

民法判解

優先承購權同一條件之認定

最高法院98年台上字第1285號判決

【實務選擇題】

甲乙丙三人分別共有A地，應有部分各三分之一，另甲單獨所有B地。甲於100年1月1日與丁訂立買賣契約，將A地應有部分三分之一合併B地，以兩千萬元出售予丁，並於同年1月15日通知乙丙二人，告以是否行使優先承購權，乙隨即表示願購買A地應有部分三分之一。下列敘述，何者錯誤？

- (A) 乙得以僅購買A地之應有部分，無須一併將B地合併購買。
- (B) 乙行使優先購買權，即與甲成立買賣契約。
- (C) 優先購買權之法律性質，實務多數見解認為是形成權。
- (D) 本例A地為分別共有，共有人仍得行使優先購買權。

答案：A

【判決節錄】

查被上訴人係以其就上開三筆土地之應有部分逾三分之二，依土地法第34條之1第1項規定將共有三筆土地全部出售，就各被上訴人而言，仍為出賣其應有部分，所以得一併處分他共有人之應有部分，實係源於法律所賦與之代理權，代理他共有人為處分行為而已，並非以此剝奪其他共有人優先承購之權利，故未表示同意出賣之上訴人於此情形，仍有依同條第4項主張優先承購之權利。按土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表接受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權。查被上訴人合併出賣之三筆土地，除系爭土地面臨六米巷道外，另二筆即同小段二九六之二、二九六之三地號土地並無通路，故被上訴人於出售時即表明二九六之二、二九六之三地號土地必須與系爭土地一起出售才賣，不會分開買賣，亦即將三筆土地做為一筆來賣，三筆土地均同一價格，係因面臨巷道土地與沒有面臨巷道的土地要平均計算，面臨巷道之系爭土地如單獨出售，其價值應該會超出每坪三萬元之成交價

等情，業據證人即受被上訴人委託出售上開三筆土地之仲介人朱文花到場證述甚詳，並經結證在卷，復為上訴人所不爭執，堪信為真實。又被上訴人係將系爭土地連同同小段二九六之二、二九六之三地號土地合併出售之買賣條件，以九十五年二月二十一日三峽中山郵局第三十號存證信函通知上訴人，此有上訴人所提上開存證信函可稽。然上訴人收受上開存證信函後，於九十五年三月一日以存證信函回覆，表明僅就其中275之5地號土地願以同一價格行使優先承購權，並未表示願就被上訴人以合併出售為條件之另兩筆土地一併購買，亦為上訴人所不爭執。足徵上訴人對於被上訴人與第三人蔡德隆間契約所訂之一切條件並非均表接受，亦非按被上訴人與蔡德隆所訂契約之同樣條件，請求與被上訴人訂立買賣契約，揆諸上開說明，即難認上訴人已合法行使土地法第34條之1第4項之優先承購權。上訴人主張：須以同一條件購買之限制已超越土地法第34條之1立法文義，增加法律之所無之限制云云，並非可採。

【學說速覽】

一、優先承購權之效力：

土地法第34條之1第1項規定，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三分之二者，其人數不予計算。同條第4項並規定，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。其立法目的在於減少共有人數，而達共有關係趨於單純之目的。學說及實務向來認為，土地法第34條之1第4項共有人之優先承購權僅具有債權效力，換言之，如共有人違反上述法律規定，逕將應有部分出賣他人，且已依法移轉登記時，他共有人不得主張該買賣及移轉行為無效，請求塗銷所為之移轉登記。而同法第104條規定，就承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時的優先購買權，則係具有物權效力，兩者雖皆為優先購買權之規定，但有所不同，不可不辨。

二、合併出賣土地之優先承購權：

土地法第34條之1第4項就數筆土地同時出售情形，固未明訂他共有人行使優先承購權時，必須同時一併買受數筆土地；但如上所述，他共有人優先承購權行使前提，係對該出賣應有部分共有人，請求以「同一條件」訂立買賣契約，換言之，必須於同一條件之前提下始得主張，而其條件內容繫於買賣雙方之具體約定。準此，於買賣雙方交易條件為一併買受數筆土地時，他共有人自當以相同條件承購，始屬合法行使優先承購權。

【關鍵字】

優先承購權、優先購買權、先買權、合併購買。

【相關法條】

土地法第34條之1、民法第819條。

【參考文獻】

· 許政賢，土地共有人優先承購權之行使，月旦法學教室第111期。

