

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第111號

原告 邱長庚 住○○市○○區○○路000號

訴訟代理人 楊鈞國律師

被告 林美足

邱靜怡

蔡鳳香

上 一 人

訴訟代理人 鄭忠明

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，由臺灣新北地方法院移送前來，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於本院一一〇年度司執字第一〇七二三號強制執行事件拍賣程序中就坐落如附表所示土地之優先承買權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為：「先位聲明：確認被告對坐落臺東縣○○里鄉○○段000○00000地號土地（下合稱系爭2筆土地）無優先承買權存在。備位聲明：確認被告對臺東縣○○里鄉○○段000○00000○00000地號土地（下分別稱系爭718、718-1、718-6地號土地，合稱系爭3筆土地）無優先承買權存在。」嗣變更聲明為如後所述（見

01 新北地院卷第9、11頁；本院卷第73頁），核原告上開訴之
02 變更，核屬基於同一原因事實，揆諸前揭說明，尚無不合，
03 應予准許。

04 二、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
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
06 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
07 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
08 得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成
09 立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決
10 之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非
11 不得提起（最高法院42年台上字第1031號裁判意旨參照）。
12 本件原告為本院110年度司執字第10723號執行事件（下稱系
13 爭執行事件）拍賣標的物即系爭3筆土地之拍定買受人，被
14 告則於系爭執行事件主張就系爭3筆土地有優先承買權，惟
15 為原告所否認；是以，被告就系爭3筆土地是否有以同一條
16 件優先承購之權利，其法律上之地位顯處於不安之狀態，且
17 此不安狀態復能以本件確認判決予以除去，依上說明，自應
18 認原告有提起本件確認之訴之利益存在，先予敘明。

19 三、本件被告林美足、邱靜怡經合法通知，未於言詞辯論期日到
20 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲
21 請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體部分：

23 一、原告主張：被告林美足、邱靜怡、蔡鳳香（下分別稱姓名，
24 合稱被告）違反本院執行處就系爭執行事件於民國111年10
25 月19日函文「依同樣條件優先承買」之規定（下稱本院執行
26 處111年10月19日函），故被告對系爭2筆土地已無優先承買
27 權存在：

28 (一)查本院執行處111年10月19日函通知被告「請於文到15日
29 內，聲明願否依同樣條件優先承買如附表不動產」，而該函
30 附表不動產僅為系爭2筆土地，而非系爭3筆土地。惟被告於
31 收到本院執行處111年10月19日函後，皆書面回覆表示願意

01 針對系爭3筆土地行使優先承買權云云，但其主張優先承買
02 之標的及拍賣條件完全不同，顯然告以逕自變更本院執行處
03 111年10月19日函所載行使優先承買權之標的及條件，應認
04 被告行使優先承買權不合法，且被告對系爭2筆土地已逾聲
05 明願否依同一條件行使優先承買權之期限，故被告對系爭2
06 筆土地應無優先承買權存在。

07 (二)退步言，被告對系爭3筆土地亦應無優先購買權存在，因本
08 院執行處於111年3月21日第一次通知公開拍賣始至111年6月
09 23日第四次通知公開拍賣止，皆於通知第6點明確記載「倘
10 拍定人為共有人時，其共有人不得主張優先承買，本院不另
11 通知優先承買」等語，且無任何但書或例外之規定。又本院
12 執行處第五次、第六次公開拍賣時，亦無另外為相反記載，
13 事由一直是「債權人林美足等與債務人蔡鳳香間變價分割強
14 制執行事件」、拍賣標的也一直是系爭3筆土地，是針對合
15 併拍賣系爭3筆土地之本件拍賣條件應均為相同，所以仍係
16 本件拍賣之條件。又被告亦無對本院執行處「拍定人為共有
17 人時，其他共有人不得主張優先承買」內容均無反對之意
18 思，顯見被告對系爭3筆土地合併拍賣，及「拍定人為共有
19 人時，其他共有人不得主張優先承買」之拍賣條件亦明確知
20 悉且同意，依禁反言原則及誠信原則，被告不得於原告即共
21 有人拍定後，再違反前開公開拍賣條件，主張得針對系爭3
22 筆土地行使優先購買權。

23 (三)再原告係因信賴本院所發出之拍賣通知，以土地共有人身分
24 拍定系爭3筆土地，及可以合併取得合併拍賣系爭3筆土地之
25 所有權全部，原告並以此買賣條件，參加該次競標並拍定系
26 爭3筆土地，是原告對系爭718-6地號土地共有土地之出價金
27 額，實際上已包含為了同時取得系爭3筆土地所增加之溢
28 價，倘若原告因被告針對系爭3筆土地或系爭2筆土地行使優
29 先承買權，導致原告僅能因此取得變成袋地之系爭718-6地
30 號土地的話，原告亦將遭受系爭718-6地號土地溢價部分價
31 值減損之損害。

01 (四)本院執行處認定系爭3筆土地「使用具有不可分性」，且
02 「在土地資源使用效率提升方面有合併拍賣系爭3筆土地之
03 必要」，故決定將系爭3筆土地合併拍賣，是被告不得因此
04 對系爭3筆土地或系爭2土地再行使優先承買權，觀系爭3筆
05 土地所在位置不僅完全相鄰，甚至系爭718-1地號土地土地
06 與194號線道相鄰，因此在執行強制執行變價拍賣系爭718及
07 718-6地號二筆土地時，為避免成為袋地及造成土地價值降
08 低等，所以將系爭3筆土地合併拍賣，故不應將系爭3筆土地
09 分別出賣給不同之買受人。綜上，本院執行處基於經濟等以
10 上原因，決定將系爭3筆土地合併拍賣，並於拍賣公告記載
11 「上開不動產3宗合併拍賣」、「以總價最高者得標」等拍
12 賣條件，顯見系爭3筆土地唯一個不可分之買賣契約，系爭3
13 筆土地應由同一人買受取得不得割裂取得部分土地，被告對
14 系爭3筆土地並無優先承買權。故爰依法提起本件之訴等
15 語。

16 (五)並聲明：1.確認被告對系爭2筆土地之優先承買權不存在。
17 2.確認被告對系爭3筆土地之優先承買權不存在。

18 二、被告蔡鳳香則以：被告分別與原告及邱靜怡共有系爭718地
19 號土地，與林美足、邱靜怡共有系爭718-1、718-6地號土
20 地。是被告優先承買權是分別存在系爭718地號土地，與系
21 爭718-1、718-6地號土地。其中系爭718地號土地，因優先
22 承買人為共有人即原告，故被告就系爭718地號土地沒有優
23 先承買權，僅能主張系爭718-1、718-6地號土地之優先承買
24 權。法院拍賣變價分割之共有土地，出賣人為聲請拍賣人，
25 買受人為拍定人或承受人，其他共有人並非出賣人，故仍有
26 優先承買權。法院判決以變價方式分割共有物，聲請拍賣之
27 人僅是依法決取得各該筆土地之「處分權」，則共有人不同
28 之共有土地，其取得之「處分權」自不相同。換言之，系爭
29 718地號土地是共有人即聲請拍賣人即原告、邱靜怡取得蔡
30 鳳香該筆土地之處分權；系爭718-1、718-6地號土地是共有
31 人即聲請拍賣人即林美足、邱靜怡取得蔡鳳香該筆土地之處

分權。是系爭718地號土地之出賣人是聲請拍賣人即原告、邱靜怡，買受人為原告；而系爭718-1、718-6地號土地之出賣人是聲請拍賣人林美足、邱靜怡，買受人為原告，出賣人不同則買賣契約之當事人不同，自屬不同買賣契約，被告主張之系爭718-1、718-6地號土地之優先承買權，係本於林美足、邱靜怡出賣系爭718-1、718-6地號土地之買賣契約，與原告、邱靜怡出賣系爭718地號土地之買賣契約不同。原告主張買賣契約之「一切條件」等語，似將法院合併拍賣解釋只有一個買賣契約，本於法院拍賣之性質為「私法行為」亦即民法上的買賣契約，而買賣契約之出賣人與其取得處分全部同，自屬不同之買賣契約，原告將法院之「合併拍賣」解釋為單一買賣契約，應有誤會。綜上，系爭718地號土地因承買人即共有人之原告，依民法824條第7項之規定，被告雖為共有人但沒有優先承買權；而系爭718-1、718-6地號土地之承買人即原告，因非該2筆土地之共有人，是被告本於共有人地位，自得依民法第824條第7項之規定，主張優先承買權，故原告之訴無理由等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告林美足、邱靜怡經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、下列事項有相關證據在卷可稽，並經本院依職權核閱系爭執行事件卷宗，堪信為真實。

(一)系爭718地號土地及系爭718-1地號土地為林美足、邱靜怡、蔡鳳香共有。系爭718-6地號土地為原告、邱靜怡、蔡鳳香共有（見系爭執行事件卷一第25至30頁之土地登記謄本）。

(二)兩造前於110年4月30日經本院以107年度訴字第179號事件作成和解筆錄，兩造同意就系爭3筆土地變價分割，原告與林美足、邱靜怡於110年8月12日持上開和解筆錄為執行名義，向本院聲請執行變價分割拍賣（即系爭執行事件）。本院執行處於111年9月29日以投標方式合併進行拍賣，由原告以下列條件拍定：系爭718地號土地590萬元，系爭718-1地號土

01 地73萬6,000元，系爭718-6地號土地590萬元，總價1,253萬
02 6,000元（見系爭執行事件卷一第1至7頁、第192頁背面至20
03 2頁之聲請狀、和解筆錄、本院執行處函文及公告、投標
04 書、拍定筆錄）。

05 (三)本院執行處於111年10月19日發函通知系爭718地號土地、系
06 爭718-1地號土地共有人林美足、邱靜怡、蔡鳳香，於15日
07 內聲明願否依同樣條件（即系爭718地號土地590萬元，系爭
08 718-1地號土地73萬6,000元）優先承買後，蔡鳳香於111年1
09 1月2日聲明就系爭3筆土地以「系爭3筆土地總價1,252萬
10 元」之條件優先承買；林美足、邱靜怡於111年11月4日均聲
11 明就系爭3筆土地以「系爭718地號土地590萬元，系爭718-1
12 地號土地73萬6,000元，系爭718-6地號土地590萬元，總價
13 1,253萬6,000元」之條件優先承買（見系爭執行事件卷一第
14 210頁及背面、第214頁至216頁、第228頁至237頁之本院執
15 行處函文、聲明優先承買狀）。

16 五、本院之判斷：

17 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
18 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
19 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
20 人數不予計算；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔
21 時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應
22 公告之；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格
23 共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1、2、4項分別定
24 有明文。次按土地法第三十四條之一第四項規定，共有人出
25 賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單
26 獨優先承購。係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部
27 分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而
28 言（最高法院82年度台上字第631號判決意旨參照）。再按
29 土地法第三十四條之一第四項規定之優先承購權，係指他共
30 有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有
31 請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故出賣之共有人與他人

01 所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表接
02 受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分不接受或擅加
03 予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權（最高法院98
04 年度台上字第1285號、103年度台上字第1794號、106年度台
05 上字第717號判決意旨參照）。

06 (二)經查，系爭3筆土地經本院執行處於111年9月29日以投標方
07 式合併進行拍賣，由原告以「系爭718地號土地590萬元，系
08 爭718-1地號土地73萬6,000元，系爭718-6地號土地590萬
09 元，總價1,253萬6,000元」之條件拍定。本院執行處於111
10 年10月19日發函通知林美足、邱靜怡、蔡鳳香，是否依「系
11 爭718地號土地590萬元，系爭718-1地號土地73萬6,000元」
12 之條件行使優先承買權。而蔡鳳香雖於111年11月2日聲明就
13 系爭3筆土地以「系爭3筆土地總價1,252萬元」之條件優先
14 承買；林美足、邱靜怡雖於111年11月4日均聲明就系爭3筆
15 土地以「系爭718地號土地590萬元，系爭718-1地號土地73
16 萬6,000元，系爭718-6地號土地590萬元，總價1,253萬6,00
17 0元」之條件優先承買（見上開四、(二)(三)）。惟被告上開聲
18 明行使優先承買權之條件，與本院執行處通知之優先承買條
19 件，均不一致，顯難認已合法行使優先承買權。況林美足並
20 非系爭718-6地號土地之共有人，就該筆土地並無共有人之
21 優先承買權。而系爭718-6地號土地雖為原告、邱靜怡與蔡
22 鳳香所共有，惟於本件就系爭3筆土地合併執行變價拍賣程
23 序，由原告以1,253萬6,000元得標，若系爭718之6地號土地
24 係由第三人拍定，邱靜怡、蔡鳳香自得基於共有人之優先承
25 買權向該第三人主張，惟原告既為系爭718之6地號土地共有
26 人，依民法第824條第7項規定，其他共有人已無依相同條件
27 優先承買之權。從而，被告既均未於期限內為「依同樣條
28 件」優先承買之表示，應認其未合法行使優先承買權，其優
29 先承買權即為消滅。

30 六、綜上所述，原告依土地法第34條之1 第4 項優先承買權之規
31 定，請求確認被告對系爭3筆土地之優先承買權不存在，為

有理由，應予准許。又被告蔡鳳香陳明願供擔保，請准宣告免為假執行之聲請，惟因本件原告並未為假執行宣告之聲請，本院自無為被告免假執行之諭知，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均與判決結果無影響，爰不再一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
民事第一庭 法 官 朱家寬

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，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 113 年 2 月 1 日
書記官 陳憶萱

附表：

編號	土地標示					面積(平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺東縣	太麻里鄉	秀山		718	1113.94	全部
2	臺東縣	太麻里鄉	秀山		718-1	140	全部
3	臺東縣	太麻里鄉	秀山		718-6	1113.95	全部

