

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第219號

原告 林麗雅

訴訟代理人 黃任顯律師

原告 林麗貞

上二人共同

訴訟代理人 卓家立律師

黃沛頌律師

林宇鈞律師

被告 林麗玲

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 陳法華律師

被告 林群翔

訴訟代理人 施竣中律師

被告 林珊羽

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

被告 許雅棻

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國113年9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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時備位聲明為：(一)被告

01 林珊羽應給付原告新臺幣（下同）2,418萬713元，及自民事
02 起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息。(二)被告林群翔應給付原告2,382萬5,863元，及
04 自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息。(三)被告林麗玲、林群翔應給付原告1,806
06 萬5,500元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
07 日止，按週年利率5%計算之利息等語。嗣以民事變更訴之
08 聲明狀，變更備位聲明如附表二所示（見本院卷第43頁），
09 核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

10 二、本件被告許雅棻經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
11 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
12 一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)臺北市○○區○○段0○段0000地號土地（下稱系爭18-1號
16 土地），權利範圍47100分之4230，以及同小段20-7地號土地
17 （下稱系爭20-7號土地，與系爭18-1地號土地合稱系爭土
18 地），權利範圍100000分之23925，原為原告之父親林賢喜所
19 有，嗣因林賢喜於民國103年3月8日過世，上開土地由原告
20 二人與兄長林盛文三人共同繼承而公同共有。

21 (二)被告林珊羽所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號之35
22 23建號建物（下稱3523建號建物），及被告林群翔所有門牌
23 號碼臺北市○○區○○街000巷0號之3524建號建物（下稱352
24 4建號建物），均無權占用系爭18-1地號土地。被告林麗玲、
25 林群翔共有門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓之2923建
26 號建物（下稱2923建號建物），被告林群翔所有門牌號碼臺
27 北市○○區○○街00號6樓之2933建號建物（下稱2933建號
28 建物），及被告林珊羽所有門牌號碼臺北市○○區○○街00
29 號2樓之2937建號建物（下稱2937建號建物），均無權占用
30 系爭20-7地號土地。被告三人就其所有3523、3524、2923、
31 2933、2937建號建物（下合稱系爭建物）無權占有系爭土地

01 之事實，業經臺灣高等法院109年度上字第687號確定判決
02 （下稱系爭高院確定判決）認定屬實並命被告在返還占用系
03 爭土地予原告及林盛文前，應按年給付相當於租金之不當得
04 利在案。是兩造間就系爭土地之使用關係實質上與租賃關係
05 無異。

06 (三)被告三人明知原告為系爭土地之所有權人，依土地法第104
07 條第1項之規定，對系爭建物有優先承買之權利，卻於110年
08 10月7日，逕將系爭建物以附表三所示「出售予被告許雅棻
09 條件」欄位條件全部出售予被告許雅棻並簽訂「建築改良物
10 所有權買賣移轉契約書」，並於110年11月8日完成所有權登
11 記，被告三人並未依照土地法第104條第2項之規定通知原
12 告，其契約並不得對抗原告，爰先位依土地法第104條第1項
13 規定，請求確認原告對被告三人就系爭建物有優先承買權，
14 並請求塗銷被告許雅棻於110年11月8日移轉系爭建物所有權
15 之登記，且被告三人並應依相同條件就系爭建物與原告訂立
16 建築改良物買賣契約。

17 (四)退步言之，原告對系爭建物依物權編施行法第8條之5第5項
18 規定有以同樣條件優先承買之權利，被告侵害原告依前揭規
19 定之優先承買權，自應負損害賠償責任。被告林麗玲、林群
20 翔、林珊羽係於110年11月間出售系爭建物，同時期附近相
21 類似建物（不含土地）之買賣價格約50萬元/坪，則被告林
22 麗玲、林群翔、林珊羽分別將系爭建物低價出售予被告許雅
23 棻，致原告受有至少如附表四所示之預期利益之損害，爰備
24 位依物權編施行法第8條之5第5項規定請求被告三人賠償原
25 告所受一部損害。

26 (五)並聲明：如附表一、二所示。

27 二、被告則以：

28 (一)被告林麗玲：

29 1.適用土地法第104條第1項前提，應先認定建物對於土地即坐
30 落基地必須有地上權、典權或租賃關係存在之情形。系爭高
31 院確定判決係認定系爭建物無權占用系爭土地，兩造間就系

01 爭土地並無租賃關係存在，原告依土地法第104條第1項規定
02 請求確認原告就伊、被告林群翔共有2923建號建物有優先承
03 買權存在，自非可採。

04 2.系爭土地為原告與林盛文因繼承而共同共有，行使優先承買
05 權屬就共同共有財產為權利之行使，本件應屬固有之必要共
06 同訴訟，應由共同共有人全體一同起訴，其當事人適格始無
07 欠缺。本件原告行使優先承買權並未取得林盛文之同意，應
08 認為原告之訴之當事人不適格。

09 3.縱原告主張其得適用土地法第104條第1項規定有理由，土地
10 法104條第1項之優先承買權，當指當事人間有關買賣契約之
11 一切條件，且其所指之買費契約，當以當事人間之私契約，
12 並非用以依民法第758條為物權行為登記之公契約，蓋公契
13 約僅作為課徵土地增值稅之用，非買賣價金依據，倘有變更
14 任一條件者，即非合法行使優先承買權，本件原告主張之承
15 購條件（公契）與被告間買賣條件（私契）非同，非合法行
16 使優先承買權。

17 4.伊所有2923建號建物，係經訴外人欣成不動產管理顧問股份
18 有限公司（下稱欣成不動產公司）負責人奚欣怡之仲介，出
19 售予被告許雅棻，並於110年10月7日簽立不動產買賣契約
20 書，約定買賣價金為298萬7,200元。伊與被告許雅棻於110
21 年10月7日就2923建號建物簽訂不動產買賣契約書後，欣成
22 不動產公司於110年10月14日即將優購通知公告，依民法物
23 權編施行法第8條之5第7項規定，張貼於系爭房屋之牆上為
24 公告，待優先承買權除斥期間期滿後，始完成移轉登記。而
25 原告迄至起訴前均未向伊主張優先承買權，則原告已逾上開
26 主張優先承買權期間，應視為原告早已拋棄依民法物權編施
27 行法第8條之5第7項規定行使優先承買權。

28 5.伊已依法公告通知原告及林盛文3人共同行使優先承買權，
29 然原告並無法證明其受有積極損害，且無已定之計畫、設備
30 或其他特別情事，而有可得預期之利益，自不得請求伊賠償
31 「未能買受系爭建物所受之預期利益損害」，且原告用以計

01 算系爭建物價值之標準與系爭建物狀況、條件均不相同，難
02 以為據等語置辯。

03 6.並聲明：原告之訴駁回；就備位之訴部分如受不利判決，願
04 供擔保請准宣告免為假執行。

05 (二)被告林群翔：

06 1.系爭高院確定判決係以伊所有3524、2923、2933建號建物無
07 權占用原告與林盛文共同共有之系爭土地，而應依民法第17
08 9條之規定給付其等三人相當於租金之不當利得，故既屬房
09 屋無權占有土地，則房屋所有人與土地所有人間即無成立基
10 地租賃關係。原告主張其得依土地法第104條之規定行使優
11 先承買權，顯無理由。

12 2.系爭土地為原告與林盛文因繼承而共同共有，行使優先承買
13 權屬就共同共有財產為權利之行使，本件應屬固有之必要共
14 同訴訟，應由共同共有人全體一同起訴，其當事人適格始無
15 欠缺。本件原告行使優先承買權並未取得林盛文之同意，應
16 認為原告之訴之當事人不適格。

17 3.伊所有3524、2923、2933建號建物，係經欣成不動產公司負
18 責人奚欣怡之仲介，出售予被告許雅棻，並於110年10月7日
19 就上開房屋分別簽立不動產買賣契約書，約定買賣價金分別
20 為104萬8,000元、298萬7,200元、295萬5,200元。伊與被告
21 許雅棻於110年10月7日就上開建物簽訂不動產買賣契約書
22 後，欣成不動產公司於110年10月14日即將優購通知公告，
23 依民法物權編施行法第8條之5第7項規定，張貼於系爭房屋
24 之牆上為公告，待優先承買權除斥期間期滿後，始完成移轉
25 登記。

26 4.伊迄至本件訴訟繫屬鈞院之前，均未接獲原告就上開建物為
27 優先承買意思表示之通知。原告起訴狀所載內容，並未說明
28 其等係以何時、以何方式及何買賣條件向被告為行使優先承
29 買權之意思表示並遭伊拒絕之情，原告先位訴請確認對系爭
30 房屋之買賣有優先承買權，並據為兩造成立同樣條件之買賣
31 契約之主張，而請求塗銷系爭房屋移轉登記暨依同樣買賣條

01 件將系爭房屋移轉登記為原告所有；備位請求與市價顯不相
02 當之賠償，均無理由等語置辯。

03 5.並聲明：原告先、備位之訴均駁回；就備位之訴部分如受不
04 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (三)被告林珊羽：

- 06 1.系爭高院確定判決係以伊所有3523、2937建號建物無權占用
07 原告與林盛文共同共有之系爭土地，而應依民法第179條之
08 規定給付其等三人相當於租金之不當利得，故既屬房屋無權
09 占有土地，則房屋所有人與土地所有人間即無成立基地租賃
10 關係。原告主張其得依土地法第104條之規定行使優先承買
11 權，顯無理由。
- 12 2.系爭土地為原告與林盛文因繼承而共同共有，行使優先承買
13 權屬就共同共有財產為權利之行使，本件應屬固有之必要共
14 同訴訟，應由共同共有人全體一同起訴，其當事人適格始無
15 欠缺。本件原告行使優先承買權並未取得林盛文之同意，應
16 認為原告備位之訴之當事人不適格。
- 17 3.伊所有3523、2937建號建物，係經欣成不動產公司負責人奚
18 欣怡之仲介，出售予被告許雅棻，並於110年10月7日就上開
19 房屋分別簽立不動產買賣契約書，約定買賣價金分別為102
20 萬5,200元、307萬2,800元。伊與被告許雅棻於110年10月7
21 日就上開建物簽訂不動產買賣契約書後，欣成不動產公司於
22 110年10月14日即將優購通知公告，依民法物權編施行法第8
23 條之5第7項規定，張貼於系爭房屋之牆上為公告，待優先承
24 買權除斥期間期滿後，始完成移轉登記。
- 25 4.伊迨至本件訴訟繫屬鈞院之前，均未接獲原告就上開建物為
26 優先承買意思表示之通知。原告起訴狀所載內容，並未說明
27 其等係以何時、以何方式及何買賣條件向被告為行使優先承
28 買權之意思表示並遭伊拒絕之情，且原告係以系爭建物之公
29 契所載買賣價格，主張為其行使優先承買權之條件，而非以
30 系爭建物之實際買賣價格為同一條件之行使，故其行使優先
31 承買權並不合法。故原告先位訴請確認對系爭房屋之買賣有

01 優先承買權，並據為兩造成立同樣條件之買賣契約之主張，
02 而請求塗銷系爭房屋移轉登記暨依同樣買賣條件將系爭房屋
03 移轉登記為原告所有；備位請求與市價顯不相當之賠償，均
04 無理由等語置辯。

05 5.並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
06 免為假執行。

07 (四)被告許雅棻：經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據
08 其前所為陳述略以：不同意原告請求，答辯理由同其餘被告
09 所述等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)原告與訴外人林盛文共同共有系爭18-1號土地，權利範圍47
12 100分之4230，以及系爭20-7號土地，權利範圍100000分之2
13 3925。3523、2937建號建物為被告林珊羽所有；3524、2933
14 建號建物為被告林群翔所有；2923建號建物為被告林麗玲、
15 林群翔共有。

16 (二)系爭高院確定判決被告所有系爭建物無權占有系爭土地。

17 (三)被告林珊羽、林群翔、林麗玲將其等所有系爭建物於110年1
18 0月7日以買賣為由，並於110年11月8日完成移轉為被告許雅
19 棻所有，其辦理移轉登記手續所製作之「建築改良物所有權
20 買賣移轉契約書」（公契），於系爭建物之「買賣價款總金
21 額」欄內，分別記載：39萬9,200元（3523建號建物）、19
22 萬3,700元（3524建號建物）、35萬700元（2923建號建
23 物）、34萬5,300元（2933建號建物）及34萬7,600元（2937
24 建號建物）。

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告先位依土地法第104條第1項規定，請求確認對系爭建物
27 有優先承買權，並請求塗銷被告許雅棻於110年11月8日移轉
28 系爭建物所有權之登記，且被告林麗玲、林群翔、林珊羽並
29 應依相同條件就系爭建物與原告訂立建築改良物買賣契約，
30 為無理由：

31 1.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

01 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
03 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
04 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
05 高法院52年台上字第1240號判例參照）。查，原告主張其就
06 系爭建物有優先承買權乙節，為被告所否認，則原告在法律
07 上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態能以確認判
08 決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，應有
09 即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

10 2.次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件
11 優先購買之權；房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優
12 先購買之權，土地法第104條第1項前段、中段已有明文。土
13 地法第104條第1項於64年7月24日修正之立法理由略為：

14 「為配合憲法第142條及耕地三七五減租條例之規定，保護
15 現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其
16 他合法使用人之權益，爰參照司法院之建議，將土地法第10
17 4條修正如上」，亦即該條文旨在保障現有基地及房屋所有
18 權人、典權人、地上權人、承租人等合法使用人之權益。又
19 土地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，基地所有權人有
20 依同樣條件優先購買之權，係指地上權設定人、出典人或出
21 租人，於地上權人、典權人或承租人之房屋出賣時，有依同
22 樣條件優先購買之權，申言之，必須房屋所有人與基地所有
23 人間，具有地上權、典權或租賃關係為前提要件，並非任何
24 基地所有權人均有此權利，倘基地被無權占有，尚無該條項
25 之適用（最高法院49年台上字第1546號、70年度台上字第69
26 8、1538號、78年度台上字第483號、102年度台抗字第236號
27 裁定意旨、109年度台上字第1277號判決意旨參照）。是土
28 地法第104條第1項前段、中段規定之適用，無論係地上權
29 人、典權人、土地承租人於基地出賣時優先購買地上建物坐
30 落之基地，或基地所有權人於地上建物出賣時優先購買地上
31 建物，要皆以「地上建物與基地分屬不同人所有，於基地或

01 建物出賣時，仍基於地上權、典權或土地租賃關係，合法占
02 有使用土地」為要件。又土地法第104條第1項優先購買權具
03 物權之效力，該規定所示之承租人，係本於意定租地建屋契
04 約而占有基地之情形，與民法第425條之1第1項規定推定有
05 租賃關係有別。依民法第757條規定「物權除依法律或習慣
06 外，不得創設」意旨，自不宜擴張解釋或類推適用各該規定
07 於推定租賃關係之情形（本院106年法律座談會民執類提案
08 第14號問題(二)審查意見及結果參照）。

09 3.查被告所有系爭建物無權占有原告所有系爭土地，並無類推
10 適用民法第425條之1規定之餘地，被告應分別至返還占用系
11 爭土地之日止，按年給付相當租金之不當得利予原告及林盛
12 文等情，業經系爭高院確定判決認定在案，此為兩造均不爭
13 執，故被告所有系爭建物占用系爭土地並非基於地上權、典
14 權，亦與土地所有權人間無任何土地租賃關係存在，此觀系
15 爭高院確定判決理由即明，揆諸上開法條、說明，無論係系
16 爭土地出賣時，抑或系爭建物出賣時，均無土地法第104條
17 第1項規定之適用，原告主張其得直接適用或類推適用土地
18 法第104條第1項規定，於系爭建物出賣時有優先承買權存在
19 等語，自無可採。從而，原告請求確認其依土地法第104條
20 第1項規定就系爭建物有優先承買權存在，及請求被告許雅
21 棻塗銷系爭建物於110年11月8日已買賣為原因之所有權移轉
22 登記，並請求被告林麗玲、林群翔、林珊羽就系爭建物所定
23 之買賣契約同一條件，於原告給付價金後，將系爭建物所有
24 權移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

25 (二)原告備位依民法物權編施行法第8條之5第5項規定，主張優
26 先承買權受侵害並請求損害賠償，為無理由：

27 1.按民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其
28 所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已
29 分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民
30 法第799條第5項規定之限制。區分所有建築物之專有部分，
31 依第2項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有

01 部分者，有依相同條件優先承買之權利。區分所有建築物之
02 基地或專有部分之所有人依第3項或第5項規定出賣基地或專
03 有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告5
04 日。優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買
05 者，視為拋棄其優先承買權。民法物權編施行法第8條之5第
06 2項、同條第5項、同條第7項分別定有明文。

07 2.復按共同共有人之權利義務，除依其共同關係所由規定之法
08 律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行
09 使，應得共同共有人全體之同意，為民法第828條所明定。
10 所謂其他權利之行使，包含甚廣，舉凡共同共有物之使用收
11 益、變更、保存、改良與管理行為，本於所有權對第三人之
12 請求，清算帳目，行使優先承買權，代為意思表示，代受意
13 思表示或通知，或係審判上，審判外之行使均包括在內，須
14 經全體之同意，始得為之。故共同共有人於訴訟上行使上述
15 權利或於訴訟上對共同共有人就共同共有物有所請求，其訴
16 訟標的對共同共有人均須合一確定，亦即須由全體共同共有
17 人起訴或應訴，當事人始為適格（最高法院84年度台上960
18 號判決意旨參照）。又按共同共有物之處分及其他之權利行
19 使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意，民法
20 第828條第3項定有明文。又各共有人對於第三人，得就共有
21 物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅
22 得為共有人全體之利益為之，為民法第821條所明定。該規
23 定依同法第828條第2項規定於共同共有準用之，且依同法第
24 831條規定，該規定於所有權以外之財產權，由數人共有或
25 共同共有者，亦準用之。故共同共有人本於共同共有權利為
26 共有人全體之利益對第三人為請求，應限於回復共有物時始
27 得為之。準此，共同共有人中之一人或數人除經其他共同共
28 有人全體之同意，或為共同共有人全體之利益對第三人為回
29 復共同共有物之請求，得單獨或共同起訴外，倘係基於共同
30 共有法律關係為請求者，仍屬固有之必要共同訴訟，應由公
31 同共有人全體起訴，當事人之適格始無欠缺（見最高法院10

01 3年度台上字第139號判決意旨)。

02 3.經查：

03 (1)系爭土地為原告與林盛文因繼承而共同共有乙情，為原告所
04 自承，依上說明，原告行使優先承買權，應得共同共有人全
05 體同意，始得為之。則原告以其等依民法物權編施行法第8
06 條之5第5項規定對系爭建物之優先承買權遭被告侵害，主張
07 向被告請求預期利益之損害賠償權利，亦屬全體共有人共同
08 所有，核屬就共同共有財產為權利之行使，揆諸上開法條及
09 判決要旨，自屬固有之必要共同訴訟，應由共同共有人全體
10 一同起訴，其當事人適格始無欠缺。本件原告就上開共同共
11 有債權起訴請求被告為給付，卻未由共同共有人全體起訴，
12 僅依自己之名義為之，其當事人自不適格。

13 (2)被告出售系爭建物時，曾於110年10月14日將優購通知公告
14 張貼於系爭建物公告欄處，有被告提出之優購通知公告及張
15 貼照片附卷可憑（見北司補字卷第217至223頁、第481至495
16 頁、第533至539頁），應認系爭建物之出賣人即被告已在相
17 當處所公告5日，其最後公告日為110年10月19日，惟原告並
18 未舉證於最後公告日起15日內，向被告表示優先承買。則被
19 告辯稱，原告縱得依民法物權編施行法第8條之5第5項獨自
20 行使優先承買權，其未於110年10月19日公告日起15日內表
21 示優先承買，視為拋棄其權利等語，足堪採信。

22 (3)原告雖否認被告曾張貼公告，並舉證人楊仁彰證詞為證，然
23 尚難憑楊仁彰一人證述其未見優購通知公告，即可認被告未
24 張貼公告，且楊仁彰對於張貼於公告欄之其餘公告，復稱時
25 間久遠不復記憶，難認楊仁彰證詞為可採。況依原告提出之
26 被告向地政機關辦理移轉所有權登記所檢附之土地登記申請
27 書上均記載「本案建物出賣人與基地所有權人確無租賃關係
28 如有不實出賣人願付一切法律責任。依優購通知公告，優先
29 承買權人未於最後公告日起15日內表示優先承買權，視為拋
30 棄其優先承買權，優先購買權人確已放棄其優先購買權，如
31 有不實，出賣人願負法律責任。」（見北司補字卷第83、8

01 7、91、95、99頁)，並分別蓋有被告四人之印章，可證被
02 告林麗玲、林群翔、林珊羽出賣系爭建物時已踐行優先承購
03 權之通知、公告程序，原告就其主張復無提出其他證據以實
04 其說，自無足採。

05 4.從而，縱原告有物權編施行法第8條之5第5項之優先承買
06 權，然未於最後公告日起15日內表示優先承買，視為拋棄該
07 權利，原告優先承買權既未受侵害，其請求被告應負損害賠
08 償，自屬無由。

09 五、綜上所述，原告先位主張依土地法第104條第1項規定有優先
10 承買權，備位主張依民法物權編施行法第8條之5第5項規
11 定，其優先承買權受侵害而得請求損害賠償云云，均屬無
12 據，從而，其先、備位訴請判准如附表一、二所示聲明，均
13 無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查，核
15 與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
18 民事第七庭 法官 熊志強

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
23 書記官 蔡斐雯

24 附表一：（民國/新臺幣）
25

編 號	先位聲明
01	確認原告就被告林珊羽所有如附表三編號01號房屋有優 先承買權。
02	確認原告就被告林群翔所有如附表三編號02號房屋有優

	先承買權。
03	確認原告就被告林麗玲、林群翔所有如附表三編號03號房屋有優先承買權。
04	確認原告就被告林群翔所有如附表三編號04號房屋有優先承買權。
05	確認原告就被告林珊羽所有如附表三編號05號房屋有優先承買權。
06	確認許雅棻就前五項建物於110年11月8日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷。
07	被告林珊羽應就如附表三編號01號建物，依其與被告許雅棻間買賣契約相同條件與原告訂定買賣契約，並於原告給付39萬9,200元同時，將該建物所有權移轉登記予原告。
08	被告林群翔應就如附表三編號02號建物，依其與被告許雅棻間買賣契約相同條件與原告訂定買賣契約，並於原告給付19萬3,700元同時，將該建物所有權移轉登記予原告。
09	被告林麗玲、林群翔應就如附表三編號03號建物，依其與被告許雅棻間買賣契約相同條件與原告訂定買賣契約，並於原告給付35萬0700元同時，將該建物所有權移轉登記予原告。
10	被告林群翔應就如附表三編號04號建物，依其與被告許雅棻間買賣契約相同條件與原告訂定買賣契約，並於原告給付34萬5,300元同時，將該建物所有權移轉登記予原告。
11	被告林珊羽應就如附表三編號05號建物，依其與被告許雅棻間買賣契約相同條件與原告訂定買賣契約，並於原告給付34萬7,600元同時，將該建物所有權移轉登記予原告。

01
02

附表二：（新臺幣）

編號	備位聲明
01	被告林珊羽應給付原告405萬8,221元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
02	被告林群翔應給付原告399萬8,667元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
03	被告林群翔、林麗玲應給付原告303萬1,912元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03
04

附表三：（新臺幣）

編號	建號	權利範圍	門牌號碼	建號原所有人	占用地號	出售予被告許雅棻條件
1	3523	全部	臺北市○○區○○街000巷0號	林珊羽	臺北市中山區德惠段三小段18-1	以39萬9,200元出售
2	3524		臺北市○○區○○街000巷0號	林群翔	臺北市中山區德惠段三小段18-1	以19萬3,700元出售
3	2923		臺北市○○區○○街00號2樓	林麗玲	臺北市中山區德惠	以35萬700元出售

				林群翔	段三小段 20-7	
4	293 3		臺北市○○區 ○○街00號6 樓	林群翔	臺北市中 山區德惠 段三小段 20-7	以34萬5,300 元出售
5	293 7		臺北市○○區 ○○街00號2 樓	林珊羽	臺北市中 山區德惠 段三小段 20-7	以34萬7,600 元出售

02 附表四：預期利益損害（新臺幣）
03

編號	建號	損害計算方式
1	352 3	總面積為39.5平方公尺，換算後約為11.94875坪，如以50萬元/坪之價格計算，其不含土地之市價約為597萬4,375元；倘原告按被告林珊羽出售系爭3523建號建物之價格即39萬9,200元取得該建物，其間之價差557萬5,175元即為原告未能買受系爭3523建號建物所受有之預期利益損害。
2	352 4	總面積為40.64平方公尺，換算後約為12.2936坪，如以50萬元/坪之價格計算，其不含土地之市價約為614萬6,800元；倘原告按被告林群翔出售系爭3524建號建物之價格即19萬3,700元取得該建物，其間之價差595萬3,100元即為原告未能買受系爭3524建號建物所受有之預期利益損害。
3	292 3	總面積為121.76平方公尺，換算後為36.8324坪，如以50萬元/坪之價格計算，其不含土地之市價約為1,841萬6,200元；倘原告按被告林麗玲、林群翔出售

		系爭2923建號建物之價格即35萬700元取得該建物，其間之價差1,806萬5,500元即為原告未能買受系爭2923建號建物所受有之預期利益損害。
4	2933	總面積為120.45平方公尺，換算後為36,436125坪，如以50萬元/坪之價格計算，其不含土地之市價約為1,821萬8,063元；倘原告按被告林群翔出售系爭2933建號建物之價格即34萬5,300元取得該建物，其間之價差1,787萬2,763元即為原告未能買受系爭2933建號建物所受有之預期利益損害。
5	2937	總面積為125.31平方公尺，換算後為37.906275坪，如以50萬元/坪之價格計算，其不含土地之市價約為1,895萬3,138元；倘原告按被告林珊羽出售系爭2937建號建物之價格即34萬7,600元取得該建物，其間之價差1,860萬5,538元即為原告未能買受系爭2937建號建物所受有之預期利益損害。