臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第321號

原　　告　黃琬玲
000000000000000000
　　黃琬琪
　　黃瑞興
　　林素玉
共　　同
訴訟代理人　翁瑞麟律師
　　莊劍郎律師
被　　告　黃清茂
　　黃傑隆
　　黃苑瑄
　　陳黃阿嬌
　　黃秀英
000000000000000000
　　黃光慶
　　黃美華（即黃清維之承受訴訟人）
000000000000000000
　　黃武雄（即黃清維之承受訴訟人）
000000000000000000
　　黃遇春（即黃清維之承受訴訟人）
000000000000000000
　　黃美惠（即黃清維之承受訴訟人）
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳萬發律師
被　　告　黃政權

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國112年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168 條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第173條本文、第175 條第1 項、第176條分別定有明文。經查，黃清維於本件訴訟審理期間即民國111年10月29日死亡，有除戶謄本附卷可稽（見本院卷一第407頁）。茲由其繼承人黃美華、黃武雄、黃遇春、黃美惠於111年12月15日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第405-406頁），經核尚無不合，應予准許。

二、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，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加原非當事人之人為當事人者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第262條第1項分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為：「㈠確認原告對於被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃清維、黃政權就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭295地號土地），面積3062.67平方公尺，權利範圍如起訴狀附表（見本院卷一第21頁）所示，與第三人顏豐進所訂土地買賣契約書同一條件之優先承買權存在。被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃清維、黃政權應與原告就系爭295地號土地，如起訴狀附表「判決分割後應有部分」欄位訂定書面契約，並於原告給付價金新臺幣（下同）42,087,648元之同時（原告各自給付數額如起訴狀附表「應支付價金數額」欄所示），將起訴狀

附表「判決分割後應有部分」欄位之應有部分移轉登記予原告，並由原告按起訴狀附表「移轉登記之權利範圍」欄位所示取得所有權。㈡確認原告對於被告黃光慶就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭297地號土地），面積3512.13平方公尺，權利範圍全部，與第三人顏豐進所定土地買賣契約書同一條件之優先承買權存在。被告黃光慶應與原告就系爭297地號土地訂定書面契約，並於原告給付價金56,308,224元之同時（原告各自給付數額如起訴狀附表「應支付價金數額」欄所示），將系爭297地號土地移轉登記予原告，並由原告按起訴狀附表「移轉登記之權利範圍」欄位所示取得所有權。」（見本院卷一第3-5頁、第21頁）。嗣於111年10月25日具狀撤回上開第二項聲明（見本院卷一第269-273頁），經被告同意後（本院卷一第351-352頁）；又於112年1月3日具狀追加被繼承人黃清維之繼承人即被告黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠為被告，並變更聲明為：「㈠被告黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠應就被繼承人黃清維所有系爭295地號土地應有部分部分辦理繼承登記。㈡確認原告對於被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠、黃政權就系爭295地號土地，面積3062.67平方公尺，權利範圍如附表一編號5至編號11「應有部分」欄所示，與第三人顏豐進於111年6月6日簽訂土地買賣契約書之優先承買權存在。被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠、黃政權應與原告就系爭295地號土地，如附表一編號5至編號11「本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例」欄所示之應有部分訂定書面契約，並於原告給付價金42,087,648元（原告每人應給付之金額如附表二「原告應支付價金數額」欄所示）之同時，將附表一「應有部分」欄依據本院109年度家繼訴字第29號確定判決，辦理分割登記後，將如附表一編號5至編號11「本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例」欄所示之應有部分，按

附表二「移轉登記之權利範圍」欄所示內容移轉登記予原告，由原告按附表三「移轉登記之權利範圍」欄所示內容取得所有權。㈢被告黃光慶就系爭297地號土地，面積3512.13平方公尺，權利範圍全部，應與原告訂定書面契約，並於原告給付價金56,308,224元（原告每人應給付之金額如附表二「原告應支付價金數額」欄所示）之同時，將附表一編號12「應有部分」欄所示之應有部分，按附表二「移轉登記之權利範圍」欄所示內容移轉登記予原告，由原告按附表三「移轉登記之權利範圍」欄所示內容取得所有權。」（見本院卷二第6-8頁、第48-50頁）。經核原告撤回起訴聲明第二項部分，係訴之一部撤回，並經被告同意；另追加黃清維之繼承人即黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠為被告，及請求其等就系爭295地號土地辦理繼承登記後移轉所有權予原告，均係本於主張就系爭295地號土地有優先購買權存在之事實，核屬請求之基礎事實同一者，揆諸前揭規定，均應予准許。

三、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，本件原告訴請確認其就系爭295、297地號土地有優先購買權存在，既為被告所否認，則原告就系爭295、297地號土地是否有其所主張之優先購買權存在即屬不明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態，而此不安之狀態得以確認判決將之除去，揆諸前揭法律規定及判例意旨，原告提起本件確認土地優先購買權存在之訴，應認有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告與附表一編號5至11所示被告（即黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、被繼承人黃清維、黃政權，下稱被告黃清茂等295地號土地共有人）均為被繼承人黃其南之繼承人，同因繼承而成為系爭295地號土地之公同共有人，嗣經鈞院109年度家繼訴字第29號分割遺產事件確定判決就所繼承之系爭295地號土地，應按附表一「本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例」欄所示之比例分割為分別共有，故原告與被告黃清茂等295地號土地共有人就系爭295地號土地之權利範圍自應以附表一「本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例」欄所示之應有部分比例認定。被告黃光慶則為系爭297地號土地（即附表一編號12所示）之所有權人。

（二）被告黃清茂等295地號土地共有人及被告黃光慶於111年6月2日將系爭295、297地號土地全部（下併稱系爭295地號等2筆土地），以總價金1億541萬481元出售予訴外人顏豐進，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭295地號等2筆土地買賣契約）；被告黃清茂等295地號土地共有人乃於111年6月8日以龍潭郵局存證號碼123號存證信函（下稱123號存證信函）通知原告，係依土地法第34條之1第1項出售系爭295地號等2筆土地，原告依土地法第34條之1第4項之規定得以同一條件行使優先購買權，並應於收受123號存證信函後15日內以書面作成是否行使優先購買權之意思表示；原告於收受後，隨即於111年6月23日以桃園成功路郵局存證號碼693號存證信函（下稱693號存證信函）向被告黃清茂等295地號土地共有人表示行使優先購買權；旋即依被告黃清茂等295地號土地共有人之通知，於111年6月26日備齊買賣契約第一期款金額之支票前往第三人鄒清宇地政士事務所欲簽訂買賣契約，惟當日被告均未到場故未完成簽約；原告遂以桃園成功路郵局存證號碼736號存證信函（下稱736號存證信函）通知被告，改定於111年7月16日再至鄒清宇地政士事務所完成簽約；然被告黃清茂等295

地號土地共有人則於111年6月30日以龍潭郵局存證號碼145號存證信函（下稱145號存證信函）回覆原告，表示111年6月26日當日除被告黃政權以外之其餘共有人皆已到場，另外如附表一編號13至22所示土地之所有權人亦有到場，係因原告對於買賣條件未有共識，以致當日未能依約簽訂買賣契約，另訂於111年7月16日辦理簽約等情；被告黃清茂等295地號土地共有人續於111年7月14日再以大溪崎頂郵局存證號碼42號存證信函（下稱42號存證信函）通知原告，表示係因原告於111年6月26日當日不接受被告與他人所簽訂契約之一切買賣條件，故原告不符合行使優先購買權之要件，無權再主張行使優先購買權。然依土地法第34條之1第4項規定，優先購買權係屬法定形成權之性質，原告既已以693號存證信函向被告表示願以同一條件、同一價格行使優先購買權，則系爭295地號等2筆土地之買賣契約即當然於兩造間成立，為此，爰依土地法第34條之1第4項規定提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃美華、黃武雄、黃遇春、黃美惠、黃光慶則以：

（一）系爭295地號等2筆土地與坐落桃園市大溪區廣福段383、384、385、386、387、394、395地號土地（即如附表一編號13至22所示，下以地號分稱之，併稱系爭383地號等7筆土地）相鄰連接，其中383、384、394、395地號土地與系爭297地號土地均屬無對外臨路之袋地，故須將系爭295、297地號等2筆土地及系爭383地號等7筆土地，共9筆土地（下併稱系爭9筆土地）一併出售，始便於土地利用並符合土地整體經濟效用，同時亦可避免日後為袋地之土地難以單獨出售。基此，買受人顏豐進係以一併購買系爭9筆土地之買賣條件，與兩造及附表一編號13至22所示系爭383地號等7筆土地之所有權人相約於111年4月30日簽訂買賣契約，惟當日係因原告無故未到場而未能完成簽約；另慮

及再次集合系爭9筆土地共有人到場實屬不易，並考量系爭297地號土地為系爭295地號土地上合法建物之套繪管制建築用地，無法再單獨使用，而須與系爭295地號土地共同出售等因素，遂於該日僅先就系爭383地號等7筆土地簽訂土地買賣合約書（下稱系爭383地號等7筆土地買賣契約），以總價金3億2,189萬6,739元出售予顏豐進，並於買賣契約第16條第5項約明「本買賣契約與買方和黃清茂等人簽訂購買大溪區廣福段295、297地號等2筆土地之買賣契約須同時履行，如其中有任一契約無法全部履行，則買方得無條件同時解除兩份買賣契約…」等文字。

（二）就系爭295、297地號等2筆土地之出賣，則再另行安排原告與被告黃清茂等295地號土地共有人及被告黃光慶後續補行簽訂買賣契約。然原告卻一再變更買賣條件不願簽訂契約，被告黃清茂等295地號土地共有人及被告黃光慶遂依土地法第34條之1規定，與顏豐進於111年6月2日就系爭295、297地號等2筆土地簽訂系爭295地號等2筆土地買賣契約，同樣於買賣契約第16條第12項載明：「本買賣契約與買方於111年4月30日簽訂，購買383地號等7筆土地之買賣契約須同時履行，如其中有任一契約無法全部履行，則買方得無條件同時解除兩份買賣契約…」等文字，並於111年6月8日以123號存證信函限原告應於15日期限內表示是否依土地法第34條之1行使優先購買權。被告黃清茂等295地號土地共有人於123號存證信函內，業已敘明系爭383地號等7筆土地買賣契約與系爭295地號等2筆土地買賣契約須同時履行，亦即有須一併買受系爭9筆土地之買賣條件，惟原告雖以693號存證信函表示行使優先購買權，然原告僅願買受系爭295地號土地，並無一併買受系爭9筆土地之意思；況於111年6月26日即兩造所約定之簽約日，僅原告黃琬玲1人到場，並當場表示原告不願意一併買受系爭383地號等7筆土地，鄒清宇地政士遂當場向原告黃琬玲表示，因原告未按被告與顏豐進間之一切買賣條件行使優

先購買權，難認屬合法行使優先承買權。是以，原告既無法接受被告與顏豐進間所成立需一併買受系爭9筆土地之買賣條件，足認原告未符土地法第34條之1第4項規定，自屬未合法行使優先購買權，況被告黃清茂等295地號土地共有人以123號存證信函通知原告於15日內行使優先購買權之期限業已屆滿，則原告就系爭295、297地號土地及系爭383地號等7筆土地之優先購買權即已不存在，原告本件請求自屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、被告黃政權則以：其為系爭295地號土地之共有人之一，本件原告主張有優先購買權存在，此部分無意見；就原告訴之聲明之請求均同意等語（見本院卷一第351頁）。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷二第56-59頁）：

（一）系爭383地號等7筆土地及系爭295地號等2筆土地之所有權人及應有部分如附表一所示。

（二）系爭295地號土地為被繼承人黃其南之遺產，經本院109年度家繼訴字第29號分割遺產事件判決，被繼承人黃其南之繼承人即本件原告黃婉玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉、被告黃清茂、黃傑隆、黃苑瑄、陳黃阿嬌、黃秀英、黃政權及被繼承人黃清維，應按附表一編號1至11「本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例」欄所示之比例分割為分別共有，該判決業於111年7月1日確定。

（三）附表一編號13至22所示系爭383地號等7筆土地之共有人全體，於111年4月30日將系爭383地號等7筆土地出賣予買方顏豐進，並簽訂系爭383地號等7筆土地買賣契約，約定總價金為3億2,189萬6,739元；系爭383地號等7筆土地買賣契約第3條付款約定第2項原記載「第二期款：新臺幣3,220萬元，買賣雙方備齊所有權移轉登記所需之應備文件後，買方於111年5月20日前將本期款存入信託專戶」，後經手寫修改日期為「111年7月18日」；第16條第5項約定「本買賣契約與買方和黃清茂等人簽訂購買大溪區廣福段295、297地號等2筆土地之買賣契約須同時履行，如其中

有任一契約無法全部履行，則買方得無條件同時解除兩份買賣契約。如因可歸責於賣方之事由致無法履約，賣方應賠償買方相當於買方已付價款之金額作為懲罰性違約金。」等文字。（本院卷一第187-193頁）

（四）被告於111年6月2日將系爭295地號等2筆土地出賣予買方顏豐進，並簽訂系爭295地號等2筆土地買賣契約，約定總價金為1億541萬481元；系爭295地號等2筆土地買賣契約第3條付款約定第2項記載「第二期款：新臺幣1,054萬元，賣方於111年7月18日前，申請到桃園市○○區○○路0段000○000號建物之拆除執照，且土地增值稅單核下後，買方將本期款存入信託專戶，同時賣方應依約繳清稅款」等文字；第16條第12項約定「本買賣契約與買方於民國111年4月30日簽訂，購買383地號等7筆土地之買賣契約須同時履行，如其中有任一契約無法全部履行，則買方得無條件同時解除兩份買賣契約。如因可歸責於同意出售之共有人之事由致無法履約，賣方除應返還買方已付款項外，另應支付與買方已付價款之同額之違約金。」等文字。

（五）被告於111年6月8日寄發123號存證信函，通知原告是否依土地法第34條之1行使優先購買權，存證信函內容記載系爭295地號等2筆土地買賣契約第1、2、3、9、11條及第16條第10項、第12項約定之內容。

（六）原告於111年6月22日以693號存證信函通知被告表示「台端日前以存證信函處分本人之共有土地，貴方通知本共有人即原告有優先承買權，特於法定期間聲明願依土地法第34條之1規定以同一條件，同一價格為優先承買，特此敬告台端！」等文字。

（七）被告陳黃阿嬌、黃苑瑄、黃清茂、黃傑隆、黃秀英及被繼承人黃清維於111年6月24日分別以132、133、134、135、136、137號存證信函回覆原告，通知原告於收受此函後3日內至鄒清宇地政事務所簽訂買賣契約，或依約於送達3

日內支付買賣第一期款。

（八）鄒清宇地政士與原告及被告相約於111年6月26日至其地政事務所簽訂買賣契約，惟當日並未完成買賣契約之簽訂。

五、本件兩造爭執之點，應在於（一）被告於111年6月8日寄發123號存證信函通知原告行使優先購買權，是否合法？（二）若被告上開通知合法，則原告有否合法行使優先購買權？茲分述如下：

（一）被告於111年6月8日寄發123號存證信函通知原告行使優先購買權合法：

1、土地法第34條之1第4項規定共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其目的在於簡化共有關係，促進土地利用，為免影響交易安全及安定。而出賣人之通知義務，旨在使他共有人知悉買賣條件而得行使優先承購權，土地法關於通知之方式，既未為限制規定，他共有人苟已知悉買賣事實、買賣條件，而未能於法定期限內行使其優先承購權，縱出賣人未為通知，其優先承購權亦應視為放棄，亦即應發生失權之效果，以避免法律關係長期處於不確定狀態，並能兼顧共有人及買受人之權利保障（臺灣高等法院101年度重上字第435號判決意旨參照）。是以，若出賣土地之共有人於通知他共有人行使優先購買權時，已將與他人間之買賣條件通知得行使優先購買權之共有人，或他共有人已透過其他方式知悉買賣條件，即不得再行主張出賣土地之共有人之通知不合法。

2、經查，被告黃清茂等295地號土地共有人於111年6月8日以123號存證信函通知原告行使優先購買權時，內容即已載明系爭295地號等2筆土地買賣契約第1、2、3、9、11條及第16條第10項、第12項之契約內容（見本件不爭執事項第5項），其中系爭295地號等2筆土地買賣契約第16條第12項約定：「本買賣契約與買方於民國111年4月30日簽訂，購買大溪區廣福段384地號等7筆土地（即系爭383地號等7筆土地）之買賣契約須同時履行，如其中有任一契約無法

全部履行，買方得無條件同時解除兩份買賣契約。如因可歸責於同意出售之共有人之事由致無法履約，賣方除應返還買方已給付款項外，另應支付與買方已付價款同額之違約金」（見本件不爭執事項第4項、本院卷一第55-63頁、第203頁），堪認被告確實有將與買受人顏豐進之買賣條件一併告知原告。

3、另顏豐進於111年4月30日與附表一編號13至22所示之共有人即系爭383地號等7筆土地所有權人簽訂系爭383地號等7筆土地買賣契約，約定買賣總價金為3億2,189萬6,739元；於系爭383地號等7筆土地買賣契約第16條第5項亦載明：「本買賣契約與買方和黃清茂等人（即被告）簽訂購買大溪區廣福段295、297地號等2筆土地之買賣契約同時履行，如其中有任一契約無法全部履行，則買方得無條件同時解除兩份買賣契約。如因可歸責於賣方之事由致無法履約，賣方應賠償買方相當於買方已付價款之金額作為懲罰性違約金」等字樣（見本件不爭執事項第3項、本院卷一第191頁）。是以，由上開兩份買賣契約均載明上開約款內容可推知，兩份買賣契約之買受人顏豐進有一併購買系爭9筆土地之意思，若系爭9筆土地無法一併購買，則其亦不願意單獨購買其中任一筆或部分土地，而系爭9筆土地之出賣人亦同意系爭9筆土地須一併出賣予同一人，方於兩份契約中均約定「如其中有任一契約無法全部履行，買方得無條件同時解除兩份買賣契約」，足徵系爭9筆土地併同出售予同一人確為系爭9筆土地買賣條件內容之一部分，則被告抗辯系爭295地號等2筆土地須與系爭383地號等7筆土地合併出售等情，尚屬有據。

4、另據證人即負責承辦系爭9筆土地買賣之地政士鄒清宇到庭具結證稱：「系爭295地號等2筆土地買賣契約與系爭383地號等7筆土地買賣契約，兩份土地買賣契約之買賣標的共9 筆土地（即系爭9筆土地）都要一起賣，我受委任將系爭9筆土地擬為一份契約，並約定好買賣雙方於111年4

月30日至買方顏豐進的辦公室簽約，當天除原告未到場外，其餘系爭9筆土地之所有權人（即如附表一編號5至22所示之人）均有親自或委任代理人到現場，當日因遲遲等不到原告出現，最終決定先就已到場之土地所有權人簽約；現場買方顏豐進表示預定就是要買系爭9筆土地，希望還是照原來擬好的買賣標的為系爭9筆土地的契約來簽約，但賣方表示還要找到原告補行簽名需要一些時間，是否就分成兩份契約來簽；其中系爭297地號土地之所有權人黃光慶，本來表示希望系爭297地號土地與系爭383地號等7筆土地共同寫在一份契約於當日就一起簽約，因我當場表示系爭297地號土地業經套繪管制為系爭295 地號土地上之合法建物使用的套繪建築用地，系爭297地號土地無法再單獨使用，所以才會把系爭295、297地號土地綁在另一份契約，當日就是因為原告無故未到，且考量系爭297地號土地經套繪管制等因素，所以才會分成兩份契約，但買賣雙方的本意就是系爭9筆土地要一併出賣，顏豐進要一併買受系爭9筆土地，所以同時加註條件在兩份契約上，讓系爭9筆土地得以一起出賣，不會形成問題，最後就作成兩份契約。系爭383地號等7筆土地之所有權人即於111年4月30日先行與顏豐進簽訂系爭383地號等7筆土地買賣契約；另外，於111年4月30日所作成，買賣標的僅為系爭295、297地號土地之買賣契約，因未能於111年5月20日前取得原告之簽名，故方另於111年6月2日由被告以適用土地法第34條之1第1項規定出賣系爭295、297地號土地，並與顏豐進簽訂系爭295地號等2筆土地買賣契約，因系爭295地號等2筆土地買賣契約約定第二期款之付款日為111年7月18日，為使系爭9筆土地同時出賣，遂同步將系爭383地號等7筆土地買賣契約本來約定之第二期款付款日111年5月20日手動修改為111年7月18日，讓兩份買賣契約的付款期限同步」等語（見本院卷一第353-354頁）。證人鄒清宇並當庭提出上開證述中所稱原訂於111年4月30日簽

約，買賣標的為系爭9筆土地之買賣契約1份（下稱系爭9筆土地買賣契約，見本院卷一第389-401頁）及簽約日期為111年4月30日、買賣標的為系爭295、297地號土地，被告已簽名後經作廢之契約1份（見本院卷一第369-387頁）供本院參酌。

5、另關於為何系爭295地號等2筆土地買賣契約第16條第12項及系爭383地號等7筆土地買賣契約第16條第5項會有如本件不爭執事項第3項、第4項所示之約定內容，證人鄒清宇則證稱：「系爭9筆土地只有其中3、4筆有鄰馬路，其他有4、5筆土地則為袋地；而其中僅383、384、395 地號土地是共有，其他筆土地都是單獨所有權人，若個別出售土地，但其中有人違約不賣的話，買方可能會擔心鄰路土地的所有人都不出售，最後只買到未鄰路的袋地，對賣方來說則會認為跟鄰馬路的土地一起賣，袋地的價格會比較好。其中有一位共有人即被繼承人黃清維是系爭295地號土地的共有人，同時黃清維也單獨所有394地號土地，而394地號土地是涵蓋在系爭383地號等7筆土地買賣契約裡面出售，所以黃清維的意思也要求就其共有的系爭295地號土地與394地號土地一起賣。所以才會在兩份契約內都載明上開契約條款意旨，目的就是要將系爭9筆土地一起買賣及同時履行」等語（見本院卷一第355頁）。

6、審酌證人鄒清宇前開證述內容，及其所提出之系爭9筆土地買賣契約，與被告提出之系爭9筆土地地籍圖（見本院卷一第161頁）綜合判斷可知，系爭9筆土地確實係相連接之土地，而其中383、384、394、395、297地號土地均屬未臨對外可供通行道路之袋地，且系爭9筆土地之所有權人原訂111年4月30日與買受人顏豐進簽訂買賣契約，共同出賣系爭9筆土地，僅因當日原告未出席簽約，且考量系爭9筆土地之所有權人不同，為避免當日到場之其他土地所有權人無功而返，故才將買賣標的拆分成系爭295地號等2筆土地及系爭383地號等7筆土地，因而現實上形成兩

份買賣契約之存在，然此，無礙於系爭9筆土地所有權人間係要併同出售系爭9筆土地，買受人顏豐進同係要一併購買系爭9筆土地之買賣條件之意思表示合致。況買賣雙方只要不違反法令之強制禁止規定或違反公序良俗，自可於買賣當時基於契約自由原則由買賣雙方設定「買賣條件」，諸如：付款方式、使用範圍、是否一併買受地上物、是否要合併鄰地、袋地一起購買等，且設定多筆土地合併出售作為買賣條件亦屬常態，足徵被告與顏豐進簽訂系爭295地號等2筆土地買賣契約時之契約真意確為系爭9筆土地共同出賣予顏豐進，準此，被告抗辯系爭295地號等2筆土地買賣契約第16條第12項之約定即是在表明系爭9筆土地要合併出售，亦即系爭295地號等2筆土地買賣契約內容合併有買方應同時購買系爭383地號等7筆土地之買賣條件，堪信為真實。

7、原告另主張被告以123號存證信函通知原告行使優先購買權時，並未表明行使優先購買權必須連同系爭383地號等7筆土地一併購買，且也未告知系爭383地號等7筆土地之買賣契約內容、價金等重要事項，其通知僅有系爭295、297地號土地之買賣價金，自不得要求原告併同購買系爭383地號等7筆土地等語。然查：

⑴證人鄒清宇到庭證稱：「123號存證信函是我代為撰擬寄發原告，目的是通知原告可行使優先購買權；於函文內業已將系爭295地號等2筆土地買賣契約第16條第12項之約定載明（見本院卷一第60-61頁），就是表示系爭9筆土地要一併購買之意思；原告黃琬玲於收到123號存證信函後有打電話給我，表示她是系爭295地號土地的共有人，她只要買系爭295地號土地，我跟她說不行，因為我們的契約是系爭9筆土地要一起賣，而且系爭295、297地號土地本來就是同一個建築基地，就要綁在一起出售；於通話過程中我有跟原告黃琬玲具體說明共同出售之系爭9筆土地是哪9筆，也有告知系爭383地號等7筆土地之買賣價金，原

告黃琬玲還有回答我說這樣系爭9筆土地總價要4、5億元，怎麼買得起；原告黃琬玲於電話中則一直表示系爭383地號等7筆土地與她無關，不願購買，因123號存證信函有提到3日後簽約，所以才跟原告約111年6月26日簽約。123號存證信函係通知原告行使優先購買權，因系爭383地號等7筆土地買賣契約上載有土地所有權人之個資，因此在原告未確定要行使優先購買權之前，無法逕自將系爭383地號等7筆土地買賣契約提供給原告；111年6月26日原告黃琬玲有到場，但未提出有受其他原告委任之委任狀；當日原告黃琬玲有提到她是系爭295地號土地的共有人，要買系爭295地號土地，就系爭297地號土地好像表示不想買，但如果強迫她買，她會想辦法，系爭383地號等7筆土地則明確表示不要買。因為之前原告不願意於買賣契約簽名，是因為補償費的問題談不攏，所以111年6月26日談的時候，有考量另一個方案即是否由原告回去用補償費的方式提出方案再談，所以有再約111年7月16日再行簽約」等語（見本院卷一第356-357頁、第361-362頁）。

⑵依證人鄒清宇上開證述內容可知，原告黃琬玲於111年6月26日前已藉由與證人鄒清宇電話通話過程中，得知系爭295、297地號土地附有須與系爭383地號等7筆土地共同出賣之買賣條件，且亦已知悉系爭9筆土地之買賣總價金；退步言之，於111年6月26日約定簽約當日，依證人鄒清宇上開證述內容所示，其於當日亦明確告知原告黃琬玲，系爭295地號等2筆土地買賣契約附有須與系爭383地號等7筆土地買賣契約同時履行之買賣條件，即已將行使優先購買權須就系爭9筆土地合併買受，及買賣價金具體為多少金額等事項，明確告知原告黃琬玲，此由原告提出之111年6月26日鄒清宇地政事務所錄音譯文內容亦可查知（見本院卷一第307-321頁），堪認原告至遲於111年6月26日當日即完全知悉本件被告出賣系爭295、297地號土地之買賣條件等內容。況由證人鄒清宇當庭提出之系爭9筆土地買賣契

約以觀，合理推論系爭9筆土地之出賣人確曾有與買受人顏豐進商談系爭9筆土地之出售事宜，更已就買賣條件、買賣標的、總價金、履約期限等事項達成合致，否則證人鄒清宇如何能於原約定簽約日即111年4月30日前事先以電腦繕打撰擬好買賣條件內容，由此推論原告本即知悉系爭9筆土地所有權人有意共同出售土地予顏豐進，至於原告何以未就系爭295地號土地應有部分與顏豐進簽訂買賣契約，乃原告動機問題，然此無礙原告於111年6月26日當天已知悉其餘共有人即被告買賣條件之事實。

8、準此，被告於111年6月8日寄發123號存證信函通知原告行使優先購買權，已於函文內載明系爭295地號等2筆土地買賣契約第16條第12項之約定，而原告至遲於111年6月26日簽約當日亦充分知悉被告與顏豐進所簽訂之系爭295地號等2筆土地買賣契約附有須與系爭383地號等7筆土地買賣契約同時履行之買賣條件，亦即系爭295地號等2筆土地買賣契約之出賣人即被告就系爭295、297地號土地附有與系爭383地號等7筆土地合併出賣此一買賣條件。是以，原告主張被告未合法通知其行使優先購買權等語，尚屬無據。

（二）原告並未否合法行使優先購買權：

1、按土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同價格共同或單獨優先承購者，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。出賣之共有人與他人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受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權；他共有人行使優先購買權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更。倘出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣時，此項「合併出賣」之條件，行使優先購買權之他共有人應依此條件與為出賣之共有人

訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認其係合法行使優先承購權，而就出賣之共有土地有優先承買權（最高法院98年台上字第1285號判決意旨、最高法院100年度台再字第46號判決意旨參照）。

2、次按土地法第34條之1第4項固規定共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨承購。如優先購買權人知有共有人出賣其應有部分之事實而不儘速表示願意承買，其優先購買權，依實務見解，固僅有債權之效力，惟共有人與原承買人間所訂買賣契約，究係處於不確定之狀態。另參照內政部106年12月1日頒布「土地法第三十四條之一執行要點」第11點之㈠規定「他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。」準此，優先購買權人於知悉出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件後，若未能於15日內合法行使優先購買權，則其優先購買權視為放棄。

3、經查，原告至遲於111年6月26日當日即充分知悉被告與顏豐進所簽訂之系爭295地號等2筆土地買賣契約之買賣條件即系爭295、297地號土地之買受人須併同買受系爭383地號等7筆土地，業經詳述如前。考量買賣契約之單價、總價之高低，本與出售之條件息息相關，相同之標的物，依不同的條件出售，其價格即有異，此為不動產交易之常情。系爭295、297地號土地為一般農業區農牧用地，且系爭297地號土地業經套繪管制而無法使用；系爭383地號等7筆土地，其中383、395地號土地為特定農業區農牧用地，其餘土地為一般農業區農牧用地，且有部分為無臨路之袋地，則系爭9筆土地在合併出售及非合併出售之買賣條件下，買賣價金必有差異，被告及附表一編號13至22所示之所有權人，於綜合考量下決定將系爭9筆土地合併出

售，雖現實上分立為兩份契約，然此無礙被告及附表一編號13至22所示之人就系爭9筆土地有合併出售之意思表示。則原告行使優先購買權自須受出賣人所訂立買賣條件之拘束，若容許原告僅就系爭295地號土地或系爭295、297地號土地主張優先購買權，而不一併購買系爭383地號等7筆土地，則系爭383地號等7筆土地買賣契約之買受人顏豐進，依契約第16條第5項得解除與附表一編號13至22所示之人所簽訂之系爭383地號等7筆土地買賣契約，導致系爭383地號等7筆土地無法出售，此不啻承認原告在出賣土地之共有人訂有合併出售的條件下，得任意選擇購買價值較高或對己有利之土地，自與土地法第34條之1規範優先承購之意旨有違，亦顯失公平，難認原告得擅自變更買賣之條件，僅主張優先承購部分土地。

4、原告於111年6月26日具體向被告表示不願購買系爭383地號等7筆土地，亦即原告不接受被告與顏豐進所訂原買賣契約即系爭295地號等2筆土地買賣契約之一切條件，此有證人鄒清宇證述內容及原告提出之111年6月26日鄒清宇地政事務所錄音譯文內容（見本院卷一第307-321頁、第353-362頁）附卷可證。退步言之，縱認原告係於111年6月26日當日始完全知悉被告與顏豐進所訂立系爭295地號等2筆土地買賣契約之全部買賣條件，原告亦未於知悉後15日內就被告與顏豐進所訂系爭295地號等2筆土地買賣契約之一切條件均表示接受，足徵原告並未合法行使優先購買權，而於15日之期限經過後，原告之優先購買權即視為放棄。被告抗辯原告並未合法行使優先購買權，洵屬有據。

六、綜上所述，原告既未就被告以合併出售須同時履行為條件之系爭383地號等7筆土地一併承買，足見原告並未按被告與顏豐進間所訂契約之同樣條件，請求與被告訂立買賣契約，無從認定原告已合法行使土地法第34條之1第4項之優先購買權。從而，原告依土地法第34條之1規定，請求確認原告對於系爭295、297地號土地有優先購買權存在；及請求被告應

與原告簽訂買賣契約，並於原告給付如附表二所示價金之同時，將系爭295、297地號土地，按附表二所示內容移轉登記予原告所有，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　藍予伶

附表一：

編號	大溪區廣福段地號土地	共有人		應有部分	本院109年度家繼訴字第29號確定判決之應繼分比例
1	295地號	黃婉玲		公同共有1分之1	28分之1
2		黃琬琪			28分之1
3		黃瑞興			28分之1
4		林素玉			28分之1
5		黃清茂			7分之1
6		黃傑隆			14分之1
7		黃苑瑄			14分之1
8		陳黃阿嬌			7分之1
9		黃秀英			7分之1
10		黃美華 黃武雄 黃遇春 黃美惠	（即黃清維之承受訴訴人）		7分之1
11		黃政權			7分之1
12	297地號	黃光慶		全部	
13	383地號	黃楷晴		2分之1	
14		黃秋香		2分之1	
15	384地號	劉宇珍		3512分之582	

16		黃阿心	3512分之2930	
17	385地號	黃阿心	全部	
18	386地號	黃武雄	全部	
19	387地號	黃遇春	全部	
20	394地號	黃美華 黃武雄 黃遇春 黃美惠	（即黃清維之承受訴訴人）	全部
21	395地號	黃美華		2分之1
22		黃美惠		2分之1

附表二：原告追加聲明狀附表（見本院卷二第48-50頁）

附表一編號	大溪區廣福段地號土地	共有人	移轉登記之權利範圍	原告應支付價金數額
5	295地號	黃清茂	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各28分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付1,753,652元。
6		黃傑隆	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各56分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付876,826元
7		黃苑瑄	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各56分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付876,826元
8		陳黃阿嬌	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各28分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付1,753,652元
9		黃秀英	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各28分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付1,753,652元
10		黃美華 黃武雄 黃遇春 黃美惠	（即黃清維之承受訴訴人）	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各112分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉支付每人438,413元
11		黃政權	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各28分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付1,753,652元
12	297地號	黃光慶	移轉予原告黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉應有部分各4分之1	黃琬玲、黃琬琪、黃瑞興、林素玉各支付14,077,056元，共56,308,224元。

附表三：原告追加聲明狀附表（見本院卷二第48-50頁）

附表	大溪區廣福	共有人	移轉登記之權利範圍

（續上頁）

一編號	段地號土地		
1	295地號 297地號	黃婉玲	1、取得黃清茂、陳黃阿嬌、黃秀英、黃政權應有部分各28分之1。 2、取得黃傑隆、黃苑瑄應有部分各56分之1。 3、取得黃武雄、黃遇春、黃美華、黃美惠應有部112分之1。 4、取得黃光慶系爭297地號土地應有部分4分之1。
2		黃琬琪	同上
3		黃瑞興	同上
4		林素玉	同上