

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第710號

01  
02  
03 上 訴 人 邱垂鴻  
04 訴訟代理人 林裕家律師  
05 上 訴 人 范揚鑾  
06 范芳瑜  
07 范玉珍  
08 鍾美霞  
09 被上訴人 統合開發股份有限公司

10  
11 法定代理人 黃春煌  
12 訴訟代理人 劉韋廷律師  
13 陳禹齊律師  
14 陳義龍律師

15 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中  
16 華民國113年4月22日臺灣新竹地方法院112年度重訴字第230號第  
17 一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之一部撤回，本院於114年6  
18 月4日言詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

20 原判決廢棄。

21 被上訴人在第一審之訴駁回。

22 第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面：

25 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民事  
26 訴訟法第56條各款規定，其所謂合一確定，係指依法律規定  
27 或依法理推論，數人必須一同起訴或一同被訴，而判決應同  
28 勝同敗者而言。對於多數被告方面，其等就訴訟標的應為一  
29 致之判斷，不宜割裂處理。此規定在判決效力及於第三人  
30 之情形，如有數人共同被訴者，為免裁判矛盾，即使非實體法  
31 上所規定應共同被訴，仍有本條規定之必要，而在訴訟標的

01 對於數人，法院在裁判權限之行使上，不宜割裂者，亦應比  
02 照之（本院暨所屬法院111年法律座談會民事類提案第15號  
03 研討結果參照）。查被上訴人於原審起訴時以上訴人邱垂  
04 鴻、范揚鑒、范芳瑜、范玉珍、鍾美霞（上4人合稱范揚鑒  
05 等4人）及原審共同被告劉素珍（與范揚鑒等4人合稱范揚鑒  
06 等5人，被上訴人於本院撤回對劉素珍之起訴）為共同被  
07 告，請求確認邱垂鴻對於坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○  
08 ○段00000○0000○00000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭  
09 土地）之優先購買權不存在，范揚鑒等5人應將00-00地號土  
10 地；邱垂鴻及范揚鑒等4人應將00-0、00-00地號土地如附表  
11 所示應有部分，均移轉登記予被上訴人及其指定之第三人洪  
12 正益。本件雖僅邱垂鴻就原審判決結果不服，提起上訴，惟  
13 就范揚鑒等4人是否各應將系爭土地應有部分移轉登記予被  
14 上訴人，核與邱垂鴻得否行使優先購買權有關，本件訴訟標  
15 的應為一致之判斷，為免裁判矛盾，自有類推適用民事訴訟  
16 法第56條第1項第1款規定之必要，邱垂鴻上訴效力應及於范  
17 揚鑒等4人，合先敘明。

18 二、范揚鑒等4人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民  
19 事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人聲請，由  
20 其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、被上訴人主張：系爭土地為上訴人與劉素珍分別共有，應有  
23 部分比例如附表所示。伊於民國112年3月15日與范揚鑒等4  
24 人及訴外人范揚琳、范揚欽（上2人合稱范揚琳等2人）訂立  
25 不動產買賣契約書，由范揚鑒等4人出售其等系爭土地應有  
26 部分予伊；范揚鑒、范芳瑜、范玉珍及范揚琳等2人出售坐  
27 落系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鎮○○○00號之未保存登  
28 記建物（下稱00號建物）如附表所示應有部分事實上處分權  
29 予伊，嗣後因發現邱垂鴻將其00號建物應有部分事實上處分  
30 權轉讓予訴外人張采慈，為更正前開資訊，伊復與范揚鑒等  
31 4人及范揚琳等2人訂立內容與上開契約相同之不動產買賣契

01 約書補充條款協議書（與不動產買賣契約書合稱系爭買賣契  
02 約），以總價新臺幣（下同）2,260萬元、40萬元分別將系  
03 爭土地及00號建物合併出售予伊，並由范揚鑾等4人於112年  
04 4月17日發函（下稱112年4月17日存證信函）通知邱垂鴻、  
05 劉素珍得於15日內就系爭土地行使優先購買權。邱垂鴻雖於  
06 同年月26日函覆范揚鑾等4人表明願就系爭土地行使優先購  
07 買權（下稱112年4月26日存證信函），惟於同年5月17日委  
08 託代書即訴外人黃宏偉提供不同於系爭買賣契約條件之不動  
09 產買賣契約書（下稱系爭買賣擬約）予范揚鑾等4人締約，  
10 可認邱垂鴻並未合法行使優先購買權。詎伊已依系爭買賣契  
11 約給付系爭土地價款予范揚鑾等4人，並申請辦理系爭土地  
12 所有權移轉登記，邱垂鴻竟主張其已行使優先購買權，向地  
13 政事務所提出異議，致伊之申請遭駁回。爰提起本件訴訟，  
14 求為確認邱垂鴻就系爭土地之優先購買權不存在，范揚鑾等  
15 4人應將00-00地號土地（應有部分各如附表所示）移轉登記  
16 予被上訴人；及應將00-0、00-00地號土地（應有部分各如  
17 附表所示）移轉登記予洪正益（原審為被上訴人勝訴之判  
18 決，邱垂鴻不服提起上訴，上訴效力及於范揚鑾等5人，被  
19 上訴人嗣撤回對劉素珍之起訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

## 20 二、上訴人部分：

21 (一)邱垂鴻則以：伊已以112年4月26日存證信函通知范揚鑾等4  
22 人願就系爭土地行使優先購買權，至系爭買賣擬約乃係因范  
23 玉珍之女即訴外人黃培瑄私自聯繫代書黃宏偉，要求其提供  
24 范揚鑾等4人及范揚琳等2人就系爭土地及00號建物所得受分  
25 配之金額，黃宏偉遂自行以制式契約範本，填載范揚鑾等4  
26 人及范揚琳等2人各就系爭土地及00號建物之應有部分及共  
27 得收取之價金金額後，以通訊軟體LINE傳送予黃培瑄，該系  
28 爭買賣擬約僅係應黃培瑄要求計算范揚鑾等4人及范揚琳等2  
29 人所得分配之金額，並無變更購買條件，伊已合法行使優先  
30 購買權等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上  
31 訴人在第一審之訴駁回。

01 (二)范揚鑒等4人未於言詞辯論期日到場，據其於原審主張：伊  
02 同意被上訴人主張等語。

03 三、兩造不爭執之事項：

04 (一)系爭土地為邱垂鴻及范揚鑒等5人分別共有，00號建物之事  
05 實上處分權為范揚鑒、范芳瑜、范玉珍、張采慈及范揚琳等  
06 2人分別共有，應有部分比例如附表所示，有土地登記謄  
07 本、新竹縣地籍異動索引、新竹縣政府稅務局112年12月27  
08 日新縣稅房字第1120141155號函檢附新竹縣政府稅務局房屋  
09 稅籍證明書等件在卷可稽（見原審卷第23至48、67至69  
10 頁）。

11 (二)被上訴人於112年3月15日與范揚鑒等4人及范揚琳等2人訂立  
12 不動產買賣契約書，由范揚鑒等4人各出售其等系爭土地之  
13 應有部分予被上訴人；范揚鑒、范芳瑜、范玉珍及范揚琳等  
14 2人各出售00號建物如附表所示應有部分之事實上處分權予  
15 被上訴人，嗣後因發現邱垂鴻將其00號建物應有部分事實上  
16 處分權轉讓予張采慈，為更正前開資訊，被上訴人復與范揚  
17 鑒等4人及范揚琳等2人訂立內容與上開契約相同之不動產買  
18 賣契約書補充條款協議書，以總價2,260萬元、40萬元分別  
19 將系爭土地及00號建物合併出售予被上訴人，有系爭買賣契  
20 約在卷可稽[見臺灣臺北地方法院112年度重訴字第843號卷  
21 （下稱北院卷）第29至44、53至63頁]。

22 (三)范揚鑒等4人以112年4月17日存證信函通知邱垂鴻、劉素珍  
23 得於15日內就系爭土地行使優先購買權。邱垂鴻以112年4月  
24 26日存證信函回覆范揚鑒等4人表明「願依相同條件優先承  
25 購」，有臺北中崙郵局第871號存證信函、關西郵局第21號  
26 存證信函等件在卷可稽（見北院卷第65至74頁）。

27 四、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  
28 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
29 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  
30 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險  
31 得以對於被告之確認判決除去之者而言。被上訴人主張邱垂

01 鴻就系爭土地之優先購買權不存在，此為邱垂鴻所否認，兩  
02 造間就優先承購權是否存在，既不明確，致被上訴人在私法  
03 上之地位有受侵害之危險，而此法律上地位不安之狀態，得  
04 以提起確認優先購買權存否之訴除去，堪認被上訴人提起本  
05 件訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

06 五、本院得心證之理由：

07 被上訴人主張范揚鑒等4人各將系爭土地應有部分出賣予伊  
08 後，即以112年4月17日存證信函通知邱垂鴻，請邱垂鴻於15  
09 日內表示是否行使優先購買權，邱垂鴻雖以112年4月26日存  
10 證信函表示願行使優先購買權，然又寄送與系爭買賣契約條  
11 件不符之系爭買賣擬約予范揚鑒等4人，邱垂鴻顯無以相同  
12 條件購買系爭土地之意思，爰起訴確認邱垂鴻對系爭土地優  
13 先購買權不存在等語，為邱垂鴻所否認，並以前詞置辯，經  
14 查：

15 (一)邱垂鴻就系爭土地有優先購買權：

- 16 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農  
17 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分  
18 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其  
19 人數不予計算。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同  
20 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  
21 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  
22 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  
23 出賣應有部分之共有人為之，即生效力（最高法院106年度  
24 台上字第2406號判決參照）。又按土地法所定土地或建築改  
25 良物共有人之優先承購權，目的既在減少共有人數，簡化共  
26 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  
27 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  
28 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  
29 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  
30 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  
31 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

01 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  
02 第793號判決參照）。

03 2.被上訴人主張其於112年3月15日與系爭土地共有人范揚鑒等  
04 4人就系爭土地訂立不動產買賣契約書，另於同年4月12日簽  
05 定不動產買賣契約書補充條款協議書，被上訴人以總價2,26  
06 0萬元購買系爭土地，范揚鑒等4人以112年4月17日存證信函  
07 通知邱垂鴻於15日內主張優先購買之表示，經邱垂鴻以112  
08 年4月26日存證信函表示願行使優先購買權，有系爭買賣契  
09 約、112年4月17日存證信函、112年4月26日存證信函等件附  
10 卷可稽（見北院卷第29至44、57至60、65至74頁），且為兩  
11 造所不爭執，自堪認為真實。審酌范揚鑒等4人之112年4月1  
12 7日存證信函記載：「壹、不動產標示：緣新竹縣○○鎮○  
13 ○○段○○○○段0000地號、面積：769平方公尺、權利範  
14 圍：全部…。00-00地號、面積：573平方公尺、權利範圍：  
15 全 部…。00-00地號、面積：301平方公尺、權利範圍：全  
16 部…。貳、處分方式：今范揚鑒等六人擬依土地法第三十四  
17 條之一規定將前述不動產以新台幣貳仟參佰萬元整出賣予統  
18 合開發股份有限公司(土地增值稅由賣方負擔)(詳如附件不  
19 動產買賣契約書)，台端依法有依同一條件優先承買之權  
20 ，請於函到日起十五日內來函表明是否優先購買，逾期未表  
21 示者，視為放棄優先購買權。」等語（見北院卷第65至67  
22 頁），並檢附系爭買賣契約影本，該存證信函於112年4月19  
23 日前由邱垂鴻收受，邱垂鴻旋以112年4月26日存證信函函覆  
24 表示：「就台端來函主張新竹縣○○鎮○○○段○○○小段  
25 00-0，00-00，00-00地號等土地與地上未保存登記建物，依  
26 土地法三十四條之一各項規定進行處分案，本人依法有優先  
27 購買權，今本人願依相同條件優先承購該，請台端於文到十  
28 五日內與本人聯絡簽定買賣契約之時間至黃宏偉地政士事務  
29 所…」等語（見北院卷第73頁），並經范揚鑒等4人於112年  
30 4月27日收受，有112年4月17日存證信函、112年4月26日存  
31 證信函、中華郵政掛號郵件收件回執可參（見本院卷一第35

01 7至360頁)。觀之范揚鑒等4人寄發之112年4月17日存證信  
02 函，已檢附系爭買賣契約，將其等出賣系爭土地一事通知邱  
03 垂鴻，並請其於15日內表示是否依同一條件優先購買，而邱  
04 垂鴻於收受後即寄發112年4月26日存證信函，信函中明確表  
05 示要行使優先購買權，該函內容並未表示就系爭買賣契約之  
06 買賣條件有所限制或變更，僅明確表示要行使優先購買權，  
07 並請范揚鑒等4人決定簽定買賣契約時間，顯見邱垂鴻確已  
08 表示願以112年4月17日存證信函所附買賣契約之同一條件優  
09 先承購系爭土地之意，則邱垂鴻既於112年4月17日存證信函  
10 所定收受後15日內之回覆期限內，將其願以同一條件優先承  
11 購之意思表示通知達到范揚鑒等4人，依上說明，邱垂鴻已  
12 合法行使優先購買權，應堪認定。

13 3.被上訴人雖主張邱垂鴻另傳送系爭買賣擬約予范揚鑒等4  
14 人，該擬約記載之購買條件與系爭買賣契約不符，顯非願以  
15 同一條件購買，而非屬合法行使優先購買權云云，並舉證人  
16 黃培瑄之證詞為證；邱垂鴻則抗辯系爭買賣擬約係黃培瑄要  
17 求黃宏偉填載范揚鑒等4人及范揚琳等2人得獲配之價金，其  
18 上所載價金係扣除伊及劉素珍、張采慈得受分配之價金，並  
19 非係變更買賣條件等語。查，依土地法第34條之1第4項規定  
20 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  
21 思表示向出賣應有部分之共有人為之，即生效力，則邱垂鴻  
22 既已以112年4月26日存證信函予范揚鑒等4人表示願行使優  
23 先購買權並與其等訂約之意思，該優先購買權之行使已生效  
24 力，已如前述。再查證人黃培瑄於本院證述：伊跟黃宏偉說  
25 伊母親范玉珍收到邱垂鴻的112年4月26日存證信函表示要以  
26 相同條件購買范玉珍土地，長輩要看買賣合約，請其傳合約  
27 給長輩看，因為其傳來的合約與系爭買賣契約不是相同條  
28 件，包含出賣人、金額及權利比例與被上訴人的條件不同，  
29 伊就跟伊母親范玉珍說不用簽約，伊也沒有問過黃宏偉或邱  
30 垂鴻為什麼要用不同條件簽約，因為伊認為黃宏偉只是代  
31 書，不能代表邱垂鴻本人等語（見本院卷一第395至398

01 頁)；證人黃宏偉於本院證述：黃培瑄打電話給伊說要來簽  
02 約，要做履約保證，要求伊傳履約保證公司的合約予其，就  
03 伊認知，黃培瑄的意思是范揚鑒等4人及范揚琳等2人要私下  
04 將土地持分出售給邱垂鴻，所以伊在系爭買賣擬約才會只填  
05 載范揚鑒等4人及范揚琳等2人之買賣條件，伊係依照系爭買  
06 賣契約之金額、持分去計算系爭買賣擬約之買賣條件，因為  
07 邱垂鴻一直向伊強調要以相同條件購買，故伊沒有問過邱垂  
08 鴻就直接填載系爭買賣擬約買賣條件等語（見本院卷一第37  
09 2至375頁）；又系爭買賣擬約「立契約書人」欄買方記載：  
10 邱垂鴻、賣方記載：范揚鑒等4人及范揚琳等2人，「買賣總  
11 價款」欄所載價金確係扣除邱垂鴻、劉素珍及張采慈得分配  
12 之價金一情，為兩造所無爭執（見北院卷第75至82頁，本院  
13 卷一第174頁）；黃培瑄與黃宏偉LINE對話內容略以：「培  
14 瑄：在麻煩你先將買賣契約書內容及各項所需規費計算，所  
15 有資料先傳給我看。持有人（范玉珍）（黃宏偉傳送系爭買  
16 賣擬約），培瑄：每位持分價金分配。每期每位持分價金分  
17 配。還有所有要扣除的稅費，代書費（請依照持分比例計  
18 算）麻煩給我明細。（黃宏偉：因為有履保，所以撥款時是  
19 以這個金額去計算，所以就不計算每期每人的金額。）…」  
20 等語（見本院卷一第191至193頁），互核黃培瑄、黃宏偉證  
21 詞及上開文書、LINE對話內容，可知系爭買賣擬約確係黃培  
22 瑄要求黃宏偉先提供范玉珍出售系爭土地可受分配之金額及  
23 要支出之規費，黃宏偉即傳送范揚鑒等4人及范揚琳等2人可  
24 受分配之總額予其，堪認系爭買賣擬約為黃宏偉應黃培瑄之  
25 要求而製作，自不影響邱垂鴻與范揚鑒等4人間已依系爭買  
26 賣契約相同條件成立買賣契約之效力自明。

27 (二)范揚鑒等4人就系爭土地並未與被上訴人成立買賣關係：

28 邱垂鴻就系爭土地得依同樣條件優先購買，其並已行使優先  
29 購買權而與范揚鑒等4人就系爭土地成立買賣關係，已如上  
30 述，則被上訴人本於112年3月15日與范揚鑒等4人訂立不動  
31 產買賣契約書，請求范揚鑒等4人各應將系爭土地應有部分

01 移轉登記予其及洪正益，即無理由，不應准許。  
02 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，  
03 請求確認邱垂鴻就系爭土地之優先購買權不存在，並請求范  
04 揚鑿等4人各將系爭土地應有部分移轉登記予其及洪正益，  
05 俱為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未  
06 洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，  
07 自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

08 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  
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
12 8條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日  
14 民事第十三庭

15 審判長法官 林純如  
16 法官 林于人  
17 法官 江春瑩

18 正本係照原本作成。  
19 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  
20 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  
21 （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  
22 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  
23 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  
24 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  
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

27 書記官 學妍伶

28 附表

29

新 竹 縣 ○ ○ 鎮 ○ ○ ○ 段 ○ ○ ○ 小 段									
編 號	姓 名	00-00地號、573m <sup>2</sup>	00-0地號、769m <sup>2</sup>	建 物					

(續上頁)

01

		00-00地號、301m <sup>2</sup>		
		總價 1,200 萬元	總價 1,060 萬元	總價 40 萬元
		應 有 部 分	應 有 部 分	應 有 部 分
1	范揚鑾	75/268	75/268	125/670
2	范芳瑜	125/670	125/670	125/670
3	范玉珍	95/670	95/670	95/670
4	鍾美霞	25/268	25/268	
5	范揚欽			125/670
6	范揚琳			10/67
7	劉素珍	20/67		
8	邱垂鴻		20/67	
9	張采慈			10/67