

臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度重上字第23號

上訴人 許福祥

訴訟代理人 陳樹村律師

龔暉翔律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國115年1月30日臺灣臺南地方法院114年度重訴字第400號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7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

一、上訴人主張：被上訴人及訴外人蔡主恩、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人)，與訴外人元聚開發有限公司(下稱元聚公司)於民國112年8月1日簽訂不動產買賣契約(下稱系爭契約)，由被上訴人與蔡主恩等7人，依土地法第34條之1規定，將坐落於臺南市○○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，以每坪新臺幣(下同)48,000元，總價51,371,520元，出售予元聚公司。被上訴人與蔡主恩等7人，其後於112年8月7日以未附系爭契約之存證信函，通知伊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51,371,520元，及附註事項：「2. 拆遷補償或協議購回事宜，如主張優先購買時需概括承受。3. 整地拆除工程費由買方自行負擔。4. 買賣雙方各需支付6%整合報酬予整合方(居間方)。」等語。經伊於11

2年8月18日（起訴狀誤載為112年8月17日）以存證信函表示願依同一條件行使優先購買權後，被上訴人及蔡主恩等7人於114年8月23日寄發存證信函，通知伊於函到後15日內，備妥19,260,500元辦理優先承買訂約事宜，該函除檢附系爭契約外，竟另附顯非原通知之買賣條件，而係嗣後增訂之附約、買賣契約修訂同意書，其上另行加價250萬元購買，及增加本案買方同意另行支付800萬元予賣方作為整合（代辦）繼承相關費用等買賣條件，以致除原系爭契約之價金外，尚需另外增付1,050萬元費用。又蔡主恩等7人於伊行使優先購買權後，分別於113年2月7日、113年4月9日共2次，將系爭土地應有部分8分之3部分，以買賣為原因違約移轉登記予被上訴人，惟此僅係伊將來是否要對蔡主恩等7人請求損害賠償之情形，但不影響伊先前已以同一條件，向被上訴人主張優先承買原來被上訴人即持有系爭土地應有部分8分之3部分，爰依土地法第34條之1第4項規定，請求命被上訴人應就系爭土地按起訴狀附件所示之同一條件，與伊訂立不動產買賣契約，並於伊給付價金19,264,320元之同時，將系爭土地所有權（權利範圍8分之3）移轉登記予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應按起訴狀附件所示之同一條件，與伊訂立不動產買賣契約，並於伊給付價金19,264,320元之同時，將系爭土地所有權（權利範圍8分之3）移轉登記予伊。

二、被上訴人則以：伊及蔡主恩等7人，雖於112年8月1日與元聚公司簽訂系爭契約，然因前共有人蔡明義就系爭土地向臺灣臺南地方法院（下稱原法院），以114年度訴字第1592號事件提出分割共有物訴訟，並請求停止土地法第34條之1相關程序，致系爭土地無法依約於112年12月30日前完成移轉登記，系爭契約即無條件解約，故不論上訴人之優先購買權存在與否，請求履約權利已失所附麗。況上訴人雖陳稱行使優先購買權，然其拒絕承認系爭契約之附約，且不願就系爭契

01 約書之附約與各共有人進行履約，顯就系爭買賣契約書之內
02 容尚有爭執，又上訴人主張兩造應依系爭契約簽訂契約，標
03 的是系爭土地的所有權全部，但上訴聲明僅針對其中伊所持有
04 有之應有部分3/8加以移轉，且自行以3/8之價格加以計算，
05 自非屬「同一條件」、「同一價格」，故上訴人優先購買權
06 行使顯非適法，其對系爭土地之優先購買權不存在等語資為
07 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)蔡主恩等7人及被上訴人，與元聚公司於112年8月1日簽訂系
10 爭契約，由被上訴人與蔡主恩等7人，依土地法第34條之1
11 規定，將系爭土地以每坪48,000元，總價51,371,520元，出
12 售予元聚公司。

13 (二)被上訴人與蔡主恩等7人，於112年8月7日以永康網寮郵局第
14 260號存證信函，通知上訴人及其他共有人，就系爭土地行
15 使優先購買權，其中八、附註事項記載略為：1. 優先承買權
16 不得轉讓或指名登記。2. 地上房屋拆遷補償或協議購回事
17 宜，如主張優先承買時，亦需概括承受。3. 整地拆除工程費
18 由買方自行負擔。4. 買賣雙方各需支付6%整合報酬予整合方
19 (居間方)。

20 (三)上訴人收到上開存證信函後，確實於期間內以存證信函通知
21 土地共有人。

22 (四)蔡明義已就系爭土地提起分割共有物訴訟，現由原法院以11
23 4年度訴字第1592號分割共有物事件審理中。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地者，
26 他共有人雖亦得依同條第4項規定，以同一價格優先承購，
27 惟共有人既係出賣共有物，而非出賣其應有部分，則主張優
28 先承購之共有人亦應就共有物全部按同一價格為承購，不得
29 主張僅承購其中若干應有部分，而按該應有部分計其價金。
30 至於共有人出賣共有土地未合於土地法第34條之1第項規定
31 之情形，其出賣之標的既為共有物，則他共有人亦不得逕認

01 該共有人係出賣其應有部分，而僅就該應有部分主張優先承
02 購。（最高法院97年度台上字第2222號判決意旨參照）。故
03 土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權
04 利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共
05 有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行
06 此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，
07 對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出
08 售、處分之效力（最高法院109年度台上大字第2169號民事
09 大法庭裁定、77年度台上字第166號判決意旨參照）。

10 (二)查上訴人請求被上訴人就系爭土地應有部分 $\frac{3}{8}$ ，以價金
11 19,264,320元訂立買賣契約，並非依系爭契約所載應有部分
12 全部，且其自行依系爭契約以 $\frac{3}{8}$ 價格加以計算價金，顯然
13 已擅自變更系爭契約買賣條件情事，自難認上訴人於本件訴
14 訟之主張，已依上開同樣條件合法行使優先承購權，亦不得
15 自行變更共有物之買賣為共有物應有部分之買賣。況依上訴
16 人所述，蔡主恩等7人既已將其系爭土地應有部分 $\frac{3}{8}$ 均移轉
17 登記予被上訴人，發生物權移轉效力時，上訴人依上揭說明
18 即不得再主張其優先承購權存在。從而，上訴人未合法行使
19 優先承購權，其優先承購權亦因蔡主恩等7人已移轉應有部
20 分而無從行使，其於本件訴訟依土地法第34條之1第4項之主
21 張，即無理由，應予駁回。

22 五、綜上所述，上訴人依土地法第34條之1第4項之規定，請求被
23 上訴人應就系爭土地，按起訴狀附件所示之同一條件，與其
24 訂立不動產買賣契約，並於其給付價金19,264,320元之同
25 時，將系爭土地所有權(權利範圍 $\frac{3}{8}$)辦理移轉登記，非
26 屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
27 合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
28 應駁回其上訴。

29 六、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、結論：本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

03 民事第二庭 審判長法官 黃義成

04 法官 余玟慧

05 法官 黃建都

06 上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 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
10 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
11 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
12 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
13 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 被上訴人不得上訴。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

16 書記官 李鎧安

17 **【附註】**

18 民事訴訟法第466條之1：

19 (1)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
20 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
22 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
23 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 民事訴訟法第466條之2第1項：

25 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
26 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。