

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第305號

抗 告 人 三邦實業有限公司

0000000000000000

兼

法定代理人 廖其隆

0000000000000000

抗 告 人 洋億企業股份有限公司

0000000000000000

兼

法定代理人 王慧瑜

抗 告 人 瀚宇開發建設股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

兼

法定代理人 柯博仁

抗 告 人 陳潘月

陳昱愷

翁淑娟

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

共同代理人 周仕傑律師

上列抗告人與相對人江信東、陳秋霞、江挺豪、江怡萱、江易達等間確認優先承購權存在事件，對於中華民國109年12月31日臺灣新北地方法院109年度重訴字第222號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理由

- 一、本件聲請及抗告意旨略以：伊等就兩造共有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號等4筆土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地），於民國109年3月12日與訴外人福鴻開發股份有限公司（下稱福鴻公司）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），將系爭土地所有權全部依土地法第34條之1規定出售予福鴻公司，第8條【交付仲裁】並約定：「本契約如有未盡事項，悉遵有關法令或善良習慣行之。如有爭議，買賣雙方同意交付中華不動產仲裁協會（下稱系爭仲裁協會）仲裁之」（下稱系爭仲裁條款）。詎相對人主張相對人江信東就1195地號土地、相對人陳秋霞、江挺豪、江怡萱、江易達就1191地號土地，已依土地法第34條之1第4項規定行使優先承購權，提起本件訴訟，卻未依系爭仲裁條款，先向系爭仲裁協會聲請仲裁。土地法第34條之1第4項優先承購權之行使，於優先承購權人主張優先承買時，與出賣人間即成立買賣契約，屬形成之性質，即優先承買權人得依一方之意思，形成以出賣人與第三人同樣條件為內容之契約，包含雙方間約定仲裁之條款。系爭仲裁條款所稱之「如有爭議」非僅限對於系爭契約約定內容或條款發生爭議，凡與系爭契約相關之爭議，均有系爭仲裁條款之適用，故相對人應先行向系爭仲裁協會聲請仲裁。伊自得依仲裁法第4條規定，聲請裁定於兩造仲裁程序終結前停止本件訴訟程序，並命相對人等於一定期間內提付仲裁，以利雙方爭端之處理，詎原法院裁定駁回伊聲請，自有違誤。爰提起抗告，並聲明：（一）廢棄原裁定；（二）請求裁定於兩造仲裁程序終結前停止本件訴訟程序等語。
- 二、按仲裁協議，如一方不遵守，另行提起訴訟時，法院應依他方聲請裁定停止訴訟程序，並命原告於一定期間內提付仲裁，仲裁法第4條第1項前段固定有明文。惟按仲裁既係基於私法上契約自由原則而設立私法紛爭自主解決之制度，仍須當事人互相表示意思一致，始能成立仲裁協議。次按土地法

第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言，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86年度台上字第1089號、100年度台上字第432號判決意旨參照）。

三、經查，抗告人就兩造共有（相對人江信東僅就1195地號土地為共有人）系爭土地與福鴻公司簽訂系爭契約，將系爭土地所有權全部依土地法第34條之1相關規定售予福鴻公司，抗告人三邦實業有限公司（下稱三邦公司）於109年3月16日函知相對人上情，並限期於函到15日內表明是否依土地法第34條之1第1項規定行使優先承購權，相對人於同年月27日函覆表明相對人江信東就系爭1195地號、相對人陳秋霞、江挺豪、江怡萱、江易達就系爭1191地號土地行使優先承購權，嗣三邦公司以存證信函通知相對人未依抗告人與福鴻公司間買賣之「同一條件」合法行使優先承購權，相對人乃提起本件訴訟等情，有民事起訴狀、系爭契約書、存證信函可稽（見原審卷第11至19頁、25至71頁）。是依上開說明，相對人雖表明依土地法第34條之1第4項行使優先承購權，然依前說明，僅係取得以「同樣條件」訂立買賣契約之權，尚非兩造已成立買賣契約。兩造既尚未就系爭1191、1195地號土地依系爭契約「同樣條件」成立買賣契約，自無適用系爭仲裁條款之餘地。抗告人主張相對人行使優先承購權時，兩造間即成立與系爭契約含系爭仲裁條款之同樣條件之買賣契約，而依仲裁法第4條之規定，聲請裁定於兩造仲裁程序終結前停止本件訴訟程序，並命相對人於一定期間內提付仲裁云云，即屬無據。從而抗告人指摘原裁定不當，求予廢棄，自無理由，應予駁回。

01 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

02 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

03 民事第十五庭

04 審判長法 官 方彬彬

05 法 官 陳杰正

06 法 官 沈佳宜

07 正本係照原本作成。

08 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
09 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
10 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

11 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

12 書記官 蕭麗珍