

最高法院民事判決

107年度台上字第2434號

上訴人 陳 嬛 聲

訴訟代理人 張 世 興 律師

張 宇 馨 律師

被上訴人 陳 明 聲

陳 頌 聲

陳 讚 聲

陳 詹 孟 姜

陳 慶 聲

張 夷 如

陳 牧 柔

陳 美 成

兼上一人

法定代理人 闕 瑞 一

被上訴人 陳 婉 聲

陳 澄 聲

陳 慧 如

被上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾 國 基

被上訴人 臺北市府財政局

法定代理人 陳 志 銘

訴訟代理人 古 明 峯 律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國106年1月17日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第607號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人陳明聲以次9人（下稱陳明聲等9人）於民國103年5月28日與訴外人利達數位影音科技股份有限公司（下稱利達公司）簽訂買賣契約（下稱系爭契約），出售其與其他

01 共有人即伊及其他被上訴人共有新北市○○區○○段○○○○○○○○
02 ○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），並於同年 6月19
03 日通知其他共有人是否以同一條件優先承購，伊已於同月27日以
04 存證信函（下稱系爭信函）行使優先承購權，兩造間即成立買賣
05 契約等情。爰依買賣之法律關係，求為命被上訴人分別將系爭土
06 地如第一審判決附表一至十四（下稱附表）所示所有權移轉登記
07 予伊之判決。

08 被上訴人陳婉聲、陳明聲等9人辯以：陳明聲等9人出售之土地，
09 除系爭土地外，尚有同段84、123、126、127、1231、1232、123
10 3、1234、1235地號土地（下稱另9筆土地，與系爭土地合稱系爭
11 16筆土地），上訴人欲行使優先購買權，應就系爭契約所定買賣
12 標的系爭16筆土地、總價金新臺幣（下同）1億4,567萬3,300元
13 等條件全部接受，不得僅就系爭土地行使優先承購權。又陳明聲
14 等9人係出售共有物，非應有部分，上訴人不得請求伊移轉系爭
15 土地所有權應有部分。如准上訴人所請，伊為給付價金之同時履
16 行抗辯。被上訴人財政部國有財產署以：上訴人僅就系爭土地行
17 使優先承購權，與土地法第34條之1規定不符，伊已就系爭土地
18 中之41、79、80地號土地（下稱系爭3筆土地）起訴請求分割共
19 有物，上訴人不得就該3筆土地行使優先承購權及請求伊移轉所
20 有權應有部分。況陳明聲等9人以遠低於市價10倍之價金出售系
21 爭16筆土地，再由上訴人行使優先承購權，有權利濫用及違反誠
22 信原則，不應准許。被上訴人臺北市政府財政局則以：上訴人僅
23 就系爭土地行使優先承購權，而與陳明聲等9人成立買賣契約，
24 伊並非契約當事人，與其無買賣之法律關係存在；且上訴人未依
25 系爭契約同一條件對全部土地行使優先承購權，亦不合法，不得
26 請求伊移轉系爭3筆土地所有權應有部分各等語，資為抗辯。

27 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：陳
28 明聲等9人係將上訴人為共有人之系爭土地，連同另9筆土地合併
29 出售利達公司，上訴人欲行使土地法第34條之1之優先承購權，
30 即應接受系爭契約所定「合併出賣」系爭16筆土地之同一條件，
31 與陳明聲等9人訂立買賣契約。乃上訴人以系爭信函行使優先承

01 購權時，僅選擇對系爭土地主張優先承購，而未同意合併買受另
02 9筆土地，顯非以同一條件承購，難認已合法行使優先承購權，
03 自未成立買賣契約。從而，上訴人依買賣之法律關係，請求被上
04 訴人應分別將系爭土地如附表所示所有權應有部分移轉登記予上
05 訴人，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。
06 按土地法第34條之1第4項規定共有出賣其應有部分時，他共有
07 人得以同一價格共同或單獨優先承購，即對於該共有人有請求以
08 同樣條件訂立買賣契約之權利。其立法意旨乃係第三人買受共有
09 人之應有部分時，承認其他共有享優先承購權，以減少共有
10 人之人數，簡化共有關係，促進不動產之有效利用。又共有將
11 共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，其他共有對於共有
12 土地應有部分固得以同一價格行使優先承購權，惟就合併出賣之
13 非共有土地部分，是否享有優先承購選擇權（想買可買，不想買
14 可不買），或必須一併承購（不想買亦須買），始得謂係合法行
15 使權利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有
16 土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項
17 ，具體觀察判定之。例如合併出賣之多筆土地僅有單一總價，而
18 共有土地之客觀上經濟價值高於非共有土地，除去共有土地後，
19 就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買
20 受，或原共有人即不願出賣，或分開出賣不利於土地整體利用，
21 該全部土地之買賣即應視為單一交易客體，其他共有人行使優先
22 承購權之同一價格或同樣條件，應以全部土地之買賣為判準。惟
23 第三人如仍願以原來約定價格僅買受經濟價值較低之非共有土
24 ，即無強要其他共有人除得以同一價格優先承購共有土地外，亦
25 必須承購非共有土地。查上訴人僅為系爭土地之共有人，陳明聲
26 等9人將系爭土地連同另9筆土地合併出售利達公司，上訴人以系
27 爭信函就系爭土地部分主張優先承購等情，為原審確定之事實。
28 則上訴人所為承購系爭土地之意思表示，是否發生優先承購之效
29 力，自應依上開標準判定之。原審未遑細究，遽以上述理由，為
30 不利上訴人之認定，尚嫌速斷。又果上訴人係合法行使優先承購
31 權，陳明聲等9人、陳婉聲所為給付價金之同時履行抗辯，即應

01 一併加以斟酌。本件事實既有未明，本院無從為法律上判斷。上
02 訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。
03 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
04 478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 108 年 1 月 9 日

06 最高法院民事第五庭

07 審判長法官 沈 方 維

08 法官 魏 大 曉

09 法官 陳 靜 芬

10 法官 黃 莉 雲

11 法官 張 競 文

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官

14 中 華 民 國 108 年 1 月 21 日