

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第608號

上訴人 潘雅賀

0000000000000000

三邦實業有限公司

0000000000000000

兼 上一人

法定代理人 廖其隆

0000000000000000

0000000000000000

上訴人 柯博仁

0000000000000000

王慧瑜

0000000000000000

陳潘月

陳文斌

陳昱愷

翁淑娟

0000000000000000

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

0000000000000000

0000000000000000

楊湄湄

瀚宇開發建設股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

兼 上一人

法定代理人 柯博仁

上訴人 江春秋

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 江春穀

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 江邦光

07 0000000000000000

08 共 同

09 訴訟代理人 周仕傑律師

10 被上訴人 陳秋霞

11 0000000000000000

12 江挺豪

13 江怡萱

14 江易達

15 0000000000000000

16 共 同

17 訴訟代理人 詹順貴律師

18 簡凱倫律師

19 陳長文律師

20 上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國109年7
21 月10日臺灣新北地方法院108年度重訴字第772號第一審判決提起
22 上訴，本院於110年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 上訴駁回。

25 第二審訴訟費用由上訴人依附表一所示持分比例負擔。

26 事實及理由

27 一、上訴人主張：新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭
28 土地）為兩造與其他共有人所共有，伊等應有部分比例合計
29 達70.8323%，乃於民國108年8月22日依土地法第34條之1第
30 1項規定，與訴外人康美建設股份有限公司（下稱康美公

司)訂立土地買賣契約(下稱系爭契約),將系爭土地全部以價金新臺幣(下同)563,860,000元出售予康美公司,並依土地法第34條之1第2項規定,將系爭契約之買賣條件於108年8月23日以臺北大安郵局000、000、000、000號存證信函(下稱108年8月23日存證信函)通知被上訴人,並詢問是否主張優先承購權。被上訴人雖以108年9月10日臺北雙連郵局0000號存證信函(下稱108年9月10日存證信函)及同月11日律師函回覆表示願行使優先承購權,然遲未依系爭契約第4條約定,於行使優先承購權通知到達賣方代理人時起5日內給付簽約款281,930,000元,經伊等以108年9月19日臺北北門郵局0000、0000號存證信函(下稱108年9月19日存證信函)催請被上訴人於文到5日內給付買賣價金,如未按期給付即解除契約,被上訴人卻以108年9月23日臺北雙連郵局0000號存證信函(下稱108年9月23日存證信函)拖延給付價金,故系爭契約業已解除。嗣被上訴人於另案108年度重訴字第796號確認優先承購權不存在等事件(下稱另案)109年4月9日開庭時表示願意購買系爭土地,伊等又於109年4月10日以臺北北門郵局0000號存證信函(下稱109年4月10日存證信函)通知被上訴人進行簽約及給付買賣價金事宜,並附上系爭契約書,然被上訴人於109年4月20日以臺北雙連郵局0000號存證信函(下稱109年4月20日存證信函)回覆拒絕簽約並解除買賣契約。伊等再於109年4月21日以臺北北門郵局0000號存證信函(下稱109年4月21日存證信函)通知被上訴人進行簽約及給付買賣價金事宜,被上訴人則以109年4月27日臺北雙連郵局000號存證信函(下稱109年4月27日存證信函)表示解除買賣契約,伊等乃於109年4月28日以臺北北門郵局0000號存證信函(下稱109年4月28日存證信函)通知被上訴人解除買賣契約。被上訴人行使優先承購權後,兩造間毋庸簽訂書面契約即已依系爭契約內容成立買賣關係,伊等多次通知被上訴人簽約付款,其後亦附上系爭契約內容,被上訴人卻以各種理由拒絕簽約,顯見其並無購買系爭土地之

真意，依系爭契約第7條第2項約定，應賠償應付價款一倍之違約金；伊等按應有部分可獲得之買賣價金共計399,394,946元，第一期簽約款為50%即199,697,473元，爰依系爭契約第7條第2項約定，請求被上訴人依伊等應有部分比例給付如附表二所示共計199,697,473元之違約金等語，求為命被上訴人應給付上訴人如附表二所示之違約金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；願供擔保，請准宣告假執行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人如附表二所示之違約金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人三邦實業有限公司（下稱三邦公司）、柯博仁、王慧瑜、廖其隆、陳潘月、瀚宇開發建設股份有限公司（下稱瀚宇公司）與他共有人早於107年10月3日即曾委託律師發送存證信函，就包含系爭土地在內之4筆土地以每坪70萬元之價格通知並詢問被上訴人陳秋霞配偶即其餘被上訴人之父親江信東是否欲行使優先承購權，經江信東表示願行使後，即不再回應；嗣又於108年1月4日再通知江信東因有他共有人主張優先承買，故江信東得優先承買之面積僅剩10.47坪，經江信東寄發存證信函予三邦公司詢問，即再無回應。嗣上訴人又以108年8月23日存證信函通知伊等已將系爭土地出售第三人，並請伊等於函到15日內表示是否行使優先承購權，每坪單價已暴漲至160萬元，伊等以108年9月10日存證信函及同月11日律師函回覆上訴人表示願意行使優先承購權，然因上訴人之通知函並未載明買賣契約何時簽訂，所附附件二亦非系爭契約，伊等為確認上訴人所通知者為其與第三人間之買賣契約全部條件，乃於函覆願優先承購之同時，請上訴人提出系爭契約全部內容。然上訴人未予置理，竟以108年9月19日存證信函催請伊等於文到5日內給付買賣價金，如未按期給付即依系爭契約第7條第2項約定解

01 除契約；惟系爭契約第4條第1款將康美公司給付簽約款之時
02 間與共有權人行使優先承購權給付簽約款之時間作差別待
03 遇，顯非同一條件，且系爭土地尚有其他共有人，若有其他
04 共有人行使優先購買權，勢將影響伊等所能購買之土地應有
05 部分及應給付之價金，故伊等再以108年9月23日存證信函通
06 知上訴人應提出系爭契約以供伊等核對、應確認有無其他共
07 有人主張優先承購權，另應指定具體時間、地點，讓雙方辦
08 理契約當事人變更及給付第1期價金等語，然上訴人並未置
09 理，兩造迄今並未簽訂書面買賣契約，故未成立買賣契約。
10 又縱認買賣契約已成立，然雙方既尚未訂立書面契約，伊等
11 自無遲延給付價金之情事，上訴人催告及解約並不合法。上
12 訴人雖於109年4月間重新通知伊簽約及給付買賣價金，惟上
13 訴人於109年4月4日寄發存證信函予江信東之往來銀行，表
14 示江信東經營之茶藝館已經被假執行拆除，影響江信東之償
15 債能力，伊等資金來源已受上訴人影響，故以104年4月20日
16 存證信函通知上訴人解約，此為可歸責於上訴人之事由所
17 致，上訴人之請求並無理由。再倘認上訴人得為請求違約
18 金，惟上訴人並未受有損害，應酌減違約金等語，資為抗
19 辯。並答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
20 宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)上訴人潘雅賀、三邦公司、柯博仁、王慧瑜、廖其隆、陳潘
23 月、陳文斌、陳昱愷、翁淑娟、張夏蓮、翁淑卿、洪泰男、
24 楊湄湄、瀚宇公司等14人與被上訴人為系爭土地之共有人，
25 另上訴人江春秋、江春穀及江邦光則於107年9月28日將其等
26 系爭土地應有部分信託登記予廖其隆，應有部分如附表一所
27 示（見原審卷一第55、207-217頁）。

28 (二)上訴人於108年8月22日與康美公司訂立系爭契約，將系爭土
29 地全部出售予康美公司，買賣總價款共計563,860,000元
30 （見原審卷一第53-71頁）。

31 (三)上訴人委託周仕傑律師以108年8月23日存證信函通知被上訴

01 人已依據土地法第34條之1第1項規定將系爭土地出售，並詢
02 問被上訴人是否主張優先承購權。被上訴人則以108年9月10
03 日存證信函及同月11日律師函回覆略以：「…(二)周仕傑律師
04 所寄存證信函雖聲稱系爭土地已出售，但並未指明買受人為
05 何人，而且該函雖以附件二記載系爭土地之買賣條件，卻未
06 檢附買賣系爭土地之契約書影本，前開買賣契約是否真實存
07 在？讓人懷疑。按優先承買權之行使，以該契約有效存在為
08 前提，該函應非合法之通知，應請周仕傑律師囑其當事人提
09 出系爭土地之買賣契約書影本，供我們確認買受系爭土地之
10 第三人存在，並核對該函附件二所載之買賣條件確為買賣雙
11 方合意之內容。(三)但為避免我們就系爭土地之權益受損，爰
12 於15日期限內，…表明我們願行使系爭土地之優先購買
13 權。」（見原審卷一第73-103、105-109頁）。

14 (四)上訴人以108年9月19日存證信函催請被上訴人於文到5日內
15 給付買賣價金及違約金，如未按期給付價金，即以該函解除
16 契約；被上訴人則以108年9月23日存證信函回覆上訴人應於
17 文到5日內(1)提出系爭契約影本以供伊核對買賣條件是否與
18 其聲稱之內容一致，(2)確認有無其他共有人主張優先承購
19 權，如有，應如分配土地比例與計算價金，(3)於來函提供系
20 爭契約影本時，同時指定具體時間、地點，讓雙方辦理契約
21 當事人變更與交付第1期價金（見原審卷一第111-127、129-
22 131頁）。

23 (五)上訴人於本件訴訟程序進行中，以109年4月10日存證信函附
24 系爭契約書通知被上訴人於109年4月21日上午11時至弘凱國
25 際法律事務所簽定買賣契約書並給付簽約款281,930,000
26 元。被上訴人則以109年4月20日存證信函回覆略以：伊等為
27 避免江信東所有坐落系爭土地之建物（下稱系爭建物）遭三
28 邦公司以假執行名義拆除，始於108年9月10日行使系爭土地
29 之優先承購權，然行使前開權利後，上訴人拒不提出與第三
30 人間之買賣契約供核對並確認買賣條件，復於收受伊等108
31 年9月23日存證信函後迄未回應，上訴人自斯時起已有違約

情事；嗣上訴人於108年底向法院起訴確認伊等就系爭土地之優先承購權及買賣契約不存在，並請求給付違約金；三邦公司不僅於109年3月31日以假執行之名義強制拆除系爭建物，更於同年4月4日以存證信函向江信東之往來銀行表示江信東之償債能力因系爭建物之拆除受有影響，企圖斷絕融資途徑，顯見三邦公司等人濫用權利且全無將系爭土地出售予伊等之真意，以此函向上訴人為解除買賣契約之意思表示。上訴人又以109年4月21日存證信函再次通知被上訴人進行簽約及給付買賣價金，被上訴人則以109年4月27日存證信函表示前已以存證信函解除買賣契約。上訴人再以109年4月28日存證信函通知被上訴人解除買賣契約（見原審卷二第17至71頁）。

(六)兩造間並未就系爭土地簽訂書面買賣契約（見原審卷一第328頁）。

四、上訴人主張伊等依土地法第34條之1規定，將兩造與第三人共有之系爭土地全部出售予康美公司，經通知被上訴人，其以108年9月10日存證信函表示願行使優先承購權，兩造間已成立買賣契約，嗣伊等多次催告被上訴人給付買賣價金，被上訴人均未依約給付，伊等已解除契約，被上訴人應依系爭契約第7條第2項約定給付違約金等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：兩造間就系爭土地是否成立買賣契約？上訴人請求被上訴人給付違約金，有無理由？

(一)按共有土地之處分，得以共有人應有部分合計逾3分之2之同意行之；他共有人亦得以同一價格共同或單獨優先承購，此觀土地法第34條之1第1項、第4項規定自明。次按土地法第34條之1第4項規定之優先承購權係指他共有人出賣共有土地時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，除出賣應有部分之共有人通知外，非謂共有人一經表示願優先承購，雙方即成立買賣契約（最高法院65年台上字第853號判例、79年度台上字第1305號、82年度台上字第631號、86年度台上字第1089號、第3122號、100年度台上字第4

32號、第1673號、100年度台再字第46號、109年度台上字第589號裁判意旨參照）。所謂依同一價格購買，應解為係同樣條件，他共有人是否以同樣條件合法優先承購，應依其行使該優先承購權時之意思表示為準。

(二)經查，上訴人委託律師寄發108年8月23日存證信函，通知被上訴人其已依據土地法第34條之1第1項規定將系爭土地出售，並詢問被上訴人是否主張優先承購權，其隨函所附附件二僅說明「買賣條件」，並未見系爭契約出賣人及買受人為何人及契約訂立之時間（見原審卷一第76-77頁）；被上訴人108年9月10日存證信函雖表明願行使優先承購權，惟亦質疑系爭契約是否真實存在，並請上訴人提出系爭契約影本，供其等確認買受系爭土地之第三人存在，及核對上開函文附件二所載之買賣條件確為買賣雙方合意之內容（見原審卷一第105-109頁），並未承諾逕依上訴人提出之買賣條件與上訴人成立買賣契約。嗣上訴人並未提出系爭契約影本，而以108年9月19日存證信函催請被上訴人於文到5日內給付買賣價金及違約金，並表示如未按期給付價金，即以該函解除契約等語（見原審卷一第111-127頁），惟姑不論被上訴人108年9月10日存證信函之回覆內容已附有條件，縱認被上訴人已表示願行使優先承購權，依前開說明，亦僅係請求上訴人以同樣條件訂立買賣契約，並非一經表示願優先承購，兩造即成立買賣契約。則上訴人於兩造簽訂買賣契約前，逕以108年9月19日存證信函請求被上訴人於文到5日內即應依系爭契約之約定給付買賣價金及違約金，自屬無據。

(三)又上訴人雖主張被上訴人於另案109年4月9日開庭時表示願意購買系爭土地，故伊等又於109年4月10日寄發存證信函通知被上訴人進行簽約及給付簽約款281,930,000元事宜，並附上契約書（見原審卷二第17-50頁），惟被上訴人否認有於109年4月9日開庭時表示願意購買系爭土地，並提出另案109年4月9日言詞辯論筆錄一份為證（見本院卷第233-235頁），上開筆錄確未見被上訴人主張仍要購買系爭土地，且

01 被上訴人接獲上訴人109年4月10日、同月27日存證信函後，
02 亦以109年4月20日、同月27日存證信函明確表示向上訴人為
03 解除買賣契約之意思表示（應為不行使優先承購權之意思）
04 （見原審卷二第51-71頁），故雙方仍未簽訂買賣契約；則
05 兩造於本件起訴前、後均未成立買賣契約，被上訴人自無依
06 系爭契約給付價金之義務，上訴人依系爭契約第7條第2項約
07 定請求被上訴人給付違約金，自無理由。

08 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第7條第2項約定，請求被上訴
09 人給付如附表二所示之違約金，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止之法定遲延利息，並無理由，不應准許。原審為
11 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上
12 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
13 其上訴。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
18 項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
20 民事第十三庭

21 審判長法 官 邱景芬

22 法 官 邱蓮華

23 法 官 林純如

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 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，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
02 書記官 王靜怡