

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第225號

原告 林麗雅

訴訟代理人 黃任顯律師

被告 林珊羽

林明玲

林群翔

共同

訴訟代理人 施竣中律師

被告 東裕投資股份有限公司

法定代理人 林弘斌

訴訟代理人 林樹旺律師

侯怡利

上列當事人間確認優先承購權存在等事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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分別共有人，附表編號1至8建物坐落在臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號土地（下稱系爭873土地、系爭873-1土地），該兩土地為林賢喜所有，附表編號9至16建物則坐落在系爭873土地、系爭873-1土地及同小段874地號土地（下稱系爭874土地）。而原告與訴外人林麗貞、林盛文（下以姓名稱）為林賢喜之繼承人，並於民國105年8月18日

01 就附表所示建物應有部分1/5及系爭873土地、系爭873-1土
02 地所有權全部為公司共有登記。

03 (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
04 所共有之同小段833、872地號土地（下稱系爭833土地、系
05 爭872土地）及系爭874土地與被告東裕投資股份有限公司
06 （下稱東裕公司），林珊羽等3人及東裕公司明知原告依土
07 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
08 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
09 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
10 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
11 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
12 物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所
13 有權全部之買賣價金為新臺幣（下同）2億5,428萬元，並將
14 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
15 旅居國外之林麗貞，並催告行使優先購買權，卻未送達與原
16 告。

17 (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
18 正價格之「土地所有權買賣移轉契約書」（買賣價金：8,85
19 8萬1,383元）「建築改良物所有權買賣移轉契約書」（買賣
20 價金：796萬4,000元），並於110年7月1日共同向臺北市中
21 山地政事務所提出土地登記申請書，載明：「優先承買權人
22 確已放棄優先購買權，如有不實出賣人願負法律責任」，連
23 同110年5月26日簽立之「土地所有權買賣移轉契約書」（買
24 賣價金：8,858萬1,383元）「建築改良物所有權買賣移轉契
25 約書」（買賣價金：796萬4,000元），於110年7月5日完成
26 就附表所示建物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系
27 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
28 記。

29 (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
30 告為附表所示建物應有部分1/5之公司共有人，得依土地法
31 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

01 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
02 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
03 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
04 使之優先承購權，致使原告不能以796萬4,000元購入林珊羽
05 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
06 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
07 承購權受侵害而受有1億1,918萬6,000元（計算式：1億2,71
08 5萬元-796萬4,000元=1億1,918萬6,000元）之財產損失。

09 (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
10 落在系爭873土地、系爭873-1土地，本院108年度重訴字第2
11 94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
12 建物坐落在系爭873土地、系爭873-1土地，按年給付相當租
13 金之不當得利與原告及林麗貞、林盛文，則如附表所示應有
14 部分之建物與原告、林麗貞、林盛文之間應類推適用民法第
15 421條第1項規定而視為有租賃關係，而原告、林麗貞、林盛
16 文則為系爭873土地、系爭873-1土地所有權人及出租人，是
17 以，原告於林珊羽等3人出售如附表所示建物應有部分，依
18 土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買權利。

19 (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
20 號9至16建物坐落基地包括系爭874土地，而系爭874土地所
21 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
22 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
23 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
24 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
25 萬1,383元出售系爭系爭833土地、系爭872土地、系爭874土
26 地所有權全部，其中系爭874土地價金應為3,198萬2,676元
27 （計算式：72萬6,879元/平方公尺×44平方公尺=3,198萬2,
28 676元），原告就附表編號9至16建物為應有部分1/5之共同
29 共有人，故得依上開規定以639萬6,535元（計算式：3,198
30 萬2,676元×1/5=639萬6,535元，元以下四捨五入）向林珊
31 羽等3人優先承買系爭874土地應有部分1/5。

01 (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
02 知林麗貞行使優先購買權，並未通知原告，再於110年7月1
03 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
04 記載真正價金數額之「土地所有權買賣移轉契約書」及「建
05 築改良物所有權買賣移轉契約書」，而於110年7月5日完成
06 就附表所示建物應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系
07 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
08 記，以此等違背善良風俗之方法，侵害原告依土地法第34條
09 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
10 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
11 第72條規定均為無效，且依土地法第104條第2項規定，林珊
12 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
13 銷，故於110年7月5日完成之所有權移轉登記應予塗銷。

14 (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
15 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，
16 致使原告受有1億1,918萬6,000元（計算式：1億2,715萬元-
17 796萬4,000元＝1億1,918萬6,000元）之財產損失，倘認為
18 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
19 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
20 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
21 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
22 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
23 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
24 元。

25 (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
26 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
27 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
28 人出售系爭874土地全部所有權部分，就該土地所有權應有
29 部分1/5範圍內，有依相同條件，即639萬6,535元，優先承
30 買之權利。3.林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日移轉如
31 附表所示建物應有部分1/2所有權之登記，應予塗銷。4.林

01 珊羽等3人，應以第一項聲明之同一價格條件，就如附表所
02 示建物應有部分1/2，與原告訂立建築改良物買賣契約書。
03 5.林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日就移轉系爭874土
04 地全部之所有權登記，應予塗銷。6.林珊羽等3人應以第二
05 項聲明之相同條件，就系爭874土地應有部分5分之1之範圍
06 內，以總價639萬6,535元與原告訂立土地買賣契約書。並就
07 先位聲明第3、4項為備位聲明：林珊羽等3人及東裕公司應
08 連帶給付原告1,000萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算利息。

10 二、被告則以下列情詞置辯：

11 林珊羽等3人於110年5月擬出售附表所示建物應有部分及系
12 爭833、872、874土地時，已合法通知原告，且林珊羽等3人
13 與東裕公司於110年5月20日所簽訂之不動產買賣契約書與嗣
14 後向地政機關辦理移轉登記所簽立之土地所有權買賣移轉契
15 約書、建築改良物所有權買賣契約書所載之價格不同，乃係
16 土地交易習慣上常有之私契與公契區分，並非為虛假之買
17 賣。又原告與林麗貞、林盛文共同共有附表所示建物應有部
18 分1/5，則原告主張依法享有優先承買權或主張優先承買權
19 受有侵害而請求損害賠償，依民法第828條第3項規定，均應
20 取得全體共同共有人之同意，然原告僅一人為上開權利之行
21 使並為起訴，顯與法不符。本院108年度重訴字第294號確定
22 判決係認林珊羽等3人就附表所示建物應有部分應給付相當
23 於租金之不當得利與原告及林麗貞、林盛文，而非認具有基
24 地租賃關係存在，自無依基地租賃之優先承買權得以主張。
25 再者，原告及林麗貞、林盛文擁有附表所示建物應有部分1/
26 5及所坐落之土地持份面積並無不足，且林珊羽等3人將附表
27 所示建物應有部分連同系爭874土地一併出售，並無民法物
28 權編施行法第8之5條第2項規定之適用，又本件原告主張之
29 承購條件與林珊羽等3人與東裕公司間之買賣條件非同等
30 語。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、按原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要或依其所

訴之事實，在法律上顯無理由者，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、2款定有明文。而民事訴訟法第249條第2項所謂原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院62年台上字第845號民事判決意旨可參）。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公同共有，民法第1151條定有明文。而公同共有權利之行使，除公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公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。又公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，自應經其他公同共有人之同意，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，與其他繼承人為公同共有，則其基於就被繼承人土地應有部分之公同共有，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，自應經其他公同共有人之同意，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）。而所謂訴之預備合併，通常指原告預防其提起之訴訟為無理由，而同時提起不能並存之他訴為備位，以備先位之訴無理由時，可就備位之訴獲得有理由之判決之訴之合併（最高法院95年度台抗字第184號民事裁定意旨可參）。再按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判（最高法院85年度台上字第2009號民事判決意旨、94年度台簡上字第36號民事判決意旨均同此見解）。

四、經查：

(一)本件原告之請求乃基於其為附表所示建物應有部分1/5公同

01 共有人，而主張於林珊羽等3人於110年5月間出售附表所示
02 系爭建物應有部分及系爭874土地時，原告依土地法第34條
03 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
04 之5第3項之規定有優先承買權，林珊羽等3人與東裕公司以
05 簽訂虛假之買賣契約及故意不通知原告之方式，使原告無得
06 行使優先承購權，為此起訴主張確認原告就系爭建物原屬林
07 珊羽等3人如附表所示系爭建物應有部分及系爭874土地於權
08 利範圍1/5具有優先承買權存在、林珊羽等3人與東裕公司於
09 110年7月5日所為之所有權移轉登記應予塗銷、林珊羽等3人
10 應以相同之條件與原告簽訂買賣契約；如無法塗銷系爭建物
11 之移轉登記時，被告應連帶賠償原告之損害。

12 (二)然原告與林麗貞、林盛文就系爭建物應有部分1/5及系爭873
13 土地、系爭873-1土地全部所有權為公同共有，為兩造所不
14 爭執，更有系爭建物之建物查詢資料在卷可查（見本院卷二
15 第73頁、第89頁、第101頁、第113頁、第125頁、第137頁、
16 第185頁、第197頁、第149頁、第161頁、第173頁、第209
17 頁、第221頁、第233頁、第245頁、第257頁、第51頁、第59
18 頁），原告既僅為公同共有人之一，則依前開說明，原告行
19 使優先承買權時，仍應經其他公同共有人之同意。原告先位
20 聲明即為確認優先承買權存在且併同行使優先承買權，本無
21 從僅依自己之名義為之，惟原告僅依一己名義起訴，自有民
22 事訴訟法第249條第2項第1款規定之當事人不適格之情形。
23 本院前於112年1月17日裁定命原告應於收受裁定後5日內補
24 正當事人適格，經原告於112年2月1日收受該裁定，然原告
25 迄今未補正，有郵政送達回執及本院之收文、收狀資料查詢
26 清單可稽（見本院卷二第273至279頁），當事人適格仍為欠
27 缺。

28 (三)又原告業已陳明係於本院認先位聲明第3、4項無理由時，另
29 請求如備位聲明而為訴之預備合併（見110年度北司調字第1
30 135號卷第21頁），故本院必待先位之訴無理由時，始得就
31 備位之訴為裁判，然先位聲明部分既有前開所述之當事人不

適格而未補正之情況，自無從就先位聲明為有無理由之判斷，則請求本院就備位聲明為裁判之停止條件無從成就，備位聲明在法律上顯然不能獲得勝訴之判決。

五、綜上所述，原告主張其就附表所示建物原屬林珊羽等3人之應有部分及系爭874土地於1/5之範圍內具有優先承買權，而提起本件訴訟為確認，並請求塗銷系爭建物原屬林珊羽等3人之應有部分及系爭874土地於110年7月5日所為之移轉登記，及主張得以所主張之條件與林珊羽等3人簽立買賣契約或請求被告負擔連帶賠償責任，就先位聲明部分，既未以全體共同共有人為原告，經本院裁定命補正而不為，當事人自不適格；又請求就備位聲明為審判之停止條件無從成就，備位聲明部分在法律上顯無理由，是以，爰依民事訴訟法第249條第2項第1、2款規定，就本件先位聲明及備位聲明，均不經言詞辯論，逕予判決駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 2 月 24 日
民事第五庭 法官 何若薇

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 112 年 2 月 24 日
書記官 林俐如

附表：

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

(續上頁)

01

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