

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第313號

上訴人

即反訴原告 李健光

鍾麗滿

李易融

李易儒

訴訟代理人 劉宏邈律師

複代理人 李慶璽律師

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

吳承軒律師

被上訴人

即反訴被告 李健榮

李孟蒼

廖鳴秀

李孟憲

翁維菁

李孟勳

簡淑霞

李孟霓

李孟懿

李孟潔

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 林書豪

訴訟代理人 陳慶禎律師

李晉安律師

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112年10月24日臺灣新竹地方法院112年度重訴字第41號第一審判決提起上訴，並於本院提起反訴，被上訴人另為訴之追加，本院於114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

確認如附表一編號1至3所示之上訴人間贈與行為及所有權移轉物權行為均無效。

確認如附表二編號1、2、3、5所示被上訴人間之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔；反訴（除減縮部分外）訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人即反訴被告（下稱被上訴人）於原審主張新竹縣○○鎮○○○段000000○○000000○○000000○○000000地號土地（下分稱其地號，合稱系爭土地）原登記為被上訴人與上訴人即反訴原告（下稱上訴人）李健光、鍾麗滿（下逕稱姓名）共有，李健光為妨礙被上訴人依土地法第34條之1第1項規定處分系爭土地，嗣將系爭土地之應有部分贈與並移轉所有權予其子女即上訴人李易儒、李易融（下逕稱姓名，合稱李易儒等2人）各300分之1，上訴人就系爭土地均無優先承買權存在等情，嗣於本院以同一基礎事實，追加請求確認就系爭土地如附表一編號1至3所示之上訴人間贈與行為及所有權移轉物權行為均無效（見本院卷(三)第197頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、又按提起反訴，非經他造同意，不得為之。但於某法律關係之成立與否有爭執，而本訴裁判應以該法律關係為據，並請求確定其關係者，不在此限。民事訴訟法第446條第2項但書第1款定有明文。原審判決後，上訴人提起反訴，主張被上訴人李健榮、李孟蒼、李孟憲、李孟勳（下逕稱姓名，合稱李健榮等4人）係為虛增共有人數，本於通謀虛偽之意思，

01 各自將系爭土地部分贈與被上訴人翁維菁、簡淑霞、李孟
02 霓、李孟懿、李孟潔（下合稱翁維菁等5人）及訴外人廖滿
03 妹，請求確認被上訴人間就系爭土地所為如附表二編號1、
04 2、3、5所示之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效【上
05 訴人反訴起訴狀載為「以贈與為原因所為之所有權移轉登記
06 均為無效」（見本院卷(三)第206頁），本院依其真意逕予更
07 正（見同上卷第343頁）；另關於附表二編號4部分，因廖滿
08 妹非原審原告，上訴人表明其真意僅將此部分陳述充作答辯
09 意旨，而無對廖滿妹提起反訴之意思，見同上頁；至上訴人
10 於本件辯論終結後撤回對李健榮請求「確認如附表二編號4
11 所示之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效」之反訴部
12 分，本院已再開辯論另行處理】。核其反訴標的關乎被上訴
13 人處分系爭土地是否合於土地法第34條之1第1項所定應以共
14 有人過半數同意之要件，是本訴裁判即應以該法律關係為
15 據，依上說明，上訴人於第二審提起本件反訴，並無不合，
16 應予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、被上訴人本訴、追加之訴主張及反訴抗辯：

19 (一)本訴及追加之訴主張：伊與李健光共有系爭土地，應有部分
20 各如附表三「111年5月25日後」欄所示（其中鍾麗滿登記應
21 有部分1/300部分係基於其與李健光間之通謀虛偽意思所為
22 所有權移轉登記，應列為李健光持有部分），伊合計人數10
23 人及應有部分均過半，於111年6月7日與訴外人吳水木、楊
24 麗惠、吳錦川（下稱吳水木等3人）簽訂土地買賣契約書
25 （下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）2億928萬9,
26 600元出售系爭土地全部，並依土地法第34條之1第1項規
27 定，檢附系爭買賣契約通知李健光、鍾麗滿於15日內答覆是
28 否行使優先承買權，李健光、鍾麗滿回函明確表示不願承擔
29 系爭買賣契約第8條所載之代書費、仲介費及整合費，亦未
30 依通知日期到場簽約，未合法行使優先承買權，不生優先承
31 買效力。詎李健光為妨礙買賣進行，又於111年7月4日分別

與李易儒等2人通謀虛偽贈與系爭土地應有部分各300分之1，李易儒等2人自無優先承買權，況李易儒等2人經通知後，亦未到場簽約，可認不欲行使優先承買權。縱認上訴人有優先承買權，且已合法行使，其等事後均未依通知到場簽約，亦可認兩造已默示合意解除土地買賣契約等語。爰聲明請求確認上訴人就被上訴人與吳水木等3人所訂立系爭買賣契約標的即系爭土地之優先承買權不存在；另於本院追加聲明請求確認如附表一編號1至3所示上訴人間之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效。

(二)反訴抗辯：李健榮等4人本為系爭土地之共有人，就應有部分有權自由處分，附表二編號1至5所示贈與行為及所有權移轉行為均非通謀虛偽意思表示，亦未違反誠信原則等語。

二、上訴人本訴、追加之訴答辯及反訴主張：

(一)本訴、追加之訴答辯：系爭土地原為李健光、鍾麗滿與李健榮等4人共有，應有部分各如附表三「111年2月24日後」欄所示。李健光等4人為使其等共有人數過半，以達土地法第34條之1第1項規定之門檻，竟各自贈與應有部分予翁維菁等5人及廖滿妹（贈與之對象、應有部分及日期詳如附表二編號1至5所示），虛增土地共有人數，其等間乃通謀虛偽，且係以損害伊為主要目的，為權利濫用，依民法第87條第1項規定、第148條規定，贈與及移轉物權行為均屬無效，被上訴人出售系爭土地為不合法。且系爭買賣契約係被上訴人為墊高伊應繳納之價金，與吳水木等3人通謀虛偽成立，並違反誠信原則，買賣亦屬無效，伊之優先購買權無從發生。縱認被上訴人前開贈與及買賣行為均合法有效，被上訴人通知伊行使優先承買權時，未揭露系爭買賣契約之同樣全部條件，伊亦無從行使優先承買權。退步言，伊經被上訴人通知後，均已於期限內明確回覆主張優先承買權之意思，並無變更同一條件，或放棄優先承買權情事，被上訴人主張伊優先承買權不存在，自無理由等語。就追加之訴部分，則以：李健光與鍾麗滿於111年1月27日辦理贈與前，均不知所謂多數決出

01 售土地之內容，係因李健榮批評鍾麗滿非系爭土地共有人無
02 資格介入，及李健光有聽障須鍾麗滿協助，故贈與系爭土地
03 應有部分300分之1予鍾麗滿；李易儒等2人則是因學業表現
04 優異，李健光贈與其等系爭土地應有部分各300分之1以資獎
05 勵，均非屬通謀虛偽等詞置辯。

06 (二)反訴主張：被上訴人間如附表二編號1、2、3、5所示之贈與
07 行為及所有權移轉物權行為均屬通謀虛偽，並違反誠信原則
08 而屬無效。爰於本院提起反訴，請求確認上開贈與行為及所
09 有權移轉物權行為均無效等語。

10 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，並提起
11 反訴。上訴人上訴及反訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
12 於第一審之訴駁回。(三)確認如附表二編號1、2、3、5所示被
13 上訴人間贈與行為及所有權移轉物權行為均無效。被上訴人
14 於本院答辯及追加起訴聲明：(一)上訴及反訴均駁回。(二)確認
15 如附表一編號1至3所示上訴人間之贈與行為及所有權移轉物
16 權行為均無效。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷(三)第337至338頁）：

18 (一)系爭土地之所有權登記變動情形如附表三所示。

19 (二)被上訴人於111年6月7日與吳水木等3人簽訂如原證2所示之
20 土地買賣契約。楊麗惠兼為該契約第8條第8款所定買方應支
21 付整合費之對象「展麗開發股份有限公司」（下稱展麗公
22 司）之負責人；楊麗惠之配偶李世騰及買受人之一吳錦川則
23 分別為「鷓鴣建設股份有限公司」（下稱鷓鴣公司）之董事
24 及監察人。

25 (三)被上訴人於111年6月10日以竹北光明郵局第286號存證信函
26 通知李健光、鍾麗滿於15日內回覆是否行使優先承買權，李
27 健光、鍾麗滿於同年月13日收受後，於同年月23日以臺北長
28 春路郵局第881號存證信函回覆被上訴人在案。

29 五、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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
31 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，

01 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
02 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。縱其所求確認
03 者為他人間之法律關係，亦非不得提起。被上訴人主張如附
04 表一編號1至3所示上訴人間之贈與行為及所有權移轉物權行
05 為，並無贈與及移轉所有權之真意；上訴人反訴主張如附表
06 二編號1、2、3、5所示被上訴人間之贈與行為及所有權移轉
07 物權行為，並無贈與及移轉所有權之真意，卻均已辦理所有
08 權移轉登記完畢，足見兩造就前開贈與之法律關係存否確有
09 爭執，且該贈與之法律關係是否存在，攸關被上訴人出售系
10 爭土地予吳水木等3人之行為，是否符合土地法第34條之1第
11 1項所定共有人應過半數之要件，及上訴人有無同條第4項之
12 優先承買權存在。堪認兩造各自提起確認前開贈與無效之訴
13 及反訴，均有即受確認判決之法律上利益。另關於被上訴人
14 請求確認上訴人之優先承買權不存在部分，上訴人雖抗辯如
15 其反訴為有理由，其優先承買權即無從發生，被上訴人此部
16 分請求即無確認利益，惟上訴人既備位抗辯倘認被上訴人間
17 前開贈與關係存在，其亦已合法行使優先承買權等情，足認
18 兩造就上訴人之優先承買權是否存在仍有爭執，致被上訴人
19 私法上之地位有受侵害之危險，該危險得以消極確認判決予
20 以除去，是被上訴人提起確認優先承買權不存在之訴，自非
21 無確認利益。

22 六、被上訴人主張鍾麗滿係與李健光通謀虛偽受贈取得系爭土地
23 應有部分300分之1，非實際共有人，且李健光、鍾麗滿均未
24 合法行使優先承買權，不生優先承買效力，故其優先承買權
25 不存在等情，為李健光、鍾麗滿所否認，並以前詞置辯。是
26 此部分之爭點即為：(一)李健光將系爭土地應有部分300分之1
27 贈並移轉所有權與鍾麗滿（即附表一編號1部分），是否均
28 屬通謀虛偽意思表示而無效？(二)被上訴人是否有效出賣系爭
29 土地？上訴人有無行使土地法第34條之1第4項優先承買權之
30 餘地？(三)李健光、鍾麗滿是否已於通知期限內合法行使優先
31 承買權？(四)李健光、鍾麗滿抗辯被上訴人未完整揭露買賣同

一條件，不生通知效力，其優先承買權仍存在，是否有據？
經查：

(一)李健光將系爭土地應有部分300分之1贈與並移轉所有權與鍾麗滿之行為（即附表一編號1部分）均屬通謀虛偽而無效：

1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證責任。惟證明該項通謀虛偽事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀以證明某項間接事實，再由該項間接事實為推理的證明應證事實，因此該證明間接事實之間接證據，亦包括在內。

2. 次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項分別定有明文。

3. 查李健光於111年1月27日將系爭土地應有部分各300分之1贈與其妻鍾麗滿，並於同年2月24日完成所有權移轉登記。在此之前，000000地號土地共有人為李健光（應有部分100/300）、李健榮（應有部分100/300）、李孟憲（應有部分50/300）、李孟勳（應有部分50/300）共4人；000000地號土地共有人為李健光（應有部分100/300）、李健榮（應有部分100/300）、李孟勳（應有部分100/300）共3人；000000地號土地共有人為李健光（應有部分100/300）、李健榮（應有部分100/300）、李孟蒼（應有部分100/300）共3人；000000地號土地共有人為李健光（應有部分100/300）、李健榮（應有部分100/300）、李孟蒼（應有部分100/300）共3人；000000地號土地共有人為李健光（應有部分100/300）、李健榮（應有部分100/300）、李孟勳（應有部分100/300）共3人等情，為兩造所不爭執（即如附表三「111年2月24日前」欄所示）。足

見李健光將系爭土地應有部分各300分之1贈與鍾麗滿前，李健榮等4人就系爭土地持有之應有部分均合計為3分之2，人數亦均達共有人數3分之2以上，依土地法第34條之1第1項規定，李健榮等4人應得以多數決處分系爭土地，惟經李健光為前開贈與後，李健榮等4人持有之應有部分合計雖不變，然就000000、000000、000000、000000地號土地之共有人數僅達2分之1（即如附表三「111年2月24日後」欄所示），即不符前條所定「共有人過半數」之要件，無從自行處分該4筆土地，而須徵得李健光或鍾麗滿中至少1人之同意，始得為之。

4. 又依證人即本件買賣仲介曾慶旋於本院證述：李健榮於110年12月間委託其處理包含系爭土地在內之12筆土地買賣事宜，上開土地之共有人李健光有在110年12月至111年1月間找其2至3次了解買賣細節，其一直說服李健光出售，他說要考慮，大概在111年1月時，李健光傳簡訊告知他不賣，其再跟李健光談的時候有說李健榮等人簽署委託書的持份比例已達3分之2，他們可能會用多數決的方式出售土地，李健光說他考慮，後來就避不見面。其與李健光、鍾麗滿最後一次談的地點是新竹大魯閣，有提到其已覓得買方富宇建設股份有限公司（下稱富宇公司）及要買的價位等情（見本院卷(三)第99、103頁），核與李健榮所提出其與曾慶旋110年9月30日之LINE對話紀錄，記載李健榮委託曾慶旋於110年12月31日前為各地主提供土地整合需求規劃等語（見本院卷(二)第233頁），及富宇公司出具之不動產買賣要約書內容相符（見同上卷第235頁），李健光經本院訊問亦稱：其與鍾麗滿有和曾慶旋在新竹大魯閣見面，曾慶旋拿出地籍圖，說其他人都已經委託他出售包含系爭土地在內之11筆土地，問其要不要賣，其認為李健榮要求獨得祖厝土地有問題，就沒有同意要一起賣。隔天李健榮打電話來破口大罵，說鍾麗滿紙頭無名、紙尾無名，憑什麼管李家的事，其與鍾麗滿就決定要給鍾麗滿應有部分，讓鍾麗滿可以名正言順參與討論等語（見

01 本院卷(三)第107、108頁)，顯見李健光、鍾麗滿確係於曾慶
02 旋告知除其等以外之共有人均已委託出售系爭土地一事後，
03 旋即決定將系爭土地應有部分300分之1贈與並移轉所有權予
04 鍾麗滿無訛。李健光、鍾麗滿雖辯稱贈與之動機係為使鍾麗
05 滿有話語權，能合法參與及協助李健光處理土地出售事宜，
06 然李健光僅須出具授權書或委任狀即可輕易達此目的，李健
07 榮亦無從置喙，李健光、鍾麗滿特意委任代書辦理贈與及移
08 轉程序，平白支出代書費及規費，實與常情相悖。至李健
09 光、鍾麗滿另辯稱其等為贈與前，均不知悉土地法第34條之
10 1規定所謂多數決出售土地的內容一節，除與證人曾慶旋上
11 開證述相悖外，依李健光、鍾麗滿自陳其等是依代書建議決
12 定過戶應有部分300分之1等情（見本院卷(三)第110、111
13 頁），亦可知其等係經諮詢專業人士意見後始為贈與，自無
14 從以其等自身不諳法律，即認其等就該贈與行為對於其他共
15 有人處分權所生之影響均不知悉，而無以此虛增共有人數之
16 意圖，所辯殊非可採。

- 17 5. 綜觀上開贈與前後土地共有人數比例之消長、贈與之時機、
18 背景及贈與之必要性等，堪認被上訴人主張李健光與鍾麗滿
19 並無贈與之真實意思，僅係為阻礙李健榮等4人原先得依土
20 地法第34條之1第1項規定以多數決處分系爭土地，而通謀虛
21 偽贈與應有部分300分之1等語，乃信而有徵。李健光、鍾麗
22 滿所謂係為給鍾麗滿話語權而贈與云云，與常情不合，不足
23 採信。是以，被上訴人主張李健光將系爭土地應有部分300
24 分之1贈與並移轉所有權與鍾麗滿之行為（即附表一編號1部
25 分）均屬通謀虛偽而無效等情，為可採信，其請求確認李健
26 光與鍾麗滿間如附表一編號1之贈與行為及所有權移轉物權
27 行為均無效，為有理由。又鍾麗滿既非共有人，自無依土地
28 法第34條之1第4項規定以同一條件優先承買系爭土地之權
29 利，被上訴人此部分主張，亦屬可採。

- 30 (二)被上訴人係有效出賣系爭土地，出賣時之他共有人得以同一
31 價格優先承買：

- 01 1. 按土地法第34條之1第4項優先購買權之行使，須以出賣人有
02 效出賣其不動產與第三人為基礎，苟無出賣行為，即無所謂
03 優先購買權存在（最高法院82年度台上字第891號、84年度
04 台上字第2134判決意旨參照）。上訴人抗辯被上訴人未有效
05 出賣系爭土地與吳水木等3人，係以被上訴人間如附表二所
06 示之贈與及移轉所有權物權行為均屬通謀虛偽而無效，故有
07 權出售人僅李健榮等4人，未達共有人數過半，另系爭買賣
08 契約亦係被上訴人與吳水木等3人通謀虛偽成立，並違反誠
09 信原則，屬無效之買賣等詞為據。茲分述如下。
- 10 2. 被上訴人出賣系爭土地與吳水木等3人已達共有人及應有部
11 分均過半之要件：
- 12 (1)查李健榮等4人於111年5月5日分別將其等各自持有系爭土地
13 應有部分贈與其等之配偶、母親或子女（贈與之對象、應有
14 部分詳如附表二編號1至5所示），並先後於同年月23日、25
15 日完成所有權移轉登記。其等為上開贈與後，000000地號土
16 地之登記共有人數增為11人（含鍾麗滿），李健榮等4人暨
17 其配偶或父母子女佔9人，持有應有部分合計3分之2；00000
18 0、000000、000000、000000地號土地之登記共有人數均增
19 為9人（含鍾麗滿），李健榮等4人暨其配偶或父母子女佔7
20 人，持有應有部分合計3分之2等情，為兩造所不爭執（即如
21 附表三「111年5月23日後」欄所示）。是依李健榮等4人分
22 別為前開贈與之結果，其等復得依自身及可實質控制之共有
23 人數，依土地法第34條之1第1項規定自行處分系爭土地，而
24 毋庸如前所述，須徵得李健光或鍾麗滿其中1人之同意。再
25 者，李健榮等4人於111年5月5日為上開贈與，並於同年月2
26 3、25日先後完成所有權移轉登記；而依被上訴人所提其等
27 與吳水木等3人簽訂之土地買賣契約書，簽約日期記載為111
28 年6月7日（見原審卷(一)第69頁），可知被上訴人間完成上開
29 贈與後，僅不到2週，即將系爭土地全部出賣予吳水木等3
30 人，倘若翁維菁等5人確有自李健榮等4人受贈取得系爭土地
31 應有部分之真意，何以僅受讓比例甚微之應有部分，又於如

01 此短暫密接時間內，旋即與李健榮等4人共同將土地賣出，
02 徒增程序及費用支出，且翁維菁等5人於2週間即實質決定如
03 何處分價額高達2億餘元之系爭土地，此亦不符常理。復佐
04 以李健榮等4人均於同日贈與應有部分予各自至親，顯非出
05 於偶然，且被上訴人就上開贈與之動機始終未提出任何合理
06 說明，僅辯稱李健榮等4人有權自行處分其應有部分，且倘
07 認其等上開贈與為通謀虛偽，則李健光前開贈與鍾麗滿亦同
08 屬灌人頭之行為等語，綜此足徵上訴人主張李健榮等4人與
09 附表二編號1至5所示之受贈人間並無真實贈與意思，係為虛
10 增土地共有人人數，以形式上滿足土地法第34條之1第1項所
11 定處分共有人須過半數之要件等語，應屬可信，上訴人所提
12 反訴，核屬有據。

13 (2)惟即使李健榮等4人所為如附表二編號1至5所示被上訴人間
14 之贈與及所有權移轉行為均屬無效，然李健光於111年2月24
15 日以贈與為原因將系爭土地應有部分各300之1移轉所有權予
16 鍾麗滿之行為亦屬通謀虛偽而無效，亦經本院認定如前，則
17 於同年6月7日簽訂系爭買賣契約時，系爭土地之實際共有人
18 應為李健光及李健榮等4人（即回復至附表三「111年2月24
19 日前」欄所示狀態）。其中李健榮等4人均同意出賣系爭土
20 地與吳水木等3人，僅有李健光1人不同意，足認同意處分系
21 爭土地之共有人數及應有部分均已過半數，合於土地法第34
22 條之1第1項所定要件。上訴人執此抗辯被上訴人並未有效出
23 賣系爭土地云云，洵不足取。

24 3. 被上訴人與吳水木等3人間有買賣系爭土地之真意，系爭買
25 賣契約非通謀虛偽，亦未構成權利濫用，應屬有效：

26 (1)上訴人抗辯系爭買賣契約係屬被上訴人與吳水木等3人之通
27 謀虛偽意思表示而無效云云，惟依前所述，李健榮等4人於1
28 10年12月間即有委託曾慶旋出賣系爭土地，並曾一度覓得買
29 主富宇公司，然因李健光不同意出售，李健榮等4人為達以
30 多數決出售系爭土地之目的，即通謀虛偽移轉應有部分等
31 情，足認被上訴人確有出售土地之意思，否則無須大費周章

01 虛增共有人數。另查，吳水木等3人於簽約後，亦已於111年
02 7月14日將簽約款及用印款各2,000萬元匯入履保專戶，再於
03 同年月22、24日匯入完稅款2,000萬元，另於同年月24日及1
04 2月6日匯入尾款3,617萬3,760元匯入履保專戶，扣除動用部
05 分外，該履保專戶目前尚餘7,537萬6,051元等情，為上訴人
06 所不爭執（見本院卷(三)第338頁所列不爭執事項(六)），可見
07 吳水木等3人有依系爭買賣契約第3條所定付款方式履行之事
08 實，且迄未將高額價金取回，堪信資金來源為真，上訴人僅
09 憑前開完稅款原定應於111年10月24日繳納，吳水木等3人遲
10 於同年11月24日始繳納，質疑上開買賣之真實性，顯屬無
11 據。

12 (2)上訴人雖又以：系爭買賣契約第8條第7款所定買方應付之仲
13 介費高達837萬元，且未記載居間介紹人之姓名，可見系爭
14 買賣契約為通謀虛偽云云。惟觀諸仲介費本屬土地買賣通常
15 伴隨之成本費用，即使未載仲介之姓名，亦無得推定為不
16 實，況被上訴人主張本件仲介為曾慶旋一節，核與前開上訴
17 人自承曾慶旋曾向李健光表明受託出賣系爭土地之事實相
18 符，堪信並非臨訟杜撰。再依系爭買賣契約所載總價金為2
19 億928萬9,600元，雙方約定以總價4%計算之仲介費837萬
20 元，並未高於內政部發布之不動產經紀業報酬計收標準規定
21 第1條所定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，
22 其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過
23 該不動產實際成交價金6%或1個半月之租金。」，核與一般
24 土地買賣交易收取之標準亦屬相當，未見有故意墊高仲介費
25 情事。上訴人舉富宇公司出具之要約書第5條第2項記載買方
26 應給付受託人（即仲介曾慶旋）成交價1%計算之服務費（見
27 本院卷(二)第235頁），然該案土地共11筆，總價為4億餘元，
28 與本件總價相差逾1倍，且議約對象不同，該要約書更非買
29 賣雙方最終議價結果，自不足以佐證本件約定以總價4%計算
30 仲介費係為虛偽。至於應由買方或賣方全部負擔或比例分擔
31 仲介費，本屬契約自由範疇，並無一定常態，本件約定由買

01 方負擔全部仲介費用，係因本件仲介曾慶旋為李健榮、李健
02 光外甥女之配偶，基於親屬關係，曾慶旋積極向買方爭取賣
03 方不付仲介費等情，業據證人即本件仲介曾慶旋證述在卷
04 （見本院卷(三)第106頁），由此亦難認上開約定有何明顯不
05 實可言。反之，李健光雖因行使優先承買權而須以買受人身
06 分負擔上開仲介費，然倘非如此，以其原為出賣人之身分，
07 則因此免付仲介費，實無從認該條款係以損害其利益為主要
08 目的而設。是以，上訴人以前開仲介費約定未載明給付對
09 象、數額過高，進而推論系爭買賣契約係通謀虛偽，或係以
10 墊高其應繳納之總價為目的而構成權利濫用云云，均屬無
11 據。

12 (3)又系爭買賣契約第8條第8款約定：「本件因案情特殊整合不
13 易，且係屬仲介間合作開發及出售，買方同意給付2,600萬
14 元予展麗公司。」，所定整合費2,600萬元之給付對象為買
15 受人楊麗憲擔任負責人之展麗公司、第15條特別約定事項第
16 9款約定：「本約買方已承諾於所有權移轉登記完畢、付清
17 尾款及點交土地之日30日內應與鷓鴻公司簽定土地合建分售
18 契約書。」，該鷓鴻公司之董事及監察人乃分別為楊麗憲之
19 配偶李世騰及買受人吳錦川（見原審卷(一)第66、68頁）等
20 情，雖有本院查詢之公司變更登記表及個人戶籍資料可憑
21 （見本院限閱卷第41至53頁），且為兩造所不爭執（前揭不
22 爭執事項(二)），然即使吳水木等3人承諾給付上開整合費及
23 合建義務，實際上均為利己條款，惟由此反更足以證明吳水
24 木等3人取得系爭土地即係為建屋之目的存在，顯非屬通謀
25 虛偽買賣。至被上訴人與吳水木等3人成立前開約款之動
26 機，是否如上訴人所辯係故意訂立嚴苛買賣條件，使其他共
27 有人放棄行使優先承買權一節，觀諸前開條款均係買方對第
28 三人所負義務之約定，且與上開仲介費不同，並非土地買賣
29 通常伴隨之必要費用或行為義務，核與買賣雙方間之權利義
30 務關係無涉，故究其實質，乃吳水木等3人將其等自行與第
31 三人約定之內容，併載於系爭買賣契約中，而非本件買賣條

01 件之一部分，準此，李健光等人既未與展麗公司或鷓鴻公司
02 達成前開約款所示之合意，自不因行使優先承買權，表示以
03 同一條件買受系爭土地後，即當然受該等約款效力之拘束，
04 此參被上訴人亦認整合費是吳水木等3人同意要支付給展麗
05 公司，請代書許炳文寫在合約中，是屬於吳水木等3人和展
06 麗公司之間的問題，與賣方所得對價無影響；特約條款第15
07 條第9點亦僅拘束吳水木等3人，上訴人行使優先承買權後，
08 並不會受該約款之拘束等情益明（見本院卷(二)第223、9
09 頁）。從而，無論被上訴人與吳水木等3人成立前開約款之
10 動機為何，均不影響上訴人行使優先承買權，況本件上訴人
11 經通知後仍表明行使優先承買權之意思（至於是否屬合法行
12 使，詳後所述），可見其權利行使確未受影響，自難執此為
13 系爭買賣契約違反誠信原則或構成權利濫用而無效之事由。

14 4. 基上，被上訴人係有效出賣系爭土地，出賣時之他共有人得
15 以同一價格優先承買。上訴人辯稱買賣契約為無效，其優先
16 承買權無從發生云云，尚無可採。

17 (三)李健光未於通知期限內合法行使優先承買權：

18 1. 李健光雖又備位抗辯：倘認被上訴人係有效出賣系爭土地，
19 其亦已於通知期限內合法行使優先承買權等語。惟按土地法
20 第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，
21 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
22 該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言。若將原
23 成立之買賣契約內容擴張、限制或變更以之表明優先承購，
24 致不利於原出賣共有土地之共有人，即與原買賣契約之條件
25 相異，依民法第160條第2項規定，僅能視為新要約，與前開
26 法條規定之優先承購權有殊（最高法院82年度台上字第2175
27 號判決意旨參照）。申言之，諸如買賣標的、範圍、價金、
28 付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘
29 有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優
30 先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字
31 第1493號判決意旨可參）。

- 01 2. 經查，被上訴人與吳水木等3人於111年6月7日簽訂系爭買賣
02 契約後，被上訴人於同年月10日以竹北光明郵局第286號存
03 證信函檢附上開買賣契約為附件，通知李健光於15日內答覆
04 是否優先購買系爭土地，逾期視為放棄優先購買權，李健光
05 於同年月13日收受該函後，於同年月23日以臺北長春路郵局
06 第881號存證信函（下稱881號函）回覆被上訴人表示其依法
07 為優先購買之意思表示等情，固有上列存證信函可稽（分見
08 原審卷(一)第75至99、101至121頁），且為兩造所不爭執，堪
09 予認定。
- 10 3. 然觀諸881號函之完整文義為：「本人等針對000286號函內
11 容『依法』表示為優先承購之意思表示。惟台端所檢附之契
12 約書內容尚有疑慮亦請台端釐清解釋。.....(三).....本人
13 等既非為本案契約當事人，函釋也明文規定服務報酬之計收
14 自應依委託契約書約定由委託人支付。『仲介費』、代書
15 費、整合費也亦非屬『同樣條件』之範疇，更非屬契約所生
16 之費用與必需支出費用，自無有理由要他共有人或優先購買
17 權人承受此莫須有費用。何況本人等至（自）始無與不動產
18 經紀業簽訂委託書，何來委託之言，故『仲介費』、代書
19 費、整合費等等，實無理由要優先承買權人概括承受非契約
20 本體所衍生之費用。」等語（見原審卷(一)第101、113至115
21 頁），顯見李健光雖為優先購買之表示，惟同時表明不願依
22 系爭買賣契約第8條第7款約定負擔買方應負擔之仲介費837
23 萬元。而仲介費屬買賣常見之必要費用，應由買賣雙方協議
24 分擔，此乃一般週知之事實，前揭約款既已載明由買方負擔
25 仲介費，即無可能在他共有人行使優先購買權情形下，反於
26 契約約定改由賣方負擔，故該條款所定之仲介費應視為買賣
27 契約之一部分，即應為行使優先購買權應承受之同一條件。
28 李健光僅同意依契約所載買賣總價金買受系爭土地，不願負
29 擔買方應負擔之仲介費，依上說明，即難認係以同一條件優
30 先購買。李健光屢執其於881號函內記載「依法表示為優先
31 承購」之詞句，而刻意迴避前揭已明確之文義，辯稱其僅係

01 要求被上訴人釐清若干疑義，並非變更同一條件云云，洵不
02 足採，此依上訴人迄至本院言詞辯論終結前，仍爭執系爭買
03 賣契約中約定之仲介費僅係為墊高其所應繳納之總價金，而
04 屬通謀虛偽無效等詞，益見其明。是以，李健光收受被上訴
05 人檢附買賣契約通知後，表明就同一條件之仲介費部分為不
06 接受，自非合法行使優先購買權，不發生優先購買之效力。

07 (四)李健光固又抗辯被上訴人未完整揭露完整買賣同一條件，不
08 生通知效力，其優先承買權仍存在云云。惟按土地法第34條
09 之1第4項既規定他共有人得依「同樣條件」訂立買賣契約，
10 則共有人出賣其土地時，所應揭露者即為「同樣條件」之內
11 容，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，反
12 之，其他履行契約非必要之點，與締約與否之決定無關，縱
13 未全數告知，亦難認為未合法通知。李健光、鍾麗滿所稱被
14 上訴人未完整揭露事項，係指被上訴人提供之買賣契約中第
15 15條第8款部分文字及買受人欄遭隱匿、同條第9款之合建分
16 售契約內容、有無其他共有人行使優先承買權及居間介紹人
17 為何人不明云云，經查，卷附系爭買賣契約第15條第8款完
18 整內容為：「買方買受權利吳水木及楊麗惠各占40%吳錦川
19 占20%，依此比例付款及登記不動產。」（見原審卷(一)第68
20 頁），足見該條係就吳水木等3人之內部權利比例所為約
21 定，此部分內容與買受人姓名、地址等資訊，均與買賣條件
22 明顯無關；同條第9款之合建分售契約條款及居間介紹人之
23 姓名，亦非本件買賣同一條件，理由已經詳述如前，依上說
24 明，均非屬必要揭露事項，不影響被上訴人所為通知之效
25 力。至有無其他共有人行使優先承買權一事，觀諸被上訴人
26 係以同一存證信函通知李健光、鍾麗滿、廖滿妹於15日內答
27 覆是否行使優先承買權，有該函所載之收件人可稽（見原審
28 卷(一)第75頁），是於被上訴人通知李健光時，自無得知悉他
29 共有人廖滿妹是否將行使優先承買權，李健光以此指摘被上
30 訴人未完整揭露同一條件云云，更屬無據。是以，被上訴人
31 已檢附系爭買賣契約揭露與吳水木等3人約定之所有同一買

賣條件，堪予認定，李健光前揭抗辯，殊無可採。

七、被上訴人另主張李易儒等2人係與李健光通謀虛偽受贈取得系爭土地應有部分各300分之1，非實際共有人，且應繼受李健光權利原有之瑕疵，而無優先承買權可得行使等情。經查：

(一)李健光於111年7月4日將系爭土地應有部分贈與其子女即李易儒等2人各300分之1，並於同年月20日完成所有權移轉登記之事實（即附表一編號2、3），為兩造所不爭執，堪予認定。

(二)惟按土地法第34條之1第4項所定，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之權，應係指土地出賣時，該土地已有所有權之人；若土地出賣時，所有權尚不存在，係於土地出賣後始自他共有人取得所有權者，即不得溯及主張優先承買權，否則毋寧可透過不斷讓與應有部分，使法律關係陷於永久之不安定，嚴重影響交易秩序，並與該條規範原係為簡化共有關係之目的相悖。查被上訴人係於111年6月7日與吳水木等3人簽訂系爭買賣契約，嗣李易儒等2人於同年7月20日取得系爭土地應有部分各300分之1等情，已如前述，依上說明，李易儒等2人於系爭土地出賣時，既非該土地之所有人，即不得因其嗣後取得該土地之應有部分，即溯及主張優先承買權。遑論其前手即李健光於前開贈與時，已表明不願以同一條件買受系爭土地，而喪失優先承買權，業經本院認定如前，李易儒等2人更無繼受其前手之優先承買權可言。是以，被上訴人主張李易儒等2人就系爭土地無優先承買權等語，已屬有據。

(三)且李健光辯稱其係因李易儒等2人學業表現優異，故贈與土地以資獎勵云云。惟查，系爭土地面積依序為898、249、100、350、12平方公尺，有土地登記謄本可稽（見原審卷(一)第131、139、147、155、163頁），李易儒等2人受贈之應有部分僅各300分之1，經換算後所取得各土地面積僅0.04平方公尺至2.99平方公尺不等，顯無從於分割後就土地原物為何等

01 使用，共同開發所獲利益亦甚微，實難認具贈與實益。且李
02 健光於贈與時已收受被上訴人之通知，知悉被上訴人與吳水
03 木等3人簽訂系爭買賣契約出售系爭土地全部，並主張行使
04 優先承買權，經被上訴人通知定於111年7月8日簽約等情，
05 有李健榮等寄發之竹北光明郵局第306號存證信函可考（見
06 同上卷第101至121、123至127頁），倘李健光已可預期將買
07 受取得系爭土地全部，又焉須急於預定簽約日前幾日之同年
08 月4日，即先將部分土地贈與李易儒等2人，徒增法律關係之
09 複雜，及致生無益稅費。另佐以李健光前為阻礙被上訴人以
10 多數決處分系爭土地，已先將系爭土地應有部分贈與鍾麗滿
11 300分之1，業經本院認定如前，則李健光於被上訴人出售系
12 爭土地予吳水木等3人後，旋贈與相同比例之應有部分予其
13 子女，觀其行為之密接及手法之相似性，尚難逕以一般父母
14 贈與子女財產之情形相稱，被上訴人主張李健光與李易儒等
15 2人間並無贈與土地之真意，應屬可信，此部分追加之訴，
16 請求確認李健光與李易儒等2人間如附表一編號2、3之贈與
17 行為及所有權移轉物權行為均無效，核屬有據。從而，李易
18 儒等2人既非系爭土地共有人，自無土地法第34條之1第4項
19 之優先承買權可言。

20 (四)又被上訴人前揭主張既有理由，則兩造另爭執李易儒等2人
21 經通知後有無行使優先承買權一節，本院即無須予以審究，
22 附此指明。

23 八、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人就系爭土地之優先承買
24 權不存在，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，核無不
25 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
26 應駁回其上訴。被上訴人追加請求確認如附表一編號1至3所
27 示上訴人間之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效，及上
28 訴人反訴請求確認如附表二編號1、2、3、5所示被上訴人間
29 之贈與行為及所有權移轉物權行為均無效，均為有理由，均
30 應予准許。

31 九、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，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，反訴及追加之訴均有理由，
判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 吳若萍

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 115 年 1 月 19 日

書記官 陳熾舒

附表一：被上訴人主張無效之行為

編號	贈與人	受贈人	贈與之土地及應有部分	贈與原因發生日期	所有權移轉登記日期
1	李健光	鍾麗滿 (配偶)	000000地號：1/300	111年1月27日	111年2月24日
			000000地號：1/300		
			000000地號：1/300		
			000000地號：1/300		
			000000地號：1/300		
2	李健光	李易儒 (子女)	同上	111年7月4日	111年7月20日
3	李健光	李易融 (子女)	同上	111年7月4日	111年7月20日

01 附表二：上訴人主張無效之行為

02

編號	贈與人	受贈人	贈與之土地及應有部分	贈與原因發生日期	所有權移轉登記日期
1	李孟勳	簡淑霞 (母親)	000000地號：1/300	111年5月5日	111年5月25日
			000000地號：1/300		
			000000地號：1/300		
2	李孟憲	翁維菁 (配偶)	000000地號：1/300	111年5月5日	111年5月23日
3	李孟蒼	廖鳴秀 (配偶)	000000地號：1/300	111年5月5日	111年5月23日
			000000地號：1/300		
4	李健榮	廖滿妹 (配偶)	000000地號：47/300	111年5月5日	111年5月25日
			000000地號：47/300		
			000000地號：47/300		
			000000地號：47/300		
			000000地號：47/300		
5	李健榮	李孟霓 李孟懿 李孟潔 (子女)	000000地號：各1/300	111年5月5日	111年5月25日
			000000地號：各1/300		
			000000地號：各1/300		
			000000地號：各1/300		
			000000地號：各1/300		

03 附表三：系爭土地所有權變動情形

04

新竹縣 ○○鎮○ ○○段	111年2月24日前	111年2月24日後	111年5月25日後	111年7月20日後
000000	李健光：100/300	李健光：99/300	李健光：99/300	李健光：97/300
	李健榮：100/300	李健榮：100/300	李健榮：1/6	李健榮：1/6
	李孟憲：50/300	李孟憲：50/300	李孟憲：49/300	李孟憲：49/300
	李孟勳：50/300	李孟勳：50/300	李孟勳：49/300	李孟勳：49/300
		鍾麗滿：1/300 (由李健光贈與)	鍾麗滿：1/300	鍾麗滿：1/300
			翁維菁：1/300 (由李孟憲贈與)	翁維菁：1/300
			廖滿妹：47/300 (由李健榮贈與)	廖滿妹：47/300

			簡淑霞：1/300 (由李孟勳贈與)	簡淑霞：1/300
			李孟霓：1/300 (由李健榮贈與)	李孟霓：1/300
			李孟懿：1/300 (由李健榮贈與)	李孟懿：1/300
			李孟潔：1/300 (由李健榮贈與)	李孟潔：1/300
				李易儒：1/300 (由李健光贈與)
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李健光：100/300
				李健光：99/300
				李健光：99/300
				李健光：97/300
				李健榮：100/300
				李健榮：100/300
				李健榮：1/6
				李健榮：1/6
				李孟勳：100/300
				李孟勳：99/300
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李孟勳：99/300
				李孟勳：99/300
				鍾麗滿：1/300 (由李健光贈與)
				鍾麗滿：1/300
				鍾麗滿：1/300
				廖滿妹：47/300 (由李健榮贈與)
				廖滿妹：47/300
				簡淑霞：1/300 (由李孟勳贈與)
				簡淑霞：1/300
				李孟霓：1/300 (由李健榮贈與)
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李孟霓：1/300
				李孟懿：1/300 (由李健榮贈與)
				李孟懿：1/300
				李孟潔：1/300 (由李健榮贈與)
				李孟潔：1/300
				李易儒：1/300 (由李健光贈與)
				李易儒：1/300
				李易融：1/300 (由李健光贈與)
				李易融：1/300
				李易融：1/300
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李健光：100/300
				李健光：99/300
				李健光：99/300
				李健光：97/300
				李健榮：100/300
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李健榮：100/300
				李健榮：1/6
				李健榮：1/6
				李孟蒼：100/300
				李孟蒼：99/300
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	李孟蒼：99/300
				李孟蒼：99/300
				鍾麗滿：1/300 (由李健光贈與)
				鍾麗滿：1/300
				鍾麗滿：1/300
000000 地號	同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	廖鳴秀：1/300
				廖鳴秀：1/300
				廖鳴秀：1/300
				廖鳴秀：1/300
				廖鳴秀：1/300

			(由李孟蒼贈與)	
			廖滿妹：47/300 (由李健榮贈與)	廖滿妹：47/300
			李孟霓：1/300 (由李健榮贈與)	李孟霓：1/300
			李孟懿：1/300 (由李健榮贈與)	李孟懿：1/300
			李孟潔：1/300 (由李健榮贈與)	李孟潔：1/300
				李易儒：1/300 (由李健光贈與)
				李易融：1/300 (由李健光贈與)
同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	111年5月25日後	111年7月20日後
000000 地號	李健光：100/300	李健光：99/300	李健光：99/300	李健光：97/300
	李健榮：100/300	李健榮：100/300	李健榮：1/6	李健榮：1/6
	李孟蒼：100/300	李孟蒼：100/300	李孟蒼：99/300	李孟蒼：99/300
		鍾麗滿：1/300 (由李健光贈與)	鍾麗滿：1/300	鍾麗滿：1/300
			廖鳴秀：1/300 (由李孟蒼贈與)	廖鳴秀：1/300
			廖滿妹：47/300 (由李健榮贈與)	廖滿妹：47/300
			李孟霓：1/300 (由李健榮贈與)	李孟霓：1/300
			李孟懿：1/300 (由李健榮贈與)	李孟懿：1/300
			李孟潔：1/300 (由李健榮贈與)	李孟潔：1/300
				李易儒：1/300 (由李健光贈與)
				李易融：1/300 (由李健光贈與)
同上段	111年2月24日前	111年2月24日後	111年5月25日後	111年7月20日後
000000 地號	李健光：100/300	李健光：99/300	李健光：99/300	李健光：97/300
	李健榮：100/300	李健榮：100/300	李健榮：1/6	李健榮：1/6
	李孟勳：100/300	李孟勳：100/300	李孟勳：99/300	李孟勳：99/300
		鍾麗滿：1/300 (由李健光贈與)	鍾麗滿：1/300	鍾麗滿：1/300

(續上頁)

01

			廖滿妹：47/300 (由李健榮贈與)	廖滿妹：47/300
			簡淑霞：1/300 (由李孟勳贈與)	簡淑霞：1/300
			李孟霓：1/300 (由李健榮贈與)	李孟霓：1/300
			李孟懿：1/300 (由李健榮贈與)	李孟懿：1/300
			李孟潔：1/300 (由李健榮贈與)	李孟潔：1/300
				李易儒：1/300 (由李健光贈與)
				李易融：1/300 (由李健光贈與)