臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3851號

原　　告　興塑利建設有限公司
法定代理人　陳優利
訴訟代理人　張慶達律師
被　　告　黃書堂
訴訟代理人　黃勝雄律師
參加訴訟人　劉月
訴訟代理人　曾彥錚律師
複　代理人　林佳貞
　　廖偉辰律師

上列當事人間請求履約等事件，本院於民國108年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用及參加訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。民事訴訟法第24條第1項定有明文。兩造所簽定之不動產買賣契約書第11條第3項約定：「因本契約所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。」此有不動產買賣契約書（本院卷第21頁）為證，堪認兩造就原告依據上開不動產買賣契約書起訴時，有合意以本院為管轄法院，而本件請求履約等事件，復非屬專屬管轄或有排除合意管轄之情形，本院自有管轄權，合先敘明。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。而所謂法律上利害關係，係指第三人在私法上之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受直接或間接之不利益；惟若該當事人獲勝訴判決，則可免受不利益之情形而言。原告依兩造所簽訂之不動產買賣契約書，起訴請求被告

履行買賣契約，將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○○號土地、權利範圍3/10（下稱系爭土地應有部分）移轉登記予原告。參加人為系爭土地之共有人，依土地法第34條之1第4項規定，參加人有優先承買權，且經被告於民國107年10月16日以存證信函通知參加人後，參加人於同月19日以存證信函回覆表示願意行使優先承買權，復與被告簽立不動產買賣契約書，則本件訴訟結果，將影響參加人得否自被告受讓取得系爭土地應有部分。參加人有因被告敗訴而受有法律上不利益之風險，就本件訴訟確有法律上利害關係，其為輔助被告而聲明參加訴訟，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造與參加人於104年間原同意在系爭土地合建，並同意原告在系爭土地上先行搭設8呎高之甲種安全圍籬，為合建做準備。後來被告、參加人要求要出售系爭土地，但因價格一夕數變，未能談成，被告同意先將其所有系爭土地應有部分出售予原告，兩造即於107年9月18日簽訂不動產買賣契約書，被告於簽約當日將土地所有權狀交付予代書，並收取簽約款新臺幣（下同）72萬元。兩造於不動產買賣契約書附註條款載明「若共有人劉月主張需和黃書堂辦理分割，則劉月及黃書堂可先行辦理共有分割，但辦理共有物分割，黃書堂必需跟買方徵求同意分割方案，方可執行，不可擅自主張自行同意處理。」嗣參加人知悉被告已將系爭土地應有部分出售予原告，參加人篤定不買被告之系爭土地應有部分，言明自行放棄優先購買權，主張系爭土地以分割方式將被告分得土地移轉登記給原告，被告即毋須通知參加人優先購買系爭土地應有部分，參加人亦不得再主張優先購買權。詎料被告與參加人未能合意具體之分割方案，於簽約後近1個月，被告企圖毀約，竟與參加人通謀於107年10月16日發出優先購買通知函，參加人亦虛應表示購買系爭土地應有部分，被告亦來函撤銷兩造間系爭買賣契約，被告與參加人通謀表示自屬

無效，被告仍應依約將系爭土地應有部分移轉登記予原告。被告自107年10月16日發函給原告之日起，已明示違約，依不動產買賣契約書第8條第2項、第3項約定，被告至履約為止，每日應給付7,208元之遲延罰金。

㈡聲明：

1.被告應將系爭土地應有部分移轉登記予原告。

2.被告應自107年10月16日起迄履約之日止，每日支付遲延罰金7,208元。

二、被告答辯：

㈠系爭土地係被告與參加人所共有。被告於107年9月18日與原告簽訂不動產買賣契約書，以總價7,207,500元將系爭土地應有部分出售予原告，並收到簽約款72萬元。惟不動產買賣契約書第14條第2項約定：「二、賣方負責通知共有人，優先購買權人放棄優先購買權，則繼續進行本買賣契約。若主張優先購買權，則撤銷本買賣契約，無息退回已付價款。」嗣經被告於107年10月16日以存證信函，通知參加人於文到7日內，以書面通知被告表示是否願以相同價金優先購買系爭土地應有部分，參加人於107年10月19日即以存證信函回覆，聲明願以相同價金行使優先承購權，並與被告於107年12月7日簽訂不動產買賣契約書，且給付簽約款72萬元。被告即於107年11月19日以存證信函將參加人主張願以同一價金優先承購系爭土地應有部分之事告知原告，並聲明依不動產買賣契約書第14條第2項約定，撤銷兩造間之買賣契約，請原告前來取回簽約金72萬元，惟原告不願取回。兩造間系爭買賣契約，業依不動產買賣契約書第14條第2項約定撤銷而消滅，原告再依買賣之法律關係，請求辦理移轉登記，於法無據。

㈡兩造所簽訂不動產買賣契約書，約定買賣價金為7,207,500元，並於第3條定有付款方法。原告僅給付簽約金72萬元，其餘價金均未依約給付。原告在未依約付清價金之情形下，請求被告辦理移轉登記，與民法第369條規定有違，亦無理

由。被告未辦理系爭土地應有部分移轉登記，於法並無不當，亦無違約遲延可言。原告請求被告應依不動產買賣契約書第8條第2項、第3項約定給付每日7,208元之遲延罰金，並無理由。

㈢優先承購權之法律關係，係存在於出賣之共有人與有優先購買權之他共有人之間，為維護他共有人之權益，故於土地法第34條之1第2項、第4項規定，應由出賣之共有人以書面通知詢問他共有人是否行使優先承購權，始為合法之通知，如未以書面通知，而僅以口頭通知，均不發生通知之法效，對於他共有人而言為無效，他共有人不受其拘束，自不待言。證人吳彥興並非共有關係之當事人，縱其有以口頭或電話詢問參加人是否主張優先承購權之情事，其身分不符法律規定，與法定程式不合，不發生通知之法效，且吳彥興證稱：「我有告訴她已經簽了合約，但是沒有跟她講買賣契約的價錢，因為她連聽都懶的聽」，不合通知之要件。

㈣聲明：

原告之訴駁回。

三、參加人陳述：

㈠參加人為系爭土地共有人，依土地法第34條之1第4項規定，參加人有優先購買權，經被告以107年10月16日存證信函通知，參加人旋以同月19日以存證信函回覆，表示願行使優先購買權之意，參加人並與被告簽立不動產買賣契約書，原告不得再請求被告依買賣契約為土地所有權移轉登記甚明。

㈡原告在系爭土地上搭設安全圍牆，雖經被告同意，然參加人當時已加以拒絕，詎其仍以土地內有墓地需遷築為由，擅自搭建安全圍牆，參加人曾多次要求被告須請原告拆除，惟原告置之不理，現原告竟以自己之侵權行為，當成與參加人間有所謂「合建、買賣」之合意證據，顯係顛倒是非之語。

㈢被告與吳彥興於107年10月5日來參加人家中，當時參加人在住家廳外看店，被告與吳彥興則入廳內與參加人兒子商談，參加人並未與吳彥興直接對談，且由參加人在廳外店內之聽

聞，當時彼等所談內容係被告欲與參加人協議分割系爭土地，完全未提及被告之應有部分已立約出售予原告，又何來參加人表示放棄優先購買權之餘地？原告書狀所述「劉月向吳彥興表示不主張優先購買」等語，顯然不實，參加人否認之。

㈣依兩造間不動產買賣契約書附註條款可知，兩造當時顯係欲先以被告與參加人辦理共有物分割方式，以隱瞞、規避參加人主張優先購買之權利，故吳彥興與被告於107年10月5日前來時，均隻字未提彼等已就被告名下應有部分立約買賣之事，僅就分割土地事宜為商討。至於原告所提出107年10月12日訊息，並稱參加人與被告已達成協議，同意辦理系爭土地分割，更係子虛烏有；該訊息內容為「依吳董意思，我已告知對方選角間位置，對方也已同意」，足見「選角間位置」乃被告轉述吳彥興之話而來，縱認參加人就此表示同意，然兩造對於系爭土地實際如何分割，其細節如分割土地形狀、面寬、甚至相關費用等，均尚未達成合意，最終因被告與參加人就分割土地事宜遲遲無法達成共識，參加人乃決定不同意分割，此由被告所提出通話訊息內容即得知悉。原告徒以參加人與被告間正在討論分割土地事宜，即逕認參加人已不主張優先購買，實屬過度之臆測，自不可採。

四、本院之判斷：

㈠兩造確有簽訂系爭土地應有部分之買賣契約：

兩造於107年9月18日簽訂不動產買賣契約書，約定原告以7,207,500元之價格，向被告買受系爭土地應有部分，被告於簽約當日將土地所有權狀交付予代書，並向原告收取簽約款72萬元，此有不動產買賣契約書、支票、土地所有權狀（本院卷第17至25頁）為證，且為兩造所不爭執，堪信為真正。

㈡參加人為系爭土地共有人依法有優先承買權：

系爭土地為被告與參加人所共有，應有部分各3/10、7/10，此有土地登記謄本（本院卷第26頁）可佐，且為兩造所不爭執。按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4項定有明文。是被告將系爭土地應有部分出賣予原告，參加人依法有優先承買權。

㈡參加人有無拋棄系爭土地應有部分之優先承買權：

原告主張：參加人曾表示拋棄優先承買權，不得再主張優先承買權等語，然為被告及參加人所否認。經查：

1.證人即原告公司顧問吳彥興於本院雖證稱：「被告在簽約前，就講劉月不會行使優先購買權」、「我有確認過，大約是簽約前的1個月，劉月直接跟我回答他不會行使優先承買權。」等語（本院卷第153頁）。然兩造於107年9月18日所簽訂之不動產買賣契約書（本院卷第22頁）第14條第2、3項載明：「二、賣方負責通知共有人，優先購買權人放棄優先購買權，則繼續進行本買賣契約，若主張優先購買權，則撤銷本買賣契約，則無息退回已付價款。」「三、以上依照土地法第34條之一執行要點時間完成後，共有人未提出優先購買權等，即為雙方用印日，完稅日為用印日之後一個月支付，尾款為完稅之後一個月支付。」且其中第3項係以手寫方式所增列。倘若參加人於兩造簽訂不動產買賣契約前，即已分別向兩造明確表示拋棄優先承買權，兩造何須在不動產買賣契約書內再約定由被告負責通知參加人，且特別以手寫方式增列第3項，約定以參加人未於土地法第34條之1執行要點規定期間內表示優先承買，作為兩造用印日？可見兩造簽訂系爭買賣契約時，參加人並未拋棄優先承買權至明。證人吳彥興此部分證述，顯不可採。

2.證人吳彥興於本院雖證稱：「雙方簽完約後，我打電話給劉月，劉月很清楚的跟我告知，她不會優先購買，她已經說好要分割，沒有優先購買的問題。」「劉月是簽約後大約9月20日左右，我第1次打電話給劉月，第2次是10月5日15點時，在劉月家，他當著全家的面，講說不會優先購買，當時被告也在場。」等語（本院卷第152、153頁）。然被告及參加人均否認參加人曾於上開時間、地點表示要拋棄優先承買權（

本院卷第158頁）。而證人吳彥興係原告公司顧問，且受原告委託處理土地開發案，系爭土地開發案亦由吳彥興負責主導，此經證人吳彥興於本院證述明確（本院卷第150、151頁），可見吳彥興與原告之關係相當密切，與兩造買賣系爭土地應有部分亦有利害關係，足認其證述內容有偏頗之虞，不能遽信。況且，證人吳彥興於本院另證稱：「（你說在簽約後，在107年9月20日有打電話給劉月，是談什麼事？）我先告知她有簽這合約，因為我是幫兩造斡旋去跟劉月談。」「（有無告訴劉月買賣契約的條件？）我有告訴她已經簽了合約，但是沒有跟她講買賣契約的價錢，因為她連聽都懶的聽。」「（108年10月5日你們去劉月家，你說當著她全家的面說她不行使優先承買權，那時候有無告訴劉月買賣契約的價錢、交款的條件？）沒有。」等語（本院卷第155頁），證人吳彥興既從未告知參加人系爭買賣契約之價金、付款方式等契約重要內容，復無其他證據足資證明參加人當時業已知悉系爭買賣契約之內容，則參加人豈會於不知系爭買賣契約內容之情形下，即向吳彥興或被告表示拋棄優先承買權之理？堪認證人吳彥興此部分證述，亦不可採。

3.被告於107年9月20日、10月1日、10月12日、10月14日曾先後傳送訊息予吳彥興，此有兩造所提出之訊息內容（本院卷第99至101、141至143頁）可佐，且為兩造所不爭執，固堪信為真正。然觀其訊息內容分別為：被告將參加人聯絡電話告知吳彥興；被告詢問吳彥興可否於107年10月5日前往參加人家中與參加人商討事宜；被告告知吳彥興經與對方確認後，選擇角間位置，且獲對方同意，並安排於107年10月15日至代書處辦理；被告告知吳彥興因三方互相尚存某些疑慮，原定107年10月15日行程中止。又被告傳送予吳彥興之上開訊息內容，係有關被告與參加人商談系爭土地分割事宜，此經證人吳彥興於本院證述明確（本院卷第154頁）。亦即，上開訊息至多僅能證明被告與吳彥興曾於107年10月間與參加人商談系爭土地分割事宜，且被告與參加人曾對分割方案

達成共識，然並不能證明參加人業已知悉兩造簽有系爭買賣契約，更不能證明參加人有拋棄系爭土地應有部分優先承買權之事實。何況，倘若參加人確已拋棄系爭土地應有部分之優先承買權，僅要求協議分割系爭土地，則兩造自可先依系爭買賣契約履行，由被告將系爭土地應有部分移轉登記予原告後，再由原告以系爭土地共有人身分，直接與參加人協議系爭土地分割事宜，何需經由被告與參加人協議系爭土地分割事宜？可見參加人所述：兩造當時欲先以被告與參加人辦理共有物分割方式，以隱瞞、規避參加人主張優先購買之權利，且吳彥興與被告於107年10月5日前來時，隻字未提彼等已就被告名下應有部分立約買賣之事，僅就分割土地事宜為商討等語，並非無據。因此，縱使參加人曾與被告就系爭土地分割事宜進行協議，亦不能證明參加人業已拋棄系爭土地應有部分優先承買權之事實。

4.此外，原告復未能提出其他證據足資證明參加人確有拋棄系爭土地應有部分優先承買權之事實，則原告主張：參加人曾表示拋棄優先承買權，不得再主張優先承買權等語，並不可採。

㈣參加人對被告所為系爭土地應有部分優先承買之意思表示是否屬通謀虛偽而無效：

1.被告於107年10月16日以存證信函，通知參加人於文到7日內，以書面通知被告表示是否願以相同價金優先購買系爭土地應有部分，參加人於107年10月19日以存證信函回覆，聲明願以相同價金行使優先承買權，嗣參加人與被告於107年12月7日簽訂不動產買賣契約書，參加人並給付簽約款72萬元，此有存證信函、不動產買賣契約書、支票（本院卷第59至69頁）為證，且為兩造所不爭執，可見參加人對被告聲明行使優先承買權後，確實以同一價格與被告成立買賣契約，並已依約給付簽約款。

2.原告雖主張：參加人係虛應表示購買系爭土地應有部分，被告與參加人通謀表示自屬無效等語，然為被告及參加人所否

認。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年臺上字第29號判例意旨參照）。原告就參加人對被告所為系爭土地應有部分優先承買之意思表示屬通謀虛偽之事實，既未能提出任何證據以實其說，則原告此部分主張，即不可採。

㈤原告得否請求被告辦理系爭土地應有部分移轉登記及給付遲延罰金：

按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。又附有解除條件之法律行為，於條件成就時當然失其效力，無待於撤銷之意思表示，此觀於民法第99條第2項之規定極為明顯（最高法院31年上字第3433號判例意旨參照）。經查，兩造間不動產買賣契約書（本院卷第22頁）第14條第2項約定：「二、賣方負責通知共有人，優先購買權人放棄優先購買權，則繼續進行本買賣契約，若主張優先購買權，則撤銷本買賣契約，則無息退回已付價款。」該條項後段雖記載「撤銷本買賣契約」，然其後既接續記載「則無息退回已付價款」，綜觀該條項文義，堪認兩造應係以參加人行使優先承買權作為系爭買賣契約解除條件之意。參加人既已於107年10月19日以存證信函向被告行使優先承買權，按諸前揭說明，系爭買賣契約即因解除條件成就而當然失其效力。原告再本於已失效之系爭買賣契約，請求被告辦理系爭土地應有部分移轉登記及給付遲延罰金，自屬無據。

五、綜上所述，原告基於買賣之法律關係，請求：㈠被告應將系爭土地應有部分移轉登記予原告；㈡被告應自107年10月16日起迄履約之日止，每日支付遲延罰金7,208元；均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，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、第86條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日

民事第一庭　　法　官　鄭舜元

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（須附繕本）。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　　108　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　李國敬