

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴更一字第10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 趙文銘律師

林樹旺律師

上列當事人間確認優先承購權存在等事件，經臺灣高等法院發回更審，本院於民國112年12月22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

一、原告主張：

(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（下稱系爭建物）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

01 105年8月18日就系爭建物如附表所示應有部分1/5及系爭873
02 土地、系爭873-1土地全部所有權為公同共有登記。

03 (二)林珊羽等3人於000年0月間擬出售系爭建物如附表所示之應
04 有部分及所共有之同小段833、872地號土地（下稱系爭833
05 土地、系爭872土地）及系爭874土地與被告東裕投資股份有
06 限公司（下稱東裕公司，與林珊羽等3人合稱被告），被告
07 明知原告依土地法第34條之1第4項、第5項、第104條第1項
08 及民法物權編施行法第8條之5第3項之規定，對林珊羽等3人
09 出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭874土地具有優
10 先購買權利，其等為避免原告行使該權利，竟於110年5月20
11 日簽立虛偽不動產買賣契約書，約定林珊羽等3人就系爭建
12 物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系
13 爭874土地全部所有權之買賣價金為新臺幣（下同）2億5,42
14 8萬元（下稱系爭契約一），並將虛偽不動產買賣契約書以1
15 10年5月21日存證信函寄送給長年旅居國外之林麗貞，並催
16 告行使優先購買權，卻未送達與原告。復於同年5月26日共
17 同簽立記載真正價格之「土地所有權買賣移轉契約書」（買
18 賣價金：8,858萬1,383元）、「建築改良物所有權買賣移轉
19 契約書」（買賣價金：796萬4,000元）（下合稱系爭契約
20 二），並於同年7月5日共同向臺北市中山地政事務所完成所
21 有權移轉與東裕公司之登記。

22 (三)原告為系爭建物如附表所示應有部分5分之1及系爭873土
23 地、系爭873-1土地之公同共有人，依土地法第34條之1第5
24 項準用第4項規定，原告得主張就林珊羽等3人以796萬4,000
25 元出售系爭建物如附表所示之應有部分與東裕公司時，其有
26 依同一價格優先承購之權利。另因本院108年度重訴字第294
27 號民事判決，已認林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應
28 有部分坐落在系爭873土地、系爭873-1土地，應按年給付相
29 當租金之不當得利與原告及林麗貞、林盛文，則林珊羽等3
30 人就系爭建物如附表所示之應有部分與原告、林麗貞、林盛
31 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

01 係，原告、林麗貞、林盛文則為系爭873土地、系爭873-1土
02 地所有權人及出租人，是以，原告於林珊羽等3人出售系爭
03 建物如附表所示之應有部分，依土地法第104條第1項規定，
04 有依同樣條件優先購買權利。又林珊羽等3人出售系爭874土
05 地全部所有權部分，依民法物權編第8條之5第2、3項規定，
06 原告在應有部分1/5範圍內有依相同條件即639萬6,535元優
07 先購買之權利。

08 (四)又被告於110年5月20日以簽立虛偽價金數額之不動產買賣契
09 約書之方式，侵害原告依土地法第34條之1第4項、第5項、
10 同法第104條第1項及民法物權編施行法第8條之5第3項等規
11 定得行使之優先購買權，是被告以背於善良風俗之方法侵害
12 原告之優先購買權，依民法第72條規定，其等完成移轉系爭
13 建物如附表所示之應有部分共計2分之1及系爭874土地所有
14 權之物權行為應屬無效，故被告於110年7月5日移轉系爭建
15 物應有部分2分之1及系爭874土地全部之所有權登記，應予
16 塗銷。

17 (五)再者，倘認請求塗銷被告於110年7月5日就系爭建物應有部
18 分共計2分之1移轉登記為無理由，則被告故意以背於善良風
19 俗之方法侵害原告之優先承購權，致使原告不能以796萬4,0
20 00元購入林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分，
21 而受有1億1,918萬6,000元（林珊羽等3人就系爭建物如附表
22 所示之應有部分合理市價為1億2,715萬元，計算式：1億2,7
23 15萬元-796萬4,000元=1億1,918萬6,000元）之財產損失，
24 原告就所受財產損失為一部請求，而針對先位聲明第3、4項
25 為備位聲明而請求被告連帶賠償1,000萬元及遲延利息。

26 (六)又上開皆係本於原告個人所有權人地位所主張之權利，本非
27 公司共有物之權利行使，自無民法第828條第3項公司共有人
28 合一行使權利規定之適用，原告得自為行使優先承購之權，
29 無經其他公司共有人同意之必要。且土地法第104條第1項中
30 段基地所有權人之優先購買權之立法目的旨在確保為使土地
31 之使用與所有權能合一，具有物權效力，其與僅具債權效

力，目的在於簡化共有關係之土地法第34條之1第4項規定之立法目的、法律效果均不相同。上開不同權利之行使，本無為同一解釋之必要，被告主張原告應與系爭873土地、系爭873-1土地之公同共有人林盛文、林麗貞一同行使上開權利，應無理由等語。

(七)先位聲明：1.確認原告就林珊羽等3人以796萬4,000元出售系爭建物如附表所示之應有部分與東裕公司，有依同一價格優先承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人出售系爭874土地全部所有權部分，就該土地所有權應有部分1/5範圍內，有依相同條件，即639萬6,535元，優先承買之權利。3.林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日移轉系爭建物如附表所示之應有部分1/2所有權之登記，應予塗銷。4.林珊羽等3人，應以第一項聲明之同一價格條件，就系爭建物如附表所示之應有部分1/2，與原告訂立建築改良物買賣契約書。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土地全部之所有權登記，應予塗銷。6.林珊羽等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賣契約書。並就先位聲明第3、4項為備位聲明：林珊羽等3人及東裕公司應連帶給付原告1,000萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。

二、被告則以：

林珊羽等3人於110年5月擬出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833、872、874土地時，已合法通知原告。系爭契約一、二所載之價格不同，乃係土地交易習慣上常有之私契與公契區分，並非為虛假之買賣。又原告與林麗貞、林盛文公同共有系爭建物如附表所示應有部分1/5，則原告主張依法享有優先購買權或主張優先購買權受有侵害而請求損害賠償，依民法第828條第3項規定，均應取得全體公同共有人之同意，原告僅一人為上開權利之行使並為起訴，顯與法不符。本院108年度重訴字第294號確定判決係認林珊羽等3人

就系爭建物如附表所示之應有部分，應給付相當於租金之不
當得利與原告及林麗貞、林盛文，而非認具有基地租賃關係
存在，自無依基地租賃之優先購買權得以主張。再者，原告
及林麗貞、林盛文擁有系爭建物如附表所示應有部分1/5及
所坐落之土地持份面積並無不足，且林珊羽等3人將系爭建
物如附表所示之應有部分連同系爭874土地一併出售，並無
民法物權編施行法第8之5條第2項規定之適用，且本件原告
主張之承購條件與被告間之買賣條件非同等語。縱認原告得
依土地法第34條之1行使優先購買權，然此僅具有債權性
質，於共有物應有部分完成移轉登記後，即不得主張移轉登
記之物權行為無效而請求塗銷移轉登記，是被告間業已完成
系爭建物應有部分共計2分之1及系爭874土地所有權之移轉
登記，原告請求確認優先購買權存在即無實益等語以為抗
辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

- (一)原告與林麗貞、林盛文就系爭建物如附表所示應有部分1/5及系爭873土地、系爭873-1土地全部所有權為共同共有，有土地及建物第一類登記謄本在卷可參（見更審前卷二第51頁、第59頁、第73頁、第89頁、第101頁、第113頁、第125頁、第137頁、第149頁、第161頁、第173頁、第185頁、第197頁、第209頁、第221頁、第233頁、第245頁、第257頁）。
- (二)被告簽立以林珊羽等3人為賣方，東裕公司為買方，買賣標的為林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地全部所有權，買賣總價金為2億5,428萬元，簽立日期為110年5月20日之不動產買賣契約書，有系爭契約一在卷可參（見更審前卷一第41至71頁）。
- (三)林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地全部所有權移轉登記與東裕公司，係於110年7月1日以土地登記申請書向臺北市

中山地政事務所為申請，並附有簽立日期為110年5月26日，買賣價金分別為8,858萬1,383元及796萬4,000元之「土地所有權買賣移轉契約書」、「建築改良物所有權買賣移轉契約書」，有土地登記申請書及系爭契約二存卷為憑（見本院110年度北司調字第1135號卷第33至42頁）。

四、得心證之理由：

本件原告主張林珊羽等3人未真實將系爭建物如附表所示之應有部分共計2分之1及系爭874土地之出售價格通知原告得行使優先購買權，被告所為係違反善良風俗之方法，而侵害原告原得依法行使之優先購買權，而訴請聲明所示之內容，為被告否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：(一)林珊羽等3人出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地與東裕公司之真實價格，是否係系爭契約二所載之價格？(二)林珊羽等3人是否以出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭874土地與東裕公司之真實價格通知原告得依法行使優先購買權？(三)原告訴請聲明所示之內容，是否有理由？茲分敘如下：

(一)林珊羽等3人出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地與東裕公司之真實價格，是否係系爭契約二所載之價格？

1.本件原告主張林珊羽等3人係以系爭契約二所載之價格出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭873土地、系爭874土地與東裕公司乙節，為被告否認，並抗辯：系爭契約二所載之價格係辦理所有權移轉登記時之申報價格，土地移轉登記部分係以當年度之土地公告現值為申報價額、建物部分則以當年度或最近一期房屋評定現值為申報價額，林珊羽等3人出售土地及系爭建物如附表所示之應有部分與東裕公司之真實價格確實為其通知原告及林麗貞、林盛文得依法行使優先購買權之存證信函所載之價格等語，故自應由原告先就前開主張負舉證之責。

2.查證人即於110年7月1日就林珊羽等3人對於系爭建物如附

表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權移轉登記與東裕公司而向臺北市中山地政事務所提出申請之李欣容於本院審理時證述：其參與系爭契約一之簽立，亦由其代理買賣雙方向地政事務所辦理林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權移轉與東裕公司之登記申請，上開買賣標的之買賣總價金為2億5,428萬元，系爭契約二屬地政機關之公契，由買賣雙方將印章交付其蓋用，系爭契約二合計價金為9,654萬5,383元，與系爭契約一總價金為2億5,428萬元之差距，係因公契與私契之故，實務上均會先成立私契，才有公契，公契所載價格是要陳給稅捐單位核稅使用，實務上不會用私契價格陳給稅捐單位核稅，系爭契約一買賣價金係由買賣雙方共同委託僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）辦理買賣價金履約保證，買賣價金均存入中國信託商業銀行專戶，被證3-3不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買方）及被證3-5不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）均為僑馥建經公司製作，因買賣雙方合約註明結案時須經僑馥建經公司出具確認書而製作，被證3-3、3-5各載買方及賣方履約保證金均為2萬5,428元，係因經過居間仲介議價而定買賣雙方各負擔萬分之一，並無書面議價的資料，通常僑馥建經公司之履約保證金為萬分之六等語（見本院卷第202至206頁）。

3.次查僑馥建經公司確實辦理系爭契約一所示不動產買賣案件之買賣價金履約保證，東裕公司有將買賣價金2億5,428萬元匯入專屬帳戶，僑馥建經公司則將買賣價金扣除相關費用後匯付給林珊羽等3人等情，則據僑馥建經公司函覆在卷（見更審前卷一第295頁）。另前開專屬帳戶為僑馥建經公司向中國信託商業銀行申請金流服務所設之虛擬帳號，該專屬帳戶之交易明細如本院卷177頁所示，更有中國信託商業銀行股份有限公司回函在卷為佐（見本院卷第

175至177頁）。再經對照被證3-5手寫字跡之匯付東裕公司0000000、李欣容20620，更與本院卷第177頁之第3筆、第5筆金流之收款人戶名、交易金額及交易日一致。另系爭契約一以手寫字跡載明「買賣雙方同意公契立約日期另訂」等語，有系爭契約一可參（見更審前卷一第53頁），更佐證人李欣容所證述之被告間另立有公契一事，堪予採信。再者，針對林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權移轉登記與東裕公司之實際資訊申報之交易總價為2億5,428萬元，更有臺北市政府地政局回函可憑（見更審前卷一第275至278頁）。

4.是以，綜觀前開證人李欣容之證言內容、僑馥建經公司、中國信託商業銀行及臺北市政府地政局函覆內容、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）記載內容與金流核對結果，堪認被告就林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權出售與東裕公司之合意價額應如系爭契約一所載之2億5,428萬元。

5.原告雖主張被證3-3、3-5所載之履約保證金係各由買賣雙方負擔2萬5,428元，不符系爭契約一第8條第5款所載之萬分之六，故系爭契約一所載價額非被告間真實成交數額云云。惟證人李欣容業已就此於本院為證時詳予說明，且被證3-3、3-5均為僑馥建經公司出具，僑馥建經公司更已函覆確實辦理系爭契約一所示不動產買賣案件之買賣價金履約保證，業如前述。而履約保證金數額經由磋商而異動一事，並非殊難想像之情況，亦與常情無違，原告執著系爭契約一第8條第5款所載文字，無視前開諸多證據顯示之情況，徒執此主張系爭契約一所載數額並非林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權出售與東裕公司之真實成交價額云云，殊難採信。故林珊羽等3人出售系爭建物如附表

01 所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874
02 土地與東裕公司之真實價格，應如系爭契約一所載數額，
03 而非系爭契約二所載之價格。

04 (二)林珊羽等3人是否以出售系爭建物如附表所示之應有部分及
05 系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地與東裕公司之真
06 實價格通知原告得依法行使優先購買權？

07 1.按送達於住居所、事務所或營業所不獲會晤應受送達人
08 者，得將文書付與有辨別事理能力之同居人或受僱人，同
09 法第137條第1項定有明文。再受公寓大廈管理委員會僱用
10 之管理員，性質上屬全體住戶之受僱人，郵政機關之郵差
11 送達文書於住居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達
12 人，將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達，該管理
13 員何時將文書轉交應受送達人，對已生之合法送達效力無
14 影響（最高法院111年度台抗字第160號民事裁定意旨可
15 參）。本件原告否認林珊羽等3人有依法通知其得依法行
16 使優先購買權，自應由被告就該通知一事為舉證。

17 2.被告主張以記載業以2億5,428萬元出售林珊羽等3人就系
18 爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土
19 地系爭874土地所有權與東裕公司之存證信函，依土地法
20 第34條之1第4項規定，通知原告於文到15日內提出等額買
21 賣價金及依同條件支付仲介費行使優先承購權，經原告住
22 處之大廈管理員收受等情，業據提出該存證信函及信件封
23 面影本為證（見更審前卷一第37至83頁）。原告雖否認該
24 信函確實封裝前開存證信函，惟前開寄與原告之存證信函
25 號碼為000101、日期為110年5月21日（見更審前卷一第37
26 頁），寄與林麗貞、林盛文之存證信函號碼分別為00009
27 9、000102，日期均為110年5月21日（見更審前卷一第75
28 頁、79頁），參以於寄發上開存證信函時，系爭建物所有
29 權人除林珊羽等3人、原告、林麗貞、林盛文之外，尚有
30 訴外人林范秀雲（見更審前卷二第75頁、第91頁、第103
31 頁、第115頁、第127頁、第139頁、第151頁、第163頁、

第175頁、第187頁、第199頁、第211頁、第223頁、第235頁、第247頁、第259頁），則以存證信函號碼連續情況以觀，林珊羽等3人應係一併以存證信函通知系爭建物其他共有人得行使優先購買權。又林珊羽等3人寄發與原告而經管理員收受後再以「查無此人」為由退還之信封所蓋用郵戳為內湖碧湖郵局、日期為5月21日（見更審前卷一第83頁），足證林珊羽等3人確實寄送存證信函與原告，將其等業以2億5,428萬元出售林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權與東裕公司之情事通知原告，同時併依土地法第34條之1第4項規定，通知原告得於文到15日內提出等額買賣價金及依同條件支付仲介費而行使優先承購權，經原告住處之大廈管理員收受後，再以「查無此人」為由退回。而被告既於同一時間寄發存證信函通知包含原告在內之具有密切親屬關係之相關共有人得行使優先購買權，倘獨將相異內容之存證信函寄送與原告，極易遭發現而引起不必要爭議，原告主張遭退回之信封內並非裝置前開存證信函云云，實難採認。而原告於被告業已舉證證明前情之情況下，並未提出證據證明前開信函並非封裝上開存證信函，故原告前開主張，諉無可採。另原告自承其確實設籍在存證信函寄送地（見更審前卷一第246頁），亦未否認住居該處之事實，則該存證信函既經原告住處之大廈管理員收受，已生送達原告之效力，不因事後退回而受影響。

3. 林珊羽等3人既已將其等出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地所有權之情事及買賣價額，通知原告於一定期限內行使優先購買權，經原告住處之大廈管理員收受，即生合法送達效力，即林珊羽等3人已依法通知原告得行使優先購買權。

(三)原告訴請聲明所示之內容，是否有理由？

1. 按法律適用之思考過程，可分為法律解釋、制定法內之法律續造、制定法外之法律續造，其中制定法內之法律續造

01 得以類推適用為其填補方法。所謂類推適用，係就法律未
02 規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以
03 適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，
04 而是否得以類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再
05 判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法律
06 規定類推及於該未經法律規範之事項（最高法院109年度台
07 簡抗字第253號裁定意旨可參）。而類推適用係就法律未
08 規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，
09 為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法
10 律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。

11 2. 查林珊羽等3人出售系爭建物如附表所示之應有部分及系
12 爭833土地、系爭872土地、系爭874土地與東裕公司之真
13 實價格為2億5,428萬元，業如前述。又本院108年度重訴
14 字第294號民事判決係認林珊羽等3人因系爭建物如附表所
15 示之應有部分而無權占有系爭873土地、系爭873之1土
16 地，應給付相當租金之不當得利與原告，顯見林珊羽等3
17 人與原告間就系爭873、873之1土地並無租賃關係存在，
18 更無類推適用民法第421條第1項規定之空間，則原告主張
19 其於林珊羽等3人出售系爭建物如附表所示之應有部分，
20 依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買權利
21 云云，自難認於法有據，被告間關於買賣林珊羽等3人就
22 系爭建物如附表所示之應有部分之契約，自無土地法第10
23 4條第2項所謂不得對抗優先購買權人之適用。另林珊羽等
24 3人既已將出售系爭建物如附表所示之應有部分及系爭833
25 土地、系爭872土地、系爭874土地與東裕公司之情事及真
26 實價格2億5,428萬元通知原告得依法行使優先購買權，即
27 已踐行法律規範之義務。另系爭契約二記載之出售價額，
28 既非被告間就林珊羽等3人出售系爭建物如附表所示之應
29 有部分及系爭833土地、系爭872土地、系爭874土地全部
30 所有權之合意價格，原告自無從以系爭契約二所記載價格
31 優先購買林珊羽等3人就系爭建物如附表所示之應有部分

01 及系爭874土地，更無原告主張之被告以違反善良風俗之
02 方法侵害原告之優先購買權之可言，林珊羽等3人就系爭
03 建物如附表所示之應有部分及系爭833土地、系爭872土
04 地、系爭874土地所有權移轉登記與東裕公司之物權行
05 為，自非無效。

06 3.是以，原告訴請確認原告就林珊羽等3人以796萬4,000元
07 出售如系爭建物附表所示之應有部分與東裕公司，有依同
08 一價格優先承購及依同樣條件優先購買之權利及原告對林
09 珊羽等3人出售系爭874土地全部所有權部分，就該土地所
10 有權應有部分1/5範圍內，有依相同條件，即639萬6,535
11 元，優先承買之權利（即先位聲明第一、二項），請求塗
12 銷林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日移轉系爭建物如
13 附表所示之應有部分1/2所有權及移轉系爭874土地全部所
14 有權等登記（即先位聲明第三、五項），均無理由。原告
15 再訴請林珊羽等3人，應以先位聲明第一項之同一價格條
16 件，就系爭建物如附表所示建物應有部分1/2，與原告訂
17 立建築改良物買賣契約書、以先位聲明第二項之相同條
18 件，就系爭874土地應有部分5分之1之範圍內，以總價639
19 萬6,535元與原告訂立土地買賣契約書（即先位聲明第
20 四、六項），自難認有據。又原告既無得請求塗銷林珊羽
21 等3人與東裕公司於110年7月5日移轉系爭建物如附表之應
22 有部分1/2所有權登記及訴請林珊羽等3人以先位聲明第一
23 項之同一價格條件就如附表所示建物應有部分1/2與原告
24 訂立建築改良物買賣契約書之法律依據，則原告以備位聲
25 明請求被告連帶賠償其無法實現先位聲明第三、四項內容
26 而所受損害1,000萬元及遲延利息，自無理由。

27 五、綜上所述，本件原告主張，均難認有據，其訴請先位聲明：

28 1.確認原告就林珊羽等3人以796萬4,000元出售系爭建物如
29 附表所示之應有部分與東裕公司，有依同一價格優先承購及
30 依同樣條件優先購買之權利。2.確認原告對林珊羽等3人出
31 售系爭874土地全部所有權部分，就該土地所有權應有部分

1/5範圍內，有依相同條件，即639萬6,535元，優先承買之權利。3.林珊羽等3人與東裕公司於110年7月5日移轉系爭建物如附表所示之應有部分1/2所有權之登記，應予塗銷。4.林珊羽等3人，應以第一項聲明之同一價格條件，就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契約書。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土地全部之所有權登記，應予塗銷。6.林珊羽等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賣契約書。並就先位聲明第3、4項為備位聲明：林珊羽等3人及東裕公司應連帶給付原告1,000萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 1 月 19 日
民事第二庭 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 113 年 1 月 19 日
書記官 劉曉玲

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

(續上頁)

01

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