

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第276號

原告 陳順發

陳冠宇

共同

訴訟代理人 許宜嫻律師

原告 陳明發

被告 立御建設股份有限公司

法定代理人 賴雅玲

訴訟代理人 何俊龍律師

被告 祭祀公業陳瑞好

管理人 陳金禎

訴訟代理人 蔡昆宏律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國113年1月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉
（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，
應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處；不服調處
者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法
機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用；前項爭議
案件非經調解、調處，不得起訴，耕地三七五減租條例（下
稱減租條例）第26條第1項、第2項前段定有明文。本件兩造
間租佃爭議事件，業經彰化縣田中鎮公所、彰化縣政府耕地

01 租佃委員會依法調解、調處，因調處不成立，而由彰化縣政
02 府移送本院(見本院卷一第9至27、67至74、81至91頁)，是
03 原告提起本訴，程序尚無不合，先予敘明。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
05 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
06 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
07 文。查彰化縣○○鎮○○段00○○○○地號土地之原承租人
08 為訴外人陳德連，嗣陳德連死亡，由陳順發、陳明發、訴外
09 人陳振發繼承取得承租權，於民國80年9月21日變更登記，
10 後陳振發死亡，由陳冠宇繼承陳振發取得承租權(見本院卷
11 一第143、221頁)，渠等對於訴訟標的法律關係有合一確定
12 之必要。原告陳順發、陳冠宇提起本件訴訟後，追加另名承
13 租人陳明發為原告(見本院卷二第13頁)，並經陳明發具狀
14 表示同意(見本院卷二第39頁)，依前揭規定，應予准許。

15 三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
16 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
17 查原告起訴聲明第3項原為：被告祭祀公業陳瑞好應將彰化
18 縣○○鎮○○段00地號土地(面積2,808.49平方公尺，下稱
19 系爭土地)以總價新臺幣(下同)5,370萬1,928元與原告訂
20 立買賣契約，並於原告給付買賣價金同時，將彰化縣○○鎮
21 ○○○段00地號土地(面積2,808.49平方公尺)辦理所有權移轉
22 登記予原告分別共有，應有部分各2分之1(見本院卷一第10
23 9頁)，嗣因追加另名承租人陳明發為原告，且認原告間係
24 公司共有關係，原告乃於112年12月27日具狀更正聲明第3項
25 為：被告祭祀公業陳瑞好應將系爭土地以總價5,370萬1,928
26 元與原告訂立買賣契約，並於原告給付買賣價金同時，將系
27 爭土地辦理所有權移轉登記予原告維持公司共有(見本院卷
28 二第21頁)。核原告前開所為，屬更正法律上之陳述，尚非
29 訴之變更或追加，合先敘明。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：

01 (一)原告與被告祭祀公業陳瑞好間就系爭土地原存有耕地三七五
02 租約（下稱系爭耕地租約）租賃關係，原告為適用減租條例
03 之承租人，並就系爭土地持續耕作中。被告祭祀公業陳瑞好
04 於108年3月26日與被告立御建設股份有限公司（下稱立御公
05 司）簽訂不動產買賣契約書，約定將系爭土地所有權全部以
06 總價9,854萬8,960元出售予被告立御公司，並未踐行減租條
07 例第15條第1項優先承買權通知，致原告無法行使優先承買
08 權。系爭土地於110年10月20日辦理移轉登記予被告立御公
09 司完畢。嗣被告間竟於110年8月25日再簽立補充條約，將系
10 爭土地之買賣價格降低為5,370萬1,928元。原告陳順發於知
11 悉買賣雙方變更土地買賣條件後，旋即向被告祭祀公業陳瑞
12 好表示願以同一條件優先承買，並發函通知被告表明願為優
13 先承買之意思表示，詎經被告不予置理。原告為主張權利，
14 遂依減租條例第15條第1項規定，於提起本件租佃爭議調解
15 未果，依法起訴請求等語。並聲明：(一)確認原告對被告祭祀
16 公業陳瑞好所有系爭土地所有權全部，與被告立御公司於10
17 8年3月26日所訂不動產買賣契約書及110年8月25日所訂之補
18 充條約，有以總價5,370萬1,928元同一條件之優先購買權存
19 在。(二)被告立御公司應將系爭土地於登記日期110年10月20
20 日以權狀字號：110彰田資字第009601號所為之判決移轉登
21 記予以塗銷，回復登記於被告祭祀公業陳瑞好之下。(三)被
22 告祭祀公業陳瑞好應將系爭土地以總價5,370萬1,928元與原
23 告訂立買賣契約，並於原告給付買賣價金同時，將系爭土地
24 辦理所有權移轉登記予原告維持公同共有。(四)原告願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告立御公司略以：原告陳冠宇迄今並未主張有何耕作事
27 實。又依彰化縣田中地政事務所112年9月2日土地複丈成果
28 圖所示，原告就彰化縣○○鎮○○段00○○地號土地大部分
29 並未耕作，就系爭土地亦有部分未耕作，系爭耕地租約自因
30 原告未自任耕作而無效。且被告間就系爭土地於108年3月26
31 日簽訂買賣契約時，約定價金為9,854萬8,960元，原告應以

01 同樣價格為優先承買權之行使。蓋倘原告就系爭耕地租約，
02 於上開買賣契約簽訂時存在，而具有優先購買權，基於形成
03 權之行使，價金即應確定。被告間雖另為補充條款，然基於
04 債之相對性，屬被告間債之履行問題，與原告優先承買權之
05 行使並無關聯。故原告以總價5,370萬1,928元，為同一條件
06 之優先購買權之行使，不符同一條件之優先購買權要件。又
07 優先承買權既是基於租約而來，則其範圍不應超出租約範
08 圍，原告並未承租全部系爭土地，即不得就全部系爭土地行
09 使優先承買權。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
10 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、被告祭祀公業陳瑞好略以：

12 系爭土地早於60年6月25日經編定為住宅區，已非耕地，應
13 認於土地變更為非耕地時，續訂租約之標的即系爭土地已不
14 能達自任耕作之給付目的，則依民法第246條第1項之規定，
15 續訂租約應為無效，兩造間無租賃關係，原告自無優先承買
16 權可行使。又自GOOGLE地圖街景紀錄觀之，系爭土地自00年
17 00月間至000年00月間，其上蓋建有鐵皮檳榔攤，足徵原告
18 在系爭土地蓋有地上物，並未做耕地使用，即屬不自任耕
19 作，依耕地三七五減租條例第16條第2項規定，系爭耕地租
20 約為無效，原告自無優先承買權可行使。另依被證三耕地租
21 約書可徵系爭土地面積為0.280849公頃，然原告就系爭土地
22 之承租範圍僅有0.132767公頃，應不得就系爭土地全部主張
23 優先承買等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、本院之判斷：

26 (一)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
27 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
28 此所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存在與
29 否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不妥之狀
30 態存在，且此不妥之狀態，得以對於被告之確認判決除去之
31 者而言。原告主張其等就系爭土地有優先承買權存在，為被

告所否認，原告因認其法律上地位處於不安狀態，且此不安狀態得以本件確認判決除去，揆諸前揭規定及說明，原告提起本件訴訟，自屬有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)經查，系爭土地原為被告祭祀公業陳瑞好所有，於00年0月間，由陳德連與當時被告祭祀公業陳瑞好之管理人陳矮古訂立三七五耕地租約(按：承租範圍包括彰化縣○○鎮○○段00○○○○○○地號土地，見本院卷一第37頁)，陳德連死亡後，即由原告陳順發、陳明發及訴外人陳振發繼承取得承租權，陳振發死亡後，再由原告陳冠宇繼承取得承租權(見本院卷一第38頁)，而系爭土地之面積為0.280849公頃，且原告僅承租其中0.132767公頃等情，有土地登記第二類謄本、臺灣省彰化縣私有耕地租約書抄本等件在卷可稽(見本院卷一第46、143頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷二第10頁)，是原告與被告祭祀公業陳瑞好間就系爭耕地租約之承租面積僅為系爭土地之「一部」，而非就系爭土地之「全部」承租，應認為真實。

(三)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。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。土地法第104條定有明文。又出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第104條第2項之規定，於前項承買承典準用之。土地法第107條亦有明文。再按，耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在15日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人違反前2項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。減租條例第15條第1項、第3項定有明文。減租條例為土地法之特別規定，應優先於土地法之規定適用。又核前揭耕

地承租人優先承買權相關規定之立法意旨，係為使土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以發揮土地之利用價值，並扶植自耕農。據此，所謂耕地出賣時，耕地承租人有依同樣條件優先承買之權，應限於其所承租範圍內之耕地。且觀諸辦理強制執行事件應行注意事項第51項第1款規定：「每宗耕地原由數人劃區分別承租耕作者，執行法院於拍賣時，應將承租人不能就其承租部分優先承買之意旨，事先通知承租人。俾促其參加投標應買，以杜爭執。」亦可知土地「全部」被拍賣時，「部分土地」之承租人尚不得優先承買，則於耕地所有人出賣或出典該筆耕地時，基於相同理由，部分土地之承租人亦無優先承受全部土地之權（最高法院80年度台上字第2847號判決參照）。亦即耕地所有人出賣耕地時，承租人就有租賃關係之部分，固得以同一條件主張優先承買，惟就無租賃關係之部分，並無優先購買權可言（最高法院80年度台上字第1780號判決參照）。再按前開所謂「同一條件」，係指出租人與他人間所訂契約條件或他人承諾之條件而言（最高法院52年台上字第3504號裁判參照），是本件原告既僅就系爭土地之部分承租，自不得對系爭土地之全部主張優先承買，否則該優先承買之範圍將大於其承租之範圍，而生對承租人之保障大於對所有權人財產權之保障之結果（即部分土地之承租人可影響所有權人處分整筆土地之權利）。且於本件之情形，系爭土地上存在兩份三七五租約，亦即另有原告以外之人承租系爭土地，此為兩造所不爭執，並有耕地租約書在卷可查（見本院卷一第264、421、至425頁），則若各部分承租之承租人均得就系爭土地全部主張優先承買權，除將更生糾紛外，亦無法達成土地之利用與其所有權歸併於一個主體之目的。是原告既僅承租部分系爭土地，其主張依同一契約條件就系爭土地全部主張優先承買，自屬無據。

(四)原告雖又稱：如認原告無法優先承買系爭土地全部，則原告亦有意願就承租面積即0.132767公頃優先承買云云（見本院

卷二第27頁），然所謂優先承買權之「同一條件」，係指出租人與他人間所訂契約條件或他人承諾之條件而言，業如前述，被告間既為整筆土地之買賣，原告自亦無法僅就部分土地優先承買，原告所述，並非可採。

五、綜上所述，原告就系爭土地既無優先承買之權，其主張確認原告對被告祭祀公業陳瑞好所有系爭土地所有權全部，與被告立御公司於108年3月26日所訂不動產買賣契約書及110年8月25日所訂之補充條約，有以總價5,370萬1,928元同一條件之優先購買權存在；被告立御公司應將系爭土地於登記日期110年10月20日以權狀字號：110彰田資字第009601號所為之判決移轉登記予以塗銷，回復登記於被告祭祀公業陳瑞好之下；被告祭祀公業陳瑞好應將系爭土地以總價5,370萬1,928元與原告訂立買賣契約，並於原告給付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記予原告維持共同共有等聲明，均無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之駁回，而失所附麗，併予駁回。

六、被告立御公司雖聲請傳喚證人黃彩惠，待證事實為原告是否有自任耕作（見本院卷一第393頁）。惟本院既已認定原告僅承租部分土地，顯無法依同樣條件主張優先承買權，自無再調查原告是否有自任耕作之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第四庭 法 官 李 昕

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 113 年 2 月 21 日
書記官 葉春涼