

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第13號

原告 魏勝亮

訴訟代理人 許朝財律師

被告 魏金蓮

上列當事人間請求履行買賣契約事件，於民國111年5月30日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：被告於民國110年10月25日，將其所有如附表所示之不動產出賣與第三人李港水，價款新台幣（下同）630萬元，並於110年10月27日以國史館郵局存證信函號碼000548號存證信函通知原告及其他共有人於函到15日內行使優先購買權。原告隨即於110年11月8日以桃園府前郵局存證號碼001155存證信函通知被告行使優先購買權，原告與被告應依被告與第三人李港水間所訂買賣契約之相同內容成立契約關係。兩造應依被告與第三人李港水所訂買賣契約之相同內容成立契約關係，而原告於110年11月19日以桃園府前郵局存證號碼001189存證函通知被告簽約，至今已逾一個半月，被告置之不理，足見被告顯無履行兩造間就被告所有如附表所示之土地買賣契約之意，原告自得依民法第348條第1項之規定，請求被告移轉其所有如附表所示之土地所有權等語。並聲明：被告應於原告給付630萬元同時將其所有如附表所示土地所有權移轉登記與原告。願供擔保，准宣告假執行。
- 二、被告部分：伊與李港水簽約後隔天隨即口頭解除契約，既然被告與李港水間之買賣契約已經解除，則原告之優先承買權亦不存在。另被告亦有向原告撤銷買賣契約。按一般常情應由承買人向出賣人陳述買賣事宜，承買人應主動向被告聯絡，豈有如原告存證信函要求被告須配合原告辦理事務，顯

01 與常情有違，原告之請求無理由等語置辯。並聲明：原告之
02 訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保免為假
03 執行。

04 三、經查，兩造為如附表所示土地之共有人之一。被告於110年1
05 0月25日與李港水簽訂系爭買賣契約，買賣標的為如附表所
06 示被告名下之不動產，約定價金630萬元。被告於110年10月
07 27日以國史館郵局存證號碼000548號存證信函通知共有人行
08 使優先承買權；原告於110年11月8日以桃園府前郵局存證號
09 碼001155號存證信函通知被告行使優先承買權。被告復於11
10 0年11月16日以中壢普仁郵局存證號碼000262號存證信函通
11 知原告支付印花稅、代辦費及各項規費由買方負擔。並支付
12 仲介費用140,355元與仲介方大馬建設公司。原告嗣於110年
13 11月19日以桃園府前郵局存證號碼001189號存證信函函覆願
14 意支付登記費、印花稅、代辦費及各項費用，惟依法行使優
15 先購買權，並未委託仲介方，故無承擔仲介服務費之義務。
16 被告再於111年1月24日以桃園大業郵局存證號碼000061號存
17 證信函撤銷表示等情，為兩造所不爭執，且有上開系爭土地
18 登記謄本、存證信函、土地買賣契約書在卷可稽，堪信為真
19 實。

20 四、本院之判斷：

21 （一）按土地法所定土地或建築改良物共有人之優先承買權，目
22 的係在不損害出賣人權益之情形下，減少共有人數，簡化
23 共有物之使用關係，則土地法第34條之1第4項所稱：「共
24 有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人
25 得以同一價格共同或單獨優先承購」者，應指他共有人於
26 共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該
27 共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言。故出賣
28 之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承
29 購權人必須均表示接受，始有合法行使優先承購權可言，
30 倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使
31 優先承購權，於出售土地共有人所定之期限經過後，其優

先承購權即行消滅（最高法院100年度台上字第432號、98年度台上字第1285號、86年度台上字第3122號判決意旨參照）。若將原成立之買賣契約內容擴張、限制或變更以之表明優先承買，致不利於原出賣共有土地之共有人，即與原買賣契約之條件相異，依民法第160條第2項規定，僅能視為新要約，與上開法條規定之優先承買權有殊（最高法院82年度台上字第2175號判決要旨參照）。是以優先承購權之範圍，即應與原買賣契約之範圍相同，而非賦予優先承購權人可以任意主張交易之一部分作為優先承購之範圍，若認優先承購權人得就契約之標的、範圍、費用等要件為修正或變更，勢必將造成出賣人預期利益減損、程序負擔加重、交易關係複雜之影響，因而造成優先承購權人擁有足以影響出賣人實質交易內容之結果，此即與「相同條件」要件相違背，並非土地法規範意旨之目的。準此，土地法第34條之1第4項雖僅稱「同一價格」，然價格之約定，與其他買賣條件往往息息相關，難以割裂，凡買賣契約之內容，依社會通念、交易習慣或當事人之約定，足以影響對價關係者，均屬優先承買權人為合法行使權利，均須表示接受之買賣條件。換言之，舉凡買賣價金、標的物、價金交付方式及期限、共有物或應有部分點交與移轉登記時期、證件交付期日、費用負擔等均屬之。因此，在他共有人行使優先承買權時，對共有土地或建築改良物之應有部分之出賣人而言，僅買賣契約之相對人即買受人變更為他共有人而已，其餘因共有土地或建築改良物之應有部分買賣契約所生之相關法律關係、所得行使與負擔之權利及義務，要與原應與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同（最高法院100年度台上字第2019號判決意旨參照）。再者，此項優先承購權固屬形成權之性質，因優先承買人一方表示願依同樣條件優先承買之意思，買賣契約即為成立，惟所謂「同樣條件」應係指買賣契約之一切條件，而非僅限於買賣價金之數額而已。故如出賣之共有人

01 對優先承買權人之通知，已載明須於一定期間內表示願否
02 依同樣價格優先承買，逾期即視為放棄者，則優先承買權
03 人僅於期限內表示願優先承買，而並未同時履行其餘同樣
04 條件包括繳納價金時，應認其並未於期限內為「依同樣條
05 件」優先承買之表示，依法仍應認為未依同一條件合法行
06 使優先承買權。

07 (二) 次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
08 用之辭，民法第98條復有明定。而探求當事人真意之方式
09 ，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，於文義
10 上及論理上詳為推求（最高法院98年度台上字第738號判
11 決意旨參照）。經查：被告與李港水簽訂土地買賣契約書
12 後曾委託律師通知包含原告在內之共有人是否行使優先承
13 買權，而於110年10月27日發函如原證一之存證信函（國
14 史館郵局000548號存證信函），原告於110年11月8日發函
15 如原證二之存證信函（桃園府前郵局001155號存證信函）
16 通知被告行使優先購買權。被告復於110年11月16日發函
17 如原證四之存證信函（中壢普仁郵局000262號存證信函）
18 給原告，並告知原告：「本人與李港水先生所簽訂之契約
19 第十二條載明，本約所有權移轉登記所發生之登記費，印
20 花稅、代辦費（代書費）及各項規費由買方負擔。另本約
21 雙方成交經由仲介方永慶房屋及大馬建設開發有限公司成
22 交、買賣雙方需付仲介服務費（賣方4%，買方2%），因此
23 買方需付仲介服務費新台幣壹拾肆萬零叁佰伍拾伍元與仲
24 介方大馬建設公司，由優先承購人負擔。敬請台端收文後
25 7日與簽約代書林鈺玲聯絡簽約時間。簽約地點：桃園市
26 ○○路000巷00號。請備齊簽約文件、身分證影本、印
27 章、簽約金189萬、仲介費140355元」。而原告於110年11
28 月19日回覆如原證三之存證信函（桃園府前郵局001189號
29 存證信函），內容為：「台端中壢普仁郵局存證號碼0002
30 62存證信函收悉。本人同意依台端與李港水先生所簽訂之
31 契約第十二條之約定支付所有移轉登記所發生之登記費、

印花稅、代辦費（代書費）及各項規費；惟本人係依法行使優先購買權向台端購買十七筆土地持分，並未委託仲介方，故無承擔仲介服務費之義務。一般買賣案件均由買方指定代書，本件買賣之代辦費（代書費）由本人支付，自當由本人指定代書，台端無權指定代書代辦所有權移轉登記。今特以本函通知台端於文到七日內與代書賴正哲（電話：00-0000000）聯絡簽約時間，簽約地點：桃園市○○區○○路○段000巷0號。本人屆時將備妥簽約金189萬元，請台端備妥簽約之相關文件。」。可見原告認為其購買土地係依法行使優先購買權，因為未透過仲介介紹，所以無須支付仲介費用；並非對於被告所提仲介費之數額及內容有所質疑，或許可要求被告提出相關資料以供參酌，而是認定其毋庸支付。綜合上情，顯見原告於寄發001189號存函行使優先承買權時之真意，應係指其僅願按系爭合約關於買賣標的、買賣價金、稅捐等約定之條件行使優先承買權，而不包含仲介費之負擔及所指定代書。

（三）況買賣契約單價之高低，本與出售之條件息息相關，相同之標的物，依不同之條件出售，其價格即可能有異，則土地之買賣，自不得將買賣之條件與土地之單價分離。更甚者，出售之條件亦同時影響出賣及購買之意願，倘變更出售之條件，共有人未必仍有出售之意思，買受人亦未必願意購買，買賣契約未成立，遑論有優先承買權可行使。系爭土地之仲介費及代書費，於由買方或賣方負擔之不同交易條件下，買賣價格必有差異。依上開說明，原告需接受系爭土地出賣人（指被告）與他人（即李港水）所訂系爭合約之一切條件，不得僅接受部分條件或變更條件，方屬合法行使優先承買權，而指定代書及仲介費支付為買賣條件之一部，亦如前述，是原告需同意負擔該等費用，始可認原告業已合法行使優先承買權。今本件原告於接獲被告000262號存證信函後，雖於期限內寄發001189號存證信函，回覆願優先承買，惟該回函之真意係「不包含所指定

代書及仲介費負擔」之條件，業認如前，則原告所為行使優先承買權之意，顯不接受被告與李港水所簽立系爭合約之一切條件，而將契約內容逕自排除由買方支付仲介費及指定代書之約定。原告既不同意被告與第三人李港水所約定之給付仲介費及指定代書之買賣條件，而未能依照系爭土地買賣合約之承買人相同條件履行買受人義務，自非合法行使優先承買權。縱原告於言詞辯論時稱被告未提出仲介費用之內容，乃於原告存證信函之內容有異，顯無可採。仍難認其已依同一條件合法行使優先承買權。

（四）從而，原告既未於期限內為「依同樣條件」優先承買之表示，應認其未合法行使優先承買權，其優先承買權即為消滅，原告請求被告應於原告給付630萬元同時將其所有如附表所示土地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依據土地法第34條之1 第4 項優先承買權及民法第348條第1項之規定，請求被告於原告給付630萬元同時將其所有如附表所示土地所有權移轉登記與原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 27 日
民事第三庭法 官 張益銘

以上正本係照原本作成

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 111 年 6 月 27 日
書記官 李毓茹