

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第716號

上訴人 江冰瑩

訴訟代理人 陳仁省律師

邵華律師

被上訴人 東煒建設股份有限公司

法定代理人 趙國祥

訴訟代理人 繆璫律師

參加人 盛寶生物科技股份有限公司

法定代理人 吳富登

訴訟代理人 林建文

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國111年5月12日臺灣基隆地方法院111年度重訴字第16號第一審判決提起上訴，本院於111年12月6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。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。被上訴人主張上訴人就其向參加人盛寶生物科技股份有限公司（下稱盛寶公司）所購買坐落基隆市○○區○○段000、000、000、000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）之優先購買權不存在，此

01 為上訴人所否認，兩造間就優先承購權是否存在，既不明  
02 確，致被上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，而此法律  
03 上地位不安之狀態，得以提起確認優先購買權存否之訴除  
04 去，堪認被上訴人提起本件訴訟，有即受確認判決之法律上  
05 利益。

06 貳、實體部分：

07 一、被上訴人主張：系爭土地為上訴人、盛寶公司及訴外人陳健  
08 盛、江有源分別共有，應有部分比例如附表所示。盛寶公司  
09 於民國110年12月22日與伊訂立土地買賣契約書（下稱系爭  
10 買賣契約），以總價新臺幣（下同）163,946,110元將系爭  
11 土地合併出售予伊，並委由地政士蕭正行於110年12月23日  
12 發函通知上訴人等其餘共有人於15日內行使優先購買權。嗣  
13 上訴人委請林金發律師於111年1月5日發函向蕭正行表明願  
14 就系爭土地行使優先購買權，惟其並未於蕭正行通知之時  
15 間、地點以系爭買賣契約之同一條件與盛寶公司締結買賣契  
16 約並給付價金，即未合法行使優先購買權。詎伊已依系爭買  
17 賣契約給付價款予盛寶公司，並申請辦理系爭土地所有權移  
18 轉登記，上訴人竟主張其已行使優先購買權，向地政事務所  
19 提出異議，致伊之申請遭駁回。爰提起本件訴訟，求為確認  
20 上訴人就系爭土地之優先購買權不存在。

21 二、上訴人則以：伊於111年1月5日委請林金發律師通知盛寶公  
22 司願就系爭土地行使優先購買權，至伊於111年1月14日寄發  
23 盛寶公司之函文，僅係通知商議簽訂買賣契約書面之日期，  
24 並無變更購買條件，即伊已合法行使優先購買權；況伊曾於  
25 110年9月6日向盛寶公司表示願就000地號土地行使優先購買  
26 權，惟遭拒絕，該次價格較高，伊實無理由變更本件購買條  
27 件。又盛寶公司於111年1月11日通知伊於同年月17日至其指  
28 定之地點訂立買賣契約暨給付價金，時間過於短暫，顯有權  
29 利濫用情事等語，資為抗辯。

30 三、原審判決：確認上訴人就系爭土地之優先承購權不存在。上  
31 訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第

一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第146-148頁）：

(一)系爭土地為盛寶公司與陳健盛、江有源及上訴人分別共有，應有部分比例分別如附表所示（原審卷第31-45頁）。

(二)盛寶公司於110年12月22日依土地法第34條之1第1項但書規定，就系爭土地與被上訴人訂立系爭買賣契約，將系爭土地以每坪178,500元、總價共163,946,110元合併出售予被上訴人，並約定簽立系爭買賣契約時同時給付全額價金（原審卷第47-58頁）。

(三)盛寶公司委由地政士蕭正行代理系爭土地處分事宜，蕭正行於110年12月23日以110年12月23日內湖康寧郵局000408號存證信函通知系爭土地其餘共有人即陳健盛、江有源及上訴人於15日內以上開買賣條件行使優先購買權，逾期即視為放棄優先購買權。陳健盛於111年1月25日收受前開函文後，即於同日以書面向盛寶公司聲明放棄行使優先購買權；上訴人及江有源則分別於110年12月29日、111年1月7日收受前開函文（原審卷第59-78頁）。

(四)上訴人及江有源共同委請林金發律師以111年1月5日律師函向蕭正行表明其等願意行使優先購買權（原審卷第79-81頁）。

(五)蕭正行再以111年1月11日內湖康寧郵局000005號存證信函向上訴人、江有源及林金發律師表示上訴人及江有源應於111年1月17日上午10時30分至址設臺北市○○區○○路00號9樓之2之明通法律事務所以上開111年1月11日函文後附系爭買賣契約書之同一條件與被上訴人締結買賣契約並給付價金，逾期或變更買賣條件即視為放棄行使優先購買權。經林金發律師、上訴人及江有源分別於111年1月12日、111年1月14日收受前開函文（原審卷第83-91頁）。

(六)上訴人及江有源另共同委由林秉澄以111年1月14日八德高城000004號存證信函函文回覆盛寶公司「一、根據110年12月23日內湖康寧郵局000048號存證信函附件之土地買賣契約書

立契約書人下方但書，本買賣標的物係共有土地，出賣人…是否為優先購買權之主張，如共有人主張購買者，本約無條件解除。現本委託人已於111年1月5日已委託林金發律師主張優先購買權，表示110年12月23日內湖康寧郵局000408號存證信函之土地買賣契約無效，即無上述內湖康寧郵局000408號存證信函第9條之規定，表需另行商議。二、台端給的時間過於匆促，請求延後於111年2月15日上午10時30分撥駕楊華龍聯合事務所330048○○區○○路00巷00弄0號再行商議」。

(七)被上訴人已依系爭買賣契約給付土地買賣價款予盛寶公司，盛寶公司復於111年2月7日按上訴人及江有源就系爭土地之應有部分比例將上訴人等應分得之土地買賣價款提存於基隆地方法院提存所，經該所以111年度存字第14、15號辦理提存在案。

(八)盛寶公司協同被上訴人於111年2月7日向基隆市地政事務所申請辦理系爭土地所有權移轉登記後，上訴人於翌(8)日委請律師以書面向基隆市地政事務所提出異議，經基隆市地政事務所於111年2月17日依土地登記規則第57條第1項第3款規定而駁回被上訴人前開土地登記之申請。

五、兩造爭點為：(一)上訴人是否已合法行使土地法第34條之1第4項之優先承購權？(二)被上訴人請求確認上訴人就系爭土地之優先承購權不存在，有無理由？茲分敘如下：

(一)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3分之2者，其人數不予計算。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項前段定有明文。次按土地法第34條之1第4項規定之優先承買權為形成權，僅須他共有人以同一價格買受之意思表示向出賣應有部分之共有人為之，即生效力（最高法院106年度台上字第2406號判決參照）。又按土地法所定土地或建築改

01 良物共有人之優先承購權，目的既在減少共有人數，簡化共  
02 有物之使用關係，則其第34條之1第4項所稱，共有人出賣共  
03 有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格  
04 共同或單獨優先承購者，應指他共有人於共有人出賣共有土  
05 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  
06 賣契約之權而言。優先承購權人一經表示以同一條件優先承  
07 購，則該共有土地或建築改良物之買賣契約即當然於出賣之  
08 共有人與優先承購之共有人間成立(最高法院85年度台上字  
09 第793號判決參照)。

10 (二)被上訴人主張其於110年12月22日與系爭土地共有人盛寶公  
11 司就系爭土地訂立系爭買賣契約，被上訴人以總價163,946,  
12 110元購買系爭土地，盛寶公司並委由地政士蕭正行於110年  
13 12月23日發函通知上訴人等其餘共有人於15日內以書面為主  
14 張優先購買之表示，經上訴人於111年1月5日委由林金發律  
15 師發函表示願行使優先購買權，業據被上訴人提出系爭土地  
16 登記謄本、系爭買賣契約、110年12月23日內湖康寧郵局004  
17 08號存證信函、林金發律師事務所函為證(原審卷第31-79  
18 頁)，且為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)至(四))，自堪認  
19 為真實。而上開盛寶公司委由地政士蕭正行於110年12月23  
20 日發函通知上訴人等其餘共有人之存證信函係表示：「一、  
21 事由：依土地法第三十四條之一第一、二、三項規定出售土  
22 地事。二、土地標示：基隆市○○區○○段000、000、00  
23 0、000地號，共有土地四筆，面積計3036.3m<sup>2</sup>(918.47  
24 坪)。三、處分方式：按每坪新臺幣17萬8500元計價，全部  
25 出售。四、通知人持有土地權利範圍100分之69，權利持分  
26 均逾3分之2，符合上述法條之規定。五、付款方式：簽立買  
27 賣契約同時一次支付全額價款。六、請台端等於文到15日  
28 內，以書面為主張優先購買之表示；逾期者，依法視同放棄  
29 優先購買權。七、台端應分配價款扣除應負擔土地增值稅及  
30 欠繳稅費後，餘額提存之。八、本案土地有他人佔用情形，  
31 約定由買受人承受負擔。九、本案買賣條件如後附土地買賣

01 契約影本，台端得以同一條件優先購買。」，並附具系爭買  
02 賣契約書影本，而該110年12月23日之存證信函於110年12月  
03 29日由上訴人收受，上訴人即委由林金發律師於111年1月5  
04 日函覆蕭正行地政士表示：「主旨：代江有源及江冰瑩2人  
05 函覆台端，請台端轉知盛寶生物科技股份有限公司：江有源  
06 及江冰瑩2人要依台端於110年12月23日所發內湖康寧郵局00  
07 0408號存證信函之通知行使優先購買權，覆請查照！說明：  
08 一、本函係依據江有源及江冰瑩2人之委託辦理。二、台端  
09 代理盛寶生物科技股份有限公司於民國110年12月23日所發  
10 之『內湖康寧郵局000408號存證信函』，江有源及江冰瑩2  
11 人業已收悉。三、查台端上開存證信函通知『坐落基隆市○  
12 ○區○○段000、000、000、000地號土地』等筆土地之共有  
13 人盛寶生物科技股份有限公司，將依土地法第34條之1第1～  
14 3項之規定處分上開共有土地（出售並移轉予其母公司東煒  
15 建設股份有限公司），通知江有源及江冰瑩等其他共有人行  
16 使優先購買權；茲江有源及江冰瑩2人（共擁有應有部分2  
17 5%）明確表示要行使優先購買權。請台端轉知盛寶生物科  
18 技股份有限公司與本律師聯繫，決定日期簽訂買賣契  
19 約。」，經蕭正行地政士收受後，蕭正行地政士始復以111  
20 年1月11日內湖康寧郵局000005號存證信函向上訴人、江有  
21 源及林金發律師表示上訴人及江有源應於111年1月17日上午  
22 10時30分至址設臺北市○○區○○路00號9樓之2之明通法律  
23 事務所以上開111年1月11日函文後附系爭買賣契約書之同一  
24 條件與被上訴人締結買賣契約並給付價金，逾期或變更買賣  
25 條件即視為放棄行使優先購買權，經林金發律師、上訴人及  
26 江有源分別於111年1月12日、111年1月14日收受前開函文  
27 （見不爭執事項(五)）。則觀之盛寶公司委由蕭正行地政士寄  
28 發之110年12月23日存證信函，其已檢附系爭買賣契約，將  
29 盛寶公司出賣系爭土地一事通知上訴人，並請上訴人於15日  
30 內表示是否依同一條件優先購買，而上訴人於收受後即委由  
31 林金發律師發函明確表示要行使優先購買權，並請盛寶公司

01 決定日期簽訂買賣契約，衡之上訴人收受蕭正行地政士所寄  
02 發附有系爭買賣契約之存證信函後，即委由林金發律師寄發  
03 回函，依其回函內容並未表示就系爭買賣契約之買賣條件有  
04 所限制，僅明確表示要行使優先購買權，並請其決定日期簽  
05 訂買賣契約，顯見上訴人確有願以110年12月23日存證信函  
06 所附買賣契約之同一條件優先承購系爭土地之意，則上訴人  
07 既於盛寶公司110年12月23日存證信函所定收受後15日內之  
08 回覆期限內，將其願以同一條件優先承購之意思表示通知達  
09 到盛寶公司所委任之蕭正行地政士，揆諸前開說明，上訴人  
10 已合法行使優先購買權，應堪認定。

11 (三)至被上訴人雖主張上訴人另委由林秉澄以111年1月14日八德  
12 高城000004號存證信函函文回覆盛寶公司，記載其已主張優  
13 先購買權，表示110年12月23日內湖康寧郵局000408號存證  
14 信函之土地買賣契約無效，即無上述內湖康寧郵局000408號  
15 存證信函第9條之規定，表需另行商議，請求延後於111年2  
16 月15日上午10時30分撥駕楊華龍聯合事務所330048○○區○  
17 ○路00巷00弄0號再行商議等情，顯已非願以同一條件購  
18 買，而非屬合法行使優先購買權云云。然依土地法第34條之  
19 1第4項規定之優先承買權為形成權，僅須他共有人以同一價  
20 格買受之意思表示向出賣應有部分之共有人為之，即生效  
21 力，則上訴人既已於111年1月5日委由林金發律師發函予盛  
22 寶公司之代理人蕭正行地政士表示願行使優先承買權並與其  
23 訂約之意思，該優先承買權之行使自己生效力，且經盛寶公  
24 司委由蕭正行地政士以111年1月11日內湖康寧郵局000005號  
25 存證信函向上訴人、江有源及林金發律師表示上訴人及江有  
26 源應於111年1月17日上午10時30分至址設臺北市○○區○○  
27 路00號9樓之2之明通法律事務所以上開111年1月11日函文後  
28 附系爭買賣契約書之同一條件與被上訴人締結買賣契約並給  
29 付價金，即已表示盛寶公司同意上訴人優先承買權之行使，  
30 並約同補締結買賣契約書面並給付價金。至上訴人於行使優  
31 先承買權後再以111年1月14日存證信函表示欲就簽約時間等

01 細節再與盛寶公司協商，此應屬盛寶公司與上訴人間協商履  
02 約之過程，非屬上訴人前已行使優先承購權之意思表示之內  
03 容，縱使該111年1月14日存證信函表示系爭買賣契約無效，  
04 而無第九條之規定等語，亦係上訴人本於其合法行使優先購  
05 買權後，對系爭買賣契約法律效力之認知，自不影響盛寶公  
06 司與上訴人間已依系爭買賣契約相同條件成立買賣契約之效  
07 力自明。

08 (四)從而，上訴人既已以111年1月5日之林金發律師事務所函通  
09 知盛寶公司願以同一條件行使優先購買權之意思表示，該意  
10 思表示亦經盛寶公司之代理人蕭正行地政士收受，並經盛寶  
11 公司委由蕭正行地政士與上訴人約定簽訂買賣契約之日期，  
12 上訴人之優先購買權即已合法行使，則縱上訴人再以111年1  
13 月14日函文表示另約簽約時間、地點再行商議，此僅為就已  
14 成立之買賣契約履約過程之爭執，尚非屬前已行使優先承買  
15 權之意思表示內容。而上訴人既已合法行使優先購買權，且  
16 上訴人於原審111年4月21日言詞辯論期日，就法官詢問有無  
17 要買系爭土地應有部分？有無要行使優先購買權？上訴人仍  
18 明確為肯定之表示（見原審卷第297-298頁）。至上訴人所  
19 稱當日無法給付價金，被上訴人權利濫用云云，仍屬盛寶公  
20 司與上訴人間已依系爭買賣契約相同條件成立買賣契約後之  
21 履約爭議，被上訴人復未證明上訴人與盛寶公司間買賣契約  
22 之效力已生消滅情事；另優先購買權利行使之結果歸於行使  
23 之人，故江有源撤回優先購買權之行使，亦不影響上訴人已  
24 合法行使優先購買權之效力。則被上訴人執此請求確認上訴  
25 人就系爭土地之優先購買權不存在，為無理由，應予駁回。

26 六、綜上所述，被上訴人依民事訴訟法第247條第1項前段規定，  
27 請求確認上訴人就系爭土地之優先購買權不存在，為無理  
28 由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴  
29 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本  
30 院廢棄改判如主文第二項所示。

31 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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日  
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 吳燁山

法 官 鄭貽馨

附表：

| 土地坐落：基隆市○○區○○段 |                 |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 共有人            | 000地號<br>應有部分比例 | 000地號<br>應有部分比例 | 000地號<br>應有部分比例 | 000地號<br>應有部分比例 |
| 上訴人            | 20分之1           | 20分之1           | 20分之1           | 20分之1           |
| 盛寶公司           | 100分之69         | 100分之69         | 100分之69         | 100分之69         |
| 江有源            | 20分之4           | 20分之4           | 20分之4           | 20分之4           |
| 陳健盛            | 100分之6          | 100分之6          | 100分之6          | 100分之6          |

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日  
書記官 郭晉良