣後改稱：因被上訴人未為合法催告，故無伊應就系爭3筆土地為優先購買權行使之問題云云，要非可採。

㈢關於兩造爭執事項㈢、㈣部分：

1.按土地法第34條之1第4項所定共有人之優先購買權，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，故出賣之共有人與他人所訂契約之內容，優先購買權人必須均表接受，始有合法行使優先購買權可言。

2.查被上訴人與許瑞峯簽訂系爭買賣契約，其買賣標的為系爭5筆土地權利範圍全部，總價款為6,380萬元，且依證人許瑞峯於原審證稱：當初購買系爭5筆土地，如其中系爭3筆土地被主張優先購買，其餘系爭351、352地號土地，伊並無意願繼續購買等語（見原審卷第209頁），足徵被上訴人將系爭5筆共有土地合併出賣，此項「合併出賣」之條件，為買賣雙方締結系爭買賣契約之必要條件。則上訴人依前揭規定行使優先購買權，既係對被上訴人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權利，自應接受被上訴人與許瑞峯所訂立系爭買賣契約之一切條件，要難部分不接受或予以變更。是故，上訴人抗辯：伊對於未共有之系爭351、352地號土地，並無優先購買權，無就該2筆土地一併價購之義務云云，即非可採。其次，觀諸上訴人於本件訴訟，始終辯稱其無就系爭351、352地號土地一併價購之義務，不接受被上訴人與許瑞峯就系爭5筆土地所簽訂系爭買賣契約之合併價購條件等語，足認其並未接受系爭買賣契約所約定合併價購系爭5筆土地全部之買賣條件，自難謂其依土地法第34條之1第4項規定所為行使優先購買權之意思表示，已發生合法行使優先購買權之效力。

3.上訴人雖又辯稱：系爭3筆土地與系爭351、352地號土地並無整體開發利用之必要，本件不得僅權衡被上訴人之利益，而置伊合法行使權利於不顧。被上訴人要求伊以同一買賣條件價購系爭5筆土地，阻撓伊就系爭3筆土地優先購買權之行使，顯有權利濫用及違反誠信原則之情形等語；惟查：

⑴土地法第34條之1第4項固未規定數筆土地同時出售時，共有人行使優先購買權須就數筆土地一併買受，惟上開條件係基於出賣應有部分之共有人與買受人之買賣契約約定，且共有

人之優先購買權須在同一條件之前提下始得主張，而其條件為何當然應依買賣雙方約定之內容定之，則於買賣雙方約定之交易條件為數筆土地一併買受時，共有人行使優先購買權亦須以相同條件行之，始為合法。至於部分共有人合併出售數筆土地，是否出於妨礙其他共有人行使優先購買權之不正當目的，應於具體個案檢視之，倘經認定有權利濫用或違反誠信原則之情事者，固應使其不發生該行為人所期待原行為之法律效果，俾以衡平各共有人間之法益衝突，否則揆諸前揭規定及說明，優先購買權人就出賣之共有人與他人所訂立之契約，必須表示接受同一內容之買賣條件，始可認係優先購買權之合法行使。

⑵次按權利之行使，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，民法第148條定有明文。而權利本係法律所加以保護之利益，通常權利人行使權利時，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，故當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，若非以損害他人為主要目的，不能稱為權利之濫用。又所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。

⑶本件依地籍圖謄本所示，系爭5筆土地為相毗鄰土地（見原審補字卷第31頁），且依兩造不爭執事項㈥、㈧所載，系爭5筆土地須以市地重劃方式為開發。又依平均地權條例第60條、第60條之1、第62條及市地重劃實施辦法第29至31條等規定，市地重劃程序，係將都市地區一定範圍內之土地，依都市計畫規劃內容，全部重新規劃整理，興辦各項公共設施，並於扣除法令規定之公共設施用地及應抵繳之工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需抵費地之後，按所有土地相關位次，經交換分合為形狀整齊之土地，原則上重新分

配予原土地所有權人。由是觀之，市地重劃土地分配原則，係與參與市地重劃之原土地面積、相關位次等因素息息相關。準此，審酌被上訴人將其共有而於不動產交易市場各有不同優劣條件之系爭5筆土地合併出售，使買方基於系爭5筆土地將來實施市地重劃預期經濟效益之整體考量，而同意與被上訴人締約，應屬被上訴人立於所有人之地位，就其不動產換價權利之正當行使，若上訴人願以同一買賣條件價購系爭5筆土地，亦可享有將來市地重劃之土地開發利益，要難認被上訴人所為合併出售系爭5筆土地之締約行為，係出於妨礙上訴人行使優先購買權之不正當目的而為之行為。因此，上訴人抗辯：被上訴人要求伊以同一買賣條件價購系爭5筆土地，有權利濫用及違反誠信原則之情形，尚難採信。

⑷惟依兩造不爭執事項㈥、㈦、㈨所載之事實，可知系爭5筆土地之使用分區及使用現況並非完全相同，且衡酌不動產之法定用途及使用現況為影響不動產交易市場價格之重要因素，是被上訴人與許瑞峯簽訂之系爭買賣契約，雖係以總價6,380萬元方式合併購買系爭5筆土地，而非以各筆土地分別計價加總方式為價金之約定。惟稽之系爭5筆土地於110年度土地公告現值總計為60,990,960元，其中系爭3筆土地，即：333地號土地為28,471,050元（每平方公尺49,217元），333-1地號土地為12,847,731元（每平方公尺52,146元），333-2地號土地為9,682,227元（每平方公尺50,141元）；其餘系爭351地號土地為7,199,976元（每平方公尺16,800元），系爭352地號土地為2,789,976元（每平方公尺16,800元）（見原審補字卷第47至65頁土地登記第一類謄本），足見上訴人共有之系爭3筆土地價值顯高於其未共有之系爭351、352地號土地。然觀諸被上訴人為上訴人辦理土地法第34條之1第3項規定之清償提存，係以買賣總價除以系爭5筆土地面積算出單價，再以該單價乘以系爭3筆土地面積，以此方式為分配基準，而提存價金4,536,400元（見原審卷第53至54頁、本院卷第194頁），可認被上訴人據以計

算上訴人可分配取得之買賣價金，並未依系爭3筆土地所占系爭5筆土地之合理市價比例為公平分配，雖有不當，惟此應屬上訴人嗣後是否依法向被上訴人主張價金分配權利之問題，尚不影響其就系爭3筆土地未合法行使優先購買權之認定。從而，上訴人辯稱本件有權利濫用及違反誠信原則之情形，委非可採。

4.綜上以觀，上訴人於110年5月18日收受被上訴人寄發如附表三編號1所示之存證信函，通知其是否願就系爭買賣契約標的依相同買賣條件為優先購買後，並未於15日期間內合法行使其優先購買權，既堪認定，則被上訴人訴請確認上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在，於法即屬有據。

六、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人就系爭3筆土地之優先購買權不存在，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　17　　日

民事第五庭　　審判長法　官　藍雅清

法　官　顏淑惠

法　官　張季芬

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　方毓涵

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

編號	共有人	臺南市○○區○○段000地號土地應有部分	臺南市○○區○○段00000地號土地應有部分	臺南市○○區○○段00000地號土地應有部分
1	黃益源	3分之1	3分之1	3分之1
2	黃金山	300分之99	300分之99	300分之99
3	李寶鶯	300分之1	300分之1	300分之1
4	王榮東	6分之1	6分之1	6分之1
5	林志煥	6分之1	6分之1	6分之1

附表二：

編號	共有人	臺南市○○區○○段000地號土地應有部分	臺南市○○區○○段000地號土地應有部分
1	黃益源	3分之1	3分之1
2	黃金山	300分之99	300分之99
3	李寶鶯	300分之1	300分之1
4	王榮東	3分之1	3分之1

附表三：

編號	日期（民國）	證據名稱	證據內容摘要	出處
1	110年5月17日	臺南東城郵局存證號碼102號存證信函	寄件人：代表人黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東 收件人：林志煥 主旨：謹函告台端於函到十五日內惠示是否優先承買下列土地標示，若逾期未為表示，視同放棄優先購買權，並請受領應得價款，如未受領依法提存法院，詳如說明，請參照。 說明：一、土地坐落：台南市○○區○○段000○00000○00000○000○000地號土地，權利範圍各為全部。二、處分方式：分別共有人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東依土地法第三十四條之一第一項、第二項及第三項欲將前揭土地以總價新台幣陸仟叁佰捌拾萬元整出售，全以現金支付不貸款，並已於民國110年4月22日與第三人即買方簽立不動產買賣契約書 （契約書編號：00000-000000000），且本買賣係仲介居間成交案件，買方須負擔仲介費為總價2%，產權移交相關費用由買賣雙方各半負擔，而台端為前揭土地共有人，依法得依上述同一條件行使優先購買權，煩請於函到十五日內回函惠示是否優先購買，若逾期未表示，視同放棄優先	本院卷第251至254頁

			購買權。三、價金分配：前揭土地之買賣價金扣除土地增值稅、登記規費、印花費、提存規費、地政士相關費用後，各依分別共有人之比例分配應得價款。四、償付方法及期限和領取價款之地點：若台端不欲購買前揭土地，請於本信函送達之日起十五日內領取應得價款，領取地點為台南市○區○○路00000號二樓，並請交付領款證明書、印鑑證明書、印鑑章、身分證明文件及所有權狀，逾期未領取通知人將逕向法院辦理清償提存程序。五、若願依前提同一條件優先承購，請於函到十五日內來函表示，並於該期限內親臨上述指定之處所簽訂買賣契約並支付價金。六、本函僅為通知信函，絕無惡意。函達如上，敬請協同辦理。 通知人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東。	
2	110年5月31日	圓環郵局存證號碼243號存證信函	寄件人：林志煥 收件人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東 依據台南東城郵局存證信函：000102號函示，稱本人與台端人等共同持有其來函所載土地等地號，依土地法第34條之一第一、二、三項規定欲將該筆土地出賣，要本人是否行使優先承購權等等。該法執行要點內容規定：共有人數合計需逾三分之二同意，依本法條規定等處分，與本法條無關者不適用。敬請台端先將以下合法文件提供本人以行使優先購買之權利：一、出賣同意書。二、第三人簽立之不動產買賣契約書。三、土地登記謄本。四、分配表。	原審卷第89頁
3	110年6月2日	圓環郵局存證號碼248號存證信函	寄件人：林志煥 收件人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東 有關本人於民國110年5月31日之圓環郵局存證信函：000243號函，所	原審卷第91頁

			述其內容主張以行使優先購買權外，今再補充說明如下：台端等之台南東城郵局存證信函：000102號函所列之土地共五筆地號經查本人與台端人等共同持有僅台南市安南區海東段333、333-1、 333-2等三筆，故台端與第三人所簽立之契約顯然有誤；並與土地法34條之一規定相違背，其有關台端委託他人仲介買賣之條件與本人無涉，在此聲明。	
4	110年8月23日	圓環郵局存證號碼358號存證信函	寄件人：林志煥 收件人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東 本人與台端人等（以下稱台端）共同持有台南市○○區○○段000○00000○00000○地號共三筆，台端來函（台南成功路郵局存證號碼001071號）稱要依土地法34條之一規定，要本人告知給台端是否主張優先承購權購買上開土地等語；本人接獲後，以台北圓環郵局243與248號兩紙存證信函，於法定期間內回覆台端主張優先承購權購買上開土地。本人上開兩紙回覆存證信函，台端皆不予理會後，故意隱藏其存證信函證據，欺瞞法院及地政機關，而逕向臺灣士林地方法院提存所申請提存，該院提存所不明就裡受理此案，以110年度存字第1176號，處分本人之共有物並要本人受領價金：新台幣453萬6400元整；又向台南市安南地政事務所申請土地共有人買賣登記，收件日期及號碼：民國110年7月15日收件普字57680、57690號。本人得知後向地政事務所提出異議並附上開主張優先承購權之存證信函佐證，經該所詳加審核後以110年7月27日發文，發文字號：安南地所一字（0000000000號，駁回台端買賣登記申請案（安南登駁字第14號駁回書）。依台端向台灣士林地方法院提存所提出之申請案內，所提示"價金分配	原審卷第223至226頁

			明細"（如附本），分配本人總得價款新台幣671萬4686元整（未含稅），請依此價款為依據，扣除台端應負擔之費用，如：地價稅、土地增值稅、印花稅、代書費，申請規費等，實得金額數字並附完稅證明後，於30日內函告本人，即可與台端進行辦理過戶程序，以免訟累。	
5	110年9月6日	圓環郵局存證號碼380號存證信函	寄件人：林志煥 收件人：黃益源、黃金山、李寶鶯、王榮東 主旨：為函覆台端等四人（以下簡稱台端）民國110年9月1日台南東城郵局存證信函號碼000186號如說明所示。並約定雙方於110年9月24日上午在蕭介生律師處（地址如後）簽立兩造共有系爭土地，其中台端應有部分之土地買賣契約，併給付價金辦理移轉登記。 說明：一、本人110年8月23日台北圓環郵局存證信函000358號函，致台端主張共有土地依土地法第34條之1第4項規定，願以同一條件承購共有部分土地，台端拒不履行，逕行送件辦理所有權移轉登記，遭台南市安南地政事務所予以駁回，有公文為憑，足證本人確有土地法第34條之1第4項規定優先購買權存在證據甚明。二、台端所有台南市○○區○○段000○000○地號與本人無關又屬道路用地，其處分為台端權利，本人非土地法第34條之1第4項規定共有人，非本人之共有土地，台端主張將道路用地合併出售，增加該土地法所無之規定，恐有刑事責任。三、台端主張買賣價金是否包含繳稅資料，請求一併提出共同會算，以昭公允。四、本人與台端共同持有台南市○○區○○段000○00000○00000○地號共三筆，台端向台灣士林地方法院提存所申請提存明白標示總價新台幣00000000元整無誤，台端竟稱是誤	原審卷第227至229頁

（續上頁）

			繕，故意偽造文書，欺騙法院。 五、本件約定110年9月24日上午在台北市○○○路0段00號4樓律師處訂定買賣契約書，請求備妥相關資料，俾利完成買賣手續。	