

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第192號

上訴人 楊張素雲（兼楊春寄之承受訴訟人）

楊遠皇（即楊春寄之承受訴訟人）

楊遠智（即楊春寄之承受訴訟人）

楊娟娟（即楊春寄之承受訴訟人）

楊敏敏（即楊春寄之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 曾國龍律師

被上訴人 林吉佐

郭方和美

謝夏蕙

群策資產管理股份有限公司

上 一 人

法定代理人 周淑惠

共 同

訴訟代理人 林志強律師

趙子澄律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國104年6月12日臺灣臺北地方法院103年度重訴字第797號、103年度重訴字第1002號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之減縮，本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)駁回上訴人後開第二項之訴部分；(二)確認群策資產管理股份有限公司對坐落臺北市○○區○○段○○段

○○○地號土地（權利範圍全部）有優先購買權，及命被上訴人林吉佐、郭方和美、謝夏蕙將前開土地所有權移轉登記予群策資產管理股份有限公司部分，暨該部分訴訟費用（除確定外）之裁判費均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分：

(一)確認上訴人就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍全部）有優先承購權。

(二)被上訴人林吉佐、郭方和美、謝夏蕙應按附件所示契約之同一條件與上訴人訂立買賣契約，並應於上訴人給付價金新臺幣壹仟玖佰參拾捌萬壹仟壹佰柒拾伍元之同時，將上開土地所有權按附表一所載之方式移轉登記予上訴人。

三、上開廢棄(二)部分，被上訴人群策資產管理股份有限公司在第一審主參加之訴駁回。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於本訴訟訴訟費用（除減縮部分外）部分，由被上訴人林吉佐、郭方和美、謝夏蕙連帶負擔；關於主參加訴訟費用部分，由被上訴人群策資產管理股份有限公司負擔百分之九十九，餘由上訴人與被上訴人林吉佐、郭方和美、謝夏蕙連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前亦當然停止。上開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項分別定有明文。查楊春寄於民國109年9月11日本院審理期間死亡，其繼承人為上訴人楊張素雲、楊遠皇、楊遠智、楊娟娟、楊敏敏，已提出除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表，並具狀聲明承受訴訟（本院卷第13-15、19-29頁）；被上訴人群策資產管理股份有限公司（下稱群

策公司)之法定代理人原為傅仲寧，嗣變更為周淑惠，亦據其提出公司變更登記表，並具狀聲明承受訴訟(同卷第107-114頁)，核無不合，均應准許。

二、按第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第256條定有明文。查上訴人主張楊春寄、楊張素雲(下稱楊春寄2人)與被上訴人林吉佐、郭方和美、謝夏蕙(下稱林吉佐3人)共有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地(下稱系爭土地，應有部分除林吉佐為1/3外，餘均為1/6)，其上同段795建號建物(門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號，下稱系爭房屋)則由林吉佐3人共有(應有部分除林吉佐為2/3之外，餘均為1/6)。嗣林吉佐3人於103年4月11日將系爭土地全部，併同林吉佐之系爭房屋應有部分2/3(與系爭土地合稱系爭所售房地)出售予訴外人張文暎(下稱4月11日買賣契約)，其依土地法第34條之1第4項規定有優先承購權，於原審以林吉佐3人為被告，聲明：(一)確認上訴人就系爭所售房地有優先承購權存在。(二)林吉佐3人應按價金新臺幣(下同)2927萬1763元與上訴人補訂書面買賣契約，並於上訴人給付上開價金之同時，將系爭所售房地所有權移轉登記予上訴人。群策公司另對上訴人及林吉佐3人提起主參加訴訟，主張依土地法第34條之1第4項及第104條第1項規定，就系爭所售房地有優先承購權，聲明：(一)確認群策公司就系爭所售房地之優先承購權存在。(二)林吉佐3人應將系爭所售房地所有權移轉登記與群策公司。原審駁回上訴人之請求，並為群策公司勝訴之判決。上訴人不服提起上訴，經本院104年度重上字第690號(下稱前審)判決駁回其上訴，上訴人不服，復提起第三審上訴，經最高法院108年度台上字第2208號判決廢棄發回本院。上訴人於本院就其請求確認優先承購權存在部分，減縮為僅請求確認其就系爭土地全部有

01 優先承購權；就請求補訂書面契約及移轉登記部分，減縮並
02 更正聲明為：林吉佐、郭方和美、謝夏蕙應按原審起訴狀所
03 附原證3土地買賣契約書（與4月11日買賣契約內容相同，但
04 塗去買受人，下仍以4月11日買賣契約稱之）之同一條件，
05 與上訴人補訂書面買賣契約，並於上訴人給付價金1938萬
06 1175元之同時，分別將系爭土地應有部分1/3、1/6、1/6，
07 共計2/3之所有權移轉登記予楊張素雲分別共有1/3、上訴人
08 公司共有1/3（本院卷第183-185、510、594頁），且經被上
09 訴人同意（本院卷第205、594頁），核與上開規定相符，應
10 予准許。

11 貳、實體部分

12 一、上訴人以林吉佐3人為被告，主張：系爭土地原為楊春寄2人
13 與林吉佐3人共有，系爭房屋為林吉佐與群策公司共有。林
14 吉佐3人於103年4月11日依土地法第34條之1第1項規定，將
15 系爭土地全部併同林吉佐所有之系爭房屋應有部分2/3（即
16 系爭所售房地），以2927萬1763元出賣與張文暎（即4月11
17 日買賣契約，土地價金為2907萬1763元，房屋價金為20萬
18 元），楊春寄2人依土地法第34條之1第4項規定就系爭土地
19 全部有優先承購權，林吉佐3人於103年4月15日通知楊春寄2
20 人，經楊春寄2人於同年4月23日表示願以同一條件行使優先
21 承購權。林吉佐3人雖通知楊春寄2人於同年5月15日簽約及
22 給付第一期30%簽約款（下稱簽約款），卻於同年4月17日
23 先將系爭所售房地出售予不具優先承買權之群策公司，並於
24 5月15日當日以尚有其他優先承購權人為由，拒絕簽約及收
25 受簽約款。嗣楊春寄死亡，其優先承買權及移轉登記請求權
26 由伊共同繼承，求為確認伊就系爭土地全部有優先承購權存
27 在，及請求林吉佐3人應按與4月11日買賣契約之同一條件與
28 上訴人補訂書面買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於上訴
29 人給付價金1938萬1175元（扣除楊春寄2人應有部分1/3之價
30 金，即29,071,763元 $\times$ 2/3=19,381,175元，小數點以下四捨
31 五入，以下均同）之同時，分別將系爭土地應有部分共計

2/3移轉登記予楊張素雲分別共有或上訴人共同共有等語。
於本院上訴聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)
項之訴部分及就群策公司主參加訴訟判決部分廢棄。(二)確認
上訴人就系爭土地全部有優先承購權。(三)林吉佐、郭方和
美、謝夏蕙應按4月11日買賣契約之同一條件，與上訴人補
訂書面買賣契約，並於上訴人給付價金1938萬1175元之同
時，分別將前開第二項土地應有部分1/3、1/6、1/6，共計
2/3之所有權移轉登記予楊張素雲分別共有1/3、上訴人共同
共有1/3。(四)群策公司於第一審之主參加訴訟駁回。

二、群策公司以上訴人及林吉佐3人為被告，提起主參加訴訟，
主張：系爭房屋為楊春寄之姐即訴外人楊紅柑興建，楊春寄
就系爭房屋占有系爭土地之事實早已知悉，且於繼承系爭土
地後同意，與楊紅柑間存有使用借貸關係；嗣楊紅柑將系爭
房屋出賣林吉佐3人，致生房屋及土地異其所有人之結果，
林吉佐3人與楊春寄間推定有民法第425條之1第1項之租賃關
係，謝夏蕙2人再將其等系爭房屋之應有部分共1/3贈與伊，
伊與土地共有人即楊春寄2人及林吉佐3人間，亦應存有法定
租賃關係，且系爭房屋仍具經濟價值，故伊於林吉佐3人出
賣系爭所售房地時，得依土地法第104條第1項優先購買系爭
土地，及依同法第34條之1第4項優先承購系爭房屋應有部分
2/3，且優先於上訴人就系爭土地之優先承購權。伊接獲林
吉佐3人103年4月15日之通知後，已於同年4月17日表示願意
購買系爭所售房地，並於同年4月21日與林吉佐3人簽訂買賣
契約書（下稱4月21日買賣契約），詎上訴人否認伊對系爭
土地有優先承購權，爰請求確認就系爭所售房地之優先購買
（承購）權存在，並依4月21日買賣契約請求林吉佐3人應將
系爭所售房地移轉登記予伊等語。

三、林吉佐3人除與群策公司相同之主張外，另答辯以：伊出賣
系爭所售房地與張文暎，群策公司就系爭土地有土地法第
104條第1項之優先承購權，且依該條規定之意旨，應由群策
公司優先承購。縱認楊春寄2人得優先承購，其等於103年4

月23日表示欲行使優先承購權時，即與伊成立系爭買賣契約，伊於103年4月30日通知楊春寄2人於同年5月15日前簽訂書面契約並給付簽約款，然楊春寄2人未備妥簽約款致未簽約，隨即提起本件訴訟，伊遂於同年8月18日再定期催告簽訂書面契約並給付簽約款，惟楊春寄2人仍未履行；嗣楊春寄2人於103年9月5日要求以和、調解筆錄簽約，變更買賣條件而遲延，且迄未給付簽約款，經伊於同年9月5日原審審理時當庭解除系爭買賣契約，並以110年8月16日民事陳報狀繕本之送達，再次為解約之意思表示，伊已無補訂書面契約及移轉登記之義務。另上訴人要求以作成和解、調解筆錄之方式簽約，及於本院減縮並更正聲明僅就系爭土地行使優先承購權，拒絕購買林吉佐系爭房屋之應有部分，擅自變更買賣契約之標的、價金及簽約方式等條件，其優先承購權因未合法行使而喪失等語，資為抗辯。

四、兩造對下列事實不爭執（本院卷第460-462頁），並有如下證據可佐，洵堪認為真正：

（一）、系爭土地原為楊乞所有，32年2月24日移轉登記予楊溪灶，楊溪灶經原法院55年度亡字第31號判決宣告於46年1月15日死亡，由楊春寄、楊紅柑共同繼承系爭土地，並於57年2月17日以繼承為原因登記為所有人，應有部分各1/3、2/3。嗣楊紅柑於78年4月18日以買賣為原因將其應有部分移轉登記予林吉佐3人，應有部分各1/3、1/6、1/6，楊春寄則於102年3月8日以夫妻贈與為原因將其應有部分1/6移轉登記予其配偶楊張素雲。楊春寄於109年9月7日死亡，由其子女楊遠皇、楊遠智、楊娟娟、楊敏敏於109年10月23日以分割繼承為原因登記為系爭土地共有人，應有部分各1/24，系爭土地現由林吉佐3人與上訴人共有，歷次權利範圍變動如附表二所示等情，有死亡宣告判決及登記申請書、戶籍謄本、繼承系統表、土地登記簿及登記謄本等可稽（前審卷一第160-161、187、197-199、220頁，本院卷第19-29、63-65、199-201頁）。又系爭土地上之系爭房屋為楊紅柑於40年1月5日

01 建造，50年3月17日辦理新建總登記，78年5月26日以買賣為
02 原因移轉登記予林吉佐3人，應有部分各2/3、1/6、1/6；郭
03 方和美、謝夏蕙（下稱謝夏蕙2人）於103年4月10日再將其
04 等應有部分以贈與為原因移轉登記予群策公司，系爭房屋現
05 由林吉佐與群策公司共有，應有部分各2/3、1/3，歷次權利
06 範圍變動如附表三所示等情，有建築改良物登記簿、異動索
07 引等可佐（原審1002號卷第9-12頁）。

08 (二)、嗣林吉佐3人於103年4月11日依土地法第34條之1第1項規定
09 將系爭土地全部併同林吉佐系爭房屋之應有部分2/3（即系
10 爭所售房地）出售張文暎，約定系爭土地價金2907萬1763
11 元、系爭房屋應有部分2/3價金20萬元，並簽訂4月11日買賣
12 契約（即本院卷第215-220頁），繼而於103年4月15日將其
13 等出售上開房地之情事，以存證信函分別通知楊春寄2人及
14 群策公司應於函到10日內確答是否願以4月11日買賣契約之
15 同一價格及相同履約條件優先承購等情，有103年4月15日臺
16 北敦南郵局第296、297號存證信函可佐（原審797號卷第42-
17 51、137-145頁）。群策公司於103年4月17日以(103)群策投
18 發字第001號函回覆林吉佐3人，願以4月11日買賣契約之同
19 一價格及相同履約條件購買前開房地，並於103年4月21日與
20 林吉佐3人簽訂4月21日買賣契約書，且已依約分別給付60%
21 價金予林吉佐3人；楊春寄2人亦於103年4月23日以臺北北門
22 郵局營收股第1350號存證信函回覆林吉佐3人，願依4月11日
23 買賣契約之同一條件優先承購系爭所售房地等情，有上開函
24 文、土地買賣契約書、存證信函在卷可稽（原審797號卷第
25 52-53、146-152頁）。

26 五、又上訴人主張楊春寄2人為系爭土地共有人，依土地法第34
27 條之1第4項規定就4月11日買賣契約關於系爭土地部分有優
28 先承購權之情，固為被上訴人不爭執，惟主張：楊紅柑就系
29 爭土地與楊春寄間存有使用借貸關係，林吉佐3人受讓系爭
30 房屋後，與楊春寄間有民法第425條之1第1項之租賃關係，
31 故群策公司受讓系爭房屋應有部分1/3後，亦與楊春寄間有

租賃關係，依土地法第104條第1項規定就系爭土地有具物權效力之優先承購權，且優先於上訴人僅具債權效力之優先承購權；縱認楊春寄2人得優先承購，亦因變更買賣條件而喪失優先承購權；且楊春寄2人因遲延給付價金，經林吉佐3人合法解除系爭買賣契約等語。茲查：

(一)、關於群策公司主張優先購買權部分：

1.按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1定有明文。所謂「土地及房屋同屬一人」，包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院89年度台上字第284號判決意旨參照）。又上開規定之意旨乃因土地及其土地上房屋同屬一人時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係存在。惟若房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，自無關上開規定之適用（最高法院108年度台上字第2208號判決發回意旨參照）。次按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言，如其基地係被占用者，自無該條項之適用（最高法院49年台上字第1546號、69年台上字第945號判例參照）。

2.查楊紅柑於40年1月5日在系爭土地上因興建系爭房屋而取得該屋所有權，並於46年1月15日因繼承取得系爭土地應有部分2/3，系爭房屋與系爭土地應有部分2/3此際固同屬楊紅柑

所有，惟其於78年4月18日將系爭土地應有部分2/3，及於78年5月26日將系爭房屋全部先後均讓與林吉佐3人，並無因讓與致房屋及土地異其所有人之情形，與民法第425條之1所定僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形不符，自無上開規定之適用。被上訴人雖主張楊紅柑就系爭土地與楊春寄間存有使用借貸關係，林吉佐3人受讓系爭房屋後，即推定與楊春寄間有租賃關係云云。惟上開規定係推定土地受讓人與讓與土地之房屋所有人間，房屋受讓人與讓與房屋之土地所有人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內就土地有租賃關係，楊春寄並非前開情形之讓與人或受讓人，林吉佐3人自不得對其主張就系爭土地有租賃關係。至使用借貸契約為債之關係，僅契約當事人相互間有效力，第三人並非當然受拘束，是縱楊紅柑與楊春寄間就系爭土地存有使用借貸關係，亦僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，仍無關上開規定之適用。再林吉佐3人共有之系爭房屋，就系爭土地而言，既與楊春寄間無租賃關係存在，群策公司嗣再受讓謝夏蕙2人系爭房屋應有部分，自亦無從主張就系爭土地已有基地租賃關係存在。故群策公司主張其得以土地承租人身分取得土地法第104條第1項所定具物權效力之優先承買權，自非可採。

3.另群策公司為系爭房屋之共有人，依土地法第34條之1第1項規定，就林吉佐系爭房屋應有部分2/3有優先購買權部分，既為上訴人不爭執（本院卷第593頁），且群策公司已於103年4月17日行使前開優先購買權，並於103年4月21日與林吉佐3人簽訂土地買賣契約書，其請求確認就林吉佐系爭房屋應有部分2/3之優先購買權存在，並依4月21日買賣契約請求林吉佐將前該應有部分移轉登記予群策公司，則屬有據。

(二)、關於楊春寄2人是否合法行使優先承購權部分：

1.又按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部

分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第4項定有明文。部分共有人依該條第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部分（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。又此項優先承購權之性質屬形成權，他共有人以書面為優先承購權行使之表示者，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，請求出賣人按其與第三人約定之同樣條件補訂書面契約，並以該表示之通知到達為處分之共有人時即發生效力（最高法院100年度台上字第432號、109年度台上字第203號判決意旨參照）。查楊春寄2人與林吉佐3人均為系爭土地共有人，林吉佐3人依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭土地全部，楊春寄2人就系爭土地全部有優先承購權。又林吉佐3人係以總價2907萬1763元將系爭所售房地出售張文暎，並簽訂4月11日買賣契約，再通知楊春寄2人於函到10日內確答是否願以前開買賣契約之同一價格及相同履約條件優先承購，經楊春寄2人於103年4月23日函覆表示同意，共同行使其等前開優先承購權，該函已於同日送達林吉佐3人等情，為兩造不爭執，並有存證信函、送達證書可佐（原審調字卷第19-20頁及797號卷第9、42-51頁），是楊春寄2人已合法行使前開優先承購權，且於103年4月23日生效，而與林吉佐3人成立以與4月11日買賣契約同樣條件為內容之系爭買賣契約。

2. 被上訴人雖主張：上訴人於本院審理時減縮並更正聲明，僅願購買林吉佐3人系爭土地，而不欲購買林吉佐系爭房屋之應有部分，已變更4月11日買賣契約之標的及價金，非依同一條件行使優先承購權，自屬未合法行使云云。惟按土地法第34條之1第4項規定共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，即對於該共有人有請求以

01 同樣條件訂立買賣契約之權利。其立法意旨乃係第三人買受
02 共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以
03 減少共有人之人數，簡化共有關係，促進不動產之有效利
04 用。又共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，
05 其他共有人對於共有土地應有部分固得以同一價格行使優先
06 承購權，惟就合併出賣之非共有土地部分，是否享有優先承
07 購選擇權（想買可買，不想買可不買），或必須一併承購
08 （不想買亦須買），始得謂係合法行使權利，非可一概而
09 論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土
10 地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察
11 判定之（最高法院107年度台上字第2434號判決意旨參
12 照）。觀諸4月11日買賣契約之內容，系爭土地係由林吉佐3
13 人依土地法第34條之1第1項規定出售，系爭房屋應有部分
14 2/3則僅林吉佐一人本於其所有權出售，是系爭土地買賣與
15 系爭房屋應有部分2/3買賣之當事人、出售方式均不相同；
16 且系爭土地之售價為2907萬1763元，系爭房屋應有部分2/3
17 之售價為20萬元，亦非不可分。另林吉佐就系爭房屋之權利
18 僅有2/3，另1/3權利乃屬群策公司所有，縱上訴人買受林吉
19 佐系爭房屋之應有部分，仍需與群策公司共有系爭房屋，亦
20 無法簡化共有關係，促進不動產之有效利用；況群策公司於
21 本件訴訟亦就系爭房屋應有部分2/3有依土地法第34條之1第
22 4項之優先承購權，即無強要上訴人必須一併承購前開房屋
23 應有部分。另楊春寄2人乃訴請確認就系爭土地全部有優先
24 承購權，而林吉佐3人出售系爭土地全部，就楊春寄2人而
25 言，仍為出賣林吉佐3人之應有部分，是上訴人於本院聲明
26 以扣除楊春寄2人應有部分1/3後之價金1938萬1175元給付林
27 吉佐3人，自難認其有變更4月11日買賣契約之條件。故被上
28 訴人主張上訴人未一併承購楊春寄2人系爭土地之應有部
29 分，及林吉佐系爭房屋之應有部分，未合法行使優先承購權
30 云云，洵屬無稽。

31 3.被上訴人又主張：楊春寄2人以103年8月27日板橋國慶郵局

203號存證信函（下稱203號存證信函），要求以作成和解、調解筆錄之方式簽約，增加4月11日買賣契約所無之約定，亦非以同一條件優先承購云云。惟上開存證信函第2點記載：「鑑於雙方互信基礎尚有不足，且本案業已繫屬於臺灣臺北地方法院（即103年重訴字第797號，並定於103年9月5日上午9點50分開庭），故我等願依台端所通知同一條件於該日庭期（即9月5日上午9時50分）就本事件作成和、調筆錄，以求權利、義務明確，並維雙方權益。」（原審797號卷第64-65頁），而依前所述，楊春寄2人雖依林吉佐3人之通知，於103年5月15日欲前往簽約，但雙方當日實際上並未補訂書面契約，楊春寄2人為解決雙方無法簽約之爭執，旋於次日提起本件訴訟。嗣林吉佐3人於原法院審理期間，復以103年8月18日台北敦南郵局928號存證信函（下稱928號存證信函，見原審797號卷第60-62頁），要求楊春寄2人於文到5日內簽約並給付簽約款，惟因雙方已有爭執，且被上訴人否認楊春寄2人之優先承購權，故以203號存證信函敘明仍依「同一條件」承購，並表達願於103年9月5日原審言詞辯論期日作成和、調解筆錄等語；且以和、調解方式締約，仍不排除得簽訂買賣契約，難認上訴人有增加4月11日買賣契約所無之約定，非屬同一條件承購之情，被上訴人此部分抗辯，核無足取。

4.從而，楊春寄2人就系爭土地全部，有土地法第34條之1第4項之優先承購權，且已合法行使，上訴人請求確認就系爭土地有優先承購權存在，核屬有據。

(三)、關於系爭買賣契約是否經合法解除部分：

被上訴人雖又主張：楊春寄2人負有於簽約時給付簽約款之義務，然於103年5月15日因未備妥簽約款致未簽約而遲延（第一次遲延）；經林吉佐3人以存證信函催告楊春寄2人於文到5日內簽約並給付簽約款，仍未履行而遲延（第二次遲延）；嗣於103年9月5日仍未備妥簽約款而遲延（第三次遲延），且迄未給付簽約款，林吉佐3人已於同年9月5日合法

解除系爭買賣契約等語。惟查：

1.被上訴人主張第一次遲延部分：

(1)依證人蕭琪琳於原審證稱：伊從事代書，於103年5月15日受楊遠皇之邀陪同前往陳志強律師之事務所簽買賣契約，當天先在樓下與楊遠皇、邱娟娟（即楊遠皇之配偶，與楊遠皇合稱楊遠皇2人）會合，有問他們有沒有帶錢或支票，邱娟娟有將支票讓伊大概看一下，應該就是系爭支票。之後直接到11樓，經告知轉往9樓等候，看到主要的簽約桌上有放契約書，林律師到場後僅與伊等聊天，一直未說要簽約，並稱等一下還會有人來，嗣群策公司的人到場自稱也有優先承購權，應由其等與林吉佐3人簽約，伊等很驚訝，不知道怎麼辦。因群策公司說他們有物權效力的優先承購權，楊春寄2人的優先承購權只有債權的效力，在這種情況下不可能簽約，萬一債權的優先承購權無效，錢可能拿不回來，這樣違反交易安全，故未簽約而離去。嗣伊向楊遠皇2人建議，既然雙方都主張有優先承購權，就請法院判斷誰有等語（原審797號卷第204反頁至第205頁），及系爭支票之面額分別為145萬3588元、145萬3588元、296萬7176元，均已超過楊春寄2人應給付林吉佐、郭方和美、謝夏蕙之簽約款193萬8118元（ $19,381,175 \text{元} \times 30\% \times 1/3$ ）、96萬9059元（ $19,381,175 \text{元} \times 30\% \times 1/6$ ）、96萬9059元（ $19,381,175 \text{元} \times 30\% \times 1/6$ ）等情，參以楊春寄2人於103年5月16日提起本件訴訟之舉（見原審調字卷第3頁民事起訴狀原法院收文章戳），可知楊遠皇2人於103年5月15日當天確已備妥系爭支票，準備於簽約時同時給付簽約款，然因林吉佐3人委任之律師除告知尚有其他具有物權效力之優先承購權人外，並無簽約之表示，亦未要求楊遠皇2人提出欲給付之簽約款供檢視，且因群策公司復到場表明其為有具物權效力之優先承購權人，致兩造在究竟何人始得優先承購系爭土地之爭議未明之情況下，而未簽約，難認上訴人此際已有支付簽約款之義務。再依林吉佐3人於楊春寄2人確答是否行使優先承購權以前，即於103年4

01 月21日先與群策公司簽約並收受簽約款，且謝夏蕙2人於楊
02 春寄告訴其等涉犯偽造文書罪嫌時（即臺灣臺北地方檢察署
03 104年度偵字第16226號），均辯稱：為使群策公司得以購買
04 其等就系爭土地之應有部分，始將系爭房屋應有部分先贈與
05 群策公司，以完成雙方就系爭土地之買賣交易等語（見前審
06 卷一第111頁前開案號不起訴處分書），益見林吉佐3人與群
07 策公司早已談妥購買系爭土地之事，然因尚有其餘共有人即
08 楊春寄2人有優先承購權，謝夏蕙2人遂先將其等系爭房屋應
09 有部分贈與群策公司，企圖以此方式使群策公司取得對系爭
10 土地之優先承購權，進而購得系爭土地，顯見林吉佐3人於
11 103年5月15日即無與楊春寄2人簽約之意，遑論請求其等交
12 付簽約金，自難認楊春寄2人已構成履行簽約或交付簽約款
13 之遲延，被上訴人主張楊春寄2人未備妥簽約款致未簽約而
14 遲延給付云云，洵屬無稽。

15 (2)被上訴人又主張：林吉佐3人並未同意楊春寄2人得以支票給
16 付簽約款，且楊遠皇所指於103年5月15日當日提出發票人為
17 安泰商業銀行（下稱安泰銀行）之支票3張（下合稱系爭支
18 票，見原審797號卷第93頁）欠缺發票人之簽名，為無效
19 票，且林吉佐3人不願與受款人邱娟娟發生票據關係，縱楊
20 春寄2人有提出系爭支票，亦不生提出之效力，仍屬未備妥
21 簽約款云云。惟林吉佐3人於103年5月15日並無與楊春寄2人
22 簽約之意，楊春寄2人於該日尚無提出簽約款之義務，已於
23 前述，則其等當日以系爭支票支付簽約款是否生清償效力，
24 即不須審酌。況依4月11日買賣契約第3條第2項關於價金給
25 付之方式，係約定買受人應於簽約之同時給付林吉佐3人總
26 價30%之簽約款（原審調字卷第14頁），並未限制買受人應
27 以現金給付，且群策公司於103年4月21日給付林吉佐3人之
28 簽約款，亦係以支票為給付，業據被上訴人自承在卷（本院
29 卷第401頁）；另觀諸系爭支票左側表明為「本行支票」，
30 並均載明面額、付款人（安泰銀行景美分行）、付款地（臺
31 北市○○○路0段000號）、發票日（103年5月5日），發票

人欄亦蓋有「安泰商業銀行景美分行□作業主管」，作業主管下方欄位並有「陳珮琳」之簽名、印文，佐以系爭支票面額欄後方「夏尚怡」之印文，與安泰銀行出具之本行支票手續費收據經辦人員相同之情（原審797號卷第94頁），可認系爭支票確係安泰銀行應邱娟娟之申請而開具以該行為付款人之支票，並已具備票據法第125條所定支票之必要記載事項，且各銀行簽發本行支票之格式本不盡相同，非均以蓋用銀行之公司印文為必要，被上訴人前開所述，亦非可採。

2.被上訴人主張第二、三次遲延部分：

(1)查林吉佐3人於103年8月18日以928號存證信函通知楊春寄2人於函到5日內與林吉佐3人之聯絡人林志強律師完成簽約事宜，同時給付買賣價金30%（即簽約款），如未履行將以違約論，並逕行解除系爭買賣契約；楊春寄2人則委託蕭琪男律師於103年8月27日以203號存證信函回覆林吉佐3人，願依4月11日買賣契約之同一條件，於原審103年9月5日上午9時50分言詞辯論期日作成和解、調解筆錄等語，嗣林吉佐3人於103年9月5日原審言詞辯論期日當庭表示已備妥契約書，願與楊春寄2人簽約等語，有上開存證信函、言詞辯論筆錄可佐（原審797號卷第12反頁、第60-65頁），顯已同意楊春寄2人所指定於103年9月5日言詞辯論期日履行簽約及給付簽約款義務，林吉佐3人自無從再以楊春寄2人未於收受928號存證信函5日內履行簽約及給付簽約款義務為由，主張其給付遲延。

(2)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第1項及第254條分別定有明文。查林吉佐3人與楊春寄2人雖均同意簽約及給付簽約款之履行期限為103年9月5日原審言詞辯論期日，倘楊春寄2人未於該日履行，林吉佐3人仍應定相當期限催告其履行，如楊春寄2人於期限內不履行，始得解除買賣契約，故林吉佐3人於103年9月5日原審

言詞辯論期日，以楊春寄2人不當庭簽約及給付簽約款，及要求以和、調解筆錄方式簽約為由，解除系爭買賣契約，及嗣後未再定期限催告逕以110年8月16日民事陳報狀繕本之送達為解約之意思表示，均非合法。

(四)、從而，楊春寄2人與林吉佐3人已成立系爭買賣契約，且林吉佐3人未合法解約，故上訴人本於買賣契約請求林吉佐3人應按4月11日買賣契約之同一條件，與之補訂書面契約，及於上訴人給付1938萬1175元之同時，分別將系爭土地應有部分2/3移轉登記予楊張素雲分別共有或上訴人共同共有，均屬有據。又按土地法第34條之1第4項之共有人優先承購權，如他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之，土地法第34條之1執行要點第11點第9款後段定有明文。楊春寄2人均主張優先承購權，其得優先購買之部分按應有部分之比例計算為1比1，故楊春寄、楊張素雲各得向林吉佐、郭方和美、謝夏蕙購買之應有部分分別為1/6、1/12、1/12，林吉佐3人自應按此比例為移轉登記（詳如附表一）。

六、綜上所述，上訴人請求確認上訴人就系爭土地全部有土地法第34條之1第4項之優先承購權存在，及本於系爭買賣契約請求林吉佐3人應按附件4月11日買賣契約之同一條件，與上訴人補訂書面買賣契約，林吉佐、郭方和美、謝夏蕙應於上訴人給付價金1938萬1175元之同時，以附表一所載方式將其應有部分分別移轉登記予楊張素雲分別共有、上訴人共同共有，為有理由，應予准許。又群策公司以上訴人及林吉佐3人為被告提起主參加之訴，請求確認群策公司就系爭房屋應有部分2/3有土地法第34條之1第4項之優先承購權，並依4月21日買賣契約請求林吉佐將其系爭房屋應有部分2/3移轉登記予群策公司，為有理由，應予准許；至群策公司請求確認其就系爭土地全部有土地法第104條第1項之優先購買權存在，及請求林吉佐3人應將前開土地移轉登記予群策公司部分，則為無理由，應予駁回。原審就上開本訴應准許部分，

駁回上訴人之請求，及就上開主參加之訴不應准許部分，為群策公司勝訴之判決，均有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示；至上開群策公司主參加之訴應予准許部分（房屋部分），原審為其勝訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

民事第十三庭

審判長法 官 邱景芬

法 官 柯雅惠

法 官 邱蓮華

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

書記官 蘇意絜

【附表一】

	林吉佐應移轉 之應有部分	郭方和美應移轉 之應有部分	謝夏蕙應移轉 之應有部分
--	-----------------	------------------	-----------------

(續上頁)

01

上訴人公司共有	1/6	1/12	1/12
楊張素雲分別所有	1/6	1/12	1/12

02

【附表二】土地權利變動情形

03

姓名	57年2月17日 繼承	78年4月18日 買賣		102年3月8日 夫妻贈與		109年10月23日 分割繼承		現所有人 權利範圍	
楊春寄	1/3			楊春寄	1/6	楊娟娟	1/24	楊娟娟	1/24
						楊遠皇	1/24	楊遠皇	1/24
						楊敏敏	1/24	楊敏敏	1/24
						楊遠智	1/24	楊遠智	1/24
				楊張素雲	1/6			楊張素雲	1/6
楊紅柑	2/3	林吉佐	4/12					林吉佐	1/3
		郭方和美	2/12					郭方和美	1/6
		謝夏蕙	2/12					謝夏蕙	1/6

04

【附表三】房屋權利變動情形

05

姓名	40年1月5日 建造取得	50年3月17日 新建總登記	78年5月26日 買賣		103年4月10日 贈與	
楊紅柑	1/1	1/1	林吉佐	2/3	林吉佐	2/3
			郭方和美	1/6	群策公司	1/3
			謝夏蕙	1/6		