

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1640號

原告 江盛基

被告 張菊芳

訴訟代理人 陳萬發律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國114年2月17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、按當事人經指定送達代收人，向受訴法院陳明者，依民事訴訟法第133條第1項應向該代收人為送達，並於向該代收人送達完畢時，發生送達之效力，其代收人於受送達後，曾否將文書轉交當事人，於送達之效力並無影響（最高法院109年度台抗字第552號裁定意旨可資參照）。經查，原告於民國113年7月9日所提出之民事起訴狀，業已指定送達代收人為「袁曉君律師」，送達處所為「桃園市○○區○○路0段000號2樓」（見本院卷第4頁），本院114年2月17日上午10時10分言詞辯論之通知書，乃向原告指定送達代收人袁曉君律師為送達，並於114年1月24日上午11時生送達效力，此有送達證書、郵件查詢資料在卷可稽（見本院卷第90、106頁）；至袁曉君律師於上開言詞辯論通知書送達後之同日下午4時40分始陳報解除擔任原告之送達代收人（見本院卷第94、110頁），自無礙上開言詞辯論通知書已合法送達，合先敘明。
- 二、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 三、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂

01 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
02 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
03 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判
04 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
05 之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參
06 照）。本件原告主張其就桃園市○○區○○段00地號土地
07 （下稱系爭土地）享有優先承買權，然為被告所否認，則原
08 告就系爭土地是否有優先承買權之法律關係即有不明，原告
09 法律上地位確有不安之狀態，且此種不安之狀態，能以本件
10 訴訟予以除去，是原告提起本件確認之訴有確認之利益，先
11 予敘明。

12 貳、實體方面：

- 13 一、原告主張：系爭土地為原告之被繼承人即訴外人彭壇、被告
14 及其他共有人所共有。嗣被告擬以土地法第34條之1第1項之
15 規定將系爭土地之全部出售予訴外人栢大建設股份有限公司
16 （下稱栢大公司），於113年6月19日以存證信函通知原告，
17 原告亦於113年6月26日以存證信函向被告表示願以同一條件
18 優先承購，詎被告迄未通知原告簽訂買賣契約，僅要求原告
19 先辦妥繼承登記，惟其既因繼承而成為系爭土地之共同共有
20 人，依土地法第34條之1第5項準用第4項規定行使優先承買
21 權時，自得單獨個別為之，毋庸得共同共有人全體同意，為
22 此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)確認原告就系爭土地之優
23 先承買權存在。(二)被告應按其與栢大公司所訂買賣契約之同
24 一條件與原告簽訂買賣契約，並於原告給付新臺幣100萬1,3
25 50元之同時，將系爭土地之應有部分全部移轉登記予原告。
- 26 二、被告則以：原告主張優先承買權係基於其得繼承彭壇之應有
27 部分，然原告僅為彭壇之繼承人之一，且彭壇之繼承人均迄
28 未辦理繼承登記，原告將來是否能取得系爭土地之應有部分
29 仍屬未定，於彭壇之遺產分割前，原告行使優先承買權自應
30 得全體共同共有人之同意，原告未獲同意，不得逕自主張行
31 使優先承買權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)經查，系爭土地為彭壇、被告及其他共有人所共有，其中彭
03 壇之應有部分比例為160分之12，原告為彭壇之繼承人之一
04 等節，為兩造所不爭執（見本院卷第4至8頁、第50至55
05 頁），並有系爭土地之登記謄本附卷足查（見本院卷第10至
06 14頁、第114至118頁），首堪認定；至原告主張其得依土地
07 法第34條之1第5項準用第4項之規定，就系爭土地單獨行使
08 優先承買權，毋庸得其他共同共有人同意云云，則經被告否
09 認，並以前詞置辯。而按繼承人有數人時，在分割遺產前，
10 各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第1151條定有明
11 文。又共同共有人行使優先承買權，有修正前民法第828條
12 第2項【修正後已移列為第3項】規定之適用，自應經其他公
13 同共有人之同意，始得為之（最高法院99年度台上字第1469
14 號、69年度台上字第1252號民事裁判要旨參照）。

15 (二)經查，原告與彭壇之其他繼承人因繼承而共同共有系爭土地
16 應有部分160分之12乙情，業如前述，則揆諸前開說明，原
17 告本於系爭土地之共同共有人身分行使優先承買權，自有民
18 法第828條第3項規定之適用，而應得共同共有人全體之同
19 意。從而，原告本件主張其得單獨就系爭土地行使優先承買
20 權，尚非可採，其復據以主張被告應與其就系爭土地簽定買
21 賣契約，亦嫌無據。

22 (三)至原告固援引臺灣高等法院暨所屬法院111年法律座談會民
23 執類提案第15號審查意見，主張其得單獨行使優先承買權云
24 云。然本件被告係依土地法第34條之1第1項之規定處分系爭
25 土地「全部」，且原告與其他彭壇之繼承人就其等繼承之系
26 爭土地迄未辦理繼承登記，其等之應繼分比例如何計算亦未
27 據原告提出相關資料，是共同共有關係為何顯有不明，此與
28 該座談會提案之法律問題為共有人僅出賣其「應有部分」、
29 共同共有關係明確等前提事實，均非相符，自難比附援引，
30 應予敘明。

31 四、綜上所述，原告主張其得依土地法第34條之1第5項準用第4

01 項規定行使優先承買權，並請求被告與其就系爭土地簽定買
02 賣契約，並無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
05 明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
08 民事第四庭 法官 傅思綺

09 正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
13 書記官 許芝芸