臺灣高等法院民事判決

114年度上字第251號

上　訴　人　林鴻章

訴訟代理人　張嘉珉律師

　　鄭猷耀律師

　　林裕展律師

被　上訴人　黃詩怡

兼　訴　訟

代　理　人　方世樑

上列當事人間請求返還文件事件，上訴人對於中華民國113年6月21日臺灣士林地方法院112年度訴字第1392號第一審判決提起上訴，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正為：「被告應將如附件所示存證信函寄送予收件人即原告及訴外人謝吉昌、謝武夫、謝王桂鳳、謝政良、謝文乾、林秀珠、林鳳山、李彥德、廖啓男、林淑華、陳麗清、廖林雪子、林玉英、謝長壽、謝長彰、謝坤宗等18人之雙掛號回執聯，及寄送予收件人即訴外人林志明、林鄭腰、林鳳景、林國榮、陳麗莉等5人之退回雙掛號寄件信封交付予原告」。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。此參民事訴訟法第256條規定甚明。查被上訴人黃詩怡、方世樑（下逕稱其姓名，並合稱被上訴人）原起訴請求上訴人應將民國110年1月7日竹南中港郵局存證號碼000003存證信函（下稱系爭優先承買權通知函）寄送予收件人即被上訴人及訴外人謝吉昌、謝武夫、謝王桂鳳、謝政良、謝文乾、林秀珠、林鳳山、李彥德、廖啓男、林淑華、陳麗清、廖林雪子、林玉英、謝長壽、謝長

彰、謝坤宗等16人（下稱謝吉昌等16人）之雙掛號回執聯，及寄送予收件人即訴外人林志明、林鄭腰、林鳳景、林國榮、陳麗莉等5人（下合稱林志明等5人）之退回雙掛號寄件信封（與前開雙掛號回執聯合稱系爭文件）交付予被上訴人及訴外人謝武夫。嗣因謝武夫與苗栗縣○○鎮○○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人間之優先承買權及買賣關係均不存在乙情，業經臺灣苗栗地方法院113年度重訴字第54號判決（下稱54號判決）確定在案，有該判決書在卷可稽（見本院卷一第205至208頁），被上訴人於本院審理中將系爭文件返還之受領對象更正為僅被上訴人（見本院卷二第365至366頁），核屬事實上陳述之更正，合於前開規定，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地之共有人即上訴人與訴外人謝英村、林仁和、林美花、林文信、謝宗霖、武美玲、林玉松、林涵琳、林文彬、林文賢、林宏彥、林惠芬、林惠琴、林伶靜、林宏靜、林梅華（已死亡，其應有部分由陳雲珠分割繼承取得）、林麗美、林文雄、陳雲霓（已死亡，其應有部分由陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗莉、陳麗修、陳麗清繼承）、陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗修（下合稱謝英村等23人）前依土地法第34條之1第1項規定將系爭土地以新臺幣（下同）1571萬5500元出售予訴外人吉智建設有限公司（下稱吉智公司），並訂立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），及以系爭優先承買權通知函通知伊等是否行使優先承買權，經伊等回覆願依系爭優先承買權通知函所載條件行使優先承買權。又依土地法第34條之1執行要點第9點規定，伊等行使優先承買權辦理後續系爭土地移轉登記時，應檢附已為通知或公告之文件，上訴人因受謝英村等23人同意出售系爭土地之共有人委任處理系爭土地買賣事宜，其以系爭優先承買權通知函對其他共有人通知時，自已取得系爭文件，依系爭買賣契約第3條第2項、第5條之約定，伊等已依約交付

第1、2期款買賣價金予上訴人及其他同意出售土地之共有人，上訴人應將系爭文件交付伊等。爰依系爭買賣契約第3條第2項、第5條之約定，求為命上訴人將系爭文件交付予伊等之判決（原審為上訴人敗訴之判決，經其聲明不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人未將系爭買賣契約之出賣人全體列為被告，有當事人不適格之情事。系爭買賣契約第15條第7項約定以共有人行使優先承買權，為系爭買賣契約之解除條件，是系爭買賣契約已因被上訴人行使優先承買權，解除條件成就而全部失效，被上訴人無從本於系爭買賣契約第3條第2項、第5條約定請求伊交付系爭文件。又方世樑私下陸續與其他共有人購買系爭土地應有部分，導致伊無法與被上訴人訂立相同條件之買賣契約，是兩造間既未依系爭買賣契約訂立相同條件之買賣契約，伊自不受系爭買賣契約效力拘束；且被上訴人亦未依系爭買賣契約履行給付第1、2期價款給付之義務。另依土地法第34條之1執行要點第9點規定，僅於申請權利變更時須檢附已為通知或公告之文件，並未規定共有人於移轉權利前有交付通知或公告之文件予權利人之義務，且本件依土地登記規則僅須記明切結字樣，無須再檢附系爭文件等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第314至317頁）：

㈠上訴人及謝英村等23人前於110年1月7日寄發系爭優先承買權通知函予未同意出售系爭土地之共有人即被上訴人及謝吉昌等16人、林志明等5人，內容略以：上訴人及謝英村等23人欲將系爭土地出售吉智公司，請於15日內表示是否主張優先承買權。

㈡上訴人、謝英村等23人與吉智公司就系爭土地訂立系爭買賣契約，約定價金為每坪7萬5000元，總價金1571萬5500元。

㈢謝武夫於110年1月20日以臺北六張犁郵局存證號碼000095存

證信函行使優先承買權，經林美花對其提起確認優先承買權不存在等訴訟，經54號判決確認謝武夫就系爭土地之優先承買權及買賣關係均不存在，該判決已於113年10月17日確定。

㈣黃詩怡於110年1月20日以頭份田寮郵局存證號碼000006存證信函行使優先承買權，方世樑於110年1月21日以竹南照南郵局存證號碼000004存證信函行使優先承買權（上二存證信函下合稱系爭行使優先承買權函）。

㈤系爭優先承買權通知函寄送情形，其中謝吉昌等18人經上訴人取回雙掛號回執聯，林志明等5人部分則退回雙掛號寄件信封予上訴人。系爭文件目前為上訴人所執有。

㈥方世樑向系爭土地共有人林玉英、林秀珠、林鳳山、林淑華、廖啓男購買其等應有部分，並分別於108年7月11日、112年8月18日、112年8月22日、113年1月11日完成移轉登記。

㈦被上訴人曾於112年7月6日以頭份田寮郵局存證號碼000102存證信函（下稱102號存證信函）向上訴人通知檢附華南銀行竹南分行面額160萬元支票（票據號碼：PD0000000；下稱系爭華南銀行支票）一張，作為支付第1次款之用，上訴人嗣於112年7月18日委託律師以112年度安恆鄭字第16號律師函通知被上訴人取回該支票。

四、本院之判斷：

㈠被上訴人未將系爭優先承買權通知函寄件人即出賣人列為本件被告，是否有當事人不適格之情事？

1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，對於為訴訟標的之法律關係有實施訴訟之權能而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，或雖非訴訟標的之主體，但對之有管理或處分權者，其原告適格即無欠缺；只須原告主張被告有給付義務，該被告即為適格（最高法院111年度台上字第1970號判決意旨參照）。

2.查上訴人及謝英村等23人為系爭土地之共有人，依土地法

第34條之1規定將系爭土地全部出售予吉智公司，並與吉智公司訂立系爭買賣契約，上訴人及謝英村等23人依同條第2項規定寄發系爭優先承買權通知函予未同意出售系爭土地之共有人即被上訴人及謝吉昌等16人、林志明等5人，經被上訴人行使優先承買權等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡、㈣）；且系爭優先承買權通知函寄送至謝吉昌等18人、林志明等5人之系爭文件現為上訴人所執有乙情，亦為其所不爭執（見不爭執事項㈤）。本件被上訴人行使優先承買權後為辦理系爭土地移轉登記事宜，因認上訴人執有系爭優先承買權通知函寄送至謝吉昌等18人、林志明等5人之系爭文件，乃以上訴人為被告提起本件訴訟，請求上訴人交付系爭文件。上訴人雖抗辯被上訴人未將全部同意處分系爭土地之共有人列為被告，而屬當事人不適格等語。然參以系爭買賣契約第15條第13項約定：「賣方（指上訴人及謝英村等23人）同意本約依土地法第34條之1辦理相關事項（含提存法院款項等）授權賣方代表人林鴻章全權處理相關事項。」（見原審卷一第274頁），足見謝英村等23人已就系爭買賣契約關於土地法第34條之1相關事項授權由上訴人一人辦理，且系爭文件現確為上訴人所執有，是被上訴人以上訴人為被告，請求其返還系爭文件，當事人自屬適格，上訴人抗辯本件當事人不適格，顯不可採。

㈡被上訴人行使優先承買權，是否該當系爭買賣契約第15條第7項「他共有人不出售者主張優先承買權」之事由而認系爭買賣契約失效？

1.按土地法第34條之1第1項規定，共有土地或建築改良物，其處分應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，旨在解決土地共有權利行使之困難，便捷共有人對共有土地之迅速有效處分，是共有人及其應有部分達一定比例時，即得將其他共有人之應有部分一併加以處分。且為減少共有人之人數，促進不動產之有效利用及消除共有

而生之糾葛，故於同法條第4項規定不同意出賣之共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。此項優先承購權係屬法定形成權之性質，自不容許當事人任意予以限制或剝奪（最高法院87年度台上字第2776號判決意旨參照）。

2.上訴人雖抗辯其與吉智公司訂立之系爭買賣契約已約明如有共有人行使優先承買權，將使系爭買賣契約失效之解除條件，被上訴人既行使優先承買權，系爭買賣契約因解除條件成就而全部失效，無從再訂立相同價格及條件之買賣契約等語。參以系爭買賣契約第15條第7項後段約定：「若他共有人不出售者主張優先購買權時，則本約失效，賣方7日內無息退還買方已付款項（由代保管人將款項退還買方），雙方無違約情事，辦理土地法第34條之1相關事項費用由買方支付。」（見原審卷一第273頁），依契約之文義解釋，僅能認係系爭買賣契約締約之雙方約定如有未同意出售之共有人行使優先承買權時，該買賣即同意出賣系爭土地之共有人與吉智公司間失其效力，彼此不得以有他人行使優先承買權為由主張構成債務不履行之違約事由。至被上訴人因行使之優先承買權為法定形成權，出賣之共有人與優先承購之被上訴人間之買賣契約即當然成立，條件與出賣之共有人與吉智公司所定系爭買賣契約約定相同，無待另訂書面契約，依前開說明，自不因前揭系爭買賣契約第15條第7項後段約定，而使被上訴人不得訂立相同條件之買賣契約，否則將無異剝奪共有人行使優先承買權，而有違土地法第34條之1第4項規定所欲保障共有人優先購買共有土地權益之立法意旨，是上訴人抗辯依系爭買賣契約第15條第7項後段約定，因被上訴人行使優先承買權致系爭買賣契約失效，而無從再以相同條件訂立買賣契約等語，自非可採。

㈢上訴人抗辯方世樑私下以不同價格向系爭土地共有人購買應有部分，擅自變更買賣價金，致上訴人等人無法訂立相同條件之買賣契約等語。惟查：

1.按優先承購權係屬法定形成權之性質，他共有人是否以「同樣條件」合法優先承購？應依其行使該優先承購權時之意思表示為準。倘他共有人行使優先承購權時未附條件，則其與出賣之共有人間，即應依照出賣之共有人與第三人間所訂買賣契約之相同內容，成立買賣契約。此後，他共有人尚不得任憑己意附加條件或限制，若然，對於已成立之買賣契約內容，亦不生影響（最高法院104年度台上字第2161號判決意旨參照）。

2.查方世樑向系爭土地共有人林玉英、林秀珠、林鳳山、林淑華、廖啓男購買其等應有部分，並分別於108年7月11日、112年8月18日、112年8月22日、113年1月11日完成移轉登記乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥），其中林秀珠、林鳳山、林淑華、廖啓男部分，固為方世樑行使優先承買權後，另行與上開共有人訂立買賣契約買受其等應有部分。然被上訴人行使優先承買權時並未附加條件一節，有系爭行使優先承買權函可稽（見原審卷一第74至75頁），依前開說明，被上訴人與出賣之共有人間即應依照出賣之共有人與吉智公司間所訂系爭買賣契約之同一條件及價格成立買賣契約；至方世樑私下與林秀珠、林鳳山、林淑華、廖啓男另行訂立系爭土地應有部分之買賣契約，縱與系爭買賣契約約定之價金不同，仍無影響被上訴人因行使優先承買權所成立之買賣契約，被上訴人仍得依與系爭買賣契約同一條件及價格所成立之買賣契約請求上訴人履行出賣人之義務，則上訴人抗辯方世樑私下與部分共有人另成立買賣契約，致伊無法依相同條件成立買賣契約等語，核屬無據。

㈣上訴人抗辯被上訴人未依系爭買賣契約給付價金予不同意出賣人，未該當系爭買賣契約第3條第2項、第5條約定，而不得為本件請求，有無理由？

1.經查，系爭買賣契約第2條約定買賣總價款為1571萬5500元，第3條第1、2項分別約定買方支付第1、2次款之金額

分別為157萬1550元、157萬1550元，系爭買賣契約第5條前段並約定：「賣方應於買方支付第貳次款同時，備齊登記有關文件並蓋妥印鑑交與買方辦理產權移轉登記手續，在辦理中倘需賣方補齊證件補蓋章或出面協辦時，賣方應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何費用……」（見原審卷一第272頁）。本件被上訴人已支付買賣價金部分，析述如下：

⑴附表編號1至4所示之共有人分別受領被上訴人給付系爭買賣契約第1、2期價款，即如附表編號1至4金額欄所示之金額一節，為上訴人所不爭執（見本院卷二第63頁）。

⑵附表編號5至19所示之共有人分別受領被上訴人給付附表編號5至19金額欄所示之金額一節，業據被上訴人提出受領證明為證（見原審卷二第32至44、46至47頁），參以受領證明記載：「本土地買賣○○鎮○○○段000、000地號等2筆土地，今受領人（出賣人）受領持份價款……實領……元」等語，足見於受領證明簽收之共有人係因被上訴人行使優先承買權後，由被上訴人基於買受人身分給付因行使優先承買權所成立買賣契約之價金予受領之共有人，且既已載明實領金額之數額，應認各該共有人於簽收時已受領該證明上所載之實領金額。上訴人抗辯被上訴人未提出給付價金之支票，無從證明附表編號5至19所示之共有人受領系爭買賣契約第1、2期價款等語，難認可採。

⑶附表編號20所示之共有人謝英村部分，被上訴人主張謝英村於生前有收受伊所交付銀行本行支票面額30萬元、30萬元共2紙，發票日為112年12月11日、同年月14日，謝英村並有交付印鑑證明予伊等語，業據其等提出支票影本、印鑑證明為憑（見原審卷二第48至52頁）。本院審酌謝英村原為系爭買賣契約之出賣人（見原審卷一第270頁），其所出具之印鑑證明記載申請目的為不動產

買賣，苗栗○○○○○○○○○○核發印鑑證明之時間為112年12月12日，亦介於被上訴人交付上開支票2紙之發票日間，況謝英村之繼承人謝瑞騏已將系爭土地之所有權狀原本交付方世樑，亦為上訴人所不爭執（見本院卷二第64至65頁），足認謝英村確實係因系爭土地之買賣而受領被上訴人所給付價金合計60萬元。上訴人抗辯謝英村未受領被上訴人基於系爭買賣契約所交付第1、2期價款等語，亦非可採。

⑷附表編號21所示之共有人林秀珠部分，被上訴人主張林秀珠有受領伊等所給付價金85萬元一節，業據提出受領證明、支票影本為證（見原審卷二第45頁）。參以受領證明記載：「本土地買賣○○鎮○○○段000、000、000、000、0000、0000、0000、0000地號等8筆土地，今受領人（出賣人）……同時領取新台幣850000元」等語，足見林秀珠確實有受領被上訴人給付包含系爭土地在內之買賣價金甚明。上訴人雖爭執被上訴人提出與林秀珠訂立買賣契約（見本院卷二第43至44頁）之真正，惟上訴人並未爭執方世樑私下有買受林秀珠就系爭土地之應有部分（見不爭執事項㈥），則林秀珠既於受領證明簽收表示受領包含系爭土地在內之買賣價金，被上訴人主張有林秀珠有受領系爭買賣契約第1、2期價款等語，即非無據。

⑸上訴人部分：被上訴人曾於112年7月6日以102號存證信函向上訴人通知檢附系爭華南銀行支票作為支付第1次款之用一節，為上訴人所不爭執（見不爭執事項㈦）；而102號存證信函係以支付賣方代表人即上訴人第一期價款為通知，有102號存證信函可稽（見原審卷一第38至39頁），雖經上訴人於112年7月18日委託律師發函通知被上訴人取回系爭華南銀行支票，惟被上訴人迄未取回該紙支票，亦為上訴人所自陳（見本院卷二第314頁）。再者，除上訴人外，被上訴人於112年間陸續給

付附表編號1至21所示共有人部分買賣價金，已如前述，是被上訴人交付系爭華南銀行支票予上訴人，應可認係作為給付上訴人買賣契約價款之用，至上訴人稱至今未將系爭華南支票向銀行兌領，然系爭華南銀行支票為銀行本行支票（見原審卷一第40頁），為銀行所擔保付款，被上訴人交付該紙支票於上訴人後，即可由上訴人兌領以受領價金，上訴人實際兌領與否，要無影響被上訴人以系爭華南銀行支票作為已支付系爭買賣契約價金之認定。上訴人雖辯稱被上訴人未依系爭買賣契約第3條第1項將給付之價款交由承辦地政士代為保管等語。惟查，系爭買賣契約第3條第1項約定：「本契約作（按：應係『成』之誤繕）立同時買方支付賣方新台幣157萬1550元整為第一次款，由賣方簽收款後交由承辦地政士代為保管，俟本約買賣標的他共有人不出售者不主張優先購買後7日內由代保管人將代保管款項交由賣方收取……」（見原審卷一第271頁），應係指原買受人吉智公司交付第一次款時，因鑑於系爭土地可能有不同意出售之共有人行使優先承買權，為保障買方權益乃將第一次款委由承辦地政士保管，待不同意出售之共有人未行使優先承買權確定，再將款項交由賣方收取。然本件係經被上訴人行使優先承買權後所為交付價金，則系爭買賣契約第3條第1項關於將款項交由地政士保管以等待優先承買權行使之事由，即不存在，自不得再要求被上訴人應先將款項交付予承辦之地政士，則上訴人抗辯被上訴人未將買賣價金交由承辦之地政士保管，有違系爭買賣契約之同一條件等語，洵非可採。

⑹至上訴人抗辯被上訴人於給付價金時，擅自將應由買方即被上訴人負擔之土地增值稅扣除，其等給付價金未符債之本旨等語。雖本件依被上訴人提出前揭受領證明，有記載「本件買賣土地之增值稅及相關費用由買受人代付，故予以扣除」之內容，然依系爭買賣契約第3條第3

項約定：「第3次款……土地增值稅單核發下來後經承辦地政士通知日起3日內完稅，完稅後3日內付清，買方代繳增值稅並由應付款中扣除……」，足見系爭買賣契約雖約定由買方須負責繳納增值稅，然買方得於應付之價款扣除該筆稅費，是被上訴人於結算第1、2期價款時將增值稅預先扣除，並無違反上開約定，上訴人此部分抗辯，容有誤會，而非可採。

⑺綜上，被上訴人已給付之買賣價款，因林秀珠部分牽涉系爭土地連同其他土地之應有部分買賣，而無從認定系爭土地之應有部分價金，而暫不列入計算，其餘部分已給付609萬60元（計算式：附表編號1至20合計449萬60元＋上訴人受領系爭華南銀行支票160萬元＝609萬60元），被上訴人主張給付之價金已逾系爭買賣契約第1、2期約定應付之價款314萬3100元（計算式：157萬1550元＋157萬1550元＝314萬3100元）等語，核屬有據。

2.上訴人抗辯被上訴人未能舉證證明有交付價金予系爭土地同意出售吉智公司之共有人陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗修等語。查被上訴人雖未就其等主張交付價金予上開共有人部分提出受領證明或支票等證明文件，然陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗修將其等向戶政機關申請之印鑑證明交付被上訴人持有一節，有被上訴人提出其等印鑑證明為憑（見原審卷二第70至72、74頁），且陳澈、陳憲政、陳彩雪已將土地所有權狀原本交付予上訴人所委託之陳怡良地政士事務所保管乙情，業據其提出交付文件簽收表為證（見本院卷一第469頁），至陳麗修部分業據被上訴人陳明因其未會同其他繼承人共同辦理繼承登記，致未取得地政事務所核發之新所有權狀，因而未能將所有權狀原本交付伊等等語（見本院卷二第66頁）。本院審酌系爭買賣契約第3條第2項既明定賣方於買方交付第2期價款時應交出移轉登記所需證件（如印鑑證明等），而陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗修如未收取被上訴人所給付之買賣價金，應不至

將辦理移轉登記之印鑑證明、所有權狀等重要文件交付被上訴人保管，是被上訴人主張已交付系爭買賣契約第1、2期價款予陳澈、陳憲政、陳彩雪、陳麗修，並保管上開共有人之印鑑證明、所有權狀，已有適足之證明，應認可採。

3.至系爭土地不同意出售之共有人謝王桂鳳、謝政良、謝文乾、林鳳景、林國榮、李彥德、陳麗莉、陳麗清、廖林雪子、謝吉昌（於113年間死亡，繼承人為謝錫坤、謝錫芳）、謝長壽、謝長彰、謝坤宗、林志明，被上訴人至今尚未給付此部分共有人價款，為其等所不爭執（見本院卷二第66頁）。參以系爭買賣契約第3條第3項約定：「第3次款新台幣157萬1550元整於本約買賣標的他共有人不出售不主張優先承買權『並將應收買賣價款提存法院完成』後7日內及土地增值稅單核發下來後經承辦地政士通知日起3日內完稅，完稅後3日內付清……」（見原審卷一第271頁），足見買受人依系爭買賣契約就不同意出售共有人之價款，於給付第3期款時向法院辦理提存完畢即可，是被上訴人主張依系爭買賣契約就系爭土地不同意出售之共有人，係有別於同意出售之共有人，另於給付第3期款辦理提存完成等語（見本院卷二第258頁），核屬有據。上訴人抗辯被上訴人並未給付第1、2期款予前揭系爭土地不同意出售之共有人等語，而不得依系爭買賣契約第5條請求交付系爭文件等語，要非可採。

4.按共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之，土地法第34條之1第2項定有明文；土地法第三十四條之一執行要點第9點第1項前段並規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：㈠部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依

土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理」；又系爭土地依土地法第34條之1規定處分全部時，倘若他共有人主張優先購買權，申請人仍應依土地法第三十四條之一執行要點第9至13點規定辦理，有苗栗縣竹南地政事務所114年6月25日南地所一字第1140005046號函可稽（下稱系爭地政函文，見本院卷一第421頁）。是未同意出賣土地之共有人依土地法第34條之1第4項規定行使優先承買權而成立買賣契約後，於依該買賣契約向地政事務所申請辦理不動產移轉登記時，應檢附同意出賣土地之共有人已依土地法第34條之1第2項規定對於未同意出賣土地之共有人為通知或公告之文件，就本件共有之系爭土地買賣而言，被上訴人向地政事務所提出移轉系爭土地所有權登記之申請時，應檢附系爭文件始可辦理。上訴人雖抗辯本件依土地登記規則第26條規定應由權利人及義務人會同申請，並於申請書記明切結等字樣，而無須檢附系爭文件等語。然系爭地政函文既已明確指出辦理移轉登記之申請應依土地法第三十四條之一執行要點第9點辦理，即於申請移轉所有權時應檢附已為通知或公告之文件，則上訴人抗辯無須檢附系爭文件即可辦理等語，顯非可採。

5.綜上，本件被上訴人支付已同意出售共有人價金金額為609萬60元，已逾系爭買賣契約第3條第1、2項所定第1、2次價款合計314萬3100元金額，系爭文件現為上訴人所執有（見不爭執事項㈤），且為辦理系爭土地移轉登記所必須之文件等節，均如前述。從而，被上訴人依系爭買賣契約第5條約定，請求上訴人交付系爭文件，即屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第5條約定，請求上訴人交付系爭文件予被上訴人，為有理由，應予准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件被上訴人請求上訴人交付系爭文件之受領對象更正為被上訴人，已如前述，爰併將原審判決主文第1

項，更正如主文第3項所示。

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　蔡子琪

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　　7　　月　　21　　日

書記官　馬佳瑩

附表：

編號	共有人	金額（新臺幣）
1	謝宗霖	111萬3160元
2	武美玲	25萬元
3	林玉松	25萬元
4	林涵琳	25萬元
5	林仁和	21萬2000元
6	林美花	22萬2000元

7	林文信	70萬元
8	林文彬	6萬9300元
9	林文賢	6萬9300元
10	林宏彥	20萬元
11	林文雄	21萬3000元
12	林惠琴	6300元
13	林伶靜	1萬1000元
14	林宏靜	1萬1000元
15	林麗美	3萬1000元
16	陳雲珠	3萬5000元
17	林惠芬	1萬7000元
18	林玉英	20萬元
19	廖啓男	3萬元
20	謝英村	60萬元
合　計		449萬60元
21	林秀珠	85萬元