

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第292號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 唐永洪律師

被告 如附表所示

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。經查，原告之法定代理人於訴訟中變更為趙子賢，另原列被告石世進於訴訟中死亡，其等繼承人為呂秀鳳、石宇鑫、石家玲，均經原告具狀聲明承受訴訟，附此敘明。

二、本件除被告石朝漳、石朝田、黃福輝、李銘彥、李苡婕、李蘊婕、張豪峰、林桎宏、石世國、石朝捷、石朝旭、黃素真、黃財聲、劉家源等人，於最後言詞辯論期日到場外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：被告於民國110年9月13日由被告黃福輝為代表，以新竹武昌街郵局存證號碼000683號存證信函(下稱系爭存

證信函)告知，其等為包含坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭1045地號土地)、407地號土地(下稱系爭407地號土地)在內等11筆土地之共有人，業經多數共有人之同意，於110年7月31日將前開土地以每坪價金新臺幣(下同)20萬元之價格出售予訴外人楊勝翔，雙方並簽立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，原告為系爭1045地號土地、系爭407地號土地之共有人，故通知原告行使優先購買權，然系爭1045地號土地，面積為622m²，原告之權利範圍為18/540，應分得價金為125萬4,367元(622m²×18/540×0.3025×20萬元=125萬4,367元)，系爭407地號土地，面積為185.03m²，原告之權利範圍為178/540，應分得價金為368萬9,978元(185.03m²×178/540×0.3025×20萬元=368萬9,978元)，惟原告於111年12月16日收受黃福輝提存之提存通知書，就系爭1045地號土地價金僅提存65萬7,964元，仍不足59萬6,403元，就系爭407地號土地價金僅提存193萬5,536元，尚不足175萬4,442元，被告既為系爭買賣契約所列之出賣人或繼承人，爰依土地法第34條之1第1項、第3項前段等規定提起本件訴訟，請求被告連帶給付原告提存不足之價金等語。並聲明：(一)如附表編號1-10、14-25、28-31、38-39、62-70、74-76所示之被告應連帶給付原告59萬6,403元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)如附表編號1-61、71-73所示被告應連帶給付原告175萬4,442元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)被告石朝漳：頂丰開發有限公司(下稱頂丰公司)為該時負責整合土地開發及買賣之公司，當時頂丰公司找我們買土地，我們就賣給他，土地是山坡地，我們也不能做什麼，頂丰公司之後怎麼處理價金事宜我不清楚等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告李銘彥、李苡婕、李蘊婕、張豪峰、林桢宏、石世國、

01 石朝田、黃福輝、黃素真、石朝捷：系爭買賣契約第9條特
02 約事項第5項約定，買賣標的總價款包含如附件二所示之各
03 項費用，由買方全額負擔，並內含於買賣總價當中，是系爭
04 1045地號土地、系爭407地號土地之買賣價金實際上為每坪1
05 0.5萬元，以此計算原告受提存之買賣價金並無不足，原告
06 已知悉系爭買賣契約內容，卻於受通知後未行使優先承買
07 權，自不得事後否認契約書上所載費用負擔之內容等語，資
08 為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，願
09 供擔保請准宣告免為假執行。

10 (三)被告黃福輝：頂丰公司當時要我當賣方代表人，我才會代表
11 去法院辦理提存事宜，我記得我是拿到以1坪15萬元計算的
12 買賣價金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 (四)被告石朝旭：前開土地共有人眾多，無法管理，頂丰公司當
14 時願意出面整合土地，就跟各共有人簽約，當時我跟頂丰公
15 司談好土地價金之每坪12萬元，但要負擔土地增值稅、仲介
16 費、契稅及相關費用，後來每坪12萬元價金拆成10萬5,000
17 元跟1萬5,000元，前者與向法院提存未同意出賣共有人之價
18 金數額相同，由履約專戶給付，後者部分頂丰公司另外要求
19 我簽立專委託同意書，由頂丰公司公司給付，我事後看到系
20 爭買賣契約才知道每坪實際售價為20萬元，至於其上所載之
21 支出項目時否有實際金流，原告應向頂丰公司查詢，而非向
22 出賣人提出訴訟等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 (五)被告劉家源：我已經入監服刑，土地買賣之事我不清楚等
24 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (六)其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
26 狀為任何聲明或陳述。

27 三、查原告主張兩造為系爭1045地號土地、系爭407地號土地之
28 共有人，被告於110年7月31日將包含系爭1045地號土地、系
29 爭407地號土地在內共11筆土地，以多數共有人之同意權出
30 賣予楊勝翔，雙方並簽立系爭買賣契約，嗣黃福輝代表多數
31 賣方共有人向法院提存原告應領取系爭1045地號土地、系爭

01 407地號土地買賣價金共259萬3,500元，並於110年9月13日
02 寄發存證信函予原告通知優先購買等情，有系爭買賣契約、
03 土地登記謄本、存證信函及提存通知書等件，在卷可稽（見
04 本院卷一第85-87頁，卷四全卷，卷五第247-264、265-298
05 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭
06 點判斷如下：

07 (一)按土地法第34條之1第1項前段規定，共有土地之處分，應以
08 共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；又第1
09 項之共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償
10 責任，同條第3項前段定有明文。次按解釋契約固須探求當
11 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業
12 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字
13 而更為曲解。

14 (二)經查，系爭買賣契約第2條雖約定土地買賣價款為每坪20萬
15 元（見本院卷五第248頁），然第9條第5項另約定：「本買
16 賣標的總價款包含土地款項、仲介費、代書費、整合費等相
17 關費用，詳如附件二，以上費用由買方全額負擔，內含買賣
18 總價」等語（見本院卷五第252頁），而參以系爭買賣契約
19 之附件二記載之各項費用包含仲介費2,634萬9,500元、代書
20 費500萬元、整合費2,658萬1,000元、地上物補償1億8,945
21 萬5,000元、拆除費3,273萬7,500元、清運費3,646萬500
22 元、整地費2,182萬5,000元、道路費用2,161萬元、柏油道
23 路施工費614萬9,000元、土地增值稅3,150萬元（下合稱系
24 爭費用），加計以每坪10.5萬元計算之土地價款4億3,916萬
25 2,500元，金額即為買賣標的即11筆土地之總價款8億3,650
26 萬元（見本院卷五第257頁），可知系爭買賣契約之締約雙
27 方已言明系爭費用係由買方負擔，且內含於買賣價金當中，
28 買賣雙方之真意業已行諸於契約文字，應無另外探求當事人
29 真意之必要，姑不論此等約定是否合理，基於契約自治原
30 則，買賣雙方如同意以此作為買賣條件，當無不可，是被告
31 辯稱系爭1045地號土地、系爭407地號土地之買賣價金，實

01 際上為每坪10.5萬元，應非無稽。而系爭1045地號土地、系
02 爭407地號土地以原告之權利範圍比例換算，應分別為6.3坪
03 ($622\text{m}^2 \times 18/540 \times 0.3025$)、18.4坪($185.03\text{m}^2 \times 178/540 \times 0.$
04 3025)，合計24.7坪(6.3坪+18.4坪)，再以每坪實際售價
05 10.5萬元計算，應提存金額為259萬3,500元(10.5萬元 $\times$ 24.
06 7坪)，核與多數同意出賣共有人為原告之提存總金額相同
07 (見本院卷一第85頁提存通知書)，是原告於本件另請求被
08 告給付短少提存之買賣價金，即無理由。

09 (三)此查，原告雖質疑部分到庭之共有人陳稱實際領取之買賣價
10 金為每坪12萬元至15萬元不等，及系爭費用與其無關，應無
11 分擔之必要等語。就前者部分，黃福輝、石朝捷及石朝旭雖
12 陳稱其所領取之買賣價金分別為每坪15萬元至12萬元不等，
13 然此係因其等另有與頂丰公司簽立土地買賣專任委託合約
14 書、土地買賣服務費合約書(見本院卷五第325-336、377-4
15 11頁)，由頂丰公司自願給付該等出賣人高於每坪10.5萬元
16 之價金，以利順利推動土地之整合及開發始然，此顯係系爭
17 買賣契約以外，當事人與頂丰公司間之另外內部約定，核屬
18 不同之法律關係，原告自不得執此推翻被告與買方楊勝翔就
19 系爭買賣契約所成立之合意內容，反倒可見同意出賣土地之
20 多數共有人實際領取之買賣價金，絕非原告所指之每坪20萬
21 元之多，原告以此標準請求被告提存未足價金，即不可採；
22 就後者部分，土地法第34條之1所為之處分行為，為處分之
23 共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處
24 分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代為處分權，
25 故同意出賣系爭1045地號土地、系爭407地號土地之共有人
26 可得對價之計算標準，即與原告依法受提存金額之計算標準
27 應相同，而本件原告自承其並未行使優先購買權，如允許原
28 告以每坪20萬元之標準計算買賣價金，再一一檢視系爭費用
29 支出之合理性及必要性等，進而作為非簽立系爭買賣契約之
30 原告得向已簽約之多數共有人請求差價之理由，此將使所有
31 未簽約之共有人得請求之買賣價金陷於不確定性，另將導致

有簽約之多數共有人僅得依每坪10.5萬元之價格向楊勝翔請求買賣價金，顯有不公，更不符系爭買賣契約之約定或土地法第34條之1規定之意旨。是原告此部分所指，均屬無據。

四、綜上所述，原告依土地法第34條之1第3項之規定提起本件訴訟，請求被告連帶給付不足提存之買賣價金數額及遲延利息，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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
民事第一庭 法 官 廖子涵

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 114 年 4 月 23 日
書記官 賴棠好

附表：被告年籍資料

稱謂	姓名	地址
1. 被 告	石朝聰	住○○市○○區○○路0000巷00號
2. 被 告	石朝祥	住○○市○○區○○街0號
3. 被 告	石朝漳	住○○市○○區○○路0段00巷0弄0號4樓
4. 被 告	石朝田	住○○市○○區0000巷00弄00號
5. 被 告	黃福輝	住○○市○○區○○路00巷0弄0號 居桃園市○○區○○街00號
6. 被 告	李銘彥	住○○市○鎮區○○街000號23樓 居新竹市○○區○○街00號
7. 被 告	李苡婕	住○○市○○區○○路00巷00號 居新竹市○區○○路00號
8. 被 告	李蘊婕	住同上
9. 被 告	張豪峰	住新竹縣○○市○○路0000○0號4樓 居新竹縣○○市○○街000巷0弄0號

10. 被 告	林桎宏	住新竹縣○○鎮○○路00巷0號6樓
11. 被 告	石世國	住○○市○○區○○路0000巷00號
12. 被 告	石朝捷	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
13. 被 告	黃素真	住○○市○里區○○路000號
上 10 人 共 同 訴訟代理人	李承訓律師	
14. 被 告	石世益	住○○市○○區000巷00弄0號
15. 被 告	石祈福	住○○市○○區○○街000號
16. 被 告	黃俊長	住○○市○○區○○街000巷00號 居桃園市○○區○○○街00號
17. 被 告	石志榮	住○○市○區○○○街00號5樓之6 居臺中市○區○○路00號6樓之5
18. 被 告	石志學	住○○市○○區○○路00號17樓 居桃園市○○區○○路000號8樓
19. 被 告	石順卿	住○○市○○區○○○街00號
20. 被 告	石世道	住同上
21. 被 告	吳泉	住○○市○○區○○○路000號 居桃園市○○區○○○街00號
22. 被 告	黃孟宗	住○○市○○區○○○街00號9樓
23. 被 告	石世海	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
24. 被 告	石世忠	住○○市○鎮區○○街000巷00弄00號
25. 被 告	石明山	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
26. 被 告	石朝鎮	住○○市○○區○○路000號
27. 被 告	石世經	住○○市○○區○○路0000巷00號
28. 被 告	石佳依	住○○市○○區○○路000號
法定代理人	黃曉芳	住同上
29. 被 告	石文和	住○○市○○區○○○街000號5樓
30. 被 告	石政炳	住○○市○○區○○○街000巷000號
31. 被 告	石政義	住○○市○○區○○路000號15樓 居桃園市○○區○○○街00巷00號

32. 被 告	黃信華	住○○市○○區○○路000號 居桃園市○○區○○○街00號
33. 被 告	呂秀鳳（即 石世進之承 受訴訟人）	住○○市○○區○○路000號
34. 被 告	石宇鑫（即 石世進之承 受訴訟人）	住○○市○○區○○路000號
35. 被 告	石家玲（即 石世進之承 受訴訟人）	住○○市○鎮區○○路000號13樓
36. 被 告	石朝松	住○○市○○區○○路000號
37. 被 告	石玉詩	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
38. 被 告	石朝欉	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
39. 被 告	石朝旭	住○○市○○區○○路000號 居新竹市○道路0段00巷00號4樓
訴訟代理人	石明昌	住○○市○區○○路00號5樓9 居新北市○○區○○路00巷0號11樓之3
40. 被 告	石鈺瑄	住○○市○○區○○○路00巷0號2樓
41. 被 告	林秀惠	住同上
42. 被 告	黃素鳳	住○○市○○區○○路00巷0弄0號 居桃園市○○區○○00號
43. 被 告	黃素梅	住○○市○○區○○○街00號 居同上
44. 被 告	黃雪惠	住○○市○鎮區○○路00巷00號
45. 被 告	張思葳	住○○市○○區○○○路00巷0號2樓
46. 被 告	石燕惠	住○○市○○區○○路000號7樓
47. 被 告	劉張嬌妹(即 劉福壽之繼 承人)	住○○市○○區○○路0段000號
48. 被 告	劉聰明(即劉 福壽之繼承 人)	住○○市○○區○○路0段000號

49. 被 告	劉聰德(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號
50. 被 告	劉碧霞(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路000巷00弄00號
51. 被 告	劉碧月(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路00巷00弄00號
52. 被 告	劉淑珍(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號 居桃園市○○區○○路0段000號
53. 被 告	劉陳桂(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號
54. 被 告	劉秀華(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0000巷000弄000號
55. 被 告	劉麗玉(即劉福壽之繼承人)	住○○市○鎮區○○路00號
56. 被 告	劉麗美(即劉福壽之繼承人)	住苗栗縣○○鄉○○村○○000號
57. 被 告	劉采稱(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路000號
58. 被 告	劉春玫(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號
59. 被 告	劉小鳳(即劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000巷0○0號4樓
60. 被 告	劉小菊(即劉	住○○市○○區○○路0段000號

	福壽之繼承人)	
61. 被 告	劉純良(即劉福壽之繼承人)	住同上
62. 被 告	黃財聲	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號
63. 被 告	吳楊桺	住○○市○○區○○路000號 居桃園市○○區○○街00號
64. 被 告	黃孟瑤	住○○市○○區○○街00號9樓
65. 被 告	李天慧	住○○市○○區○○路0000巷00弄0號 居桃園市○○區○○路0000巷00弄0號 居南投縣○里鄉○○村○○巷00○0號
66. 被 告	林來好	住○○市○○區○○街00號9樓 居桃園市○○區○○街00號
67. 被 告	石德埕	住○○市○○區○○路00號
68. 被 告	石世正	住○○市○○區○○路0段00號6樓
69. 被 告	鄧詠欣	住○○市○○區○○路00巷00號9樓
法定代理人	鄧恒焜	住嘉義縣○○鄉○○村○○0○00號
70. 被 告	黃孟卿	住○○市○○區○○街00號9樓 居桃園市○○區○○街00號
71. 被 告	劉承慶(即劉瀚嶸、劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號10樓
72. 被 告	劉家源(即劉瀚嶸、劉福壽之繼承人)	住○○市○○區○○路0段000號 (現於法務部○○○○○○○○執行中)
73. 被 告	劉依靜(即劉瀚嶸、劉福壽之繼承人)	住○○市○區○○路000號3樓 居新竹市○區○○路000巷0號8樓之1
74. 被 告	石曜彰	住○○市○○區○○路00巷00號4樓

(續上頁)

01

		居桃園市○○區○○路00巷00號4樓
75. 被 告	石世奇	住同上
76. 被 告	黃景清	住○○市○○區○○路0000巷000弄00號