

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第242號

上訴人

即反訴原告 賈玉西

訴訟代理人 葉恕宏律師

李孟翰律師

吳姍珊律師

被上訴人

即反訴被告 黃志誠

謝國庫

共同

訴訟代理人 邱奕澄律師

鄧智勇律師

上列當事人間請求確認土地優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國108年12月23日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第480號第一審判決提起上訴，並提起反訴，本院於110年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

確認上訴人就桃園市○○區○○段○地號土地（權利範圍全部）有優先承購權存在。

被上訴人應就上開土地（權利範圍全部），依被上訴人與訴外人石美雲間買賣契約相同條件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完成分期給付總價金新臺幣壹億伍仟柒佰壹拾萬陸仟壹佰肆拾元之同時，被上訴人應將該土地所有權應有部分一〇八〇〇〇分之八八一五一移轉登記與上訴人。

第一、二（含反訴）審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就同一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項但書第2款定有明文。本件被上訴人即反訴被告黃志誠、謝國庫（下單獨均逕稱姓名，合稱被上訴人）主張上訴人即反訴原告（下逕稱上訴人）對於其等與訴外人石美雲間就坐落桃園市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）權利範圍全部所訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）之條款未全部接受，未合法行使優先承購權，起訴請求確認上訴人就系爭土地之優先承購權不存在，上訴人則辯稱其已合法行使系爭土地之優先承購權，而提起反訴請求確認其對系爭土地之優先承購權存在，被上訴人應就系爭土地依與石美雲間買賣契約相同條件，與其簽立買賣契約，並於其完成分期給付總價金新臺幣（下同）1億5,710萬6,140元之同時，被上訴人應將系爭土地所有權應有部分108,000分之88,151移轉登記與上訴人。被上訴人雖不同意上訴人提起反訴，然上訴人主張其是否已合法行使系爭土地之優先承購權，本屬於本件所須審理認定之事實範圍內，本訴之證據資料均得於反訴繼續使用，且有助於當事人間紛爭之一次解決，基於訴訟經濟原則，應認符合就同一訴訟標的有提起反訴利益之情形，依前開規定，自無待被上訴人同意，上訴人提起反訴，並無不合。

貳、實體方面：

一、被上訴人本訴主張及反訴抗辯：

(一)系爭土地為伊等與上訴人及其他共有人共有，伊等應有部分分別為126,000分之67,817（黃志誠）、302,400分之38,987（謝國庫），合計已逾應有部分3分之2，上訴人之應有部分則為108,000分之19,849。伊等於民國（下同）106年3月6日與訴外人石美雲就系爭土地全部簽立土地買賣契約書，依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部約定以

01 每坪48萬元、總價2億1,997萬9,200元出賣予石美雲，嗣於
02 同年6月20日簽立土地買賣補充協議書，變更售價為每坪42
03 萬元、總價1億9,248萬1,800元（即系爭買賣契約），並於
04 同年6月30日通知上訴人是否優先承購，雖上訴人於同年7月
05 10日以中原大學郵局第26號存證信函（下稱原證4號函）回
06 覆行使優先承購權，惟其又指摘系爭買賣契約條款違反誠信
07 原則，要求重新洽商契約事宜，顯未合法行使優先承購權。
08 詎於石美雲向地政機關辦理系爭土地所有權移轉登記時，上
09 訴人竟以其已行使優先承購權為由，提出異議，致石美雲上
10 開申請遭駁回，造成伊等不能依約履行移轉登記義務，爰提
11 起本件訴訟，請求確認上訴人就系爭土地之優先承購權不存
12 在。

13 (二)上訴人既未合法行使優先承購權，其反訴請求均不應准許。

14 二、上訴人本訴抗辯及反訴主張：

15 (一)伊對系爭土地已合法行使優先承購權，被上訴人之本訴請
16 求，顯無理由，應予駁回。

17 (二)伊對系爭土地既已合法行使優先承購權，爰依土地法第34條
18 之1第1項、第4項規定，反訴請求確認伊對系爭土地之優先
19 承購權存在，被上訴人應就系爭土地依其等與石美雲間系爭
20 買賣契約相同條件，與伊簽立買賣契約，並於伊完成分期給
21 付除伊之應有部分外之總價1億5,710萬6,140元【計算式：
22 總價1億9,248萬1,800元 $\times$ （1-上訴人應有部分19,849/108,0
23 00） $\div$ 1億5,710萬6,140.00000000元，元以下四捨五入】之
24 同時，被上訴人應將系爭土地所有權應有部分108,000分之8
25 8,151（計算式：1-19,849/108,000=88,151/108,000）移轉
26 登記與伊。

27 三、被上訴人於原審起訴聲明：確認上訴人對系爭土地之優先承
28 購權不存在。上訴人於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。
29 原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並提
30 起反訴，於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上
31 訴人在第一審之訴駁回。(二)反訴聲明：1.確認上訴人對系爭

01 土地之優先承購權存在。2.被上訴人應就系爭土地依其等與
02 石美雲間系爭買賣契約相同條件，與上訴人簽立買賣契約，
03 並於上訴人完成分期給付總價1億5,710萬6,140元之同時，
04 被上訴人應將系爭土地所有權應有部分108,000分之88,151
05 移轉登記與上訴人。被上訴人於本院答辯聲明：上訴及反訴
06 均駁回。

07 四、兩造不爭執事項（見本院卷第262至264頁之109年12月1日準
08 備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

09 (一)系爭土地為兩造與其他共有人共有，黃志誠、謝國庫之應有
10 部分依序為126,000分之67,817、302,400分之38,987，被上
11 訴人就系爭土地應有部分合計逾3分之2；上訴人之應有部分
12 為108,000分之19,849。

13 (二)被上訴人以其等欲以每坪價金42萬元，總價1億9,248萬
14 1,800元，及該函附件1、2所示買賣條件（即原證2土地買賣
15 契約書、土地買賣補充協議書，見原審卷第23至31頁，即系
16 爭買賣契約），出售系爭土地全部予訴外人石美雲，於106
17 年6月30日以原證3所示存證信函（見原審卷第33至34頁），
18 通知上訴人是否主張優先承購權。

19 (三)上訴人於106年7月10日以原證4號函（見原審卷第37至41
20 頁）回覆被上訴人。

21 (四)被上訴人於106年8月17日以原證5所示存證信函（見原審卷
22 第43至47頁），通知上訴人於同年8月29日下午2時在敦陽律
23 師事務所遂行簽約及履約事宜，並請求上訴人應同時給付出
24 售系爭土地全部之第1期價款9,624萬0,900元，或關於出賣
25 共有土地全部之共有人即被上訴人之應有部分第一期款價金
26 6,420萬7,639元。

27 (五)上訴人於106年8月25日以原證6所示存證信函（見原卷第49
28 至53頁），通知被上訴人其不克於106年8月29日到場，嗣李
29 志明以其受上訴人之委託於106年8月29日持上證6之委託書
30 到場。

31 (六)被上訴人於106年8月30日以原證7所示存證信函（見原審卷

第55至63頁），通知上訴人於同年9月11日下午2時在敦陽律師事務所遂行簽約及履約事宜，並請求上訴人應同時給付關於出賣共有土地全部之共有人即被上訴人之應有部分第1期款價金6,420萬7,639元。

(七)上訴人於106年9月7日以上證8所示存證信函（見本院卷(一)第183至189頁），向被上訴人表示其係優先承購系爭土地全部。

(八)被上訴人於106年9月12日以原證8所示存證信函（見原審卷第65至69頁），通知上訴人於同年9月25日下午2時在敦陽律師事務所遂行簽約及履約事宜，並催告上訴人應同時給付買賣系爭土地全部之第1期價款9,624萬0,900元。並於同日以上證9所示存證信函（見本院卷(一)第191至193頁），向上訴人表示因其未於106年9月11日下午2時到場，就系爭土地之被上訴人持分履行簽約及給付第1期價金，未適法行使優先承購權，視為已放棄。

(九)上訴人依被上訴人原證8存證信函為通知，於106年9月25日下午2時與楊逸民律師一同前往敦陽律師事務所與被上訴人及其訴訟代理人、訴外人彭鳳銀、鄭奇謀洽談系爭土地買賣事宜。

(十)被上訴人於106年9月28日以原證9所示存證信函（見原審卷第71至74頁），以上訴人固曾於106年9月25日到場，惟要求被上訴人提出履保，並拒付價金，未踐行簽約及履約事宜，向上訴人解除買賣契約。

(十一)上訴人於106年10月6日以上證12所示存證信函（見本院卷(一)第205頁至209頁），通知其對被上訴人與石美雲間所簽系爭土地買賣契約內容並無異見，惟希望買賣價金可信託於銀行之不動產交易履約專戶，要求被上訴人於函到7日內與其簽立系爭土地買賣契約。

(十二)石美雲於108年2月11日向桃園市中壢地政事務所申請辦理買賣系爭土地之所有權移轉登記，因上訴人於108年2月11日對之提出異議，桃園市中壢地政事務所於同年月19日駁回石美

01 雲之申請（見原審卷第77、79頁）。

02 (三)和洋建設有限公司於108年5月15日前登記負責人為廖義民，
03 嗣後變更負責人為謝慧文（即被上訴人謝國庫之女兒，上證
04 15）。

05 五、被上訴人主張上訴人未合法行使優先承購權，縱認已合法行
06 使，請求確認上訴人對系爭土地之優先承購權不存在等情，
07 為上訴人否認，並以前詞置辯，且提起反訴請求確認其對系
08 爭土地之優先承購權存在，及被上訴人應依與石美雲間系爭
09 買賣契約相同條件，與其簽立買賣契約，並於其付清除自己
10 應有部分外之總價之同時，將除上訴人之應有部分外之其他
11 應有部分移轉登記與其。是本件主要爭點為：(一)上訴人就被
12 上訴人出賣系爭土地全部予訴外人石美雲，是否已合法行使
13 土地法第34條之1第4項規定之優先承購權？(二)被上訴人請求
14 確認上訴人對系爭土地優先承購權不存在，上訴人反訴請求
15 確認伊對系爭土地優先承購權存在，何者有理由？(三)上訴人
16 反訴請求被上訴人應依系爭買賣契約相同條件與上訴人簽訂
17 買賣契約，並於上訴人完成分期給付總價金1億5,710萬
18 6,140元之同時，被上訴人應將系爭土地所有權應有部分
19 108,000分之88,151移轉登記與上訴人，有無理由？本院判
20 斷如下：

21 (一)上訴人就被上訴人出賣系爭土地全部予訴外人石美雲，是否
22 已合法行使土地法第34條之1第4項規定之優先承購權？

23 1.按共有土地之處分，得以共有人應有部分合計逾3分之2之同
24 意行之；他共有人亦得以同一價格共同或單獨優先承購，此
25 觀土地法第34條之1第1項、第4項規定自明。他共有人是否
26 以「同一價格」優先購承，應依其行使優先承購權時之意思
27 表示為準。倘他共有人行使優先承購權時未附條件，則其與
28 出賣之共有人間，即應依該出賣共有人與第三人間所訂買賣
29 契約之相同內容成立契約關係（最高法院105年度台上字第
30 1241號判決參照）。所謂依同一價格購買，應解為係同樣條
31 件。蓋此項優先承購權係屬法定形成權之性質，他共有人是

01 否以「同樣條件」合法優先承購？應依其行使該優先承購權
02 時之意思表示為準。倘他共有人行使優先承購權時未附條
03 件，則其與出賣之共有人間，即應依照出賣之共有人與第三
04 人間所訂買賣契約之相同內容，成立買賣契約，此後，他共
05 有人尚不得任憑己意附加條件或限制，若然，對於已成立之
06 買賣契約內容，不生影響（最高法院104年度台上字第2161
07 號判決參照）。

08 2.查被上訴人於106年6月30日通知上訴人，其等依土地法第34
09 條之1第1項規定，將系爭土地以每坪42萬元、總價1億9,248
10 萬1,800元出售予石美雲，請於函到10日內回覆是否優先承
11 購，被上訴人於同年7月10日以原證4號函，向被上訴人表
12 示：「一、有關台端等擬依土地法第三十四條之一處分吾等
13 共有土地（桃園市○○區○○段0地號土地乙筆），本人已
14 知悉，並願依同法條第四項之規定主張優先購買上揭土地，
15 特此敬告。合先敘明。」等語，有上訴人提出之系爭買賣契
16 約、106年6月30日桃園南門郵局第191號存證信函及原證4號
17 函在卷可證（見原審卷第23至41頁），可見上訴人行使優先
18 承購權時，已表明願依土地法第34條之1第4項規定接受系爭
19 契約所約定之相同條件，此外並未附有其他條件，則上訴人
20 辯稱其已合法行使優先承購權乙節，應可採信。此後，上訴
21 人尚不得任憑己意附加條件或限制，若然，對於已成立買賣
22 契約內容，亦不生影響。

23 3.雖被上訴人主張上訴人於原證4號函並載：「…二、惟查，
24 依來函附件，台端等與石美雲小姐間所簽訂之買賣契約第五
25 條第二款、及同條第六款之約定中提及（詳如來函之附件
26 一：買賣契約書）：『二、本件土地因係共有細分及其他共
27 有人繁眾，且本件土地目前仍被第三人無權占有中，故賣方
28 無將土地點交予買方之義務…（後略）。』、及『六、…
29 （前略）但對於本件土地上現有之地上物拆遷則應由買方自
30 行負責，賣方不負任何拆遷責任。』云云，顯與我國不動產
31 交易之常態有違，台端等與石美雲小姐顯有故意擬訂不合理

01 條款、以防止不同意之他共有人行使優先承購權之虞，已違
02 民法第148條第2項誠實信用原則之規定：『行使權利，履行
03 義務，應依誠實及信用方法。』殊屬不當。三、綜上，本人
04 願依來函規定期限內依法主張優先承買上揭土地，請台端等
05 依法速與本人洽商契約事宜。」等語（見原審卷第38至40
06 頁），係擅自變更買賣條件，未合法行使優先承購權云云，
07 為上訴人否認，查上開內容雖係上訴人於行使優先承購權
08 時，就系爭買賣契約約定關於系爭土地現有地上物之拆遷均
09 由買受人自負其責乙節，表達其認為顯可能有違反誠信原則
10 之虞，惟其仍再表示願依被上訴人來函規定期限內依法主張
11 優先承購系爭土地，請被上訴人依法速與其洽商契約，並非
12 上訴人行使優先承購權時，就被上訴人與石美雲間所簽系爭
13 契約內容有部分不接受或擅加予以變更買賣條件，自不影響
14 上訴人行使優先承購權之效力，被上訴人辯稱上訴人已變更
15 其買賣條件，未依相同條件行使優先承購權云云，不足採
16 信。至於上訴人合法行使優先承購權後，兩造所為如不爭執
17 事項(四)至(九)之書信往來、會面協商，就價金之給付時期、方
18 式進行協議，可見兩造均同意就上訴人行使優先承購權後，
19 另行協商履約細節，嗣因被上訴人僅願就自己之應有部分與
20 上訴人簽立買賣契約，及上訴人希望以履保方式給付價金等
21 情，終未達成協議，乃上訴人行使優先承購權後，兩造就如
22 何履約另行協商而未達成協議之過程，非屬上訴人行使優先
23 購買權意思表示之內容，亦不影響兩造間依被上訴人與石美
24 雲間所訂系爭買賣契約相同條件已成立之買賣契約。且被上
25 訴人既願於106年9月25日與上訴人另行協商給付價金之履約
26 細節，但未達成協議，參以因兩造對於上訴人是否已合法行
27 使優先承購權仍有爭議，被上訴人尚未提示或已退還石美雲
28 所交付用以給付系爭土地買賣價金之支票（見本院卷(二)第
29 190頁），益徵就系爭土地買賣價金之給付並非須於一定時
30 期為給付即不能達給付之目的，並佐以被上訴人於106年9月
31 25日協商時，僅願就自己之應有部分與上訴人簽立買賣契約

而要求上訴人於簽立時給付第1期價金，因而未達成協議，自難認上訴人有因可歸責於己之事由而有遲延給付價金之情事，則其於106年9月28日以原證9所示存證信函（見原審卷第71至74頁），以上訴人遲延給付價金為由，向上訴人解除買賣契約，亦不生解約效力。

(二)被上訴人請求確認上訴人對系爭土地優先承購權不存在，上訴人反訴請求確認伊對系爭土地優先承購權存在，何者有理由？

承上所述，上訴人既已合法行使對系爭土地之優先承購權，是被上訴人主張上訴人行使優先承購權時，擅加予變更買賣條件，非以同樣條件合法行使優先承購權云云，無足採信，則其請求確認上訴人對系爭土地之優先承購權不存在，核屬無據，不應准許；反之，則上訴人反訴請求確認上訴人對系爭土地之優先承購權存在，即屬有據，應予准許。

(三)上訴人反訴請求被上訴人應依系爭買賣契約相同條件與上訴人簽訂買賣契約，並於上訴人完成分期給付總價金1億5,710萬6,140元之同時，被上訴人應將系爭土地所有權應有部分108,000分之88,151移轉登記與上訴人，有無理由？

承上所述，上訴人既已合法行使優先承購權，則其依土地法第34條之1第4項規定，請求被上訴人應依被上訴人與石美雲間系爭買賣契約相同條件，與上訴人就系爭土地權利範圍全部簽立買賣契約，於上訴人完成分期給付除上訴人之應有部分外之總價1億5,710萬6,140元【計算式：總價1億9,248萬1,800元 $\times$ （1-上訴人應有部分19,849/108,000） $\div$ 1億5,710萬6,140元】之同時，被上訴人應將除上訴人自己之應有部分外之系爭土地其他應有部分108,000分之88,151（計算式：1-19,849/108,000=88,151/108,000）移轉登記與上訴人，核屬有據，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人本訴請求確認上訴人就系爭土地之優先承購不存在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，

01 為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。上訴人
02 提起反訴，請求確認其就系爭土地之優先承購權存在，並依
03 土地法第34條之1第4項規定，請求被上訴人應依與石美雲間
04 系爭買賣契約相同條件，與上訴人簽立買賣契約，於上訴人
05 完成分期給付總價金1億5,710萬6,140元之同時，被上訴人
06 應將系爭土地所有權應有部分108,000分之88,151移轉登記
07 與上訴人，核屬有據，應予准許。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴及反訴均為有理由，依民事訴訟法第
12 450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 2 月 3 日
14 民事第十九庭

15 審判長法 官 魏麗娟

16 法 官 張婷妮

17 法 官 陳慧萍

18 正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
21 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
22 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
23 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
24 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 2 月 3 日

27 書記官 任正人