

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度重訴字第225號

原告 林麗雅

0000000000000000

訴訟代理人 黃任顯律師

上列當事人間確認優先承購權存在等事件本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後五日內，補正本件當事人適格，逾期不補正，即駁回原告之訴。

理 由

一、按原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第1款定有明文。而當事人適格之要件是否具備，為法院應依職權調查之事項。又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第1151條定有明文。而共同共有權利之行使，除共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意，同法第831條準用第828條第3項亦有明文。又共同共有人行使優先承買權，有修正前民法第828條第2項（修正後移列為第3項）規定之適用，自應經其他共同共有人之同意，始得為之；上訴人與其他繼承人共同繼承其被繼承人之土地應有部分，依民法第1151條規定，於分割遺產前，上訴人就繼承之土地應有部分，與其他繼承人為共同共有，則其基於就被繼承人土地應有部分之共同共有，而行使其優先承買權，有民法第828條第2項（修正後移列為第3項）之適用，自應經其他共同共有人之同意，始得為之（最高法院99年度台上字第1469號、69年度台上字第1252號民事裁判要旨參照）。

二、原告起訴主張：

（一）被告林珊羽、林群翔及林明玲等3人（下稱林珊羽等3人）與原告之父林賢喜（已歿，下以姓名稱）原為附表所示建物之

01 分別共有人，附表編號1至8建物坐落在臺北市○○區○○段
02 ○○段000○○0000地號土地（下稱系爭873土地、系爭873-1
03 土地），該兩土地為林賢喜所有，附表編號9至16建物則坐
04 落在系爭873土地、系爭873-1土地及同小段874地號土地
05 （下稱系爭874土地）。而原告與訴外人林麗貞、林盛文
06 （下以姓名稱）為林賢喜之繼承人，並於民國105年8月18日
07 就附表所示建物應有部分1/5及系爭873土地、系爭873-1土
08 地所有權全部為公同共有登記。

09 (二)林珊羽等3人於110年5月間擬出售附表所示建物應有部分及
10 所共有之同小段833、872地號土地（下稱系爭833土地、系
11 爭872土地）及系爭874土地與被告東裕投資股份有限公司
12 （下稱東裕公司），林珊羽等3人及東裕公司明知原告依土
13 地法第34條之1第4項、第5項、第104條第1項及民法物權編
14 施行法第8條之5第3項之規定，對林珊羽等3人出售附表所示
15 建物應有部分及系爭874土地具有優先購買權利，林珊羽等3
16 人與東裕公司為避免原告行使該權利，竟於110年5月20日簽
17 立虛偽不動產買賣契約書，約定林珊羽等3人如附表所示建
18 物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所
19 有權全部之買賣價金為新臺幣（下同）2億5,428萬元，並將
20 虛偽不動產買賣契約書以110年5月21日存證信函寄送給長年
21 旅居國外之林麗貞，並催告行使優先購買權，卻未送達與原
22 告。

23 (三)林珊羽等3人及東裕公司更於110年5月26日共同簽立記載真
24 正價格之「土地所有權買賣移轉契約書」（買賣價金：8,85
25 8萬1,383元）「建築改良物所有權買賣移轉契約書」（買賣
26 價金：796萬4,000元），並於110年7月1日共同向臺北市中
27 山地政事務所提出土地登記申請書，載明：「優先承買權人
28 確已放棄優先購買權，如有不實出賣人願負法律責任」，連
29 同110年5月26日簽立之「土地所有權買賣移轉契約書」（買
30 賣價金：8,858萬1,383元）「建築改良物所有權買賣移轉契
31 約書」（買賣價金：796萬4,000元），於110年7月5日完成

就附表所示建物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權全部由林珊羽等3人移轉與東裕公司之登記。

(四)林珊羽等3人出售如附表所示建物應有部分與東裕公司，原告為附表所示建物應有部分1/5之共同共有人，得依土地法第34條之1第5項準用第4項規定，主張以同一價格優先承購，林珊羽等3人及東裕公司以於110年5月20日簽立虛偽價金數額之不動產買賣契約書之方式，侵害原告對林珊羽等3人如附表所示建物應有部分依據土地法第34條之1規定得行使之優先承購權，致使原告不能以796萬4,000元購入林珊羽等3人如附表所示建物應有部分，而林珊羽等3人如附表所示建物應有部分之合理市價為1億2,715萬元，故原告上開優先承購權受侵害而受有1億1,918萬6,000元（計算式：1億2,715萬元-796萬4,000元=1億1,918萬6,000元）之財產損失。

(五)又林珊羽等3人擁有如附表所示應有部分之建物絕大部分坐落在系爭873土地、系爭873-1土地，本院108年度重訴字第294號民事判決已認林珊羽等3人應就如附表所示應有部分之建物坐落在系爭873土地、系爭873-1土地，按年給付相當租金之不當得利與原告及林麗貞、林盛文，則如附表所示應有部分之建物與原告、林麗貞、林盛文之間應類推適用民法第421條第1項規定而視為有租賃關係，而原告、林麗貞、林盛文則為系爭873土地、系爭873-1土地所有權人及出租人，是以，原告於林珊羽等3人出售如附表所示建物應有部分，依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買權利。

(六)原告為如附表所示建物應有部分1/5之共同共有人，附表編號9至16建物坐落基地包括系爭874土地，而系爭874土地所有權為林珊羽等3人共有，故有民法物權編第8條之5第2、3項規定之適用，原告自得依民法物權編第8條之5第3項規定就林珊羽等3人出售系爭874土地在應有部分1/5範圍內以相同條件優先購買，林珊羽等3人於110年5月26日以總價8,858萬1,383元出售系爭系爭833土地、系爭872土地、系爭874土

01 地所有權全部，其中系爭874土地價金應為3,198萬2,676元
02 （計算式：72萬6,879元/平方公尺×44平方公尺=3,198萬2,
03 676元），原告就附表編號9至16建物為應有部分1/5之公同
04 共有人，故得依上開規定以639萬6,535元（計算式：3,198
05 萬2,676元×1/5=639萬6,535元，元以下四捨五入）向林珊
06 羽等3人優先承買系爭874土地應有部分1/5。

07 (七)林珊羽等3人與東裕公司簽立前開虛偽不動產買賣契約並通
08 知林麗貞行使優先購買權，並未通知原告，再於110年7月1
09 日共同向臺北市中山地政事務所提出前開土地登記申請書及
10 記載真正價金數額之「土地所有權買賣移轉契約書」及「建
11 築改良物所有權買賣移轉契約書」，而於110年7月5日完成
12 就附表所示建物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系
13 爭874土地所有權全部由林珊羽等3人移轉與東裕公司之登
14 記，以此等違背善良風俗之方法，侵害原告依土地法第34條
15 之1第4項、第5項、第104條第1項及民法物權編施行法第8條
16 之5第3項等規定所享有之優先承購權，相關物權行為依民法
17 第72條規定均為無效，且依土地法第104條第2項規定，林珊
18 羽等3人就如附表所示建物應有部分所為移轉登記亦應塗
19 銷，故於110年7月5日完成之所有權移轉登記應予塗銷。

20 (八)林珊羽等3人及東裕公司侵害原告依土地法第34條之1第5項
21 準用第4項及同法第104條第1項等規定取得之優先承購權，
22 致使原告受有1億1,918萬6,000元（計算式：1億2,715萬元-
23 796萬4,000元=1億1,918萬6,000元）之財產損失，倘認為
24 不得就林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日就如附表所示
25 建物應有部分移轉登記為塗銷，致使原告無從就林珊羽等3
26 人出售如附表所示建物應有部分依土地法第34條之1第5項準
27 用第4項及同法第104條第1項等規定主張優先承購權，原告
28 就所受前開財產損失為一部請求，而針對先位聲明第3、4項
29 為備位聲明而請求林珊羽等3人及東裕公司連帶賠償1,000萬
30 元。

31 (九)先位聲明：1.確認原告就林珊羽等3人以796萬4,000元出售

01 如附表所示建物應有部分與東裕公司，有依同一價格優先承
02 購及依同樣條件優先購買之權利。2.確認原告對林珊羽等3
03 人出售系爭874土地全部所有權部分，就該土地所有權應有
04 部分1/5範圍內，有依相同條件，即639萬6,535元，優先承
05 買之權利。3.被告林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日移
06 轉如附表所示建物應有部分1/2所有權之登記，應予塗銷。
07 4.被告林珊羽等3人，應以第一項聲明之同一價格條件，就
08 如附表所示建物應有部分1/2，與原告訂立建築改良物買賣
09 契約書。5.被告林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日就移
10 轉系爭874土地全部之所有權登記，應予塗銷。6.被告林珊
11 羽等3人應以第二項聲明之相同條件，就系爭874土地應有部
12 分5分之1之範圍內，以總價639萬6,535元與原告訂立土地買
13 賣契約書。並就先位聲明第3、4項為備位聲明：被告林珊羽
14 等3人及東裕公司應連帶給付原告1,000萬元，並自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。

16 三、依原告上開主張，本件訴訟標的法律關係為原告與林麗貞、
17 林盛文依繼承法律關係，就系爭873土地、系爭873-1土地及
18 如附表所示建物應有部分1/5之公同共有而取得之優先承購
19 權，屬固有必要共同訴訟，故揆諸上開規定，本件應得除原
20 告以外之其他繼承人（即林麗貞、林盛文）全體同意或一同
21 起訴，始能謂當事人適格無欠缺，原告單獨提起本件訴訟，
22 自有當事人不適格之情形，且依其情形並非不可補正，茲限
23 原告於本裁定送達後5日內，補正本件當事人適格之合法要
24 件，逾期未補正，即駁回其訴。

25 四、爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
27 民事第五庭 法 官 何若薇

28 以上正本係照原本作成。

29 本裁定不得抗告。

30 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
31 書記官 林俐如

01 附表：

02

編號	建物建號	建物門牌	應有部分
1	臺北市中山區德惠段二小段2948	臺北市○○○路0段00號	林賢喜（已歿）：1/5
			林珊羽：2/15
			林群翔：7/30
			林明玲：2/15
2	同小段3623	臺北市○○○路0段00號2樓	同上
3	同小段3624	臺北市○○○路0段00號3樓	同上
4	同小段3625	臺北市○○○路0段00號4樓	同上
5	同小段3626	臺北市○○○路0段00號5樓	同上
6	同小段3627	臺北市○○○路0段00號6樓	同上
7	同小段3628	臺北市○○○路0段00號7樓	同上
8	同小段3629	臺北市○○○路0段00號8樓	同上
9	同小段3615	臺北市○○○路0段00○0號	同上
10	同小段3616	臺北市○○○路0段00○0號2樓	同上
11	同小段3617	臺北市○○○路0段00○0號3樓	同上
12	同小段3618	臺北市○○○路0段00○0號4樓	同上
13	同小段3619	臺北市○○○路0段00○0號5樓	同上
14	同小段3620	臺北市○○○路0段00○0號6樓	同上
15	同小段3621	臺北市○○○路0段00○0號7樓	同上
16	同小段3622	臺北市○○○路0段00○0號8樓	同上