

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第27號

原告 黃雲輝
訴訟代理人 謝宛均律師

被告 黃政原
黃政文
黃政仁
黃政雄
黃政信
黃芳蘭
蔡寶珠

共同
訴訟代理人 陳哲偉律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各就坐落屏東縣○○市○○段○○○○號土地之所有權應有部分，依被告與台機船舶廠股份有限公司間買賣契約相同條件，與原告訂定買賣契約，並於原告給付被告新台幣玖佰零玖萬參仟壹佰伍拾元之同時，各將被告之所有權應有部分移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、(一)按遇有下列各款情形，當事人得聲請法官迴避：一、法官有前條所定之情形而不自行迴避者。二、法官有前條所定以外之情形，足認其執行職務有偏頗之虞者。當事人如已就該訴訟有所聲明或為陳述後，不得依前項第2款聲請法官迴避。但迴避之原因發生在後或知悉在後者，不在此限。法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟程序。但其聲請因違背第33條第2項，或第34條第1項或第2項之規定，或顯係意圖延滯訴訟而為者，不在此限。民事訴訟法第33條、第37條第1項分別定有明文。是以，當事

01 人如認法官執行職務有偏頗之虞者，固得依民事訴訟法第
02 33條第1項第2款規定聲請法官迴避；惟倘當事人聲請法
03 官迴避，顯係意圖延滯訴訟而為者，依同法第37條第1項
04 但書之規定，法院得不停止訴訟程序。

05 (二)本件於民國110年7月23日言詞辯論終結，定於同年8月
06 6日宣判，被告蔡寶珠於宣判之前一日具狀，以法官於上
07 開言詞辯論期日有「那我只好盡快審結」等失當言論，且
08 無視於被告聲明調查證據即辯論終結為由，聲請法官迴避
09 。惟查：本件被告於109年10月7日以共有人及應有部分
10 合計過半數之同意，依土地法第34條之1第1項規定，將
11 兩造共有坐落屏東縣○○市○○段○○○ ○號面積501平方
12 公尺土地（下稱系爭土地），全部出售予訴外人台機船舶
13 廠股份有限公司（下稱台機船舶公司），原告於同年月13
14 日行使優先承買權，被告則予以否認（詳下述）。被告蔡
15 寶珠復於109年12月24日訴請分割系爭土地，經本院以11
16 0年度屏簡字第283號審理（下稱另案），嗣原告提起本
17 件訴訟，請求被告以上開買賣契約之相同條件與其訂約及
18 履行契約，被告即以系爭土地一旦經另案判決分割確定，
19 兩造之共有關係即不復存在為由，主張本件之訴訟程序於
20 另案終結前應予停止等情，有被告110年5月4日民事答
21 辯狀(一)附卷可稽（見本院卷第178至179頁），並經本院
22 調閱另案卷宗查明無訛，則被告亟欲延滯本件訴訟，以待
23 另案判決確定之意圖，至為顯然。又被告先陳稱：另案訴
24 訟之法律關係，為本件裁判之先決問題云云（見本院卷第
25 179頁），被告蔡寶珠於聲請法官迴避狀中則改稱：另案
26 訴訟之爭執重點與本件原告之請求有無理由甚無關連，法
27 官不應視另案審理進度考量本件審理程序云云，其等所言
28 雖互相矛盾，惟均以延滯本件訴訟為目的，洵無疑義。是
29 以，被告蔡寶珠於本件宣判之前一日為法官迴避之聲請，
30 顯係意圖延滯訴訟，依民事訴訟法第37條第1項但書規定
31 ，本件訴訟程序不予停止，先予敘明。

01 二、原告主張：系爭土地為兩造所共有，原告之應有部分為1/3
02 ，被告黃政原、黃政文之應有部分各為1/6，被告黃政仁、
03 黃政雄、黃政信、黃芳蘭、蔡寶珠之應有部分各為1/15，合
04 計為2/3。被告於109年10月7日以共有人及應有部分合計
05 過半數之同意，與台機船舶公司簽訂土地買賣契約書（下稱
06 系爭契約），由被告以總價新台幣1,363萬9,725元（即每
07 平方公尺2萬7,225元，約每坪9萬元）將系爭土地全部出
08 售予台機船舶公司。被告通知原告上開情事後，原告即於同
09 年月13日寄發存證信函予被告，表明依土地法第34條之1規
10 定以同一條件行使優先承買權，並請求被告與原告訂定買賣
11 契約，該存證信函最遲已於同年月14日到達被告，惟經原告
12 屢為催促，被告仍置之不理，爰依土地法第34條之1第4項
13 規定，及買賣契約之法律關係，請求被告以與系爭契約相同
14 之條件，就系爭土地所有權應有部分與原告訂定買賣契約，
15 且於原告給付被告909萬3,150元（即系爭契約總價之2/3
16 ）後，各將系爭土地所有權應有部分移轉登記予原告等語，
17 並聲明：如主文所示。

18 三、被告則以：被告與台機船舶公司固曾約定系爭土地之買賣單
19 價為每坪9萬元，惟隨即發現系爭契約就地上物之騰空成本
20 及稅費之負擔等事項漏未規範，經雙方磋商後，合意將買賣
21 單價變更為每坪13萬元，於109年10月21日作成系爭契約之
22 增補條款。原告主張以每坪9萬元承買系爭土地，並非以同
23 樣條件與被告訂立買賣契約，則原告行使優先承買權於法不
24 合，其請求自屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
25 回。

26 四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷第174至175頁），
27 並有土地登記謄本、土地買賣契約書（包括其附件）、不動
28 產交易安全信託契約書、中華郵政新興郵局2173號存證信函
29 、屏東廣東路郵局110至118號存證信函、掛號郵件收件回
30 執附卷可稽（見本院卷第29至81頁），堪認為真實：

31 (一)系爭土地為兩造所共有，原告之應有部分為1/3，被告黃

01 政原、黃政文之應有部分各為1/6，被告黃政仁、黃政雄
02 、黃政信、黃芳蘭、蔡寶珠之應有部分各為1/15。

03 (二)台機船舶公司與被告於109年10月7日簽訂土地買賣契約
04 書（即系爭契約），由被告以總價1,363萬9,725元（即
05 每平方公尺2萬7,225元，約每坪9萬元）將系爭土地全
06 部出售予台機船舶公司。被告並於同年月8日以中華郵政
07 新興郵局2173號存證信函通知原告。

08 (三)被告黃政原、黃政文、黃政仁、黃政雄、黃芳蘭、蔡寶珠
09 以其於系爭土地之所有權應有部分（合計18/30）為台機
10 船舶公司設定909萬3,150元之抵押權，於109年10月12
11 日辦畢登記。

12 (四)原告於109年10月13日以中華郵政屏東廣東路郵局110至
13 118號存證信函，通知被告其依土地法第34條之1規定行
14 使優先承買權。

15 五、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
16 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
17 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，
18 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負
19 擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
20 應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價
21 格共同或單獨優先承購。土地法第34條之1第1、2、4項
22 定有明文。又土地共有人依土地法第34條之1第1項規定，
23 出賣共有土地之全部，其為處分之共有人，僅係對自己之應
24 有部分處分自己之權利，其得一併處分他共有人之應有部分
25 ，乃源於法律之授權，並非以此剝奪他共有人依同條第4項
26 所定之優先承購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全
27 部時，他共有人對於出賣共有土地全部之共有人之應有部分
28 ，依同條第4項規定應有優先承購之權利（最高法院96年度
29 台抗字第735號民事裁定意旨參照）。經查：系爭土地為兩
30 造共有，原告之應有部分為1/3，被告之應有部分合計為2/
31 3，有如前述，則被告依土地法第34條之1第1項規定，以

共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，將系爭土地之全部出賣予台機船舶公司，原告依同條第4項規定，就被告之所有權應有部分2/3即有優先承購之權利。從而，本件爭點為：(一)被告出售系爭土地所有權應有部分予台機船舶公司之買賣條件為何？(二)原告行使優先承買權，是否合法？

六、本院判斷如下：

(一)1.被告抗辯系爭契約就地上物騰空成本及稅費負擔等事項漏未規範，其與台機船舶公司間就系爭土地之買賣單價已合意變更為每坪13萬元一節，據其提出不動產買賣契約書之增補條款為證（見本院卷第235至236頁，下稱系爭增補條款），並聲明以仲介曾旭聞為證人。經查：系爭增補條款於109年10月21日作成，其第1條固記載：「茲因本件買賣雙方對於土地騰空點交成本負擔及各類稅費比例估算彼此認知有所不同，為避免後續兩造間履約爭議，故甲、乙雙方（分指台機船舶公司、被告，下同）合意變更買賣價金，單價為每坪新台幣壹拾參萬元整，合計新台幣壹仟玖佰柒拾萬壹仟捌佰貳拾伍元整」等語（見本院卷第235、236頁）。惟查：

(1)系爭土地上並無已經辦理保存登記之建物，亦無未經辦理保存登記之建物之事實，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第29頁），並經載明於系爭契約第1條（見本院卷第37頁）；又被告與台機船舶公司應於辦畢移轉登記及他項權利之登記或塗銷後，就系爭土地辦理點交，被告應將系爭土地上所有地上物（包括廢棄物、垃圾及大樹）全部清空整地後點交予台機船舶公司，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，處理費用由被告負擔，如系爭土地（包括領空）被第三人占用時，被告應於點交日前排除，如不能排除，就占用部分以實際成交單價補貼台機船舶公司等情，亦經載明於系爭契約第7條、系爭契約附件一第9條（見本院卷第41、48頁），堪認系爭土地上原無建物存在，且被告與台機船舶公司已以系

爭契約定明騰空系爭土地所需費用盡由被告負擔，自無被告所稱就騰空點交成本漏未規範之情事。

(2) 關於系爭土地交易可能衍生之房屋稅、地價稅、管理費、土地增值稅、登記規費、印花稅、代書業務執行費用、保證費用、鑑界費、簽約費、仲介服務費、工程受益費、抵押權設定登記所衍生之規費及代書費、信託報酬等稅費，於被告與台機船舶公司間之負擔比例及給付方式，於系爭契約第5條、系爭契約附件一第4、9、14條、不動產交易安全信託契約書第5、11條亦已詳加載明（見本院卷第40、47至49、53至54頁）。被告陳稱另有稅費漏未規範云云，惟未陳報具體之項目及金額，並提出證據加以證明，自無從遽信為真實。

(3) 綜上，被告與台機船舶公司間合意變更系爭土地買賣單價之緣由，並不存在，則其等間有無變更系爭土地買賣單價之真意，本屬有疑。

2. 觀諸系爭契約附件一特別約定事項第1條約定：「…買賣雙方同意依土地法第34-1條規定處分就共有物之全部為之」，第5條約定：「本件不動產買賣，他共有人黃雲輝不同意共同出售，故同意出售之共有人應以書面通知他共有人黃雲輝是否主張優先承購；若他共有人黃雲輝主張優購時則本件不動產買賣契約解除，同意出售之共有人已收之價金同意無條件返還予買方，雙方互不負損害賠償之責」，第15條約定：「本件不動產買賣，若買方無法順利購買取得全部所有權時，則買方有權選擇購買部分或解除本件不動產買賣契約，如因此解除時買方即可單方出具出款指示書出款陽信價金信託專戶中價金，無須賣方（同意出售之共有人）之同意且不得異議」等語（見本院卷第46、47、49頁），堪認被告與台機船舶公司於訂定系爭契約時，均明知原告有土地法第34條之1第4項之優先承買權，並以原告主張優先承買權，作為雙方合意解除系爭契約之事由，於契約解除後台機船舶公司得輕易將已付價金全

數索還，且不負損害賠償責任。嗣原告主張優先承買之意
思表示，於109年10月14日到達被告（詳下述），被告則
自承：原告行使優先承買權後，台機船舶公司即向被告主
張解除契約，惟雙方對解約是否合法有所爭執，仍在協商
階段等語（見本院卷第174頁），則台機船舶公司獲悉原
告行使優先承買權後，原已依系爭契約附件一第5條之
約定解除系爭契約，豈有就系爭契約已經明訂之事項（即
土地騰空點交成本負擔及各類稅費比例估算等），再與被
告訂定系爭增補條款，而改以超出原價1.4倍之金額買
受系爭土地之理？

3. 此外，倘系爭增補條款之內容屬實，即顯然有利於被告，
衡諸常情，被告自應妥善收執其原本以為憑據。惟被告於
110年5月4日言詞辯論期日陳稱：其就系爭增補條款並未
留存原本，影本係存放於仲介處，其會再提出等語（見
本院卷第174頁），堪認被告於斯時非但並未收執系爭增
補條款之原本，就影本亦須向仲介索取，除與常情相悖外
，更與系爭增補條款載明：「本增補條款一式四份，由甲
、乙雙方、地政士、見證人店各執一份為據」等語（見本
院卷第235頁），顯然不符，益徵系爭增補條款之內容，
俱為不實。而系爭增補條款之影本既係由仲介收執，堪認
仲介就系爭增補條款之訂定著力甚深，則被告聲明以仲介
為證人，自難期該證人到場後不為偏袒被告之虛偽陳述，
自無加以調查之必要，爰不依被告之聲明傳訊之，併此敘
明。

4. 綜上所述，被告抗辯其與台機船舶公司間就系爭土地之買
賣單價為每坪13萬元一節，洵無可採，其與台機船舶公司
間就系爭土地之買賣條件，即如系爭契約所示，於價金數
額部分，應依系爭契約第3條第1項約定：「本買賣標的
總價款為新台幣壹仟參佰陸拾參萬玖仟柒佰貳拾伍元（約
每坪9萬元）」定之，則台機船舶公司就被告之所有權應
有部分（合計2/3）所應給付之價金，即為909萬3,150

元（計算式： $00000000 \times 2/3 = 0000000$ ）。

(二) 1. 按土地法第34條之1規定之他共有人是否以「同一價格」優先承買，應依其行使優先承購權時之意思表示為準。倘他共有人行使優先承購權時未附條件，則其與出賣之共有人間，即應依該出賣共有人與第三人間所訂買賣契約之相同內容成立契約關係（最高法院105年度台上字第1241號民事判決意旨參照）。此後，他共有人尚不得任憑己意附加條件或限制，若然，對於已成立之買賣契約內容，亦不产生影响（最高法院104年度台上字第2161號民事判決意旨參照）。

2. 經查：本件被告與台機船舶公司間就系爭土地之買賣條件，即如系爭契約所示，有如前述。被告於109年10月8日以中華郵政新興郵局2173號存證信函，通知原告於收受函文後15日內得行使優先承買權，所記載之成交金額、支付方式、仲介服務費，均與系爭契約之約定相同，原告即於同年月13日以中華郵政屏東廣東路郵局110至118號存證信函，通知被告其願依土地法第34條之1規定，以相同條件優先承買，並同意以相同條件簽訂不動產買賣契約書，該等存證信函最遲已於同年月14日到達全體被告等事實，有上開存證信函及掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷第55至81頁），堪認原告就系爭契約之一切條件，均已表示接受，而已合法行使優先承購權。又被告與台機船舶公司間就系爭土地之買賣單價，並無變更為每坪13萬元之情事，亦有如前述，縱認為有，亦係發生於原告以系爭契約之相同條件行使優先承買權之後，並非原告行使優先承買權意思表示之內容，亦不影響原告行使優先承購權之合法性。是以，被告聲明調取其於109年10月22日寄發之中華郵政新興郵局2324存證信函，以證明其已通知原告買賣條件有所變更一節，自無加以調查之必要，爰不依被告之聲明調取之，附此敘明。

七、綜上，本件被告與台機船舶公司間就系爭土地之買賣條件，

01 即如系爭契約所示，且原告已合法行使優先承買權，則原告
02 依土地法第34條之1第4項規定，請求被告就被告於系爭土
03 地之所有權應有部分（合計2/3），依系爭契約相同條件，
04 與原告訂定買賣契約，並依買賣之法律關係，請求被告於原
05 告給付被告909萬3,150元（即系爭契約總價1,363萬9,72
06 5元之2/3）之同時，將各該所有權應有部分移轉登記予原
07 告，洵屬有據。

08 八、綜上所述，本件原告依土地法第34條之1第4項規定及買賣
09 契約之法律關係，請求判決如其聲明所示，為有理由，應予
10 准許。

11 九、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
12 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
13 併此敘明。

14 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
15 第85條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 6 日
17 民 事 第 二 庭 法 官 李 珮 妤

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
21 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

22 中 華 民 國 110 年 8 月 7 日
23 書 記 官 姚 佳 華