

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第93號

原告 宏埔投資有限公司

法定代理人 羅陳清玉

原告 張大為

凱信開發有限公司

上 一 人

法定代理人 伍治年

上三人共同

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

被 告 何忠穎

何傑松

何傑順

何雪珠

何雪卿

共 同

訴訟代理人 何佩娟律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國111年10月13日辯論終結，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

一、原告主張略以：

緣原告3人與被告5人共有坐落桃園市○○區○○○段○○○段0000○0000地號土地（以下合稱系爭土地，系爭土地共有人及應有部分詳如本判決之附表）。原告宏埔公司前曾於民

01 國110年9月9日寄發原證3存證信函，通知被告表示原告為系
02 爭土地共有人有意願購買系爭土地，被告如欲買賣系爭土
03 地，應依土地法第34條之1規定通知原告優先承購，以免觸
04 法，並同時通知中壢地政事務所，嗣中壢地政事務所函覆稱
05 當時並未受有系爭土地登記案件之申請(原證4)。孰料，被
06 告嗣於110年11月9日向桃園地政事務所申辦系爭土地之買賣
07 移轉登記，原告方知被告已將系爭土地出賣他人，原告遂於
08 隔日110年11月10以共有人身分向桃園地政事務所提出異議
09 (原證5)，並隨即於110年11月11日由原告宏埔公司與張大為
10 以原證6存證信函、原告凱信公司以原證7存證信函，依土地
11 法第34條之1規定向被告通知表示原告就被告與第三人間關
12 於系爭土地之買賣契約願依同一條件行使優先承購權，被告
13 5人均有收執前開兩封存證信函，然均未予理會，另前開兩
14 封存證信函並均有副本寄送中壢地政事務所，並由該所移文
15 予桃園地政事務所(原證8)；桃園地政事務所隨即命被告應
16 遵期補正系爭土地已通知其他共有人優先承購之證明文件，
17 否則將駁回系爭土地移轉登記之申請(原證9)；最終桃園地
18 政事務所駁回被告就系爭土地移轉登記之申請(原證10、1
19 1)。至今，被告仍拒絕將系爭土地售予原告，為此，原告依
20 法提起本件訴訟，並聲明：

- 21 1. 確認原告就被告所有如附表所示土地有優先購買權存在。
- 22 2. 被告應就其等所有如附表所示土地，「按被證2(本院卷一
- 23 第161-166頁)所示契約之同一條件」與原告訂立買賣契約
- 24 ，並於原告給付被告如附表2(本院卷一第403頁)受領價金
- 25 欄位之金額【價金合計為新臺幣(下同)1246萬5900元】時
- 26 ，依附表2所示「應移轉的權利範圍」，分別辦理所有權移
- 27 轉登記予原告。

28 二、被告答辯略以：

29 土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，係指他共有人於
30 共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請求以
31 「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。查依原證6存證信

01 函，原告張大為雖與宏埔公司共同發函，但該函僅提到「本
02 公司(即宏埔公司)為系爭土地共有人，願依同樣條件優先購
03 買」，張大為於該函中就系爭土地並無行使優先購買權之意
04 思表示，故其訴顯然無理。再者，被告所有且與系爭土地相
05 鄰之同地段11-24、11-25地號土地，面積較小且地形崎嶇
06 (被證6)，故被告先前係將前述4筆土地一併出售，並議定買
07 賣總價款共計1620萬7380元，並非四筆土地分別計價。原告
08 卻僅選擇購買面積較大且地形完整之系爭兩筆土地，而將面
09 積較小且地形崎嶇之同地段11-24、11-25地號土地留下，顯
10 然不利此等土地之整體利用且有礙土地之經濟，殊非合理。
11 從而原告就被告與他人之買賣契約，僅擇其中兩筆土地主張
12 優先購買，亦非優先購買權之合法行使等語，並聲明：原告
13 之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)原告3人及被告5人共有系爭12-3、12-4地號土地，而兩造之
16 就系爭二筆土地之應有部分如附表1所示（土地登記謄本見
17 本院卷一第61-67頁，原證1）。

18 (二)被告於110.7.28與訴外人林育如，就系爭二筆土地及被告5
19 人合計應有部分為1/1之同地段11-24、11-25地號土地（合
20 計四筆土地，其中原告就11-24、11-25地號土地並非共有
21 人）訂定土地買賣契約書，約定四筆土地之買賣總價款為16
22 28萬7380元，並約定分2期支付全部價款，訴外人林育如並
23 於簽約當日即依各被告應有部分比例計算應得之第1期款金
24 額簽發支票予被告收執（見本院卷一第161-168頁之土地買
25 賣契約及支票影本）。

26 （依被告111年5月16日民事答辯狀提出此買賣契約）

27 (三)原告宏埔公司於110年9月9日寄送原證3存證信函予被告，表
28 示原告宏埔公司為系爭土地共有人有意願購買系爭土地，請
29 被告如欲出售應依法通知原告宏埔公司優承購；被告於110
30 年9月10日收受上開原證3存證信函（存證信函及掛號郵件收
31 件回執，均如原證3）。

01 (四)原告宏埔公司、張大為於110年11月11日寄送原證6存證信
02 函、原告凱信公司同日寄送原證7存證信函予被告，表示原
03 告宏埔公司、張大為、凱信公司已知悉被告就系爭土地買賣
04 並送件桃園地政事務所，依法行使優先購買權，願依系爭土
05 地買賣契約之同一條件優先承買；被告於110年11月12日收
06 受上開原證6、7存證信函（存證信函級掛號郵件收件回執，
07 均如原證6、7）。

08 (五)被告與訴外人林育如嗣於110年12月28日簽立不動產買賣解
09 除協議書，解除其等先前買賣契約中系爭12-3、12-4地號土
10 地買賣之部分，被告並需返還部分買賣價款予林育如（含仲
11 介費用等，不動產買賣解除協議書見被證4）。至11-24、11
12 -25地號土地，被告則於110.11.30辦理所有權移轉登記予林
13 育如（見原證13土地異動索引）。

14 四、本院之判斷：

15 (一)按共有土地或建築改良物，其共有人出賣其應有部分時，他
16 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之
17 1第4項定有明文（按此條項之優先購買權，依實務見解係屬
18 債權性質，此由該條項用語，與同法第104第2項之用語不同
19 可知，先予敘明）。上開共有人之優先購買權，係指他共有
20 人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請
21 求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。故出賣之共有人
22 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
23 均表示接受，始有合法行使優先承購權可言；倘有部分不接
24 受或擅加變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權（詳參
25 被證5、被證8相關實務見解）。

26 (二)再按，共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，
27 其他共有人對於共有土地應有部分固得以同一價格行使優先
28 承購權，惟就合併出賣之非共有土地部分，是否享有優先承
29 購選擇權（想買可買，不想買可不買），或必須一併承購
30 （不想買亦須買），始得謂係合法行使權利，非可一概而
31 論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土

01 地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察
02 判定之。例如合併出賣之多筆土地僅有單一總價，而共有土
03 地之客觀上經濟價值高於非共有土地，除去共有土地後，就
04 其他非共有土地部分，第三人即不願買受或僅願以較低價格
05 買受，或原共有人即不願出賣，或分開出賣不利於土地整體
06 利用，該全部土地之買賣即應視為單一交易客體，其他共有
07 人行使優先承購權之同一價格或同樣條件，應以全部土地之
08 買賣為判準(參最高法院107年度台上字第2434號判決意旨，
09 見本院卷一第267頁)。

10 (三)經查，被告前於110.7.28將系爭二筆土地之應有部分出售予
11 訴外人林育如時，契約之買賣標的除系爭土地外，尚包含被
12 告所有之同地段11-24、11-25地號土地，而該契約之買賣價
13 金並未分別計算，而係以總價款列載等情，已如前述。再
14 查，觀諸本院卷一第375頁之地籍圖謄本，可知前述11-24地
15 號與系爭12-3、12-4地號乃依續相鄰，11-25地號則鄰近11-
16 24地號土地，上開四筆土地均位於同一區塊，其中12-3、12-
17 4土地之面積較大且形狀較為方正，至11-24、11-25地號土
18 地則面積較小，且11-24地號形狀為三角形(以上詳見本院
19 卷一第375頁)，且依被告所述，11-24、11-25地號之地形
20 崎嶇(參本院卷一第333頁筆錄)，據此，被告所辯：將此
21 四筆土地切分出售對被告並無實益，此即被告前將此四筆土
22 地一併出售，並議定買賣總價款共計1620萬7380元，而非四
23 筆土地分別計價之故等語，確為合理而屬有據。是審酌土地
24 法第34條之1第4項規定之立法意旨，除為簡化共有關係外，
25 亦有促進不動產有效利用之目的，則本院認為被告與林育如
26 間前所簽訂系爭買賣契約之四筆土地，應視為單一交易客
27 體，如其他共有人欲行使優先承購權時，應以同樣條件(含
28 四筆土地)及價格，就全部四筆土地併同購買，始為合法行
29 使優先承購權。本件原告雖曾向被告表示行使優先承購權之
30 意思，然僅表示欲購買系爭二筆土地，若將系爭買賣契約之
31 標的割裂而分別移轉所有權，顯然不利此等土地之整體利用

01 及有礙土地之經濟發展，是本院認為原告主張其等對被告就
02 系爭二筆土地之持分有優先承購權、並訴請確認等節，均屬
03 無據，不足憑採。

04 (四)原告固另稱：訴外人林育如嗣後就系爭二筆土地已與被告解
05 除買賣契約，而願意僅買受11-24、11-25地號土地，足認系
06 爭二筆土地與11-24、11-25地號土地係可拆分購買的等語，
07 惟如前所述，本院審酌相關土地之位置、面積、形狀及如何
08 有效利用與經濟發展等一切情狀，認為被告就前述四筆土地
09 先前合併出售應視為單一交易客體，則原告先前如欲優先承
10 購，自應依相同條件一併承購四筆土地始為合法，原告先前
11 既僅向被告表示願承購系爭二筆土地，難認原告係合法行使
12 其優先承購權。況查，原告與訴外人林育如嗣於110年12月2
13 8日已解除其等先前系爭買賣契約中關於系爭二筆土地之買
14 賣，被告並需返還部分買賣價款予林育如（詳如被證4），
15 被告並表示目前並無出售系爭土地之打算，則原告自亦無從
16 向被告行使其優先購買權或訴請確認，併此敘明。

17 五、綜上所述，原告主張依土地法第34條之1第4項土地共有人優
18 先承買權之相關法律關係，訴請確認原告就系爭土地對被告
19 有優先購買權存在，及請求被告應於原告給付價金之同時，
20 將系爭土地應有部分移轉予原告等節，均為無理由，應予駁
21 回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟
23 酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不另逐一論列。

24 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
26 民事第二庭 法 官 周玉羣

27 附表（系爭12-3、12-4地號土地之共有人資料）：
28

編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	何忠穎	1/8	被告
2	何傑松	1/8	被告

(續上頁)

01

3	何傑順	1/4	被告
4	何雪珠	1/8	被告
5	何雪卿	1/8	被告
		以上被告5人就系爭兩筆土地之應有部分，合計均各為3/4	
6	宏埔投資有限公司	7585/40000	原告
7	張大為	1415/40000	原告
8	凱信開發有限公司	1/40	原告

02

以上正本係照原本作成

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 111 年 12 月 23 日

06

書記官 蕭尹吟