

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第242號

上訴人 王萬福  
王振暘  
王張對  
王藝霖  
王美釗  
郭貞佑  
郭豐瑜

共同

訴訟代理人 劉炳烽律師  
陳冠甫律師

被上訴人 王傳仁  
劉勝文（兼劉新富之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 蔡炳楠律師

被上訴人 王美鈴

沈惟嫻

王湧銓

王振賦

沈家豪

洪淑月

王文賢

劉張修齊

王柏偉

|    |                  |            |
|----|------------------|------------|
| 01 | 0000000000000000 |            |
| 02 |                  | 王識誠        |
| 03 | 0000000000000000 |            |
| 04 | 0000000000000000 |            |
| 05 |                  | 陳王振        |
| 06 | 0000000000000000 |            |
| 07 |                  | 陳明揚        |
| 08 | 0000000000000000 |            |
| 09 |                  | 邱葉秀惠       |
| 10 |                  | 林王慧        |
| 11 |                  | 王淑惠        |
| 12 | 0000000000000000 |            |
| 13 |                  | 王淑靜        |
| 14 |                  | 葉王愷        |
| 15 | 0000000000000000 |            |
| 16 | 0000000000000000 |            |
| 17 | 0000000000000000 |            |
| 18 |                  | 張黃秀玉       |
| 19 |                  | 沈美蓮        |
| 20 |                  | 凌王雪霞       |
| 21 | 0000000000000000 |            |
| 22 | 0000000000000000 |            |
| 23 | 上 一 人            |            |
| 24 | 訴訟代理人            | 凌見臣律師      |
| 25 |                  | 高啓航律師      |
| 26 | 被 上訴人            | 王銘融        |
| 27 |                  | 馬于楨        |
| 28 | 0000000000000000 |            |
| 29 |                  | 劉蘋慧        |
| 30 | 0000000000000000 |            |
| 31 |                  | 劉采琪（原名劉家利） |

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 劉宏祥

04 0000000000000000

05 劉宏毅

06 0000000000000000

07 劉孟綦

08 劉宜昌（兼劉新富之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 參 加 人 羅采芳

11 訴訟代理人 黃秀禎律師

12 蔡祁芳律師

13 上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國  
14 113年9月30日臺灣新北地方法院111年度重訴字第533號第一審  
15 判決提起上訴，本院於114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 上訴駁回。

18 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 一、上訴人於原審起訴請求被上訴人就如附表一所示坐落新北市  
22 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分，依  
23 民國110年12月19日與參加人羅采芳所訂買賣契約（下稱系  
24 爭買賣契約）之同一條件，與伊簽訂書面契約，並於伊給付  
25 新臺幣（下同）7727萬6675元之同時，將該土地所有權應有  
26 部分移轉登記予伊，並按附表二所示比例維持共有。嗣於本  
27 院就上開聲明命其為對待給付部分，變更為於伊給付1億531  
28 萬800元之同時，將系爭土地所有權應有部分移轉登記予  
29 伊，核屬不變更訴訟標的，而更正事實上或法律上之陳述，  
30 非為訴之變更或追加，合先敘明。

31 二、除被上訴人王傳仁、劉勝文、凌王雪霞外，其餘被上訴人經

01 合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38  
02 6條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為  
03 判決。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：兩造均為系爭土地之共有人，如附表一所示A  
06 欄之部分共有人（下稱出賣人），依土地法第34條之1規  
07 定，以共有人過半數之同意，於110年12月19日與參加人羅  
08 采芳簽訂系爭買賣契約，將系爭土地以總價1億531萬800元  
09 出售予羅采芳，並於111年8月22日通知伊限期行使優先承買  
10 權，伊於同年9月1日主張優先承買。詎買賣雙方之仲介有巢  
11 氏房屋要求伊負擔買方仲介費218萬9052元，伊因系爭買賣  
12 契約無此項約定而拒絕，伊兩度與出賣人商議簽約未果，出  
13 賣人竟以同年9月19日函通知伊視為放棄優先承買。爰依前  
14 開規定，請求被上訴人就系爭土地之應有部分，依系爭買賣  
15 契約之同一條件與伊簽約，並於伊給付1億531萬800元之同  
16 時，將系爭土地所有權應有部分移轉登記予伊。原審判決上  
17 訴人敗訴。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：（一）原判決廢  
18 棄。（二）被上訴人應就如附表一所示系爭土地應有部分，依系  
19 爭買賣契約之同一條件，與伊簽訂書面契約，並於伊給付1  
20 億531萬800元之同時，將如附表一所示所有權應有部分移轉  
21 登記予伊，並按附表二所示比例維持共有。

22 二、被上訴人抗辯：

23 （一）王傳仁、劉勝文、凌王雪霞抗辯：系爭買賣契約第4條第7項  
24 約定價金履約保證事項依價金履約保證申請書（下稱履保申  
25 請書）及價金履約保證書（下稱履保證書）內容為準。而履  
26 保申請書第1條第1項約定買方應給付之費用包括但不限於仲  
27 介服務報酬，得於簽約後匯入履保專戶，第2條第1項第1款  
28 約定，買賣雙方同意買方匯入應給付申辦店之服務報酬不可  
29 撤銷，足徵系爭買賣契約之買方負給付仲介費之義務。又本  
30 件仲介洽詢共有人出售意願時，亦告知上訴人王萬福女兒，  
31 系爭土地出售條件包括買方應負成交價2%之仲介費，出賣

01 人通知上訴人優先承買之存證信函及附件（下稱通知優先承  
02 買函）記載主張優先承買者須支付買方仲介費，均顯見上訴  
03 人知悉此項買方義務。惟上訴人於111年9月12日、同年9月1  
04 7日與出賣人洽談，均拒絕給付買方仲介費，可認上訴人不  
05 願依系爭買賣契約之同一條件優先承買，自未合法行使優先  
06 承買權，其本件請求應無理由。答辯聲明：上訴駁回。

07 (二)其餘被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書面作何聲  
08 明或陳述。

09 三、羅采芳陳述：伊配偶即訴外人邱銘乾於110年12月9日就系爭  
10 土地與有巢氏房屋三峽學勤加盟店即富頂事業有限公司（下  
11 稱富頂公司或有巢氏房屋）簽署買方給付服務費承諾書（下  
12 稱服務費承諾書），約定於買賣契約成立時給付買賣總價款  
13 2%之服務報酬予富頂公司。依我國不動產交易習慣，仲介  
14 居間成立買賣契約，買方給付買賣總價款1%至2%、賣方給  
15 付3%至4%之仲介費約定相當普遍，有巢氏房屋分別與伊及  
16 系爭土地共有人接洽，且通知優先承買函載明行使優先承買  
17 權者須支付買方仲介費，上訴人明知買方應負擔仲介費卻不  
18 願負擔，其行使優先承買權為不合法，應予駁回。答辯聲  
19 明：上訴駁回。

20 四、兩造不爭執事實（本院卷第364至365頁）：

21 (一)兩造均為系爭土地之共有人，如附表一所示A欄之共有人依  
22 土地法第34條之1第1項規定，以共有人、應有部分過半數之  
23 同意，於110年12月19日與羅采芳簽訂系爭買賣契約，將系  
24 爭土地以總價1億531萬800元出售予羅采芳（原審卷一第25  
25 至35、47至52頁）

26 (二)出賣人委託訴外人蕭旭峰於111年8月22日寄發通知優先承買  
27 函及附頁，限上訴人於15日內行使優先承買權，附頁記載  
28 「九、(二)主張優先購買者仍須支付買方仲介費及稅規費等相  
29 關費用」（原審卷一第37至39頁）。上訴人於同年9月1日發  
30 存證信函主張優先承買（原審卷一第41至43頁），雙方於同  
31 年9月12日至有巢氏房屋預定簽約，上訴人拒絕負擔買方仲

01 介費而未果。上訴人再於同年9月14日致函蕭旭峰，請出賣  
02 人於同年9月17日至法律事務所簽約（原審卷一第57至60  
03 頁），上訴人仍拒付仲介費而未簽成。蕭旭峰受出賣人委  
04 託，以同年9月19日存證信函通知上訴人未於期限內完成簽  
05 約及備證，視為放棄優先承買權（原審卷一第61至63頁）。

06 (三)系爭買賣契約之買賣雙方訂有履保申請書、履保證書（原審  
07 卷一第321至324頁）。另被上訴人王傳仁、羅采芳之配偶邱  
08 銘乾分別於110年11月9日、同年12月9日與有巢氏房屋簽訂  
09 委託銷售契約書、服務費承諾書，分別約定賣方、買方於買  
10 賣契約成立時給付買賣總價款4%、2%之服務報酬（原審卷  
11 一第335至345頁）。

## 12 五、本院之判斷：

13 按土地法所定土地共有人之優先承買權，目的在於減少共有  
14 人數，簡化共有物之使用關係，非在使優先承買權人坐收漁  
15 利，則其第34條之1第4項所稱，共有人出賣共有土地之應有  
16 部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購者，應  
17 指他共有人於共有人出賣共有土地時，對於該共有人有請求  
18 以同樣條件訂立買賣契約之權而言。故出賣之共有人與他人  
19 所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承買權人必須均表接  
20 受，始有合法行使優先承買權可言，倘有部分不接受或擅加  
21 予變更買賣條件時，即非合法行使優先承買權（最高法院85  
22 年度台上字第793號、98年度台上字第1285號判決參照）。

23 查出賣人已依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地出售  
24 予羅采芳，並通知上訴人限期優先承買（兩造不爭執事實(一)  
25 (二)，兩造爭執系爭買賣契約之條件是否包括買方負擔仲介  
26 費，上訴人是否合法行使優先承買權，本院認定如下：

27 (一)羅采芳之配偶邱銘乾於110年12月9日與有巢氏房屋簽訂服務  
28 費承諾書，約定買方於買賣契約成立時給付買賣總價款2%  
29 之服務報酬，業如前述（兩造不爭執事實(三)），羅采芳亦陳  
30 稱其完全知悉並承認其配偶簽署之服務費承諾書等語（原審  
31 卷二第352頁）；此核與有巢氏房屋仲介傳送系爭買賣契約

01 等文件予上訴人王萬福之女兒，其女兒詢問「您之前告訴我  
02 系爭土地是出售給家登精密工業股份有限公司不是嗎？可是  
03 合約買方是羅采芳」，仲介回覆「羅采芳是家登董事長太太  
04 的名字，因為用公司名稱買需要太多層層關卡，所以我請家  
05 登邱董用個人名義購買」等語並無不符（原審卷一第131、1  
06 34頁），且與我國不動產交易常情，買賣雙方與房仲業者約  
07 定契約成立時由買方給付成交價1%至2%，賣方給付3%至  
08 4%之仲介費亦無不合。可認邱銘乾係隱名代理羅采芳與有  
09 巢氏房屋簽訂服務費承諾書，此為有巢氏房屋所知悉並為羅  
10 采芳所承認，是該服務費承諾書對於本人羅采芳應生效力，  
11 羅采芳自應依該服務費承諾書履行。上訴人抗辯服務費承諾  
12 書非夫妻日常家務代理範圍，支付服務費義務人僅為邱銘  
13 乾、非羅采芳，且服務費承諾書僅載系爭土地段號、未載地  
14 號，標的是否為系爭土地有疑云云，均不可採。

15 (二)系爭買賣契約之買方確與有巢氏房屋簽訂服務費承諾書，承  
16 諾於買賣契約成立時給付買賣總價2%之服務報酬，業經本  
17 院認定如前，而買方與仲介間之約定固屬居間，惟買賣雙方  
18 經仲介之媒介、磋商方能成立契約，非不得將應給付仲介之  
19 報酬列入買賣過程應履行之條件。經查，系爭買賣契約第4  
20 條第7項約定「甲（即羅采芳）乙（即出賣人）雙方同意本  
21 買賣契約依合泰建經機構之價金履約保證之相關手續辦理。  
22 有關價金履約保證事項之相關規定，概以履保申請書及履保  
23 證書內容為準」。而履保申請書第1條第5項記載：甲方應給  
24 付之費用（包括但不限於仲介服務報酬…）得於簽約後匯入  
25 本履保專戶…，並依第2條約定給付」，第2條履保專戶款項  
26 之用途記載：為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項  
27 撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代  
28 甲乙雙方支付下列款項…且甲乙雙方同意下列各款事項係不  
29 可撤銷：(一)甲方依第1條第5項匯入應給付申辦店之服務報酬  
30 及地政士費用…(二)乙方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費  
31 用…(四)乙方應給付之仲介服務報酬…(五)甲乙雙方應負擔之價

01 金履約保證手續費…(六)其他經合泰建經審核為買賣過程中應  
02 支付之款項（原審卷一第321頁），可見系爭買賣契約之雙  
03 方已將買賣方應給付之服務報酬，與履保費用、各項稅費等  
04 同納入買賣履約過程中不可或缺且不可由當事人變更，應由  
05 履保專戶撥付履行之項目；出賣人更於通知優先承買函之附  
06 頁明確記載「主張優先購買者仍須支付買方仲介費及稅規費  
07 等相關費用」（兩造不爭執事實(二)），俾使上訴人知悉該項  
08 買方義務；且早於有巢氏房屋仲介將系爭買賣契約傳送予上  
09 訴人王萬福之女兒，向其徵詢上訴人王萬福等之出售意願  
10 時，亦明確告知「總價賣方4%買方2%服務費」（原審卷一  
11 第132頁），足認買賣雙方已將買方應支付仲介費列入買賣  
12 之條件。依首開說明，上訴人主張優先承買系爭土地，自須  
13 表明接受此項條件，始得謂已合法行使優先承買權。上訴人  
14 抗辯服務費承諾書係居間契約，與買賣契約之性質迥然不  
15 同，基於債之相對性，伊不受該居間契約之拘束云云，洵無  
16 足取。又履保申請書第1條第5項、第2條約定買方應給付之  
17 仲介服務報酬匯入履保專戶，由合泰建經代買方支付乙節，  
18 均如前述，上訴人捨契約文義，辯稱服務費承諾書約定服務  
19 報酬以現金給付，無需匯入履保專戶，不得依履保申請書約  
20 定認定本件買賣條件包含買方仲介費云云，亦無足採。

21 (三)基上，買方給付仲介費為系爭買賣契約條件之一，出賣人如  
22 實對上訴人為優先承買通知，惟上訴人明確表示不願負擔買  
23 方仲介費，其行使優先承買權自不合法。

24 六、綜上所述，上訴人依土地法第34條之1第4項規定，請求被上  
25 訴人就如附表一所示系爭土地應有部分，依系爭買賣契約之  
26 同一條件，與伊簽訂書面契約，並於伊給付1億531萬800元  
27 之同時，將該土地所有權應有部分移轉登記予伊，並按附表  
28 二所示比例維持共有，為無理由，應予駁回。原審為上訴人  
29 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢  
30 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主。

中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

民事第一庭

審判長法 官 石有為

法 官 林晏如

法 官 曾明玉

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 114 年 7 月 25 日

書記官 陳盈璇

附表一：系爭土地之共有人

| 編號 | 共有人 | 應有部分   | A：出賣人 |
|----|-----|--------|-------|
| 1  | 王傳仁 | 1/4    | √     |
| 2  | 王美玲 | 7/432  | √     |
| 3  | 沈惟嫻 | 1/36   | √     |
| 4  | 王湧銓 | 7/432  |       |
| 5  | 王振賦 | 12/240 |       |
| 6  | 沈家豪 | 1/36   |       |
| 7  | 洪淑月 | 1/48   |       |
|    |     |        |       |

|    |      |          |   |
|----|------|----------|---|
| 8  | 王文賢  | 3/240    |   |
| 9  | 劉張修齊 | 1/432    |   |
| 10 | 王柏偉  | 3/48     |   |
| 11 | 王識誠  | 1/24     |   |
| 12 | 劉勝文  | 14/432   |   |
| 13 | 陳王振  | 1/72     |   |
| 14 | 陳明揚  | 1/72     |   |
| 15 | 邱葉秀惠 | 1/80     |   |
| 16 | 林王慧  | 1/80     |   |
| 17 | 王淑惠  | 1/80     |   |
| 18 | 王淑靜  | 1/80     |   |
| 19 | 葉王愷  | 1/80     |   |
| 20 | 劉張修齊 | 公司共有4/48 | √ |
| 21 | 張黃秀玉 |          |   |
| 22 | 沈惟嫻  |          |   |
| 23 | 陳王振  |          | √ |
| 24 | 沈美蓮  |          |   |
| 25 | 凌王雪霞 |          |   |
| 26 | 王銘融  |          | √ |
| 27 | 馬于楨  |          | √ |
| 28 | 劉蘋慧  |          |   |
| 29 | 劉采琪  |          |   |
| 30 | 劉宏祥  |          |   |
| 31 | 劉宏毅  |          |   |
| 32 | 劉孟蓁  |          |   |
| 33 | 劉勝文  |          |   |

(續上頁)

01

|    |                    |  |  |
|----|--------------------|--|--|
| 34 | 劉宜昌                |  |  |
| 35 | 王美羚                |  |  |
| 36 | 陳明揚                |  |  |
| 37 | 劉宜昌、劉勝文（劉新富之承受訴訟人） |  |  |

02

附表二：上訴人主張共有比例

03

| 上訴人 | 持分比例      |
|-----|-----------|
| 王萬福 | 1080/1150 |
| 王張對 | 56/1150   |
| 王美釗 | 6/1150    |
| 王藝霖 | 2/1150    |
| 王振暘 | 2/1150    |
| 郭貞佑 | 2/1150    |
| 郭豐瑜 | 2/1150    |