臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第810號

原　　告　葉盛和
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　蔡順雄律師
　　鄭凱威律師
　　林子峰律師
　　蔡順洪律師
被　　告　黃純美
000000000000000000
000000000000000000
　　陳忠實
000000000000000000
　　廖致宏
　　廖郁琪
　　施浩然
兼上一人
訴訟代理人　施姚芬
000000000000000000
被　　告　施浩松
　　施餘芬
　　蘇燈煌
000000000000000000
　　蘇燈吉
　　蘇紅珠
000000000000000000
　　蘇玉真
000000000000000000
　　蘇雪華
　　居00-0000 BAMBURGH CIRCLE, TORONT

O, ON MOWOWO

王黃月

黃清薰

黃仰仰

000000000000000000

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

上列當事人間確認優先承買權等事件，本院於民國111年4月8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、程序部分：

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；參加，應提出參加書狀，於本訴訟繫屬之法院為之；當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。第一項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條之規定，民事訴訟法第58條第1項、第59條第1項、第67條之1第1項、第3項分別定有明文。又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）。本件原告主張被告將共有土地之應有部分依土地法第34條之1規定出售予連美建設股份有限公司（下稱連美公司），原告為共有人，得優先購買，爰訴請確認優先購買權存在，並行使優先購買權，則原告之優先購買權存在與否，將影響連美公司之購買權利，連美公司就本件訴訟為有法律上利害關係之第三人，被告陳忠實於民國110年10月7日具狀聲請對連美公司為訴訟告知（見本院卷第71頁），本院依被告陳忠實之聲請對連美公司為訴訟告知，連美公司於111年1月27日具狀表明其為輔助被告而參加訴訟，經核於法並無不合，應予准許。

二、次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。又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，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年度台上字第1031號、52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張其就如附表一、二所示土地之應有部分有優先購買權，為被告所否認，則原告是否有優先購買權存在之法律關係不明確，致原告之買受人地位受有侵害之危險，而此項危險得以對被告之確認判決除去之，故原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

三、被告黃純美、廖致宏、廖郁琪、施浩然、施餘芬、施姚芬、蘇燈煌、蘇燈吉、蘇紅珠、蘇玉真、蘇雪華、王黃月、黃清薰、黃仰仰、黃娟娟經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：兩造為新北市○○區○○段000000000000000000地號土地（下分稱系爭219、219-1、223、223-1地號土地，合稱系爭四筆土地）之共有人，原告應有部分為1/4，被告與訴外人林黃菊、黃世榮、黃世力、黃李純貞、黃玄宇、黃娉娉、黃荷允、黃莉莉、黃娜娜、黃佳珍、陳忠堅等11人公同共有應有部分1/2。被告於108年1月10日依土地法第34條之1規定，將系爭四筆土地連同同段124、124-1、125、125-1、661、668、675地號等共11筆土地（下分稱系爭124、124-1、125、125-1、661、668、675地號土地，與系爭四筆土地合稱系爭11筆土地）如附表一所示之應有部分出售予連美公司，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。但被告未通知原告行使優先承買權，原告輾轉得知後，以木柵郵局第114號存證信函通知被告提供買賣契約書，再以木柵郵局第148號存證信函主張行使優先承買權。為此，原告爰以系爭四筆土地共有人身分，依土地法第34條之1第4項規定提起本件訴訟，請求確認原告就系爭11筆土地有優先購買權存在，請求被告應就系爭11筆土地如附表一所示之應有部分，依連美公司買受之相同條件與原告訂立買賣契約書。又黃世榮亦行使優先承買權並提起訴訟，如黃世榮得優先承買，則備位請求依原告與黃世榮之所有權比例行使優先承買權等語，並聲明：㈠先位聲明：1.確認原告對被告就附表一所示土地之權利範圍與連美公司所訂系爭買賣契約之優先承買權存在。2.被告就附表一所示土地之權利範圍應與原告訂立條件如與連美公司所訂系爭買賣契約之書面契約。3.被告應於原告給付新臺幣（下同)24,556,700元之同時將附表一所示土地之權利範圍移轉登記予原告。㈡備位聲明：1.確認原告對被告就附表二所示土地之權利範圍與連美公司所訂系爭買賣契約之優先承買權存在。2.被告就附表二所示土地之權利範圍應與原告訂立條件如與連美公司所訂系爭買賣契約之書面契約。3.被告應於原告給付20,091,845元

之同時將附表二所示土地之權利範圍移轉登記予原告。

二、被告之抗辯：

㈠被告陳忠實則以：連美公司為系爭124、125地號土地之共有人，則被告出售系爭11筆土地之應有部分予連美公司，為共有人間互為買賣應有部分，無土地法第34條之1第4項規定之適用，原告無優先承買權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告施浩松則陳述：同參加人所述等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告施姚芬、施浩然、施餘芬未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到庭陳述：同參加人所述等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、被告黃純美、廖致宏、廖郁琪、蘇燈煌、蘇燈吉、蘇紅珠、蘇玉真、蘇雪華、王黃月、黃清薰、黃仰仰、黃娟娟未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、參加人連美公司陳述意見略以：連美公司就系爭124、124-1、125、125-1地號土地與原告同為共有人，原告並無優先地位；原告亦非系爭661、668、675地號土地之共有人，無優先承買權。又依原告寄發之木柵郵局第148號存證信函文義，原告僅係就兩造共有之土地應有部分應買，不及於非屬兩造共有之系爭661、668、675地號土地等語。

五、得心證之理由：

㈠經查，被告與林黃菊、黃世榮、黃世力、黃李純貞、黃玄宇、黃娉娉、黃荷允、黃莉莉、黃娜娜、黃佳珍、陳忠堅等人為系爭11筆土地應有部分之公同共有人，渠等公同共有之權利範圍如附表一所示，原告則為系爭219、219-1、223、223-1、124、124-1、125、125-1地號土地之共有人，其就系爭219、219-1、223、223-1地號土地之應有部分均為1/4，就系爭124、124-1、125、125-1地號土地之應有部分均為91/360。被告於108年1月10日依土地法第34條之1規定出售公同共有系爭11筆土地之應有部分予連美公司，並簽訂系爭買

賣契約；原告於110年6月17日以木柵郵局第114號存證信函請求被告提供買賣契約書，再於110年7月9日以木柵郵局第148號存證信函主張行使優先承買權等情，有外放之土地建物查詢資料、系爭買賣契約、存證信函、中華郵政掛號收件回執可稽（見本院110年度店司調字第411號卷第267頁至第287頁、第302頁至第346頁），此部分事實，堪予認定。

㈡按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。土地或建築改良物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。前開規定，於公同共有準用之，土地法第34條之1第1項、第4項、第5項定有明文。又土地法第34條之1第4項規定，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，此乃共有人之法定優先承買權，為法律所明定，不得任意創設。執行法院雖將數執行標的合併拍賣，惟並無創設優先承買權之效力，亦不因執行法院之合併拍賣而使原無優先承買權之人取得優先承買權（最高法院97年度台抗字第602號裁定、106年度台上字第509號判決要旨參照）。查原告僅為系爭219、219-1、223、223-1、124、124-1、125、125-1地號土地之共有人，並非系爭661、668、675地號土地之共有人，業如前述，則依上開說明，自無由主張土地法第34條之1第4項所定優先承買權之餘地，更不因被告將系爭11筆土地一併出售而使原告擴及取得對系爭661、668、675地號土地之優先承買權。

㈢次按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約，此有最高法院100年度台上字第432號民事裁判要旨可參。復按土地法第34條之1第4

項規定之優先承買權為形成權，僅須他共有人以同一價格買受之意思表示向出賣應有部分之共有人為之，即生效力。優先承購權人一經表示以同一條件優先承購，則該共有土地或建築改良物之買賣契約即當然於出賣之共有人與優先承購之共有人間成立（最高法院85年台上字第793號、106年度台上字第2406號判決意旨參照）。又土地法第34條之1第4項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地（最高法院72年台抗字第94號裁判意旨參照）。經查，被告就渠等公同共有如附表一所示土地之應有部分，於108年1月10日與連美公司簽訂系爭買賣契約，依土地法第34條之1規定出售予參加人。黃世榮為公同共有人之一，其於知悉上開買賣情事後，即於108年5月29日委任律師以臺北公館郵局第97號存證信函，主張願以24,556,700元之同一價格行使優先承購權，黃世榮業已合法行使優先承買權等節，經臺灣高等法院110年度重上字第517號判決認定在案，並判決被告應就如附表一所示之公同共有部分與黃世榮簽訂與連美公司之系爭買賣契約相同條件之買賣契約，且於黃世榮給付24,556,700元時，將公同共有部分移轉登記與黃世榮，此有上開判決附卷足參（見本院卷第117頁至第134頁），則被告與黃世榮間即因黃世榮合法行使優先承購權，而就系爭11筆土地成立與系爭買賣契約內容相同之買賣契約關係。據此，黃世榮既為系爭11筆土地公同共有人之一，其買受其與被告公同共有之應有部分，揆諸上開規定及說明意旨，其他共有人即原告不得主張優先購買權。

㈣又分別共有與公同共有併存之土地，部分公同共有人處分公同共有應有部分時，少數公同共有人及其他分別共有人均主張優先購買時，究係應依比率承購，或應由少數公同共有人優先購買，土地法及土地法第34條之1 執行要點並未加以規

定。惟審酌系爭11筆土地均係分別共有與公同共有併存，原告僅就其中之系爭219、219-1、223、223-1、124、124-1、125、125-1地號土地有應有部分；且被告所出售者為其公同共有之應有部分，係渠等因繼承所取得，其公同關係存在於系爭11筆土地之應有部分全體，並非對於每筆土地應有部各自單獨存在公同共有關係。相對於其他分別共有人而言，該公同共有關係可謂為第一層之共有關係，其他分別共有部分則為第二層之共有關係。倘部分公同共有人藉多數決欲消滅該公同共有關係，而有未同意處分之其他公同共有人之優先購買權，與其他分別共有人之優先購買權競合之情形，兩者如列為相同順位，由彼等依比例承購，顯係忽視此項公同共有關係乃存在於全部遺產，各公同共有人關係密切之特質，造成由無密切關係的其他分別共有人，稀釋為保留祖產而優先購買之他公同共有人權利之不合理現象。是以，在分別共有與公同共有併存之土地，部分公同共有人處分公同共有應有部分時，少數公同共有人及其他分別共有人均主張優先購買時，應認由關係密切之公同共有人優先購買。本件原告與未同意出售之公同共有人黃世榮，表示願優先購買系爭11筆土地公同共有應有部分，依上開說明，即應由公同共有人黃世榮優先購買之，而非由兩者依比例承購。

六、綜上所述，原告就系爭11筆土地公同共有部分並無優先承買權，其先、備位請求確認其就系爭11筆土地如附表一、二所示之權利範圍有優先承買權，及請求被告應以與連美公司之系爭買賣契約相同條件與之簽訂買賣契約，並於原告給付價金之同時，將系爭11筆土地如附表一、二所示之權利範圍移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　6　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　林怡秀

附表一：

編號	土地坐落			權利範圍（公同共有）
	段	地號	面積（㎡）	
1	新北市深坑區埔新段	124	364.84	1/4
2	新北市深坑區埔新段	124-1	7.78	1/4
3	新北市深坑區埔新段	125	101.98	1/4
4	新北市深坑區埔新段	125-1	10.34	1/4
5	新北市深坑區埔新段	219	82.98	1/2
6	新北市深坑區埔新段	219-1	38.98	1/2
7	新北市深坑區埔新段	223	61.35	1/2
8	新北市深坑區埔新段	223-1	20.93	1/2
9	新北市深坑區埔新段	661	657.62	1/9
10	新北市深坑區埔新段	668	71.95	1/9
11	新北市深坑區埔新段	675	182.86	1/9

附表二：

編號	土地坐落			權利範圍（公同共有）
	段	地號	面積（㎡）	
1	新北市深坑區埔新段	124	364.84	9/44
2	新北市深坑區埔新段	124-1	7.78	9/44
3	新北市深坑區埔新段	125	101.98	9/44
4	新北市深坑區埔新段	125-1	10.34	9/44

（續上頁）

5	新北市深坑區埔新段	219	82.98	9/22
6	新北市深坑區埔新段	219-1	38.98	9/22
7	新北市深坑區埔新段	223	61.35	9/22
8	新北市深坑區埔新段	223-1	20.93	9/22
9	新北市深坑區埔新段	661	657.62	9/99
10	新北市深坑區埔新段	668	71.95	9/99
11	新北市深坑區埔新段	675	182.86	9/99