

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第796號

原告 三邦實業有限公司

法定代理人 廖其隆

原告 瀚宇開發建設股份有限公司

法定代理人 柯博仁

原告 潘雅賀

柯博仁

王慧瑜

廖其隆

陳潘月

陳文斌

陳昱愷

翁淑娟

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

楊湄湄

江春秋

江春穀

江邦光

前17人共同

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 陳秋霞

江挺豪

江怡萱

江易達

前4人共同

訴訟代理人 詹順貴律師

吳姿徵律師

上列當事人間請求確認優先承購權不存在等事件，經本院於民國109年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告就如附表所示土地之優先承購權與買賣關係不存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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項前段定有明文。又所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。查本件原告主張依據土地法第34條之1規定，將其與訴外人康美建設股份有限公司（下稱康美公司），就與被告共有如附表所示坐落新北市○○區○○段○○○○○號之土地（下稱系爭土地）簽立「土地買賣契約書」（下稱系爭契約），並以系爭契約之買賣條件，通知被告行使優先承買權，惟被告固行使共有人之優先承購權卻遲未依約給付價款，經限期催告後仍未履行，原告依法解除系爭契約等情，為被告所否認，故兩造間就被告是否已合法行使優先承購權一節有所爭執，致原告與康美公司就系爭契約效力陷於不安之狀態，而上開不安之狀態，復能以本件確認判決將之除去，則原告提起本件訴訟，訴請確認被告對於系爭土地之優先承購權與買賣關係不存在，自有即受確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）系爭土地為原告等17人與被告等4人與其他共有人所共有，原告等以其對系爭土地之持分為買賣標的物共同於民國108年8月22日與康美公司就系爭土地簽立系爭契約，原告等17人並依據土地法第34條之1等規定，將系爭契約之

「買賣條件」於108年8月23日以存證信函通知被告即系爭土地之共有人，詢問其是否有意願主張優先承購權。又被告等分別於108年9月10日及108年9月11日向原告表示願行使系爭土地之優先承購權。

(二) 依據系爭契約第4條約定：「如為行使優先承購權人承購，應於行使優先承購權通知到達賣方代理人（含通知代理人）時起五日內給付簽約款」，然被告遲未給付，經原告於108年9月19日催請被告給付系爭價款，若於文到五日內未為給付，即依據系爭買賣契約第7條第2項之約定解除買賣契約，被告卻於108年9月23日拖延給付，被告自應負給付遲延之責任，系爭契約即為解除，然被告否認上情。為此，原告爰依確認訴訟之法律關係，請求確認被告就系爭土地之優先承購權與因行使優先承購權所成立之買賣契約關係不存在。

(三) 原告於本件起訴後之109年4月10日通知被告進行簽約及給付買賣價款事宜，且附上原告與康美公司之系爭契約供被告等參閱，並依該約補定雙方之買賣契約，被告於109年4月20日通知原告拒絕簽約並解除買賣契約，復原告於109年4月21日再次通知被告等進行簽約及給付買賣價款事宜，被告則函覆以「被告已解除買賣契約，無給付買賣價款之義務」，原告並於109年4月28日向被告為解除系爭買賣契約，是兩造間之買賣契約業已解除無虞。又從上述可知，原告多次通知被告等進行簽約及付款，亦附上買賣契約，被告等卻仍以各種理由拒絕簽約，顯見被告等實無購買系爭土地之真意，其所主張係因原告拒不提出系爭契約供其確認買賣條件罔顧被告等云云顯屬無稽。

(四) 聲明：請求確認被告就108年9月10日台北雙連郵局001095號存證信函對於坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地之優先承購權與買賣關係不存在。

二、被告主張：

(一) 被告為系爭土地之共有人，為原告所不爭執。則按土地法

01 第43條之1第4項規定，原告出賣系爭土地時，被告確實
02 具有以同一價格優先承購之權利。況原告既通知被告詢問
03 是否有意願主張優先承購權，顯已自認被告就系爭土地存
04 在優先承購權。詎料，原告復於本件訴訟聲明請求確認被
05 告就系爭土地之優先承購權不存在云云，顯有誤解。

06 (二) 查原告於108年8月23日通知被告，已將系爭土地全部出
07 售，並請被告於函到15日內表示是否行使優先承購權，被
08 告亦於期限內之108年9月10日向原告明確表示欲行使系
09 爭土地之優先承購權，是自該存證信函暨律師函於同年月
10 11日原告收受起，被告就系爭土地已得依原告與第三人間
11 之買賣契約之同一價金、相同條件與原告成立買賣契約，
12 合先陳明。

13 (三) 惟因原告前揭通知函並未載明出賣系爭土地之買賣契約何
14 時簽訂，而該函附件二亦非原告與第三人間之買賣契約影
15 本，是被告為確保原告所通知者係其與第三人間之買賣契
16 約「全部條件」（包括是否簽訂書面契約），爰於函覆願
17 意優先承購之同時，請求原告提出其與第三人間之買賣契
18 約影本，供被告核對並確認雙方所成立買賣契約之全部內
19 容，以及依此內容補訂雙方之買賣契約。今由原告提出之
20 系爭契約書可知共有9條約定，而原告通知函之附件二卻
21 僅有8條約定，二者並非完全一致，足見被告前揭考量確
22 有其必要性。然原告未予置理，逕於108年9月19日函求
23 被告於文到5日內給付價款，更表示如未按期給付價款，
24 即按買賣契約第7條第2項之規定，以該函為解除契約之
25 意思表示。

26 (四) 惟查，系爭契約第4條「價款給付」係約定買方應於本約
27 （即書面形式之買賣契約）簽訂時給付總價款50%，則被
28 告行使優先承購權而繼受原買受人之地位後，與原告間依
29 該契約之相同條件，亦應補訂買賣契約，並於雙方簽訂書
30 面契約時給付前開款項，方符「同一價格，相同條件」。
31 被告方於108年9月23日，函請原告指定具體時間、地點

，讓雙方辦理契約當事人變更並交付第1期價金；且因系爭土地之共有人並非僅有兩造，若同時有其他共有人行使優先承購權，勢將影響各人所能購買之土地持分及所應給付之價金數額，此節被告業於前揭函文併予表明，並請原告確認有無其他共有人主張優先承購權，被告始能得知應給付之確切數額。然原告代理人於同年月24日收受該函後迄未回應，又雙方至今仍未簽訂書面契約，則身為系爭土地買方之被告自無簽約時未給付價金之遲延責任。

(五) 據前所述，原告徒以108年9月19日以台北北門郵局第002547號存證信函，稱被告未依約給付價金，且應於函到五日內給付第一期價款云云，顯然將優先承購權之行使與優先承購權行使後之買賣契約履行混為一談，且與系爭契約之約定不符，是原告於前揭存證信函所為之催告及解除契約之表示，即非適法，雙方就系爭土地之買賣關係仍合法存在。

(六) 至原告前提出康美公司之付款證明，惟僅由該尚未經兌領之支票，仍無法得知康美公司有無實際支付價金之真意，尤其康美公司乃實收資本額僅新臺幣（下同）2,900萬元之公司，本件買賣系爭土地之總價金5億6,386萬元，已達其實收資本額約20倍之多，更令人質疑原告等與康美公司間就系爭土地買賣之真實性等語資為抗辯。

(七) 聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執之事實：

(一) 兩造均為系爭土地之共有人。

(二) 原告等17人於108年8月22日以渠等就系爭土地應有部分比例70.8323%與訴外人康美建設股份有限公司簽立系爭契約。（本院卷第55至73頁）

(三) 原告於108年8月23日依土地法第34條之1之規定，以臺北大安郵局361、367、368、369號存證信函（系爭存證信函）將系爭契約條款通知被告，並詢渠等是否欲以同一條件優先承購系爭土地。（本院卷第75至105頁）

- 01 (四) 被告於108年9月10日以臺北雙連郵局1095號存證信函及
02 108年9月11日本全律師事務所函向原告表示「願行使系
03 爭土地之優先購買權」。(本院卷第107至111頁)
- 04 (五) 原告嗣於108年9月19日以臺北北門郵局2546、2547號存
05 證信函催請被告依系爭契約第4條之約定給付價款，若於
06 文到5日內未給付，即依系爭契約第7條第2項之約定解
07 除買賣契約。(本院卷第113至129頁)
- 08 (六) 被告於108年9月23日以臺北雙連郵局1153號存證信函所
09 附之律師函意旨略以：(1)請原告提出系爭契約影本以證系
10 爭契約有效存在，及系爭契約內容與前揭存證信函附件相
11 符。(2)請原告確認有無其他系爭土地共有人行使優先承購
12 權，以確認被告應給付之價金數額。(3)請原告指定具體時
13 間、地點，辦理系爭契約當事人變更與交付第1期價金。
14 (本院卷第131至133頁)
- 15 (七) 原告於109年4月10日以臺北北門郵局001393號存證信函
16 檢附系爭契約影本，通知被告請於109年4月21日上午11
17 時至原告訴訟代理人之事務所簽訂買賣契約書，並依買賣
18 契約書第4條約定給付簽約款。(本院卷第485至491頁)
- 19 (八) 被告於109年4月20日以臺北雙連郵局00816號存證信函
20 通知原告表示：「被告於108年9月23日發函請求原告指
21 定具體時間、地點簽訂書面契約並交付第一期價金之通知
22 函後，原告迄未回應，自斯時原告已有違約情事。另原告
23 於109年4月4日以存證信函向訴外人江信東之往來銀行
24 表示江信東之償債能力因系爭建物拆除受有影響等語，企
25 圖斷絕被告之融資途徑，顯見原告權利濫用且無將系爭土
26 地出售予被告之意」等語。(本院卷第519至523頁)
- 27 (九) 原告於109年4月21日以臺北北門郵局001485號存證信函
28 再次通知被告於109年4月28日上午11時至原告訴訟代理
29 人事務所簽訂買賣契約，並給付簽約款，否則即以同一信
30 函為解除契約之意思表示。(本院卷第525至528頁)
- 31 (十) 被告於109年4月27日以臺北中山郵局000473號存證信函

通知原告，因原告刻意造成被告無法履約之可歸責事由，已解除本件買賣契約在先，故被告尚無給付買賣價款之義務。

(十一) 原告於109年4月28日以臺北北門郵局第001550號存證信函表示，被告經2次通知，均未至原告訴訟代理人之事務所辦理簽約並給付價款，前函已為解除契約之意思表示，並以此函再次為解除契約之意思表示。

四、本院之判斷：

(一) 按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算。」、「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」，土地法第34條之1第1項、第4項分別定有明文。又部分共有人依土地法第34條之1第1項，共土地之全部出賣予他人，其他共有人得依同條第4項規定，對之主張優先承購權（最高法院78年度第12次民事庭會議決議意旨參照）。查原告對系爭土地之應有部分合計已逾 $\frac{2}{3}$ ，此有系爭契約附表一及系爭土地之土地登記謄本存卷可稽（本院卷第57頁、第195至370頁），是原告依前開規定出售系爭土地全部予康美公司，並簽訂系爭契約，於法即無不合，然其等應依前開規定通知包含被告在內之系爭土地其餘共有人得行使優先承購權。

(二) 原告是否合法通知被告行使優先承購權？

1. 按共有人出賣其土地或建築改良物之應有部分時，自應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，否則，即難認已合法通知行使優先承購權（最高法院105年台上字第1025號判決要旨參照）。次按土地法第34條之1執行要點第7點規定：「本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：…（五）通知或公告之內容應

01 記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及
02 期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。…」，
03 可知依土地法第34條之1所為之通知，只須告知共有人處
04 分土地標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限等買
05 賣條件已足，並無提供土地買賣契約之必要，因此，被告
06 以原告未提供系爭契約書置辯，並非可取。

07 2.觀諸系爭契約條款共9條（本院卷第55至56頁），而系爭
08 存證信函附件二所列系爭土地買賣條件雖僅列具8條（本
09 院卷第78至79頁），然經核兩者所列內容均相同，且系爭
10 契約第9條為契約分存條款，載明契約一式二份，買、賣
11 雙方各執一份為憑，與土地標示、處分方式、買賣價金、
12 償付方法或期限等契約必要之點並無相關，是原告於系爭
13 存證信函通知之附件二既已載明出售系爭土地全部、買賣
14 總價及稅費、價款給付之方式、地上物處理、違約約定等
15 買賣條件通知被告，應認原告已合法通知行使優先承購權
16 。

17 （三）被告是否有以「同樣條件」合法行使優先承購權？

18 1.按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該
19 法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「
20 先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係
21 對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與
22 第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權
23 利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，
24 對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而
25 言（最高法院65年台上字第853號判例要旨參照）。因此
26 ，出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，
27 優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承
28 購權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，即非合法
29 行使優先承購權，尚不生優先承購之效力（最高法院100
30 年度台上字第432號及100年度台上字第1673號裁判要旨
31 參照）。再者，此項優先承購權固屬形成權之性質，因優

01 先承買人一方表示願依同樣條件優先承買之意思，買賣契
02 約即為成立，惟所謂「同樣條件」應係指買賣契約之一切
03 條件，而非僅限於買賣價金之數額而已。故如出賣之共有
04 人對優先承買權人之通知，已載明須於一定期間內表示願
05 否依同樣價格優先承買，逾期即視為放棄者，則優先承買
06 權人僅於期限內表示願優先承買，而並未同時履行其餘同
07 樣條件包括繳納價金時，應認其並未於期限內為「依同樣
08 條件」優先承買之表示，依法仍應認為未依同樣條件合法
09 行使優先承買權。

10 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
11 之辭，民法第98條復有明定。而探求當事人真意之方式，
12 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，於文義上
13 及論理上詳為推求（最高法院98年度台上字第738號判決
14 意旨參照）。查被告於108年9月10日以1095號存證信函
15 表示行使優先承購權時，僅稱「願行使系爭土地之優先購
16 買權」（本院卷第110頁），似未附加任何條件，然亦未
17 載明願接受系爭存證信函所載買賣條件之旨，其真意即有
18 未明。而觀諸其後被告於108年9月23日寄發之律師函稱
19 ：「……請於文到五日內(1)提出與第三人間就系爭土地之
20 買賣契約書影本，供我們核對買賣條件是否與其聲稱之內
21 容一致；(2)確認有無其他共有人也主張優先承購？如有，
22 應如何分配土地比例與計算價金？(3)於來函提供買賣契約
23 影本供確認時，同時指定具體時間、地點，讓雙方辦理契
24 約當事人變更與交付來函所提第1期價金」等語（本院卷
25 第133頁）。嗣被告於本院審理中辯稱：「系爭契約第4
26 條第1項約定：『簽約款：總價款50%：281,930,000元
27 整，於本約簽訂時給付』。是系爭土地被告亦應於簽約時
28 ，給付總價款二分之一，方符合『同一價格，相同條件』
29 ，是被告前揭律師函請求原告指定具體時間、地點，讓雙
30 方辦理契約當事人變更並交付第1期價金」等語（本院卷
31 第162至164頁），足認被告並未爭執系爭契約所約定系

01 爭土地之價金及給付方式。

02 3.則被告僅係爭執其依土地法第34條之1第4項行使優先承
03 購權，並不受系爭契約第4條第1項後段所載：「如為行
04 使優先承購權人承購，應於行使優先承購權通知到達賣方
05 代理人（含通知代理人）時起五日內給付。」部分約定之
06 拘束。按土地法第34條之1第4項所謂「依同一價格共同
07 或單獨優先承購」，係指請求以「同樣條件」訂立買賣契
08 約之權而言。出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承
09 諾之一切條件，優先承購權人均須接受，倘有部分不接受
10 或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，
11 不生優先承購之效力（最高法院85年度台上字第793號、
12 107年度台上字第307號判決要旨參照）。意即在買賣標
13 的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等買賣條件均應相
14 同。因此所稱之「同樣條件」僅係指原土地買賣交易之雙
15 方就買賣標的所約定之「同樣條件」，倘雙方於就原土地
16 買賣契約中，就契約之第三人即優先承購權人行使優先承
17 購權時「給付價金之方式或時間」為特別約定，依債之相
18 對性原則，自不得以之對抗契約以外之第三人，則優先承
19 購權人應不受此特約條款之拘束。是原告與康美公司以系
20 爭契約第4條第1項後段，就系爭土地「優先承購權人」
21 應於行使優先承購權起五日內給付簽約款之特別約定，依
22 前揭說明，自不足以拘束被告，應認此約款對於被告不生
23 效力，被告此部分主張，為有理由，原告於未通知被告補
24 簽書面契約之前，尚無從依系爭契約第4條第1項後段約
25 定，請求被告給付簽約款。

26 4.按土地法第34條之1第4項規定共有人出賣其應有部分時
27 ，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，旨在第三
28 人買受共有人應有部分時，承認他共有人優先承購權，簡
29 化共有關係。苟他共有人無購買能力竟任意主張權利，致
30 延誤出賣之共有人與原買受人第三人間之買賣關係當非立
31 法之本旨（最高法院82年度台上字第2175號判決意旨參照

01)。經查，原告嗣於本院審理中之109年4月10日、同年
02 月21日分別以1393號、1485號存證信函通知被告於109年
03 4月21日、同年月28日至原告訴代事務所簽立買賣契約並
04 依系爭契約第4條第1項前段約定給付簽約款，被告則以
05 原告業已違約、解除契約及以濫用權利之方式影響訴外人
06 江信東之融資能力、被告已無給付買賣價款之義務等語函
07 覆，業經列明如前揭不爭執事項，又被告前於108年9月
08 23日回覆原告之律師函即已載明「請原告指定具體時間、
09 地點，讓雙方辦理契約當事人變更與交付來函所提第1期
10 價金」等語（本院卷第133頁），則被告於斯時即應備妥
11 簽立系爭土地買賣契約所應繳付之簽約款或所欲貸款之來
12 源，然觀諸被告於逾半年後之109年4月間仍因未能備妥
13 購買系爭土地之簽約款，而遲未依原告約定之時間、地點
14 行使其依優先承購權所得請求以「同樣條件」締約並履行
15 之權利，並回覆原告其已無給付系爭土地價款之義務，且
16 另稱原告以不當方式破壞其融資能力云云，足徵被告自始
17 即未具有購買系爭土地之能力，是被告既未依原告指定之
18 具體時間、地點到場補簽立系爭土地之買賣契約，並依系
19 爭契約第4條所定同一條件即於簽約時繳付簽約款，即難
20 認其已於期限內為「依同樣條件」優先承買之表示，足認
21 被告並未依「同樣條件」合法行使優先承購權，則其優先
22 承購權即為消滅，因此，原告依土地法第34條之1第4項
23 規定，請求確認被告就系爭土地之優先承購權不存在，為
24 有理由，應予准許。

25 (四) 末按土地法第34條之1第4項規定優先承購權人一經表示
26 以同一條件優先承購，則該共有土地或建築改良物之買賣
27 契約即當然於出賣之共有人與優先承購之共有人間成立（
28 最高法院95年度台上字第2214號判決要旨參照）。查兩造
29 間就系爭土地之買賣契約雖因被告表示願以與系爭契約「
30 同一條件」行使優先承買權而成立，然觀諸系爭契約第4
31 條第1項約定：「簽約款：總價款50%：281,930,000元

整，於本約簽訂時給付。」，足認該條所約定「簽約款」之給付為系爭契約之生效要件，從而，被告於表示行使其依土地法第34條之1第4項所定之優先承購權後，並未依原告請求與原告補簽立系爭土地之買賣契約書，並依前揭約定履行給付簽約款之義務，足認兩造間買賣契約尚未生效，則就確認系爭土地買賣關係不存在乙節，原告主張已依系爭契約第7條第3款解除契約，雖無理由，然依前述，兩造間就系爭土地之買賣契約既因未簽立及繳付簽約款而未生效，則兩造間就系爭土地之買賣關係不存在之事實，應堪認定。

五、綜上所述，原告請求確認被告就系爭土地之優先承購權不存在及買賣關係不存在，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，對於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
民 事 第 三 庭 法 官 王 凱 俐

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
書 記 官 涂 苑 君

附表：

土地：							
編號	土地坐落				地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○○段		平方公尺	
1	新北市	○○區	○○○段		0000-0000	1,165	全部