

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第680號

上訴人 劉韶凡

劉冠瑜

共同

訴訟代理人 吳俊昇律師

複代理人 張湘怡律師

被上訴人 朱宏升

朱宏元

朱韻婷

共同

訴訟代理人 莊劍郎律師

複代理人 黃文欣律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，上訴人對於中華民國111年4月13日臺灣桃園地方法院111年度訴字第289號第一審判決提起上訴，本院於112年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認被上訴人對上訴人所有桃園市○○區○○段000-0、000-0地號土地應有部分有優先承買權部分，及關於上訴部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用關於上訴部分由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000-0、000-0地號土地(下合稱系爭土地，分稱其地號)為兩造分別共有，同段000-0地號土地為上訴人共有，應有部分如附表所示。上訴人於民國111年1月24日以中壢環北郵局第00號存證信函通知伊，其依土地法第34條之1第1項規定，將000-0地號土地及系爭土地全部(下合稱系爭3筆土地)以新台幣(下同)3億1216萬元出售予第三人，依土地法第34條之1第2項、第3

01 項、第4項規定通知他共有人，倘欲依同一條件承買全部標
02 的土地，請於文到15日內，以書面向上訴人劉韶凡為意思表
03 示，並於意思表示後5日內，備妥足額簽約金完成買賣契約
04 簽訂程序，逾期視為放棄。伊於同年2月7日寄發中壢環北郵
05 局第81號存證信函予上訴人表示同意以同一條件優先承買系
06 爭土地，上訴人卻要求伊一併購買000-0地號土地，然伊並
07 非該土地共有人，並無權優先承買，亦無購買意願，伊已就
08 系爭土地合法行使優先承買權，上訴人竟不予理會，更催告
09 伊受領買賣價金，伊自得依土地法第34條之1第4項規定請求
10 確認伊就系爭土地有優先承買權，及上訴人應按與第三人所
11 訂買賣契約之同一條件與伊簽訂書面買賣契約，並於伊給付
12 上訴人各55萬9072.5元同時，將其所有系爭土地應有部分移
13 轉登記予伊。【原審判命被上訴人對上訴人所有系爭土地應
14 有部分有優先承買權（主文第一項關於000-0、000-0地號應
15 有部分之記載應更正為「三十六分之三十、二十四分之十
16 八」），駁回被上訴人其餘之訴，上訴人就其敗訴部分聲明
17 不服，提起上訴。被上訴人就其敗訴部分並未提起上訴，該
18 部分即不在本院審理範圍，不另贅述】，並答辯聲明：上訴
19 駁回。

20 二、上訴人則以：桃園市都市計畫委員會於106年4月7日審議通
21 過將中壢(龍岡地區)「機十一(0.37)」(包含000-0、000
22 -0地號)由機關用地變為住宅區，同時要求土地所有人應捐
23 贈變更面積30%之土地予桃園市政府，並經內政部都市計畫
24 委員會於110年1月19日、110年10月26日決議通過。上訴人
25 母親劉陳玉春於106年擔任桃園市議員期間，因幫助「機十
26 一(0.37)」旁之○○路0段000巷、000巷、000巷居民陳情
27 增設計畫道路解決當地通行問題，原000-0地號土地所有人
28 (被上訴人除外)見劉陳玉春積極為居民奔走，且從政前即
29 從事建設營造業，即主動告知000-0地號土地可變更為住宅
30 用地，詢問有無意願購買，因劉陳玉春已將事業交棒予伊，
31 伊評估後認為可投資興建住宅，遂同意向包含被上訴人在內

之朱氏家族購買，於110年11月5日簽訂買賣契約，並於110年12月16日辦妥所有權移轉登記。嗣經代書告知始000-0地號土地右下角尚有000-0地號畸零地，未來申請建照時將受影響，遂詢問被上訴人以外之出賣人何以保留未予出售，其等表示因系爭土地面積甚小而遺漏，便將其等系爭土地應有部分贈與並移轉登記予伊。桃園市政府都市發展局於111年1月21日召開「變更中壢(龍岡地區)都市計畫第二次通盤檢討(含都市計畫圖重製案)」新編號第17案協議書(下爭系爭協議書)研商會議，提出系爭協議書草案，伊始知000-0地號變更案尚須與000-0地號一同申請，無法單獨開發，如未獲全體土地所有權人同意，000-0、000-0地號即編定為綠地用地，將使土地價值降低。因被上訴人拒不簽署系爭協議書，劉陳玉春知悉後即由其擔任負責人之嘉鼎開發股份有限公司(下稱嘉鼎公司)與伊協商購入系爭3筆土地，使土地歸於同一人，以便與桃園市政府簽訂系爭協議書。被上訴人行使優先承買權卻僅願意購買系爭土地，顯不合法，等同未行使，其優先承買權於111年2月10日即已消滅等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決主文第一項確認被上訴人對上訴人所有系爭土地應有部分有優先承買權部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為兩造分別共有，000-0地號土地為上訴人共有，土地面積、使用分區、各共有人應有部分、上訴人土地之前手如附表所示(見原審第201-205頁、本院卷第551-569頁)。

(二)上訴人於111年1月20日與嘉鼎公司簽訂系爭買賣契約，出售系爭3筆土地予嘉鼎公司，約定價金3億1216萬元。上訴人於111年1月24日以中壢環北郵局第00號存證信函將前開出售情事通知被上訴人，並告知被上訴人倘欲依同一條件承買全部標的土地，請於文到15日內，以書面向劉韶凡為意思表示，並於意思表示後5日內，備妥足額簽約金完成買賣契約簽訂

01 程序，逾期視為放棄。被上訴人於同年2月7日寄發中壢環北
02 郵局第00號存證信函予上訴人，表示願依同一條件優先承買
03 系爭土地，因其非000-0地號土地共有人，無權利亦無意願
04 購買該土地等語（見原審卷第7-17、19-27、83-95、171-177
05 頁）。

06 四、被上訴人主張其依土地法第34條之1第4項規定，就系爭共有
07 土地有優先承買權存在，為上訴人所否認，並以前揭情詞置
08 辯。是本件爭點厥為：被上訴人是否已合法行使優先承買
09 權？茲查：

10 (一)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
11 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
12 有請求以同樣條件訂立買賣契約之權利。其立法意旨乃係第
13 三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承
14 購權，以減少共有人之人數，簡化共有關係，促進不動產之
15 有效利用。又共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第
16 三人，其他共有人對於共有土地應有部分固得以同一價格行
17 使優先承購權，惟就合併出賣之非共有土地部分，是否享有
18 優先承購選擇權，或必須一併承購，始得謂係合法行使權
19 利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有
20 土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係
21 等項，具體觀察判定之（最高法院107年度台上2434號判決
22 意旨、本院暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第23號
23 研討結果參照）。

24 (二)系爭3筆土地相連，略呈直角三角形狀，000-0地號土地面積
25 為3558.38平方公尺，000-0地號土地位在其南邊，為細狹長
26 形狀，現為道路用地（○○路○段000巷），面積僅16.77平
27 方公尺；000-0地號位於東南角，為細小之三角形狀，面積
28 僅3.47平方公尺，與000-0地號現均編為機關用地。又系爭3
29 筆土地原均為被上訴人與訴外人朱黃月蘭、朱雅卉、朱禹
30 安、朱翊瑄、朱以晉、朱以智（下稱朱黃月蘭等6人）所共
31 有，嗣其等於110年11月5日分別出售000-0地號土地應有部

01 分予上訴人，上訴人共計支付買賣價金2億1468萬3000元，
02 朱黃月蘭等6人嗣再贈與系爭土地應有部分予上訴人，有地
03 籍圖謄本、土地買賣契約書及土地登記謄本在卷可稽（見本
04 院卷第40-41、551-569頁、原審第201-205頁），且為被上
05 訴人所不爭執，自堪信屬真實。則審諸系爭3筆土地原共有
06 人同一，本可合併利用，嗣因被上訴人僅出售000-0地號土
07 地予上訴人，致系爭3筆土地所有人有所不同，而上訴人依
08 土地法第34條之1第1項規定以其逾3分之2之應有部分決定出
09 售系爭3筆土地，得使所有權人同一，促進土地之有效利
10 用，與土地法第34條之1規定之立法目的相符。又被上訴人
11 不爭執伊於系爭3筆土地附近並無其他土地（見本院卷第666
12 頁），則其購買面積甚小之000-0地號土地，自無法有效利
13 用；另000-0地號現況為道路用地，常用以捐贈政府換取容
14 積率，被上訴人非以建築房屋為業，購買後亦需出售他人始
15 能獲取對價，由此益認系爭3筆土地應合併出售，始能提升
16 整體利用價值。

17 (三)再上訴人主張桃園市都市計畫委員會於106年4月7日審議通
18 過將中壢(龍岡地區)「機十一(0.37)」(包含000-0、000
19 -0地號)由機關用地變為住宅區，同時要求土地所有人應捐
20 贈變更面積30%之土地予桃園市政府，嗣經內政部都市計畫
21 委員會於110年1月19日、110年10月26日決議通過。桃園市
22 政府都市發展局於111年1月21日召開「變更中壢(龍岡地區)
23 都市計畫第二次通盤檢討(含都市計畫圖重製案)」新編號
24 第17案協議書研商會議，通知兩造出席，依桃園市政府提出
25 之系爭協議書草案第2條、第3條約定，可知其係將000-0、0
26 00-0地號土地一併列入變更為住宅區用地範圍，變更條件為
27 土地所有權人必須回饋變更範圍30%以上住宅區土地予桃園
28 市政府供原有住宅區通行，否則即變更為綠地用地等情，業
29 據其提出內政部都市計畫委員會110年1月19日會議紀錄、桃
30 園市都市計畫委員會106年4月7日會議簽到簿、系爭協議書
31 等件為證（見本院卷第44-394頁），足見桃園市政府於規劃

01 都市計畫案時，亦係將000-0、000-0地號土地合併考量；而
02 因被上訴人拒不簽署系爭協議，上訴人出售系爭3筆土地之
03 目的，係為使買受人得以取得系爭3筆土地完整之所有權，
04 以便與桃園市政府簽約，並將系爭土地變更為住宅用地，而
05 嘉鼎公司如未能取得系爭3筆土地所有權，亦無單獨購買000
06 -0地號土地之必要。故考量系爭3筆土地整體利用之經濟價
07 值，原買賣雙方之意願及利益，000-0地號土地無法單獨開
08 發利用，及被上訴人於內政部都市計畫委員會決議通過「機
09 十一（0.37）」土地變更為住宅用地之計畫案後不久，即以
10 4215萬9000元將其000-0地號土地應有部分出售予上訴人
11 （見本院卷第556頁），卻不願配合上訴人將000-0、000-0
12 地號土地變更為住宅用地等一切情狀，本院認被上訴人於行
13 使其就系爭土地之優先承買權時，應依系爭買賣契約之同一
14 條件，合併購買000-0地號土地，方為合法行使優先承買
15 權，其僅就系爭土地行使優先承買權，難認屬合法。

16 五、綜上所述，被上訴人僅就系爭土地行使優先承買權並不合
17 法，其請求確認對系爭土地有優先承買權，要屬無據，不應
18 准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴論旨指摘原
19 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如
20 主文第2項所示。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
25 8條、第85條第1項前段，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

27 民事第十三庭

28 審判長法 官 林純如

29 法 官 邱蓮華

30 法 官 柯雅惠

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

03 書記官 鄭信昱