

裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 99 年重上字第 129 號民事判決

裁判日期：民國 100 年 01 月 25 日

裁判案由：確認優先購買權存在等

臺灣高等法院臺中分院民事判決 99年度重上字第129號

上 訴 人 林守成  
林守直  
林玉枝即島田玉枝  
林茹海  
邱塗金

上五人共同

訴訟代理人 陳益軒律師

複 代 理 人 蘇書峰律師

被 上 訴 人 洪梅花

葉國讚

張秀微

葉志鴻

葉淑娟

葉淑芳

葉淑妘

林郭員

林大衛

林佩璿

林昱君

林尹涵

王金進

王斌宇

張朝宗

陳雪雲

張麗文

張筑菁

王金順

張癸容

張麗鈴

林丁旺

林楊不治

林列堂

林聖雄

林錦堂

林月英

林月霞

林祐亦  
林坤錫  
林天增  
林清秀  
林玉真  
林永祿  
林鴛鴦  
林春美  
李銘鎔  
韓瑞木  
黃乾修  
王鹿堯  
林國山  
余雪花  
賴桂英  
賴美容  
賴阿秀  
陳瑞章  
賴瑞堂  
賴瑞豐  
賴瑞定  
賴瑞德  
林炳煌  
林丙丁  
林豐裕  
林張日春  
林耀坤  
林豐榮  
林火生  
林來金  
林德順  
吳林冠  
鄭萬水  
鄭玉蓮  
鄭玉兒  
鄭玉葉  
鄭玉賀  
鄭明忠  
鄭玉粧  
鄭春田  
蔡慶華  
蔡慶千  
林敏雄  
林清桂

劉錦堂  
陳尚文  
謝玉串  
張嘉文  
張亦馨即張繡謙

上七十七人

共 同

訴訟代理人 周思傑律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，上訴人對於中華民國99年4月22日臺灣臺中地方法院98年度重訴字第168號第一審判決提起上訴，本院於100年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、兩造之聲明

一、上訴人之上訴聲明

- (一) 原判決廢棄。
- (二) 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- (三) 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人之答辯聲明

- (一) 上訴駁回。
- (二) 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

貳、兩造之陳述

一、被上訴人於原審起訴主張略以：

- (一) 渠等或渠等之被繼承人與如原審判決附表所示多筆土地（均係臺中縣太平市○○路段102之2、102之7、105及105之2等地號土地分割而來）原地主即訴外人林鑽燧（下稱林鑽燧）於日據時代就各自占用部分有基地租賃關係。惟林鑽燧於42年間遷居日本，遂委託其親戚即訴外人葉作樂（下稱葉作樂）管理土地並代收租金。而林鑽燧於47年8月16日死亡，由上訴人林守成、林守直、林玉枝即島田玉枝（下稱林玉枝）及訴外人林守藩（下稱林守藩）繼承，嗣林守藩於73年5月18日死亡，再由上訴人林守成、林守直、林玉枝（下稱上訴人林守成等3人）繼承。而葉作樂於63年12月24日以已死亡之林鑽燧名義將上開土地作價新臺幣（下若無註記為日幣者，均同）104萬元出賣於上訴人邱塗金，於64年1月10日移轉登記，經基地承租人訴請確認買賣關係不存在及塗銷所有權移轉登記而獲勝訴判決確定（最高法院70年度台上字第1468號），於73年5月10日回復為林鑽燧名義。
- (二) 上訴人邱塗金與上訴人林守成等3人及林守藩於72年8月20日簽訂和解契約書（下稱系爭和解書），略以：前揭買賣

契約書，於上訴人邱塗金交付和解金1,000萬日元後仍確認有效，若有租地權、租屋權、佃農權及優先購買權等糾紛，由上訴人邱塗金自行處理；並於72年11月24日出具授權書（被授權人即訴外人李文騫、下稱李文騫，上訴人邱塗金）於前被授權人即訴外人李燕參（即李文騫之父，下稱李燕參）因故不能行使權利時得共同全權行使原授權書所載事項，並同意上訴人邱塗金取得本件土地所有權。嗣上訴人邱塗金、李文騫以李燕參於73年5月15日代理上訴人林守成等3人及林守藩所訂立之買賣契約（買賣價款為：「1.於64年5月15日間已由邱塗金交與葉作樂律師221萬7294元8角整」及「2.於72年8月間在日本東京都和解時，再由邱塗金交與出賣人日幣1,000萬元」之兩項金額）訴請上訴人林守成等3人移轉所有權而獲勝訴判決確定（原法院74年度繼字第17號）。上訴人林守成等人再於75年2月22日出具授權書，授權上訴人邱塗金全權辦理林守藩應有部分之遺產申報、繼承登記、移轉所有權之訂立契約、移轉、土地管理、分割、鑑界、標示變更、補換書狀登記等相關手續。上訴人邱塗金即於同年5月7日據以將系爭土地登記為上訴人林守成等3人分別共有。

- (三) 嗣上訴人邱塗金於75年9月9日，以上訴人林守成等3人受任人地位，寄發存證信函與被上訴人等基地承租人，表明擬以每平方公尺6,050元出售，並催繳自54年起之未繳租金云云，然既未表明已出賣系爭土地予第三人及買賣契約內容，又未明示被上訴人占有面積及應繳租金數額，顯未合法行使優先購買權及催繳欠租。又上訴人林守成等3人於87年5月13日出具之確認書（下稱系爭確認書），已確認與上訴人邱塗金間僅有72年8月20日之系爭和解書、72年11月24日授權書、75年2月22日授權書等法律行為，且僅取得和解金日幣1,000萬元，並謂授權書之意旨係同意及授權上訴人邱塗金依系爭和解書意旨辦理所有權移轉登記及必要手續，並應適當處理優先購買權等相關問題等語。則上訴人邱塗金以記載不實內容之存證信函作為被上訴人放棄優先購買權之證明文件，並以76年6月27日「土地買賣所有權移轉契約書」（公契），虛偽記載「登記原因買賣、原因發生日期76年6月27日、買賣價金1億1341萬9350元整（折合每平方公尺6,050元）、登記完畢日一次付清」等語，將系爭土地登記與上訴人林茹海、邱塗金所有，其物權移轉行為對於基地承租人自不生效力。而上訴人邱塗金、林茹海登記為所有人後，對被上訴人訴請拆屋還地，均遭敗訴判決確定（原法院86年度訴字第1346號下稱A案，即原審判決附圖甲；86年度訴字第1349號下稱B案，即原審判決附圖乙；86年度訴字第393號下稱C案，即原審判決附圖丙；86年度訴字第1347號下稱D案，即原審判決附圖丁；86年度訴字第1348號下稱E案，即原審判決附圖

戊。以下合稱前案，各訴訟之判決結果，詳如起訴狀附表二「台中縣太平市新光里拆屋還地訴訟明細表」所示，原審卷一第至53頁）。然上訴人旋發文催告被上訴人依市價限期行使優先購買權，被上訴人自有訴請確認優先購買權存在之必要，並依土地法第104條規定行使優先購買權，請求如原審判決主文欄所示。

- (四) 由文義、體系及目的解釋而言，土地法第104條第2項規定所指之「接到出賣通知」，應係指書面通知，並不包括口頭通知，此書面通知時點亦應類推適用民法第95條第1項前段規定所採之到達主義。且縱優先購買權人從其他管道得悉出賣條件內容，仍不生逾期未表示以同樣條件優先購買之問題，優先購買權自仍繼續存在。上訴人雖抗辯被上訴人已放棄優先購買權云云，惟原地主從未將出賣條件書面通知被上訴人等基地承租人，參酌司法院大法官會議釋字第124號解釋及最高法院80年台上字第2115號裁判意旨，被上訴人無從表示承買，自無放棄優先購買權可言。況系爭土地買賣契約「同一條件」（價金部分）須待法院裁判確定，始得確認，上訴人以「土地評估現值數額」（即以土地之目前鑑定時價）為給付標準催告給付價金，自非合法。又被上訴人於前案中多次主張、行使優先購買權（見A案第一審卷一第153頁背面87年5月20日答辯狀，卷三第68頁背面89年3月15日辯論意旨狀；B案第一審卷一第56至57頁86年7月23日言詞辯論筆錄、第121頁87年5月4日答辯狀，卷三第64頁89年3月15日辯論意旨狀；C案第一審卷一第194頁背面87年8月21日答辯狀，卷二第219頁89年3月3日辯論意旨狀；D案第一審卷一第141頁87年5月11日答辯狀，卷二第307頁89年1月20日辯論意旨狀；E案第一審卷一第61頁87年7月15日辯論意旨狀、第96頁87年3月6日言詞辯論筆錄，卷二第23頁87年10月2日辯論意旨狀，90年度上字第102號第二審卷一第163頁90年4月13日辯論意旨狀），於前案確定後即提起本件訴訟，自無默示放棄優先購買權。況系爭土地目前移轉登記為上訴人邱塗金及林茹海所有，則上訴人林守成等3人委由訴訟代理人陳益軒律師催告付清買賣價金，被上訴人亦得為同時履行抗辯及不安抗辯。
- (五) 上訴人另抗辯已終止租賃租約云云；惟被上訴人於96年8月27日起訴對上訴人行使優先購買權，買賣關係即已成立，自不因嗣後租賃關係是否存在而受影響。且上訴人所為催告並未明示租金起迄年月，依系爭和解書第六條約定意旨，租金在63年12月24日之後已歸上訴人邱塗金取得，故被上訴人就上訴人邱塗金能否收租金、其比例、上訴人林茹海地位為何，均無所適從。又催告內容未按應繳稻穀折價現金計算，亦與土地法第105條準用第97條「租金以不超過土地『申報總價』年息百分之十為限」之規定不符，

且未循以往往取債務之例通知至與被上訴人同村之李永昌碾米工廠繳納。另土地已在買受人占有之中，被上訴人應無再支付租金之義務，租金逾5年部分亦已罹於時效等語。

二、被上訴人於本院補充陳述略以：

- (一) 上訴人邱塗金於75年9月9日寄發存證信函，通知系爭土地以每平方公尺6,050元出售（即總金額113,419,350元）；上訴人邱塗金、林茹海又於前案拆屋還地事件，主張渠等係依76年6月27日買賣關係，買賣總金額113,419,350元，並於76年10月14日完成所有權移轉登記，為系爭土地之所有權人，且上開存證信函之通知為合法；而上訴人邱塗金、李文騫於原法院74年度繼字第17號事件中主張渠等於73年5月15日買受系爭土地，並提出73年5月15日買賣契約獲勝訴判決確定。倘系爭和解書之買賣為真，何以73年間，系爭土地復以221萬餘元出賣予上訴人邱塗金及李文騫？衡以上情，上訴人林守成等3人從未將系爭土地之真實買賣條件分別通知被上訴人，孰為系爭土地真正之買賣條件，實非被上訴人所能知曉。被上訴人既不知買賣條件，自無從考量是否行使優先購買權，亦無所謂放棄行使可言，此為土地法第104條規定文義所明示，且有最高法院97年台上字第670號、85年台上字第2118號判決見解足資參照。
- (二) 依土地法第104條第1項規定，所謂承租人優先依同樣條件購買之權利，於本件即為系爭和解書之條件，上訴人主張應以98年度之市值計算云云，於法無據。最高法院86年台上字第669號判決亦未有應以市值計算，始符合誠信之語，上訴人率為引據，殊嫌無據。又系爭土地之價值隨時間、社會變遷因素產生變動，與「同樣條件」行使優先購買權，法律上並無關聯，縱認為屬不利益，亦應歸責上訴人承擔。況系爭和解書之買賣條件，包括由買受人負擔辦理所有權移轉登記當時之土地增值稅等稅費，上訴人未於72年8月20日契約成立後，即通知被上訴人行使權利，致土地增值稅以起訴時系爭土地公告現值計算，已暴增至6,000多萬元，被上訴人已蒙受不利。依原審函詢中央銀行業務局結果，系爭和解書之買賣價金依消費者物價指數月資料換算，至96年8月27日為4,110,759元，被上訴人並願以高於其數額之800萬元計算，再加計登記規費、代書費用、地價稅、6,000餘萬元土地增值稅等全由被上訴人負擔，已符法律，堪認公允。
- (三) 上訴人就87年間訴外人林清標（下稱林清標）至日本詢問系爭土地買賣價金之事實，是否為本案新提出之訴訟資料之主張，前後不一，且系爭確認書既已於前案提出，顯非「新訴訟資料」。又查，前案當事人間並就「原地主出賣基地時，有無合法通知被上訴人優先承購」之重要爭點，

為適當完全之辯論，嗣經法院為實質之審理判斷，於判決理由敘明「被上訴人所有房屋就其基地與原地主間有不定期之租賃關係，因原地主出賣基地時，未經合法通知被上訴人優先承購，雖上訴人邱塗金、林茹海已登記取得系爭土地之所有權，仍不得對抗有優先購買權之被上訴人。」等語。本件上訴人邱塗金、林茹海及被上訴人間，自不得再為相反之主張，法院亦不得作相反判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。而上訴人林守成等3人固非前案當事人；惟渠等於75年2月22日出具授權書，授權上訴人邱塗金就系爭土地，有代理渠等全權行使土地讓售、管理等有關一切手續之權，並有民法第534條、民事訴訟法第70條所定特別代理權，則上訴人邱塗金立於受任人地位、以自己名義對被上訴人提起前案訴訟，自不容曾委任及授予代理權之上訴人林守成等3人，嗣後否認訴訟結果。且上訴人林守成等3人既未提出「足以推翻原判斷」之「新訴訟資料」，於法於理，就「原地主出賣基地時，未經合法通知被上訴人優先承購」之事實，自應為同一之認定。上訴人邱塗金、林茹海於前案訴訟程序，均稱否認系爭確認書之真正，今又持之為相反主張，為維護誠信原則，同不容渠等反覆爭執。縱認本件無既判力及爭點效之適用，前案確定判決之相關卷宗既經調閱及供兩造閱覽及表示意見，自得作為本件認定事實之證據方法。

- (四) 被上訴人固不否認林清標於87年4、5月間曾前往日本，曾與上訴人林守成等3人見面，並向新光村佃農自救會請領費用。惟系爭確認書之用意係供確認上訴人林守成等3人並未與上訴人邱塗金、林茹海訂立「日期76年6月27日」、「價金1億1341萬9350元」之買賣契約書，暨否認所有權移轉登記之有效性，以作為前案訴訟防禦之證據資料。系爭確認書上所載「於昭和58年8月20日簽訂和解契約書」、「依上開和解契約書之約定，取得邱塗金所交付之和解金日幣1,000萬元」等內容，客觀上無從使被上訴人完全明瞭系爭和解書全部內容，且所用「和解契約」之文字顯與「買賣契約」有別。上訴人邱塗金、林茹海復於前案極力否認系爭確認書之內容，經被上訴人與上訴人邱塗金、林茹海積極為攻擊防禦，始釐清上訴人林守成等3人與上訴人邱塗金、林茹海及李燕參、李文騫等人間多數法律行為之始末，足證系爭確認書非系爭土地買賣條件之通知。上訴人未對被上訴人分別通知真實之買賣條件，使被上訴人有機會考量是否主張優先購買，本件自無土地法第104條第2項視為放棄優先購買權規定之適用。上訴人主張系爭確認書係用來證明被上訴人於87年間確實委託林清標至日本確認系爭土地之買賣條件，系爭確認書之內容，已將買賣條件內容明示其中，被上訴人知悉並處於可行使優先購買權之狀況，惟怠於行使而生失權效果云云，與事實不

符。上訴人之主張顯為片面臆測，並有矛盾之處。即使林清標之後從上訴人林玉枝處取得系爭和解書，但無從證明林清標或全部被上訴人知悉其上所記載者，即為出賣條件，且依原審卷三第324頁以下授權書所示，非全部被上訴人授予或複委任林清標行使優先購買權之權限，同卷第330頁以下委任林清標赴日本和林鑽燧之繼承人「確認租賃關係」存在事件之文書，亦非全部被上訴人均於其上用印。上訴人主張：上訴人林守成等3人有告知林清標買賣條件，即等同被上訴人均知悉云云，自屬無據。況依上開原審卷附授權書及委任林清標赴日本和林鑽燧之繼承人「確認租賃關係」存在事件之文書所示，並觀之本院98年度上字第147號卷二第23至29、44至51頁之卷證資料內容，林清標亦無權代理每一位被上訴人，受領基地出賣人之出賣通知及行使優先購買之權利，上訴人應將出賣條件分別通知每一位被上訴人。

- (五) 上訴人另以系爭確認書、林清標於鈞院99年度上易字第31號之證述及上訴人林守成等3人之書面陳述，作為其主張本件有土地法第104條第2項所定失權效果之證據。惟此揭證據方法，或客觀上未見真實買賣條件之記載，而不屬於出賣條件之通知；或陳述內容與上訴人之主張不相吻合，上訴人本身即質疑林清標之記憶力及否認其陳述之證據能力；或屬當事人之書面陳述，未經合法調查，不得採為裁判之基礎，且不具證明待證事實之證明力。鈞院98年度上字第147號卷二第23至29、44至51頁之卷證資料，復非屬法院職權調查事項，亦未見本件當事人提出作為主張之依據，上訴人並否認文書之真正，顯見其無提出作為證據之意。則上開卷證資料，亦不得作為本件裁判之基礎。退步言，上開林清標書寫之花費明細表、往日本報告表、支領單、林清標寫給上訴人林玉枝之信函、林清標寫給李燕參、李文騫、上訴人邱塗金之內容證明書等書證，其內容亦均非林守成、林守直、林玉枝通知每一位被上訴人出賣條件及詢問是否行使優先購買權之記載，或可得推知林守成、林守直、林玉枝通知每一位被上訴人出賣條件及詢問是否行使優先購買權之事實。況被上訴人各自承租系爭土地之部分，總和亦不等同系爭土地全部面積，被上訴人或其祖先尚屬經濟、知識上之弱者，縱認上訴人林守成等3人已於87年5月將出賣條件通知，該條件亦非被上訴人各自承租土地範圍之出賣條件，被上訴人如何考量是否優先購買，本件是否有土地法第104條第2項前段規定之適用，非無疑義。

三、上訴人於原審答辯略以：

- (一) 優先購買權之存否乃屬事實問題，並非法律關係，且優先購買權縱存在，仍須待被上訴人依「同一條件」給付買賣價金，兩造間始因買賣契約存在而發生法律關係，則被上

訴人就優先購買權之存否縱獲勝訴判決，亦不足以除去被上訴人私法地位之危殆。被上訴人起訴請求確認優先購買權存在，於確認之訴之要件已有欠缺。另被上訴人給付之訴部分，其聲明亦因未明確記載「同一條件」而應駁回。

- (二) 土地法第104條之優先購買權，對照同法第34條之1及耕地三七五減租條例第15條規定，應係有意省略「書面」通知之規定，且並無文義不清或模糊情形，當不容任意擴張解釋為應以書面為要件，增加法律原本所無之限制。又土地法係民法之特別法，本條並無書面通知之限制，應優先於民法第426條之2第2項規定而予適用，況上開民法所定書面通知，在使承租人知悉其買賣行為而得行使優先承買權，並無謹慎、公示或行政之目的，僅係作為證據之目的，縱無書面，若有其他證據足以證明確有通知之行為，仍難謂不生通知之效力（最高法院98年度台上字第96號判決意旨參照）。緣林清標於87年5月間至日本與上訴人林守成等3人洽談後，經渠等出具系爭確認書，另授權林清標就系爭土地之訴訟有為一切訴訟行為之權利，系爭確認書已明載「於昭和58年8月20日簽訂和解契約書。、、、除依上開和解契約書之約定，取得邱塗金所交付之和解金日幣1,000萬元外，並未取得邱塗金其他任何款項。、、、」等內容，被上訴人至遲於88年2月間均已知悉其內容，並分別於A案87年11月9日庭期、B案88年2月24日庭期、C案87年10月20日庭庭期、D案87年11月16日庭期及E案87年10月2日答辯狀提出，被上訴人復自承在前案至遲於87年8月21日已欲行使優先購買權（呈98年12月25日民事辯論意旨(一)狀），足見被上訴人早已知悉買賣條件（即和解條件），而處於可行使優先購買權之狀態，然始終怠於行使，即已發生土地法第104條第2項之失權效果。
- (三) 又土地法第104條第2項之規定僅在促使優先權人儘早行使權利，並非只有該項規定可視同放棄優先權，若基地承租人於知悉土地買賣之條件後，曾明示或默示表示拋棄該優先購買權者，仍發生權利拋棄之效力（最高法院86年台上字第2707號判決意旨參照），則被上訴人早已知悉有土地買賣情事，而有明示或默示拋棄優先購買權之行為，仍生權利拋棄之效果。縱認被上訴人未放棄優先購買權，然長期不行使權利，而待土地價格上漲後，始主張以數年前之價格優先購買，仍違反誠信原則（最高法院86年台上字第669號判決意旨參照）。而被上訴人於前案或僅係抗辯「可得」行使基地承租人之優先購買權，未據以行使（見A案87年5月20日答辯狀第參、六點；B案86年7月23日言詞辯論筆錄及87年5月4日答辯狀第參、六點；D案87年5月11日答辯狀第參、六點；E案87年5月20日民事答辯狀第肆、7點及87年3月6日言詞辯論筆錄），或僅對於前案之原告邱塗金、林茹海表示行使優先購買權，未對系爭土地出賣

人即上訴人林守成等3人行使優先購買權，難認產生優先購買權之效力（見A案89年3月15日辯論意旨狀第肆6、7點；B案89年3月15日辯論意旨狀第肆、7點；C案89年3月3日辯論意旨狀第肆、7點；D案89年1月20日辯論意旨狀；E案87年10月2日辯論意旨狀第參、五點及90年4月13日第二審辯論意旨狀第參、七點）。甚且另案原告林清標於87年5月間至日本與上訴人林守成等3人洽談出具系爭確認書時，亦未對上訴人林守成等3人行使優先購買權，放任所有之權利不行使，被上訴人直至本案起訴時即98年1月始行使主張，相距已有11年期間，系爭土地之價格亦已翻漲數倍，明顯違反誠信原則。

（四）土地法第104條第1項所指「契約不得對抗優先購買權人」，係謂優先購買權人得否認原地主與買受人間「債權契約」之效力，然「物權契約」在依法塗銷登記以前仍有效存在，其效力亦不因債權契約有無效或不成立之情形而受影響，則上訴人邱塗金、林茹海於被上訴人依法塗銷所有權移轉登記前，仍係系爭土地所有人，自有收取租金之權利。又若認被上訴人主張上訴人邱塗金、林茹海並非合法之土地所有人，而無權利收取地租，上訴人林守成等3人仍為系爭土地之出賣人、出租人，亦有收取租金之權利。而被上訴人或其祖先自54年間起即未支付租金，距今已欠繳44年租金，早已陷於給付遲延之狀態，上訴人於98年12月11日陳益軒律師催告被上訴人於98年12月25日支付所欠租金，被上訴人並未繳納，自得由出租人依民法第440條第1、2項及土地法第97條規定終止契約。再出租人縱未敘明承租人欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，仍難謂不發生催告效力（最高法院85年台上字第2356號判決意旨參照），而被上訴人若自認為有合理之租額，至少亦應繳納該金額或依法提存，而非僅因不認同該租額即否認催告之效力，故上訴人即已合法終止租約。而終止租賃契約後，已不符合土地法第104條第1項之規定，被上訴人縱曾有優先購買權存在，然尚未行使，而今已非承租人，其本件請求即屬無據。

四、上訴人於本院補充陳述略以：

（一）林清標於87年5月間至日本，非僅在確認上訴人林守成等3人未與上訴人邱塗金、林茹海訂立「日期76年6月27日、價金1億1341萬9350元」之買賣契約，而應係確認系爭土地之買賣條件為何。依民法第153條第2項規定，系爭確認書已將土地買賣價金明文寫出，至其他買賣條件非契約必要之點，被上訴人不得藉此推諉不知土地買賣契約之內容。且以論理法則及經驗法則推論，林清標至日本目的既在確認系爭土地之買賣條件為何，必當詳細詢問上訴人林守成等3人當時（72年間）以何條件出售，渠等亦當告知林清標買賣條件，更可證上訴人林守成等3人曾「通知」林

清標「買賣條件」；又系爭確認書中有上訴人林守成等3人之簽名，則可證渠等確曾以「書面」通知林清標。被上訴人於當時即知悉買賣條件，且得以72年和解契約書之同一條件，就系爭土地行使優先購買權，然未於10日內向上訴人林守成等3人行使，其權利早已逾土地法第104條第2項10日期限，而視為放棄。縱認上訴人未於87年間「通知」被上訴人買賣條件，被上訴人至遲於87年5月13日已知悉買賣條件，處於可行使權利之狀態，而此權利之行使，並不以出賣人已為土地買賣之通知為要件，只須權利人知悉買賣條件即可。故被上訴人知悉購買條件並處於可行使權利之狀況下，仍未行使權利，此怠於行使，亦應可認生失權效果。依土地法第104條第2項之精神及立法意旨，應可直接或類推適用該項規定而認被上訴人已視同放棄優先購買權。

(二) 除系爭確認書外，依林清標於另案即鈞院99年度上易字第31號99年5月4日庭期之證述，可知林清標於日本行時，應已完全知悉買賣條件。而因上訴人林守成等3人不便至臺灣法院作證，林清標便請渠等簽署授權書，授權林清標代替渠等向臺灣法院說明土地買賣價金為何之情事。除系爭確認書及授權書外，上訴人林守成等3人並未簽其他文件，林清標也未向上訴人林守成提及其他文件，亦未表示要向上訴人林守成等3人以跟上訴人邱塗金相同之價金購買土地。由上訴人林守成所立之切結書，亦可證林清標於87年間即至日本向上訴人林守成等3人探詢買賣條件，並經渠等告知。退步言，若林清標於87年間到日本詢問上訴人林守成等3人買賣條件時，渠等係告以系爭確認書而非系爭和解書之買賣條件，亦不影響被上訴人符合土地法第104條第2項之失權效果。因土地之出賣人已通知優先購買人買賣條件，且出具系爭確認書，所告知之條件尚較系爭和解書者有利，優先購買人自可依較優渥之條件行使權利，而不論條件是否與系爭和解書所載者相符。被上訴人以系爭確認書與系爭和解書上之記載有部分差異，而認未有通知之效力，或未有知悉買賣條件之事實，論理顯然薄弱。況系爭和解書第3條之記載與系爭確認書上之記載，並無不符。

(三) 系爭土地於76年6月移轉登記於上訴人邱塗金時之公告現值為每平方公尺950元，至被上訴人於98年1月間提起本訴主張優先購買權時，土地之公告現值已調高至每平方公尺15,000元，被上訴人既本得基於承租人之地位，主張以同一買賣條件優先購買，詎竟不於當時主張優先購買，迨地價上漲15.79倍後，始起訴主張以數年前較低之價格，主張優先購買，其權利之行使，乃違反誠信原則。自應依誠信原則，衡平調整此該「同一條件」之價格，而以系爭土地被上訴人起訴時（即98年度）之市值計算，始稱合理。

- (四) 本件之前案即86年間之拆屋還地訴訟，原告僅上訴人邱塗金、林茹海，未包括本案之上訴人林守成等3人，當事人非相同，不符爭點效之要件。前案判決書中並僅敘明「因原地主出賣基地時，未經合法通知被上訴人優先承購」等語，未提及87年間林清標至日本與上訴人林守成等3人接洽詢問系爭土地買賣價金之情事，該事實亦未經該案當事人於訴訟程序中提出且加以適當完全之辯論，致法院未能就該事實為實質之審理判斷；是該事實，應為本案新提出之訴訟資料，且足以推翻原（前案）判決之判斷。故本件不受前案判決既判力之拘束，亦不受前案判決理由所認定事實之拘束，且未有爭點效理論之適用。
- (五) 本案被上訴人均曾授權林清標至日本與上訴人林守成等3人詢問系爭土地之買賣價金事宜，此情亦經前案（86年間拆屋還地訴訟）被上訴人之訴訟代理人蘇顯騰律師提示或陳報予法院知悉，可知被上訴人早於87年知悉系爭土地之買賣條件。蓋被上訴人曾於鈞院另案（99年度上易字第31號）提出新光村佃農自救會會議記錄、委任林清標赴日和上訴人林守成等3人確認租賃關係之名冊及林清標赴日費用之支領單等資料。依上開資料，新光村之佃農已委任林清標至日本洽詢系爭土地之買賣價金，則林清標回國後，新光村之佃農不可能不知悉系爭土地之買賣價金。而被上訴人或其祖先分別於A案87年11月9日庭期時、B案88年2月24日庭期時、C案87年10月20日庭期時、D案87年11月16日庭期時、E案87年10月2日民事答辯狀中，由任渠等訴訟代理人之蘇顯騰律師具狀或當庭提出載有買賣條件之系爭確認書，可證被上訴人至遲於88年2月間即知悉上訴人林守成等3人與上訴人邱塗金、林茹海間之買賣契約（即72年和解契約）及系爭確認書之內容。
- (六) 被上訴人雖抗辯上訴人從未向被上訴人通知所承租之範圍其出賣條件、買賣價金分別為多少，致被上訴人無法依各別承租之範圍按出賣條件行使優先購買權云云。惟上訴人邱塗金、林茹海向上訴人林守成等3人購買系爭土地時，系爭土地係以全部面積一次出售，價金亦係按此計算總價，並無所謂單一面積及其單一價金多少之約定，是上訴人林守成等3人並無義務按被上訴人每人之占有面積予以計算其優先承買權之義務。且按土地法第104條第2項僅規定應將土地之出賣事實通知優先權人，即便通知之內容應包括土地之買賣條件，亦不應擴及至每人所承租之土地範圍及區分個別之買賣條件。又因被上訴人承租之每塊土地價金不同，如依被上訴人之抗辯，則上訴人勢必鑑價始得決定價金，鑑價後結果尚非必然與實際買賣條件相同，故上訴人實不可能訂出不同價格之個別買賣價金，並以此通知被上訴人。若被上訴人所承租之每塊土地價格相同，被上訴人自可依所承租之土地面積比例計算個別之承買價格，

亦無需出賣人各別計算通知。今被上訴人未能於出賣人通知後行使優先購買權，卻於超過土地法第104條第2項之時間後始才爭執該通知不合法，其主張顯非合理，亦無所據。

參、兩造經本院整理爭執與不爭執事項如下（本院卷二第96至97頁）：

一、兩造不爭執事項

- （一）如原審判決附表所示土地（均係臺中縣太平市○○路段102之2、102之7、105及105之2等地號土地分割而來）為林鑽燧所有，林鑽燧於42年間遷居日本，遂委託其親戚葉作樂管理土地並代收租金。而林鑽燧於47年8月16日死亡，由上訴人林守成等3人及林守藩繼承，嗣林守藩於73年5月18日死亡，再由上訴人林守成等3人繼承。
  - （二）葉作樂於63年12月24日以已死亡之林鑽燧名義將系爭土地作價104萬元出賣於上訴人邱塗金，於64年1月10日移轉登記，嗣經基地承租人訴請確認買賣關係不存在及塗銷所有權移轉登記而獲勝訴判決確定（最高法院70年度台上字第1468號），於73年5月10日回復為林鑽燧名義。
  - （三）上訴人邱塗金與林守藩、上訴人林守成等3人於昭和58年8月20日（即民國72年8月20日）訂立「和解契約書」，其和解內容主要為：（一）葉作樂與邱塗金於63年12月24日所訂立之買賣契約書，原買賣價金為104萬元。於邱塗金交付林守成等人和解金1,000萬日圓後，原買賣契約書仍確認有效。（二）若有租地權、租屋權、佃農權及優先購買權等糾紛，由邱塗金自行處理。（三）一切稅捐、規費由買方負擔。（四）和解契約成立買賣之標的為：(1)坐落臺中縣太平市○○路段○○○○號面積1,518平方公尺土地（但以現在的土地標示為同段61、61之1、61之2地號）。(2)坐落臺中縣太平市○○路段○○○○號面積6,204平方公尺土地（但以現在的土地標示為同段102、102之1至102之22地號止）。(3)坐落臺中縣太平市○○路段○○○○號面積10,310平方公尺土地（但以現在的土地標示為同段105、105之2至105之8地號為止）。(4)坐落臺中縣太平市○○路段105之1地號面積679平方公尺土地（但以現在的土地標示為同段105之1、105之9地號）。
  - （四）被上訴人均經法院判決確定就原審判決附表項次一至三十二所示之「附圖」、「編號」、「面積」範圍內，分別有基地承租權。
- 二、兩造爭執事項：
- （一）被上訴人之優先購買權是否已因上訴人催告行使，因逾期未行使而消滅？
  - （二）被上訴人於20餘年後始行使優先購買權，是否違反誠信原則？
  - （三）如被上訴人仍得行使系爭優先購買權，則系爭優先購買權

所指同樣條件之價格，應如何決定？

肆、法院得心證理由

- 一、按民事訴訟法第247條確認訴訟所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決予以除去之者而言。本件被上訴人係以其為系爭土地之基地承租人為由，求予基於其優先購買權請求塗銷暨另為所有權移轉登記，而上訴人既抗辯被上訴人之優先購買權已因長期不行使而視同放棄等情，足見兩造就被上訴人優先購買權之存否確有爭執。此項權利存否之不明確，自足使被上訴人私法上地位有受侵害之危險，且得以確認判決除去，依上開說明，即足認被上訴人本件訴訟關於該部分有受確認判決之法律上利益。上訴人否認被上訴人起訴欠缺確認判決之法律上利益，即屬無憑。
- 二、被上訴人等人於前案拆屋還地訴訟終結確定後，以系爭土地基地承租人地位提起本件訴訟，主張：渠等分別就原審判決附圖所示各部分基地有優先購買權，願依上訴人邱□金與原地主即上訴人林守成等3人間之買賣契約即系爭和解契約之同一條件行使優先購買權，並請求上訴人林守成等3人應將被上訴人買得之土地分割出獨立地號後辦理所有權移轉登記等語。上訴人等人則抗辯：被上訴人等之優先購買權已因逾土地法第104條第2項所規定之期限未行使而消滅，並以前詞抗辯，是本件首應審究之爭點為：被上訴人之優先購買權是否因逾期未行使而消滅？
  - (一) 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第一百零四條第一項定有明文。此項規定之目的，係為保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使用人之權益。惟為免因此影響交易安全及安定，另於同條第二項規定優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示依同樣條件購買者，其優先權視為放棄，以資平衡兼顧。因該條對於應為通知之人及其通知之方式，皆未為限制規定，解釋上即不論出賣人或買受人之通知，係以口頭或書面方式為之，僅須使優先購買權人知悉其有優先購買之權利且可得行使均足當之（最高法院91年台上字第1301號判決參照）。又按土地法第一百零四條之立法意旨，在於使土地與其上房屋同歸一人所有，既維持房屋與基地權利之一體性，杜絕紛爭，並盡經濟效用；非在使巧使利益。是優先購買權人應在相當期限內行使其權利，若長期不行使，不僅有悖於法之安定性，且嗣後如房地價格高漲，仍許行使優先購買權，尤與法律規定依同樣條件購買之本旨不符。
  - (二) 上訴人抗辯：被上訴人於原審提出之系爭確認書，係由另

案原告林清標於87年5月13日代表全新光村之基地承租人（包含本件被上訴人，）向日本地主即出賣人林守直、林守成及林玉枝等三人洽談後出具，該確認書中已載明買賣條件；惟被上訴人等均怠於行使優先購買權，自生土地法第104條第2項所規定之失權效果等語。被上訴人則主張：系爭確認書之用意係供確認上訴人林守成等3人並未與上訴人邱塗金、林茹海訂立「日期76年6月27日」、「價金1億1341萬9350元」之買賣契約書，暨否認所有權移轉登記之有效性；其上所載「於昭和58年8月20日簽訂和解契約書」、「依上開和解契約書之約定，取得邱塗金所交付之和解金日幣1,000萬元」等內容，客觀上無從使被上訴人完全明瞭系爭和解書全部內容，且所用「和解契約」之文字顯與「買賣契約」有別，足證系爭確認書非系爭土地買賣條件之通知。上訴人未對被上訴人分別通知真實之買賣條件，使被上訴人有機會考量是否主張優先購買，本件自無土地法第104條第2項視為放棄優先購買權規定之適用等語。查：

- 1、被上訴人於原審所提出系爭確認書（見原審卷三第305頁），該確認書係由另案本院98年度重上字第147號確認優先購買權存在事件之被上訴人林清標於87年5月間至日本與上訴人即系爭土地之出賣人林守直、林守成、林玉枝等三人洽談後出具，並經臺北駐日經濟文化代表處認證簽名及蓋章確認屬實，依系爭確認書內容為：「一、於昭和58年8月20日簽訂和解契約書。…又吾等三人除依上開和解契約書之約定，取得邱塗金所交付之和解金日幣1000萬元外，並未取得邱塗金之其他任何款項。……吾等三人並不知有上開『土地買賣所有權移轉契約書』之事，亦從未收到邱塗金、林茹海所交付之新台幣一億一千一百四十一萬九千三百五十元正…」等語觀之，已明確載明原地主即上訴人林守直等人與上訴人邱塗金間之真實買賣契約為昭和58年8月20日簽訂之系爭和解契約書；雖該確認書未詳載72年和解契約書中之買賣條件。惟林清標於本院另案99年度上易字第31號請求確認優先購買權存在事件到庭證述：「(上訴人訴訟代理人問：你到日本時，是如何與日本三位地主談判，你價格是如何出的?)日本地主將土地出售予邱塗金時之和解契約書所約定之日幣1000萬元、還有35年前以地主父親的名義將土地出售予邱塗金之新台幣104萬再加上利息。」、「(上訴人訴訟代理人問：你如何知道有關邱塗金與日本地主三人原簽訂之和解契約書中所約定之日幣1000萬元及台幣104萬元?)我去日本拿回確認書後，因經商常至日本時島田玉枝即林玉枝拿和解契約書給我的。」、「(上訴人訴訟代理人問：有關和解契約書究竟是哪一次你去日本時，由島田玉枝即林玉枝拿給你的?)不記得。但是在確認書簽署完後的事情。嗣後改稱：那

是在確認書、授權書、同意書的事情講完後，隔天才拿給我的。」等語（見本院卷二，第38、39頁）。足認上訴人林守直等人當時已將和解契約書之內容告知林清標，且林清標於當次日本之行已取得林玉枝所給予之72年和解契約書，並非僅有受告知如確認書上所記載之事實，且不論上訴人林守直等人告知之目的是否在通知行使優先購買權，上訴人林守直等確實已告知林清標72年和解契約書中之買賣條件。而依被上訴人於原審言詞辯論期日提出被上訴人等人於87年4月10日委託林清標至日本與地主林守直等三人協商行使優先購買權之授權書及名冊（見原審卷三第302至305頁）。林清標既係受系爭地之基地承租人（含本件被上訴人）之授權至日本，向原地主確認真實之買賣條件，則林清標既已知悉系爭土地之買賣條件，並取得系爭和解契約書，本件被上訴人等自無不知之理。此由，被上訴人原審及前案拆屋還地訴訟之訴訟代理人蘇顯騰律師於前案拆屋還地訴訟中於89年3月15日所提出書狀檢附系爭和解書並陳述：「被告等人（即本件被上訴人）以本狀向原告（即本件上訴人邱塗金、林茹海）表示願以邱塗金與林守直等人間之真實買賣契約（含和解契約書）之同一條件優先購買系爭土地另以口頭及書面向林守直等人表示上開優先購買之意旨」等語可證，並據本院調閱上開民事卷審閱無訛。雖被上訴人於原審曾主張：於前案拆屋還地訴訟中已多次主張行使優先購買權云云，並提出被上訴人在前案訴屋還地訴訟之上開相關書狀及筆錄資料（見原審卷95頁反面至117頁）。惟查，前案之原告僅邱塗金、林茹海二人，林守直等三人並非該案之原告。被上訴人雖稱邱塗金當時兼林守直等三人之全權代理人，有代為收受被上訴人行使優先購買權意思表示之權限。然上訴人林守成等人於75年2月22日出具授權書與上訴人邱塗金，係授權上訴人邱塗金全權辦理林守藩應有部分之遺產申報、繼承登記、移轉所有權之訂立契約、移轉、土地管理、分割、鑑界、標示變更、補換書狀登記等相關手續，此有上開授權書附卷可參（見原審卷第156頁），上訴人林守直等三人既未授權上訴人邱塗金代為收受被上訴人行使優先購買權意思表示，是被上訴人於前案所為上開陳述，即難謂已生行使優先購買權之效力。且益足以證明上訴人邱塗金、林茹海二人以所有權人地位對基地承租人提起無權占有拆屋還地之訴訟，縱然勝負未定，亦不影響或妨礙被上訴人等行使優先購買權。是被上訴人等已明知得以72年和解契約書同一條件，就系爭土地行使優先購買權，卻未於十日內向日本地主林守成等三人主張以系爭和解契約同一條件行使優先購買權，迄至97年10月30日始以存證信函向上訴人林守直等三人主張願以其將系爭土地出賣於邱塗金之相同買賣條件為優先購買之意思表示（見原審卷一第163至174

頁），並於98年2月27日始提起本件訴訟，主張行使優先購買權，早已逾土地法第104條第2項十日期限，而視為放棄。

- 2、被上訴人另於原審99年1月28日言詞辯論期日提出同意書主張：同意書是87年林清標到日本找林守直等三人，當時帶去參份文件，包括確認書、授權書及同意書。同意書，於林清標向林守直等三人表示基地承租人要以和解契約書之同一條件行使優先購買權，因為林守直等人表示價錢不清楚，要等法院判決，所以林守直等三人才沒有簽同意書等語（見原審卷三第268、272頁）。惟上訴人否認林清標於87年5月間至日本時，曾向林守直等人主張行使優先購買權。查：被上訴人所提出之授權書固載有：「代理本人與林守直、林守成、林玉枝間就上開土地協商較適宜之處理措施，包括選擇是否行使優先購買權以及不行使優先購買權之其他更適當方案」（見原審卷三第308至315頁）。林清標復於本院98年度重上字第147號確認優先購買權存在事件中到審陳稱：伊受被上訴人等人委託攜帶系爭確認書、授權書及同意書三份文件，前往日本與日本地主林守成等三人洽談以72年和解契約書同一條件優先購買系爭土地事宜，並經日本地主均口頭同意出售云云（見原審卷三第332、333頁）。而系爭同意書固載：「林守成等三人同意就彼等所有上開36筆土地（含系爭土地）上之基地承租人以昭和58年8月20日簽訂和解契約書（按即72年和解契約書）同一條件，行使優先購買權」等語；然若如被上訴人所言，被上訴人林清標至日本向日本地主林守成等三人行使優先購買權云云，衡情應央求林守成等三人在行使優先購買權之重要同意書上簽名，然系爭同意書卻未經林守成等三人簽名認證。另被上訴人原審訴訟代理人蘇顯騰律師於本院98年度重上字第147號確認優先購買權存在事件，所呈報林清標當時至日本之各項單據，其中「林清標於87年6月2日出具之授權書及確認書之代辦費請款單影本一紙」及「林清標於1988年5月2日出具之往日本報告表影本一紙」當中，皆只有提及「確認書」及「授權書認證事宜」，就攸關被上訴人是否有行使優先購買權之重要文書即同意書之辦理經過，隻字未提，此據本院調閱上開民事卷無訛。又若如被上訴人林清標所言，日本地主因價格問題，致未在系爭同意書上簽名云云；惟優先購買權之行使，僅須表明以同樣之條件購買之意思，無須得出賣人之同意。而當時上訴人邱塗金、林茹海與被上訴人間已有拆屋還地訴訟，當時上訴人邱塗金、林茹海即抗辯被上訴人等未於相當期限內表示以同一條件優先承購之意，已喪失優先購買權，然被上訴人當時之訴訟代理人蘇顯騰律師亦僅於所提出之訴狀中表示因被上訴人均未收到林守直等人或其代理人以書面表示真實買賣之條件，渠等不知真正之買賣

條件，故無從行使優先購買權云云，並未提出系爭同意書或主張林清標至日本時，已向林守直等人主張行使優先購買權；甚且於前案拆屋還地事件所提出之上開書狀中稱：「另以口頭及書面向林守直等人表示上開優先購買之意旨」等語，益徵，林清標於87年5月間至日本時，未曾以口頭或書面向林守直等人主張行使優先購買權，則被上訴人遲至原審始為上開主張，即難採信。是上訴人抗辯被上訴人林清標當時至日本應僅為確認基地租賃關係及買賣條件，並未對林守直等人行使優先購買權，較堪採信。

- 3、被上訴人復主張：上訴人從未向被上訴人通知所承租之範圍其出賣條件、買賣價金分別為多少，致被上訴人無法依各別承租之範圍按出賣條件行使優先購買權云云。惟查上訴人邱塗金、林茹海二人向日本地主三人所購買之系爭土地時，係以系爭土地之全部面積一次出售，價金亦係按全部面積計算總價，並無所謂單一面積及其單一價金多少之約定。且按土地法第104條第2項僅規定應將土地之出賣事實通知優先權人，並未擴及應通知每人所承租之土地範圍及區分個別之買賣條件；而被上訴人亦可依所承租之土地面積比例計算個別之承買價格而行使優先購買權。是被上訴人此部分之主張，亦難憑採。
- 4、被上訴人另主張：前案拆屋還地訴訟中，當事人間就「原地主出賣基地時，有無合法通知被上訴人優先承購」之重要爭點，已為適當完全之辯論，經法院為實質之審理判斷，並於判決理由敘明「被上訴人所有房屋就其基地與原地主間有不定期之租賃關係，因原地主出賣基地時，未經合法通知被上訴人優先承購，雖上訴人邱塗金、林茹海已登記取得系爭土地之所有權，仍不得對抗有優先購買權之被上訴人。」本件上訴人邱塗金、林茹海自不得再為相反之主張，法院亦不得作相反判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則等語。惟按民事訴訟法第四百條第一項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定關於抵銷之情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷為有既判力。又學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號判決參照）。『

另基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理論，須判決理由之判斷具備於同一當事人間、非顯然違背法令』、當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷、該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷及兩造所受之程序保障非顯有差異者，始足當之，俾由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟結果負其責任(最高法院99年度台上字第1701號判決參照)。前案拆屋還地事件中，當事人之一造即原告僅為邱塗金、林茹海等二人，並未包括本案之上訴人林守成、林守直、林玉枝等三人，是前案之訴訟與本案訴訟之當事人並未相同，依上說明，核無爭點效理論之適用。且前案判決書當中僅敘明「因原地主出賣基地時，未經合法通知被上訴人優先承購」等語，並未提及87年間林清標至日本與日本地主三人接洽詢問系爭土地買賣價金之情事，該事實亦未經該案當事人雙方於訴訟程序當中提出並加以適當完全之辯論，致使法院未能就該事實為實質之審理判斷。而87年間林清標至日本與日本地主三人洽詢系爭土地買賣價金之事實及證述，為本案新提出之訴訟資料，且該資料，經本院審酌足以推翻前案判決之判斷，亦無適用爭點效之理論而認該事實已經前案判決判斷不得再行爭執，是被上訴人此部分之主張，亦不足採。

三、綜上所述，上訴人抗辯被上訴人之優先購買權已因逾土地法第104條第2項所規定之期限未行使而消滅，為可採信。從而，被上訴人本於土地法第104條優先購買權規定，請求確認被上訴人等人分別就所承租之基地部分有優先購買權存在；上訴人邱塗金、林茹海應將上述土地之所有權移轉登記塗銷；上訴人林守成等三人應將上述土地按林守成等三人與上訴人邱塗金於72年8月20日所訂立之和解契約書之同一條件出售予被上訴人等人，並辦理所有權移轉登記予被上訴人等人，均無理由，不應准許。原審判如被上訴人之請求，而為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨執此指摘原判決不當，聲明求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據暨爭點，認於判決結果不生影響，無予逐一論述之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 1 月 25 日  
民事第二庭 審判長法官 邱森樟  
法官 蔡秉宸  
法官 翁芳靜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 粘銘環

中 華 民 國 100 年 1 月 27 日  
A

---

資料來源：司法院法學資料檢索系統