

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第772號

原告 潘雅賀
三邦實業有限公司

兼上一人

法定代理人 廖其隆

原告 王慧瑜

陳潘月

陳文斌

陳昱愷

翁淑娟

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

楊湄湄

瀚宇開發建設股份有限公司

兼上一人

法定代理人 柯博仁

原告 江春秋

江春穀

江邦光

共同

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 陳秋霞

江挺豪

江怡萱

江易達

共同

訴訟代理人 詹順貴律師

吳姿徵律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年6月3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

一、原告主張：

(一) 新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造與其他共有人所分別共有，原告於民國（下同）108年8月22日與訴外人康美建設股份有限公司（下稱康美公司）訂立土地買賣契約（下稱系爭契約），依土地法第34條之1規定將系爭土地全部出售予康美公司。原告並依土地法第34條之1等規定，委請律師將系爭買賣契約之「買賣條件」以108年8月23日臺北大安郵局361、367、368、369號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告是否主張優先購買權。被告雖以108年9月10日臺北雙連郵局1095號存證信函及同月11日律師函回復原告表示願行使系爭土地之優先購買權，然遲未依系爭契約第4條約定，於行使優先購買權通知到達（含通知）賣方代理人時起5日內給付簽約款，經原告以108年9月19日臺北北門郵局2546、2547號存證信函催請被告於文到5日內給付買賣價金，如未按期給付即解除契約。被告卻以108年9月23日臺北雙連郵局1153號存證信函回復原告應提出系爭土地之買賣契約書影本、確認有無其他共有人主張優先購買權及如何分配土地比例與計算價金，並應與被告簽訂書面契約等語，拖延給付價金，故系爭買賣契約業已解除。

(二) 原告於本件訴訟程序進行中，以109年4月10日臺北北門郵局1393號存證信函通知被告進行簽約及給付買賣價金事宜，並附上原告與康美公司之系爭契約書供被告參閱。被告則以109年4月20日臺北雙連郵局816號存證信函回復拒絕簽約並解除買賣契約。原告又以109年4月21日臺北北門郵局1485號存證信函再次通知被告進行簽約及給付買賣價金事宜，被告則以109年4月27日臺北雙連郵局473號存證信函解除

買賣契約，原告即再以109年4月28日臺北北門郵局1550號存證信函通知被告解除買賣契約，故系爭契約業已解除。原告多次通知被告簽約及付款，其後亦附上系爭契約影本，被告卻以各種理由拒絕簽約，顯見其並無購買系爭土地之真意。

(三)被告行使優先購買權後，兩造間無庸簽訂書面契約即已成立買賣關係，依系爭契約第7條第2項約定：「買方不依約履行付款或契約所訂其他各項義務時，即為買方違約，買方除應給付應付價款一倍之違約金外並附加自應給付日起每日按總價款萬分之五單利計算之違約金給付賣方，賣方並得限期催告履行，逾期仍未履行者，賣方得解除本契約。賣方解除契約時，不影響賣方對買方違約金之請求權。」查原告之買賣價金為新臺幣（下同）399,394,946元，依據系爭契約第4條約定，第一期簽約款為總價款之50%即199,697,473元（計算式：399,394,946元×50%=199,697,473元），故被告之應付價款為199,697,473元，而價款一倍之違約金同為199,697,473元，故被告應賠償原告共199,697,473元之違約金。原告等爰依系爭契約第7條第2項約定，以原告之應有部分比例計算，請求被告給付原告如附表所示之違約金等語。

(四)聲明：

1.被告應給付原告如附表所示之金額，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。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

(一)原告以系爭存證信函通知被告已將系爭土地出售第三人，並請被告於函到15日內表示是否行使優先購買權，被告亦以108年9月10日臺北雙連郵局1095號存證信函及同月11日律師函回復原告表示願意行使優先購買權，並請原告提出系爭契約影本供被告核對買賣條件全部內容，然被告未予置理，竟以108年9月19日臺北北門郵局2546、2547號存證信函催請

01 被告於文到5日內給付買賣價金，如未按期給付即依系爭契
02 約第7條第2項約定解除契約。惟被告行使優先購買權後，
03 兩造應依系爭契約之相同條件，補訂書面買賣契約，並於雙
04 方簽訂書面契約時給付買賣價金，方符「同一價格，相同條
05 件」。而被告以108年9月23日臺北雙連郵局1153號存證信
06 函通知原告應提出系爭土地之買賣契約書影本、確認有無其
07 他共有人主張優先購買權及如何分配土地比例與計算價金，
08 並應與被告簽訂書面契約，及於簽約時給付第1期價金等內
09 容，因系爭土地尚有其他共有人，若有其他共有人行使優先
10 購買權，勢將影響共有人所能購買之土地應有部分及應給付
11 之價金，然至本件起訴時，兩造仍未簽訂系爭土地之買賣契
12 約，被告自無所謂違反系爭契約第7條第2項未給付價金之
13 遲延責任可言。

14 (二)至於原告主張被告應依系爭契約第4條第1項後段約定：「如
15 為行使優先承購權人購買，應於行使優先承購權通知到達賣
16 方代理人（含通知代理人）時起五日內給付」給付價金云云
17 ，係將康美公司給付契約價金之方式，與共有權人行使優先
18 購買權給付價金方式做差別約定，顯非同一條件。蓋被告係
19 以原告與康美公司間就系爭土地買賣契約之相同條件行使優
20 先購買權，而系爭契約第4條第1項前段係約定康美公司於簽
21 訂契約時給付簽約款，故於被告行使優先購買權後，應補訂
22 書面買賣契約，並於兩造簽訂書面買賣契約時始給付簽約款
23 ，方符合「同一價格，相同條件」，則原告上開主張，實有
24 誤解。

25 (三)原告雖於109年4月間將其等與康美公司間系爭土地之買賣
26 契約影本重新通知被告簽約及給付買賣價金，惟被告之資金
27 來源，受原告上開違約情事而未能及時取得系爭土地之影響
28 ，故通知原告解約，此為可歸責於原告之事由所致，原告之
29 主張並無理由等語。

30 (四)聲明：

31 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

01 2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

03 (一)原告潘雅賀、三邦實業有限公司、廖其隆、柯博仁、王慧瑜
04 、陳潘月、陳文斌、陳昱愷、翁淑娟、張夏蓮、翁淑卿、洪
05 泰男、楊湄湄、瀚宇開發建設股份有限公司等14人與被告等
06 為系爭土地之共有人，另原告江春秋、江春穀及江邦光則於
07 107年9月28日將其等系爭土地之應有部分信託登記予廖其
08 隆（見本院卷(一)第191至217頁土地登記謄本）。

09 (二)原告於108年8月22日與康美公司訂立系爭契約，將系爭土
10 地全部出售予康美公司（見本院卷(一)第53至71頁系爭契約及
11 授權書影本）。

12 (三)原告以108年8月23日臺北大安郵局361、367、368、36
13 9號存證信函通知被告是否主張優先購買權（見本院卷(一)第
14 73至103頁系爭存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執影本
15 ）。被告則以108年9月10日臺北雙連郵局1095號存證信函
16 及同月11日律師函回復原告表示願行使系爭土地之優先購買
17 權，並請原告提出系爭契約供被告確認買賣條件（見本院卷
18 (一)第105至109頁1095號存證信函及律師函影本）。

19 (四)原告以108年9月19日臺北北門郵局2546、2547號存證信函
20 催請被告於文到5日內給付買賣價金及違約金，如未按期給
21 付價金，即以該函解除契約（見本院卷(一)第111至127頁
22 2546、2547號存證信函及國內各類掛號郵件執據、中華郵政
23 掛號郵件收件回執等影本）。被告則以108年9月23日臺北
24 雙連郵局1153號存證信函回復原告應提出系爭土地買賣契約
25 書影本、確認有無其他共有人主張優先購買權及如何分配土
26 地比例與計算價金，並應與被告簽訂書面契約，及於簽約時
27 交付原告第1期價金，惟原告迄本件於108年12月5日起訴
28 時，仍未回應（見本院卷(一)第129至131頁1153號存證信函
29 影本）。

30 (五)原告於本件訴訟程序進行中，以109年4月10日臺北北門郵
31 局1393號存證信函附原告與康美公司之系爭契約書通知被告

01 進行簽約及給付買賣價金事宜。被告則以109年4月20日臺
02 北雙連郵局816號存證信函通知原告解除買賣系爭土地契約
03 之意思表示。原告又以109年4月21日臺北北門郵局1485號
04 存證信函再次通知被告進行簽約及給付買賣價金，被告則以
05 109年4月27日臺北雙連郵局473號存證信函表示前以816
06 號存證信函解除買賣契約。原告再以109年4月28日臺北北
07 門郵局1550號存證信函通知被告解除買賣契約（見本院卷(二)
08 第17至71頁1393號、816號、1485號、473號、1550號存證
09 信函、授權書、普通掛號收件執據、中華郵政掛號郵件收件
10 回執等影本）。

11 (六)兩造間並未就系爭土地簽訂買賣契約（見本院卷(一)第328頁
12 言詞辯論筆錄）。

13 四、本件爭點：

14 兩造間就系爭土地是否成立買賣契約？原告依其與康美公司
15 間系爭契約第7條第2項約定，請求被告給付違約金，有無
16 理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分
19 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」又土地
20 法第34條之1第4項規定之優先承購權係指他共有人出賣共
21 有土地時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之
22 權而已，除出賣應有部分之共有人通知外，非謂共有人一經
23 表示願優先承購，雙方即成立買賣契約（最高法院109年台
24 上字第589號民事裁定意旨參照）。次按土地法第34條之1
25 第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共
26 有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之
27 形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立
28 請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補
29 訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共
30 有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件
31 」訂立買賣契約之權而言（最高法院65年台上字第853號、

86年度台上字第1089號、100年度台上字第432號、100年度台再字第46號、107年度台上字第2434號民事判決意旨參照)。所謂「依同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，共有人得要求優先成為出售應有部分土地之買受人。

(二)兩造間就系爭土地並無成立買賣契約，原告依其與康美公司間系爭契約第7條第2項約定，請求被告給付違約金，為無理由：

1.原告主張被告行使系爭土地之優先購買權後，兩造間無庸簽定買賣契約即已成立買賣關係，其等多次通知被告簽約及付款，被告均未於期限內與原告簽訂系爭土地之買賣契約及給付買賣價金，業已違約，原告自得依系爭契約第7條第2項約定請求被告給付違約金等語，此為被告以前詞所否認。

2.經查：

(1)被告雖以上述存證信函通知原告行使系爭土地之優先購買權，惟被告行使優先購買權後，兩造間並未就系爭土地補訂買賣契約，此為兩造所不爭執（見本院卷(一)第328頁言詞辯論筆錄），揆諸上開最高法院裁判意旨，被告對原告行使優先購買權，僅係對原告有請求以原告與康美公司間系爭契約之同樣條件訂立買賣契約之權而已，並非兩造間即當然成立系爭土地之買賣契約。則原告主張被告行使優先購買權後，兩造間無庸簽訂買賣契約即已成立買賣關係云云，容有誤會，尚無可採。

(2)又原告與康美公司間系爭契約第7條第2項前段固約定：「買方不依約履行付款或契約所訂其他各項義務時，即為買方違約，買方除應給付應付價款一倍之違約金外並附加自應給付日起每日按總價款萬分之五單利計算之違約金給付賣方，賣方並得限期催告履行，逾期仍未履行者，賣方得解除本契約。賣方解除契約時，不影響賣方對買方違約金之請求權。」有系爭契約在卷可參（見本院卷(一)第54頁）。惟按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給

01 付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則
02 （最高法院96年度台上字第1809號民事裁判意旨參照）。查
03 兩造間就系爭土地既無買賣契約存在，被告即無給付買賣價
04 金之義務；且依債之相對性原則，原告亦不得執其與康美公
05 司間系爭契約第4條約定，要求非契約當事人之被告給付系
06 爭土地買賣價金，進而以被告未給付系爭土地買賣價金為由
07 ，請求被告依其與康美公司間系爭契約第7條第2項前段約
08 定給付違約金。則原告依系爭契約第7條第2項約定，請求
09 被告給付如附表所示之違約金本息，即乏依據，自不應准許
10 。

11 (三)從而，原告依系爭契約第7條第2項前段約定，請求被告應
12 給付原告如附表所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予
14 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
15 應併駁回之。爰判決如主文。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
17 據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

18 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

19 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
20 民事第五庭 法官 張筱琪

21 以上正本係照原本作成

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
25 書記官 薛力慈