

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第591號

上訴人 張志誠
訴訟代理人 李志澄律師
被上訴人 楊文溪
訴訟代理人 楊金煌
被上訴人 范敏珍
范敏鉉
楊美鳳

上四人共同

訴訟代理人 吳冠逸律師
被上訴人 蔡楊秀丹

（現應受送達處所不明）

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，上訴人對於中華民國114年2月20日臺灣士林地方法院113年度重訴字第259號第一審判決提起上訴，本院於115年2月11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。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人蔡楊秀丹經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊與被上訴人均為坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地）共有人，兩造權利範圍各如附表所示。被上訴人各於民國112年6月9日與訴外人陳紫婕簽立土地買賣契約（下合稱系爭契約），出售如附表所示之權利範圍，惟未依土地法第34條之1第4項規定通知伊行

01 使優先承購權。伊於112年7月4日寄發存證信函通知被上訴
02 人，表示未同意放棄優先承購權，並於同年12月6日向被上
03 訴人行使優先承購權，請其等與伊簽訂買賣契約，未獲置
04 理。而系爭契約並無給付仲介費約定，被上訴人主張仲介契
05 約係於買賣契約之前簽訂，係陳紫婕單純委託買賣之仲介，
06 並非買賣系爭土地之條件，且仲介費高達買賣價金10%，顯
07 違一般行情而屬臨訟所為。況伊本為系爭土地所有權人，資
08 料均明載於土地登記謄本上，本無須經由仲介，系爭契約條
09 件不包含仲介費。爰依土地法第34條之1第4項規定，求為
10 命：(一)確認上訴人就被上訴人所有系爭土地如附表權利範圍
11 欄所示之權利範圍有優先承購權存在。(二)被上訴人楊文溪應
12 就系爭土地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約
13 相同條件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完成分期給
14 付總價金新臺幣（下同）465萬4,401元之同時，將系爭土地
15 所有權權利範圍1217/23600移轉登記予上訴人。(三)被上訴人
16 范敏珍應就系爭土地權利範圍1217/47200，依其與陳紫婕間
17 買賣契約相同條件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完
18 成分期給付總價金232萬7,200元之同時，將系爭土地所有權
19 權利範圍1217/47200移轉登記予上訴人。(四)被上訴人范敏鉉
20 應就系爭土地權利範圍1217/47200，依其與陳紫婕間買賣契
21 約相同條件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完成分期
22 給付總價金232萬7,200元之同時，將系爭土地所有權權利範
23 圍1217/47200移轉登記予上訴人。(五)被上訴人蔡楊秀丹應就
24 系爭土地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約相
25 同條件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完成分期給付
26 總價金465萬4,401元之同時，將系爭土地所有權權利範圍12
27 17/23600移轉登記予上訴人。(六)被上訴人楊美鳳應就系爭土
28 地權利範圍1217/23600，依其與陳紫婕間買賣契約相同條
29 件，與上訴人簽立買賣契約，並於上訴人完成分期給付總價
30 金465萬4,401元之同時，將系爭土地所有權權利範圍1217/2
31 3600移轉登記予上訴人（上開(二)至(六)下合稱系爭請求）之判

01 決等語。

02 二、被上訴人則以：伊與陳紫婕之買賣契約約定陳紫婕應給付仲
03 介即訴外人陳麗花仲介費50萬元、給付訴外人邱明德、王炫
04 仁仲介費100萬9,536元，陳紫婕並與3位仲介簽立仲介協議
05 書（下稱系爭仲介協議書）。被上訴人已於112年7月20日委
06 由邱明德、王炫仁及代書即訴外人王君容告知上訴人如欲行
07 使優先承購權須按仲介協議書所載金額給付佣金，上訴人業
08 已明確拒絕給付，其顯未接受系爭契約之同一條件，非屬合
09 法行使優先承購權，不生優先承購之效力。契約成立不以書
10 面為必要，仲介費約定雖未載明於系爭契約，仍不影響契約
11 效力，且本件仲介費符合道路用地交易慣例。上訴人固於11
12 2年12月6日通知伊行使優先承購權，惟上訴人未於收到出賣
13 通知後15日合法行使，其優先承購權視為放棄等語，資為抗
14 辯。

15 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲
16 明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人就被上訴人所有系爭土
17 地，如附表所示權利範圍有優先承購權存在。(三)同上系爭請
18 求。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項（本院卷第198至199、256、263頁）：

20 (一)上訴人與被上訴人均為系爭土地共有人，兩造權利範圍各如
21 附表所示。

22 (二)被上訴人於民國112年6月9日分別與陳紫婕簽立系爭契約，
23 出售如附表所示之權利範圍（士司補字卷第21至27、29至67
24 頁、原審卷第214至222頁）。

25 (三)被上訴人尚未支付本件仲介費用。

26 (四)上訴人曾於112年7月4日寄發存證信函通知被上訴人，其未
27 同意放棄優先承購權（原審卷第73頁）。

28 (五)上訴人曾於112年12月6日委由律師寄發存證信函通知被上訴
29 人出面與上訴人簽訂土地買賣契約（原審卷第77至81頁）。

30 五、本院之判斷：

31 (一)按共有人出賣其權利範圍時，他共有人得以同一價格共同或

01 單獨優先承購；土地法第34條之1第4項定有明文。又按所謂
02 「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與
03 他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、
04 範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人
05 均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即
06 非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院11
07 2年度台上字第1493號判決意旨參照）。是優先購買權人倘
08 有部分不接受買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優
09 先承購之效力。

10 (二)證人王君容於原審證稱：其是地政士，有參與系爭土地買賣
11 過程，本件買賣於系爭契約簽約時有提及仲介費用，雙方協
12 議仲介費用由買方負擔，在簽訂買賣契約書前，先簽立系爭
13 仲介協議書，仲介費用沒有寫在買賣契約書，是同一天簽；
14 之後送件到地政，地政人員告訴其他他們有私權爭執，並發補
15 正通知，其收到補正通知就跟賣方說了，後來就收到駁回通
16 知；後來其有跟買方公司經理、買方公司同仁、還有中人一
17 起去找上訴人討論有關仲介費的問題，討論的過程，上訴人
18 在大聲斥責中人，說他不給付仲介費也是應該的，其等去找
19 他的那天，到現場的時候上訴人就知道要付仲介費了，其等
20 有跟上訴人說仲介協議的內容等語（原審卷第100至105
21 頁）。證人邱明德於原審證稱：其職業是土地買賣介紹人，
22 本件買賣是其將地主的系爭土地介紹給買方；在簽系爭契約
23 時有提到仲介費用，因為當時有約定好買賣價金，其等怕交
24 易完之後拿不到仲介費，所以在簽系爭契約之前會跟買方先
25 簽一份仲介協議，因為地主要拿清的（即實拿多少錢），所
26 以其等就事先簽了系爭仲介協議書，仲介費用是以系爭土地
27 買賣當年度的公告現值的1.5%計算，約定全部由買方負擔；
28 因為本件優先承購權的爭議，游登傑（其印象中他是陳紫婕
29 的繼子）有找過上訴人，建議一人買一半，佣金各自負擔，
30 但協調不成，所以游登傑才會跟其、張粵珍（她是買方公司
31 跟其接洽的人）、王君容、還有王炫仁相約在112年7月20日

01 早上11時一起去上訴人的公司即虹展建設股份有限公司找上
02 訴人，因為之前游登傑跟上訴人協調不成，所以當天其等一
03 進去就開宗明義跟上訴人說就是要付佣金，其跟上訴人說
04 「老闆，你不付佣金，那其們都做白工？（台語）」。他回
05 說「他不付佣金，那你家的事（台語）」；因為這樣的過
06 程，所以沒多久大概3分鐘其等就離開了；其等有明確告訴
07 上訴人佣金要公告現值的1.5%，當天也有帶系爭仲介協議
08 書，但上訴人一開始就表明不付錢，給他看也沒意義，所以
09 並沒有拿出來給他看等語（原審卷第106至110頁）。足見因
10 被上訴人要實拿買賣價金，故被上訴人與陳紫婕之系爭土地
11 買賣條件包含「本件仲介費由買方負擔」。是被上訴人抗辯
12 系爭契約有約定仲介費用由買方負擔，洵可採信，上訴人主
13 張系爭契約未約定仲介費用，洵非可採。

14 (三)依王君容、邱明德之上開證述內容，買方代表及仲介人員於
15 112年7月20日前往上訴人公司商討本件優先承購權爭議之
16 時，已明確告知上訴人系爭土地買賣須由買方負擔仲介費，
17 且仲介費用為系爭土地公告現值之1.5%，上訴人當場表明拒
18 絕支付仲介費用，足見上訴人於斯時已知悉系爭土地出售之
19 買賣條件包含買方負擔仲介費，卻仍明確表示不願負擔仲介
20 費，且上訴人迄今亦主張其毋庸負擔仲介費，是上訴人不接
21 受包含仲介費之買賣條件，依上說明，即非合法行使優先承
22 購權，不生優先承購之效力。

23 (四)上訴人主張系爭契約未記載任何負擔仲介費用之約定云云，
24 惟查仲介費之約定本屬於諾成契約，並非要式行為，不以訂
25 立書面為必要，況本件陳紫婕亦與仲介簽立系爭仲介協議
26 書，本件被上訴人與陳紫婕買賣系爭土地之條件為由買方負
27 擔仲介費，被上訴人為實拿買賣價金，雙方意思表示合致，
28 已如前述，上訴人亦自承本件仲介費用由買方負擔，而非賣
29 方負擔等語（本院卷第264頁），則上訴人自應負與買方陳
30 紫婕相同之契約義務，故仲介費用由買方自行負擔自屬系爭
31 土地買賣之條件，縱未訂明於系爭契約中，仍無礙仲介費給

01 付約定之合意，是上訴人此部分主張，洵屬無據。

02 (五)上訴人主張系爭仲介協議書違背一般行情，且有違內政部依
03 不動產經紀業管理條例第19條所訂頒「不動產仲介經紀業報
04 酬計收標準」第1條規定報酬總額不得超過實際成交價百分
05 之6之規定，而屬臨訟所為云云。然查：依王君容及邱明德
06 上開證詞可知，系爭仲介協議書與系爭契約係於112年6月9
07 日當日簽立，先簽訂系爭仲介協議書，再簽立系爭契約，再
08 依邱明德前揭證詞可知，系爭土地仲介費係以系爭土地公告
09 現值1.5%為計算，並有系爭仲介協議書可憑（原審卷第50至
10 56頁），而仲介費用數額多寡，涉及該土地位置等條件、事
11 務之難易程度等，因素甚多，又兩造不爭執因系爭土地屬道
12 路用地，成交價格低於公告現值（原審卷第235頁），故本
13 件仲介報酬以系爭土地公告現值1.5%計算，而非以成交總價
14 比例計算，無違常情，亦不影響仲介契約之效力，況本件之
15 訴訟標的為優先承購權，至於買方與仲介之報酬約定金額，
16 亦非本件應審酌之範圍，是上訴人此部分主張，洵屬無憑。

17 (六)上訴人復主張其為土地所有權人，資料均明載於土地登記謄
18 本上，無須經由仲介，而無庸負擔本件仲介費用云云，惟按
19 土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承
20 購」，指共有人出賣權利範圍予「他人」所訂買賣契約之一
21 切條件，優先承購權係為簡化土地共有關係，始令其他共有
22 人得以同一價格優先購買，且本件確實有仲介費用之約定，
23 是上訴人主張其為土地所有權人，無須經由仲介，即與土地
24 法第34條之1第4項規定之共有人出賣權利範圍予「他人」時
25 而取得優先承購權之情形不同，是上訴人此部分抗辯，亦非
26 可採。

27 (七)基上，上訴人並未以系爭契約相同條件合法行使優先承購
28 權，而不生優先承購之效力。

29 六、綜上所述，上訴人依土地法第34條之1第4項規定，請求確認
30 上訴人就被上訴人所有系爭土地如附表權利範圍欄所示之權
31 利範圍有優先承購權存在，及系爭請求，非屬正當，不應准

許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 18 日

民事第二庭

審判長法 官 紀文惠

法 官 楊珮瑛

法 官 王育珍

附表：

	共有人	權利範圍
上訴人	張志誠	1/23600
被上訴人	楊文溪	1217/23600
被上訴人	范敏珍	1217/47200
被上訴人	范敏鉉	1217/47200
被上訴人	蔡楊秀丹	1217/23600
被上訴人	楊美鳳	1217/23600

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 3 月 19 日

