

民法判解

以同一價格行使優先購買權

最高法院97年度台上字第1339號判決

【實務選擇題】

甲乙二人分別共有A地，其應有部份比例分別為三分之一與三分之二，今乙就A地以兩百萬元出售予丙，且約定一百萬元違約金，以確保買賣之進行，並另行通知甲。就此，下列敘述何者正確？

- (A)乙出賣A地，並非出賣其應有部份，故甲不得行使優先承買權。
- (B)丙就該債權聲請法院強制拍賣程序中，甲不得行使有優先承買權。
- (C)甲行使優先承買權後，即取得A地之所有權。
- (D)甲行使優先承買權而訂立之買賣契約，其內容不包括乙丙所約定之違約金。

答案：D

【裁判要旨】

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，故他共有人得優先承購之買賣內容，其價金應為「同一價格」，而非「同一條件」，此對照土地法第34條之1第4項與同法第104條及耕地三七五減租條例第15條之規定自明。本件上訴人原應以出賣予訴外人黃文程之同一價格即二千一百九十五萬三千二百二十一元出賣其所有系爭應有部分予被上訴人，為原審依前案確定判決之認定所確定之事實。足見被上訴人可優先承購之價格為與「二千一百九十五萬三千二百二十一元」同一之價格，而非上訴人與黃文程所訂買賣契約之「同一條件」，此與上訴人及黃文程間所訂之契約是否尚有違約金或其他賠償條件之約定均無關涉。

【裁判分析】

關於共有土地所引發之法律問題，向為學說及實務所關注焦點。又立法者本諸簡化共有關係之目的，特於土地法第34條之1第4項規定，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。

所謂法定優先承買權，係指依法律規定而優先於其他承買人而先為買賣之權利，對此，又可分為具有債權效力之優先承買權及物權效力之優先承買權，前者有

共有人優先承買權，後者則包括基地承租人優承買權、耕地優先承買權等。是以他共有人違反規定出賣與第三人且已登記完畢者，共有人僅得請求損害賠償，不得主張回復原狀及請求以同一條件訂約及辦理登記。

又共有物出賣與第三人，共有人得否主張優先承買權，學說上迭有爭議。有論者採取否定見解，認為既非出賣其應有部份，則無優先承買權之適用，然學說多數見解則認為，雖係出賣共有物之全部，就各共有人而言，仍為出賣其應有部份，並非以此剝奪其優先承買之權利，最高法院78年度第12次民事庭會議決議亦採此說。

在當事人自主交易活動之情形，共有人得行使優先承買權，固無疑義，然在法院進行強制拍賣程序中，依我國通說及現行實務見解，仍無礙優先承買權之行使，此觀最高法院47年度台上字第152號判例自明。

而有疑義者，本條所稱「同一價格」究指為何，對此，學說認為係指「同一條件」，實務則有認為包括買賣契約所有條件，易言之，他共有人主張優先承買時，應接受包括買賣價金、簽約、點交條件、增值稅由買受人負擔之特約等事項。是以，出賣共有人與他人所定契約或他人承諾之一切條件，優先購買權人必須均表接受，始有合法行使優先承買權可言。

本件判決則認為，土地法第34條之1所稱之同一價格，並非指同一條件，是以他共有人依優先承買權行使所成立之買賣契約，關於其價金，並不包括與第三人所約定之違約金或其他賠償條件。對此，有學者表示贊同，原則上應與第三人所締結買賣契約內容相同，蓋標的及價金為契約成立必要之點。然優先承買權為法定權利，未必須與義務人就買賣契約其他條件為磋商，標的及價金以外條件既非買賣契約必要之點，並不影響契約成立。

【關鍵字】

優先承買權。

【相關法條】

土地法第34條之1。

【參考文獻】

- 謝哲勝，以同一價格行使優先購買權—最高法院97年度台上字第1339號民事判決評釋，月旦裁判時報，2012年10月，頁15-20。