

# 最高法院民事判決

109年度台上字第2080號

上訴人 余明清  
楊筠靜  
共同  
訴訟代理人 何孟育律師  
被上訴人 余武雄  
訴訟代理人 王翼升律師  
林佳怡律師

上列當事人間請求確認優先承購權存在等事件，上訴人對於中華民國108年6月5日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度重上字第203號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

## 理 由

一、本件被上訴人主張：兩造共有坐落南投縣○○里鎮○○段○○○  
○○○○○號土地（下稱系爭土地），應有部分各為1/3。上  
訴人於民國106年12月8日以新臺幣（下同）1450萬元出售系  
爭土地應有部分各1/3與訴外人鄭健志，並簽訂如原判決附  
件（下稱附件）所示之土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約  
）。嗣經鄭健志於106年12月18日函知伊於10日內行使優先  
承購權，伊即於同年月26日通知鄭健志及上訴人，伊願以同  
一價格對上訴人所有系爭土地應有部分各1/3行使優先承購  
權，則伊與上訴人間之買賣契約已成立。詎上訴人與鄭健志  
嗣竟於107年1月5日合意解除系爭買賣契約，因伊之前已行  
使合法優先承購權，上訴人及鄭健志均應受拘束，該解除契  
約自非合法等情。爰依土地法第34條之1第4項規定及買賣契  
約，先位聲明，求為（一）確認伊對系爭土地如原判決附表（下  
稱附表）所示之共有人及應有部分，就系爭買賣契約同一價  
格之優先承購權存在。（二）上訴人就系爭土地如附表所示之應  
有部分，與伊以系爭買賣契約同一價格訂立買賣契約，於伊  
履行該買賣契約義務之同時，將附表所示之應有部分移轉登

01 記予伊。並於原審追加備位聲明，求為(一)確認伊就上訴人余  
02 明清與鄭健志所訂系爭買賣契約同一價格，有優先承購權存  
03 在。余明清就系爭土地應有部分各1/3與伊以總價725萬元訂  
04 立買賣契約，於伊給付725萬元之同時，將該應有部分移轉  
05 登記予伊。(二)確認伊就上訴人楊筠靜與鄭健志所訂系爭買賣  
06 契約同一價格，有優先承購權存在。楊筠靜就系爭土地應有  
07 部分各1/3與伊以總價725萬元訂立買賣契約，於伊給付725  
08 萬元之同時，將該應有部分移轉登記予伊之判決。

09 二、上訴人則以：因系爭土地須藉由余明清○○○鎮○○段○○○  
10 ○號土地（下稱155地號土地）與道路相通，各別出賣有損  
11 價格，是伊委託訴外人銓家房屋仲介股份有限公司（下稱銓  
12 家公司）銷售時，即表明系爭土地應有部分必須與155地號  
13 土地併同出賣之意，故系爭買賣契約與155地號土地買賣契  
14 約為連件買賣。被上訴人於存證信函僅表示願意購買系爭土  
15 地，不願購買155地號土地；且系爭買賣契約特約(四)另有「  
16 配合土地建築線之核准、搭橋、搭排、農路通行」等事項，  
17 被上訴人並未接受系爭買賣契約之同樣條件，難認合法行使  
18 優先承購權。鄭健志因被上訴人不願出賣系爭土地應有部分  
19 各1/3，而無向伊購買系爭土地應有部分2/3及155地號土地  
20 意願，致系爭買賣契約特約(四)「另共有人主張優先承買權時  
21 則買方有權主張本案買賣無條件取消」約定之解除條件成就  
22 ，該買賣契約失其效力，並非伊與鄭健志事後合意解除系爭  
23 買賣契約等語，資為抗辯。

24 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，判決如被上訴人先  
25 位聲明（備位聲明毋庸裁判），無非以：兩造共有系爭土地  
26 ，應有部分各1/3。上訴人與鄭健志於106年12月8日簽訂如  
27 附件所示之系爭買賣契約，余明清於同日與鄭健志另簽訂15  
28 5地號土地買賣契約。鄭健志嗣於同年月18日通知被上訴人  
29 得行使優先承購權，被上訴人於同年月26日以存證信函表示  
30 願以同一價格購買上訴人所有系爭土地應有部分各1/3，行  
31 使優先承購權，鄭健志、上訴人依序於106年12月27日、107

01 年1月2日分別收受等情，為兩造所不爭。依上訴人與銓家公司  
02 司所簽專任委託銷售契約書，及系爭買賣契約、155地號土  
03 地買賣契約，暨證人即銓家公司營業員劉皇君、地政士張敏  
04 華之證述，足認上訴人與鄭健志簽訂系爭買賣契約，余明清  
05 與鄭健志簽訂155地號土地買賣契約，二者為連件買賣。被  
06 上訴人嗣已表示以同一價格就上訴人所有系爭土地應有部分  
07 各2/3行使優先承購權，不因前開連件買賣而取得155地號土  
08 地之優先承購權，上訴人亦不得要求其買受連件買賣全部土  
09 地。況以系爭（3筆）土地互相毗連，與155地號土地間隔水  
10 源段148地號土地，155地號土地西南方有中正路可供聯絡，  
11 155地號土地可單獨利用，並無與系爭土地合併開發之關係  
12 ，亦無二者整體出售經濟效益較高之問題。按土地法第34條  
13 之1之立法意旨，在兼顧共有人權益範圍內，不影響共有物  
14 整體之開發及利用，為簡化或消滅共有關係，被上訴人單獨  
15 就系爭土地行使優先承購權，即屬合法，否則上訴人藉由其  
16 經濟優勢，以合併出售被上訴人無需求之155地號土地，變  
17 相限制其行使優先承購權，顯然不公。最高法院98年度台上  
18 字第1285號、88年度台上字第2126號判決事實均不同，無援  
19 引至本件之餘地。共有人依土地法第34條之1第4項之優先承  
20 購權，係屬法定形成權，不容當事人任意限制或剝奪，系爭  
21 買賣契約特約（四）約定「本案買賣…或另共有人主張優先承  
22 購權時則買方有權主張本案買賣無條件取消賣方無異議」等語  
23 ，係被上訴人行使優先承購權後，系爭買賣契約雙方善後處  
24 理之條款，不影響被上訴人行使優先承購權。又上訴人與鄭  
25 健志於106年12月8日簽訂系爭買賣契約，被上訴人於107年  
26 1月2日將行使優先承購權之意思表示達到上訴人，兩造間形  
27 成與系爭買賣契約同樣條件為內容之買賣關係，鄭健志與上  
28 訴人於其後之107年1月5日合意解除系爭買賣契約，對被上  
29 訴人不生影響。從而，被上訴人先位請求（一）確認其對於系爭  
30 土地如附表所示之共有人及應有部分，有與系爭買賣契約同  
31 一價格之優先承購權存在；（二）請求上訴人訂立買賣契約；（三）

01 於其履行該買賣契約義務之同時，將如附表所示應有部分移  
02 轉登記予被上訴人，應予准許，其備位請求毋庸再予裁判等  
03 詞，為其判斷之基礎。

04 四、本院判斷：

05 (一)按依土地法第34條之1第4項規定共有人出賣應有部分時，他  
06 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係指他共有人於  
07 共有人出賣共有土地應有部分時，對於該共有人有請求以同  
08 樣條件訂立買賣契約之權，即在買賣條件如：買賣標的、範  
09 圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等均相同之情形，得  
10 要求優先成為共有人出賣應有部分之買受人。他共有人經表  
11 示以同樣條件優先承購，始為合法，而生與出賣之共有人按  
12 其與第三人約定之同樣條件補訂買賣契約之效力。

13 (二)查兩造為系爭土地之共有人，上訴人出賣系爭土地應有部分  
14 各1/3予鄭健志，並於106年12月8日簽訂如附件所示之系爭  
15 買賣契約；余明清另將其所有155地號土地全部出賣予鄭健  
16 志，亦於同日簽訂155地號土地買賣契約，二者為連件買賣  
17 。鄭健志嗣於同年12月18日函知被上訴人簽訂系爭買賣契約之  
18 事等情，為原審認定之事實。稽諸系爭買賣契約除於第2條  
19 約定價款為1450萬元外，另有付款期別（簽約款、尾款），  
20 應同時履行條件（買方開立票據等），第6條稅費負擔，特  
21 約（一）「由買方向有關機關申請搭橋、搭排、農路通行、至指  
22 定建築線核准；但所有申請所需費用皆由買方負擔」等條件  
23 （見一審卷第157-163頁）。則上訴人將155地號土地設為連  
24 件買賣，並約定上開特約條件之目的為何？上訴人辯稱系爭  
25 土地須藉由155地號土地與道路相通，各別出賣有損價格乙  
26 節，是否全無可採？自有再予斟酌之餘地。再者，被上訴人  
27 於106年12月26日寄發鄭健志及上訴人之存證信函僅記載：  
28 「查本人…主張對余明清及楊筠靜所有上開三筆土地（權利  
29 範圍三分之二）以『同一價格』行使優先購買權」等語（見  
30 一審卷第35-36頁）。是否被上訴人僅係同意以系爭買賣契  
31 約所載「價款1450萬元」購買上訴人所有系爭土地應有部分

01 各1/3？針對同屬買賣標的之155地號土地，及付款方式、稅  
02 負、特約有關搭橋、搭排、農路通行等其他買賣條件，究竟  
03 有無在其同意範圍內？有所不明。此與被上訴人是否表明以  
04 同樣條件行使優先承購權，攸關頗切，乃原審未遑調查審認  
05 ，即認被上訴人合法行使優先承購權，亦嫌速斷。上訴論旨  
06 ，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查先位之  
07 訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件必以先位之  
08 訴判決確定時，始為解除條件成就之時。原審對於被上訴人  
09 先位之訴之判決，猶待事實審調查審認尚未確定，其備位之  
10 訴應併予發回，附此敘明。

11 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項  
12 、第478條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 6 月 10 日

14 最高法院民事第七庭

15 審判長法官 袁 靜 文

16 法官 陳 靜 芬

17 法官 李 媛 媛

18 法官 石 有 為

19 法官 林 金 吾

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官

22 中 華 民 國 110 年 7 月 1 日