# 臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第859號

原　　告　黃世榮

訴訟代理人　林士勛律師

被　　告　黃純美

　　黃清薰

　　黃仰仰

上三人共同

訴訟代理人　侯珮琪律師

被　　告　陳忠實

　　廖致宏

　　廖郁琪

　　施浩然

兼上一人訴

訟代理人　施姚芬

被　　告　施浩松

　　施餘芬

　　蘇燈煌

　　蘇燈吉

　　蘇紅珠

　　蘇玉真

　　蘇雪華

上二人共同
訴訟代理人　戴昌朝
被　　告　王黃月
　　黃娟娟
參　加　人　連美建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鍾明達
訴訟代理人　陳郁倫律師
　　林厚成律師
上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面
一、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，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定意旨參照）。本件參加人連美建設股份有限公司(下稱連美公司)主張其與被告等人就兩造公同共有附表一所示新北市○○區○○段000地號等11筆土地(下合稱系爭土地）簽訂不動產買賣契約書，原告就系爭土地依土地法第34條之1第4、5項規定行使優先承買權時，受有法律上利害關係，於民國109年10月5日具狀參加訴訟

（院卷第207頁），是以，本件被告等人如受敗訴判決致參加人直接或間接受有影響而生財產上之不利益，有參加訴訟之法律上利益，其聲請為輔助當事人一造而參加訴訟，於法尚無不合。

二、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，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益。本件原告主張其就被告出售兩造公同共有之系爭土地有優先承買權存在，為大部分被告庚○○等人所否認，則兩造間就系爭土地之優先承買權存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以本件確認判決除去之，應認本件確認之訴有確認利益。

三、被告丑○○、寅○○、戊○○、丙○○、丁○○、己○○、未○○、午○○、辰○○、卯○○、巳○○、甲○○、壬○○經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，依民事訴訟法第385條第1項前段，一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：兩造為系爭土地之公同共有人，原告於108年5月27日始知悉被告等人就系爭土地公同共有權利範圍內，依土地法第34條之1規定與參加人連美公司簽立不動產買賣契約書，並委由地政士游阿梅通知原告行使優先承買權。該存證信函雖曾寄送原告，惟未書寫寄件人姓名、未載重要文件字樣，原告認係一般廣告文宣等騷擾信件便予退回，並非無正當理由拒絕受領，則被告該次通知原告行使優先承買權當不生效力。其後原告於108年5月27日收受法院送達之存證信函，始悉通知原告行使優先承買權，旋於108年5月29日向被告之代理人游阿梅表示，願以同一價格即新臺幣（下

同)24,556,700元，行使優先承買權，是原告已於法定期間內行使優先承買權，依法自生效力。又該存證信函僅載系爭土地公同共有權利範圍及價金，殊未告知不動產買賣契約書成立日期、價金分配、支付方式、給付期限及稅費負擔等其他重要條件，且未附上不動產買賣契約書在內，然仲介費、律師費、鑑界費、工程費、謄本費等買賣價金以外費用及違約罰則均影響行使優先承買權之重要條件，且特約事項係被告與參加人連美公司自行約定，原告於108年5月29日行使優先承買權時，已陳明通知買賣條件與法定要件不合，請被告盡速補足上述重要條件使原告知悉。詎被告逕認初次通知行使優先承買權時已生通知效力，經原告再次敘明得知行使優先承買權之始末，並表達已於法定期間內合法行使優先承買權，遲未獲被告善意回應，為此，提起本訴，並聲明:

㈠確認原告對被告癸○○、庚○○、丑○○、寅○○、戊○○、丁○○、己○○、丙○○、未○○、午○○、辰○○、卯○○、巳○○、甲○○、子○○、辛○○、壬○○，就起訴狀附表一所示系爭土地公同共有部分與參加人連美公司所訂不動產買賣契約書之優先承買權存在。

㈡被告癸○○、庚○○、丑○○、寅○○、戊○○、丁○○、己○○、丙○○、未○○、午○○、辰○○、卯○○、巳○○、甲○○、子○○、辛○○、壬○○，就同表所示系爭土地公同共有部分應與原告訂立條件如與參加人連美公司所訂不動產買賣契約書之書面契約。

㈢被告癸○○、庚○○、丑○○、寅○○、戊○○、丁○○、己○○、丙○○、未○○、午○○、辰○○、卯○○、巳○○、甲○○、子○○、辛○○、壬○○，應於原告給付24,5
56,700元時將同表所示系爭土地公同共有部分移轉登記予原告。

二、被告之答辯：

㈠被告癸○○、子○○、辛○○：同意原告之請求。

㈡被告丁○○、未○○、卯○○、巳○○未於最後言詞辯論期日到場，惟依先前到庭陳述（院卷第129頁）及被告庚○○均以：

1.系爭土地因繼承分配爭議自80年起已閒置20餘年，被告癸○○與參加人連美公司仲介於107年9月就系爭土地議定價格為24,556,700元，於107年10月7日其提議以同樣價格由原告收購包括系爭土地及另10筆土地，被告於107年10月10日亦願意由原告以此價格承買上開土地，經原告表示考慮2天並確定他公同共有人出售意願，於107年10月15日原告拒絕承買。嗣被告癸○○於108年1月10日與參加人簽訂不動產買賣契約書及第1次付款，委託游阿梅於108年1月22日通知行使優先承買權，寄送存證信函至原告戶籍地即新北市○○區○○路000號，因招領逾期遭退回。

2.被告於108年3月28日再委託游阿梅以存證信函通知原告行使優先承買權，而行使優先承買權需考慮給付買賣價款暨取得買賣標的所有權，故告以買賣標的及價金。又付款係依一般不動產所有權移轉登記特性，於用印後完納稅款始得辦理所有權過戶登記，區分用印、完稅、移轉登記等階段進行價金給付，且時間接近故性質上屬一次給付而非分期付款。且為免遺漏於存證信函載以：同意出售系爭土地時，請於收受存證信函後15日內，聯繫游阿梅（地址新北市○○區○○街00巷0○0號）簽訂不動產買賣契約書。擬依土地法第34條之1第4項規定承買被告在系爭土地公同共有權利範圍時，請於收受存證信函後15日內，以書面表示優先承買，並將不動產買賣契約書置於游阿梅處供閱覽，至於稅費負擔非行使優先承買權應考量之必要點，是被告核無重要條件未予通知。再者，其實際居住地羅斯福路5段90之8號10樓即師大貴築公寓大廈管理委員會，於108年3月29日受領該存證信函而非無法送達，故游阿梅聲請公示送達遭本院以108年度司聲字第507號裁定駁回，則師大貴築公寓大廈管理委員會已收受存證信函，嗣經原告拒收退回而未於合法送達後15日內之法定期間

行使優先承買權，故原告就系爭土地之優先承買權業已不存在。

3.爰聲明：原告之訴駁回。

㈢被告己○○、戊○○、丙○○未於最後言詞辯論期日到場，惟依先前曾到庭陳述以：被告於108年間就系爭土地與參加人簽立不動產買賣契約書，約定價金受領方式、期程及配合參加人辦理系爭土地所有權移轉登記，並委託游阿梅以書面告知未同意出賣系爭土地之原告，詎原告因可歸責己之事由及其不喜騷擾、擔心詐騙等考量，因而拒收存證信函，經被告向本院聲請公示送達後，原告始領回該存證信函，足認被告確已告知其行使優先承買權，係原告逾合理期限始行使優先承買權，故原告就系爭土地之優先承買權業已喪失，爰聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告丑○○、寅○○、午○○、辰○○、甲○○、壬○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、參加人連美公司另以：被告於108年3月28日寄送存證信函予原告，通知其與參加人就系爭土地簽立不動產買賣契約書，並告以買賣標的、價金，就付款係依一般不動產所有權移轉登記特性，於用印後完納稅款始得辦理所有權過戶登記，區分用印、完稅、移轉登記等階段進行價金給付，且時間接近故性質上屬一次給付而非分期付款。又被告存證信函於108年3月29日送達至原告實際居住址，非有無法送達之情形，故游阿梅聲請公示送達遭本院以108年度司聲字第507號裁定駁回，可認被告通知原告行使優先承買權，已就契約重要事項揭露，並供閱覽不動產買賣契約書全部內容，核無重要條件未予通知且合法送達予原告，原告就系爭土地之優先承買權已不存在。

四、兩造不爭執事項（院卷第522頁）：

㈠兩造為系爭土地即新北市○○區○○段000地號等11筆土地

（108年3月28日存證信函附件，109年度北司調字第784號卷，下稱北司調卷，第43頁）之公同共有人。

㈡被告17人與參加人於108年1月10日就被告在系爭土地公同共有權利範圍內簽立不動產買賣契約書（院卷第83至93頁）。

㈢被告委任游阿梅地政士於108年3月28日寄送存證信函（被證3，信封未載寄件人姓名，留有地址，信函開頭則有記載寄件人為被告癸○○等人），通知原告得行使優先承買權，該存證信函經原告位於起訴狀所載送達地址管委會收受（院卷第109頁回執聯）後，因原告拒收遭郵務機關退件（院卷第111頁信封），游阿梅轉向本院聲請公示送達，本院108 年度司聲字第507號裁定認為原告確實居住該址，並無送達處所不明無法送達之情形，與聲請公示送達之要件不符，駁回聲請。

㈣原告於108年5月21日具狀向臺灣臺北地方法院聲請領取108年3月28日存證信函，經本院將存證信函及信封影本寄送原告送達代收人於108年5月27日收受（本院108司聲字第507號卷末頁），原告再於108年5月29日委任乙○○律師寄發原證2存證信函（正本18份）予被告等人（即游阿梅在108年3月28日存證信函所留寄件地址），表示願以同一價格行使優先承買權，並陳明被告通知買賣條件與法定要件不合等內容，游阿梅於108年5月30日收受。原證2存證信函並未寄送予被告17人住所地。

五、得心證之理由：

㈠按共有人出賣其**應有部分**時，他共有人得以**同一價格**共同或單獨優先承購。**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三分之二者，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。上開規定於公同共有準用之，土地法第34條之1第4項、第1項、第2項、第5項定有明文。是共

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，即他共有人得優先承購之買賣內容，其價金為「同一價格」，尚非應有部分出賣共有人與買受人所訂買賣契約之「同一條件」。

㈡查，被告與參加人於108年1月10日就被告在系爭土地公同共有權利範圍，簽立不動產買賣契約書，被告委任游阿梅地政士於108年3月28日寄發新莊中港郵局第2959號存證信函予原告，信函內容略以：被告將兩造共有系爭土地就渠持分（如存證信函附表一權利範圍）以24,556,700元出售與參加人，符合土地法第34條之1要件，倘原告同意出售，請於15日內聯絡地政士游阿梅（附地址）簽訂買賣契約，逾期依法將原告可得價金扣除稅費後向法院辦理提存。惟如原告擬依同條第4項承買，請於15日內以書面表示優先承買權，逾時視為放棄優先承買權，被告將按同條第2項、第3項規定處理等語，有系爭土地不動產買賣契約書（院卷第83至93頁）、新莊中港郵局第2959號存證信函暨投遞回執聯(院卷第97至107頁)、系爭土地第一類土地登記謄本（院卷第393至492頁）在卷可稽。是以，被告出售渠系爭土地權利範圍與參加人，符合土地法第34條之1第1項要件，且在與參加人訂立不動產買賣契約書後，移轉系爭土地所有權前，業已事先以書面通知其他共有人即原告，通知信函中亦已註記處分系爭土地權利標示、處分方式、價金等內容。

㈢原告固稱：上開存證信函未書寫寄件人姓名、未載重要文件字樣，原告認係騷擾信件予以退回，並非無正當理由拒絕受領，被告之通知不生效力云云。惟查，本院前受理游阿梅聲請將上開存證信函公示送達事件時，曾函請臺北市政府警察局文山分局第一分局派員訪查，查悉原告確實居住於臺北市○○區○○○路0段00○0號10樓地址，該址亦係原告起訴狀所載住所地等節，有本件起訴狀可查，且經調閱本院108司聲字第507號卷宗審認無訛，又被告上開存證信函既於108年3月29日送達原告上開住所地，並由大廈管理委員會管理員

收受，有投遞回執聯在卷可稽（院卷第109頁），當認已發生合法送達之效力，縱原告收受當時逕認騷擾信件予以拒收退件，致未能及時知悉存證信函之內容，亦屬可歸責己身之事由，不得據此主張被告之通知不生效力。另依原告所引之土地法第三十四條之一執行要點第7條第1款、第2款、第5款規定：本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：㈠部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。㈡書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。㈤通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。可知，被告以郵局存證信函為送達通知自屬執行要點所列通知方式之一種，且被告存證信函內容明載受通知人與通知人之姓名，並無無以特定當事人之情事，另上開執行要點亦未規定應記載「寄件人姓名」、「重要文件」等字樣，原告所述此開情節均不影響存證信函之通知效力。

㈣原告復以：被告上開存證信函未告知不動產買賣契約書成立日期、價金分配、支付方式、給付期限及稅費負擔等其他重要條件，且未附上不動產買賣契約書在內，其亦不知悉仲介費、律師費、鑑界費、工程費、謄本費等費用、違約罰則及被告等與參加人特約事項，此均影響其行使優先承買權之重要條件，認被告通知未符執行要點第7條第5款法定要件云云。然上開執行要點第7點係規定：本法條「第二項」所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定...，再土地法第34條之1第2項規定：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...，乃是共有人依土地法第34條之1第1項為「共有物處分、變更及設定物權」時有關書面通知之規定，而非同條第4項出賣「其應有部分」時之規範，同條第4項並未如第1項規定須以書面通知他共有人，復無準用之明文。另上開執行要點僅係內政部函釋公告之行政規則，非依土地法母法授權所制定，

並無創設人民在私法上權利義務關係之法律效力，同要點第2條亦僅規定：應有部分為公同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，「得」依本法條規定辦理，並非課予共有人法定義務，原告執此要點認為被告有通知其他共有人行使優先承購權之義務，進而認被告存證信函通知之形式於法定要式未備云云，自嫌速斷。況且，被告上開存證信函既已載明：「土地標示（系爭土地地號及權利範圍）」、「處分方式（出售與參加人連美公司）」、「價金分配（價金24,556,700元、依信函附表所載據共有人應有持分比例扣除應納稅費）」、「償付方法及期限（原告於文到15日內表示優先承買權，再通知原告另簽訂買賣契約」等內容，就被告與參加人所簽訂不動產買賣契約中必要之點即買賣標的物（系爭土地及權利範圍）及價金為明確之揭示，得使原告知悉出賣條件。況土地法第34條之1第4項所示優先承購權性質上係屬法定形成權，於其他共有人以同一條件買受之意思表示向出賣之共有人以意思表示為之，即生效力，優先承購權人一經表示優先承購，買賣契約即成立，並無須立即提出買賣價金，始能行使優先承購權之情形。此外，同條所稱書面通知並無格式或名稱之限制，凡得以使優先購買權人知悉出賣條件已足，被告於存證信函中縱未提出與參加人間之不動產買賣契約書，亦不影響通知之效力。末該存證信函通知人及被通知人姓名並已特定，復經合法送達原告，亦留有被告代理人住址及電話等聯絡方式足供原告聯繫，均無礙於原告在期間內依「同一價格」行使優先購買權，據此，可認被告已完足通知程序。

㈤從而，原告於被告存證信函通知合法送達後，既未於通知所訂期限內向被告為行使優先承買權之意思表示，應認其未合法行使優先承買權，其優先承買權即為消滅，殆無疑義。

㈥至原告嗣於108年5月29日始委任乙○○律師寄發臺北公館郵局97號存證信函，主張願以同一價格行使優先承買權，固有該存證信函暨回執可按(北司調卷第45至66頁)，然該意思表

示之發出已逾相當期間，難認原告於逾期後尚得主張共有人之優先承買權，縱被告加以否認原告權利存續，自無原告所指被告惡意阻撓原告行使權利之情事。

六、綜上，原告既未於通知期限內向被告為依同一價格行使優先承買權之意思表示，應認其未合法行使優先承買權，其優先承買權已消滅，故原告依土地法第34條之1第5項準用第4項之規定，請求確認其對被告就系爭土地公同共有部分與參加人所訂不動產買賣契約書之優先購買權存在，及請求被告應以參加人買受相同條件與之訂立買賣契約，另應於其給付同一價格即24,556,700元之同時，將被告在系爭土地公同共有部分移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，原告另請求被告提出參加人已給付價金之證明（院卷第263、277頁），核無再行調查之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　11　　日

民事第三庭　　法　官　林瑋桓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　110　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　江慧君