

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第89號

原告 陳明發

訴訟代理人 徐豪駿律師

追加原告 陳順發

陳冠宇

被告 祭祀公業陳瑞好

法定代理人 陳金禎

訴訟代理人 蔡昆宏律師

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

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告3人就坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地之優先承買權存在。

二、被告立御建設股份有限公司應就前項土地，由彰化縣田中地政事務所民國110年10月20日以判決移轉為原因、發生日期為民國110年8月24日之所有權移轉登記予以塗銷。

三、被告祭祀公業陳瑞好應依據民國108年3月26日與被告立御建設股份有限公司之買賣契約，將彰化縣○○鎮○○段○○號土地以每坪新臺幣11萬6,000元、同段78號土地以每坪4萬6,900元出售與原告3人。

四、被告祭祀公業陳瑞好應於原告給付新臺幣1,525萬5,807元後，將彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地移轉登記與原告3人共同共有。

五、原告其餘之訴駁回。

01 六、訴訟費用由被告負擔百分之二十五，餘由原告連帶負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一
06 確定者，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民
07 事訴訟法第255條第1項第3、5款定有明文。查原告起訴時，
08 訴之聲明為：1. 確認原告就坐落彰化縣○○鎮○○段00○○
09 ○○○地號土地（下稱系爭00、00、00號土地）承租面積0.18
10 3262公頃有優先購買權。2. 被告等就上開土地以新臺幣（下
11 同）6,430萬6,013元之買賣行為，准原告以同一價格優先承
12 購。3. 被告立御建設股份有限公司（下稱立御公司）就上開
13 土地所為以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷。4. 被告
14 祭祀公業陳瑞好（下稱被告祭祀公業）應於收受原告給付6,
15 430萬6,013元時，將土地移轉登記與原告（見卷第11、13
16 頁）。嗣於原告陳明發於112年11月27日主張系爭00、00、0
17 0號土地與被告祭祀公業間之耕地租賃契約關係為原告陳明
18 發、陳順發、陳冠宇3人繼承，未為分割協議，故租賃權應
19 為原告3人公同共有，乃訴訟標的對數人必須合一確定之情
20 形，追加陳冠宇、陳順發為原告，並變更聲明為：1. 確認原
21 告3人就系爭00、00、00號土地之優先承買權存在。2. 被告
22 立御公司應就上開土地，由彰化縣田中地政事務所110年10
23 月20日以判決移轉為原因、發生日期為110年8月24日之所有
24 權移轉登記予以塗銷。3. 被告祭祀公業應依據108年3月26日
25 與被告立御公司之買賣契約，將系爭00號土地以每坪11萬6,
26 000元、系爭00號土地以每坪4萬6,900元出售與原告3人。4.
27 被告祭祀公業應依據110年8月25日與被告立御公司之補充條
28 約，將系爭00號土地以4,617萬9,526元之價金出售與原告3
29 人。5. 被告祭祀公業應於原告3人給付6,143萬5,333元後，
30 將系爭00、00、00號土地移轉登記與原告3人，應有部分依
31 出資額比例定之等語（見卷二第17、19頁）。而追加原告陳

01 冠宇、陳順發已具狀表示同意追加為原告（見卷二第47
02 頁），故本件追加原告符合民事訴訟法第255條第1項第5款
03 規定，應屬合法。又原告主張優先承買之範圍應及於系爭00
04 號土地全部，核屬擴張應受判決事項，原告變更訴之聲明應
05 予准許。

06 二、按耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第26條第2項規定租
07 佃爭議須經調解、調處始得起訴，旨在保持感情減少訟累，
08 查本件訴訟之訴訟標的為原告對坐落系爭00、00、00地號土
09 地有無租賃權及優先承買權，而被告立御公司前以原告3人
10 為相對人、被告祭祀公業為關係人，於111年6月23日向彰化
11 縣田中鎮公所耕地租佃委員會申請調解，調解事項為：確認
12 對造人（即原告3人）就系爭00、00、00地號土地未自任耕
13 作，且系爭3筆土地已非耕地，原告與祭祀公業應無耕地租
14 賃關係，且無優先購買權，請求返還爭議標的土地等節，有
15 調解申請書在卷為憑（見卷二第197頁），嗣經彰化縣田中
16 鎮公所耕地租佃委員會及彰化縣政府地租佃委員會調解、調
17 處均不成立，有調解、調處程序筆錄在卷可參（見卷二第16
18 3至199頁），堪認兩造間就系爭3筆土地耕地租約是否因不
19 自任耕作而無效、土地已變更為非耕地是否影響耕地租賃之
20 效力、以及原告有無優先購買權等爭議，均業經調解、調處
21 不成立，則原告於本件確認及行使就系爭3筆土地優先購買
22 權存在與否之訴訟，應認已踐行減租條例第26條第2項所規
23 定之調解、調處程序，否則未免勞民費事，有違立法真意，
24 故本件原告起訴，應屬合法。

25 貳、實體事項：

26 一、原告主張：系爭00、00、00地號土地原為被告祭祀公業所
27 有，訴外人陳○○即原告陳明發、陳順發之父親、原告陳冠
28 宇之祖父，自48年7月起向被告祭祀公業承租系爭00、00地
29 號土地全部、系爭00地號土地其中1327.67平方公尺土地耕
30 作，雙方定有三七五耕地租約（下稱系爭耕地租約），系爭
31 耕地租約嗣後由渠等繼承，伊為系爭土地之承租人，詎被告

祭祀公業於108年、110年間竟未通知伊行使優先購買權，將系爭3筆土地出售予被告立御公司並辦妥移轉登記，爰依民法第460條之1、土地法第107條、減租條例第15條規定，訴請確認伊就系爭3筆土地有優先購買權存在，請求被告立御公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，及被告祭祀公業應依同樣條件即系爭00號土地以每坪11萬6,000元、系爭00號土地以每坪4萬6,900元、系爭00號土地以4,617萬9,526元之價金與伊訂立買賣契約，於伊給付買賣價金6,143萬5,333元後，將系爭3筆土地所有權移轉登記予伊等語。並聲明：如壹、一、變更後聲明所述。

二、被告則以：原告就系爭00號土地並非整筆承租，且已另案提起確認優先購買權存在等訴訟，由本院112年度訴字第276號審理，本件為重複起訴。又系爭3筆土地於60年6月25日因都市計畫即已變更為住宅區，並非耕地，原告於60年6月25日之後登記為耕地租約之承租人，應屬無效。再系爭土地自99年至109年間，曾蓋有地上物做檳榔攤使用，且未見稻作，原告顯有未自任耕作之情形，依減租條例第16條第1、2項，系爭耕地租約應屬無效，原告主張優先購買權應無理由。再被告立御公司已於111年10月20日以另案（本院111年度訴字第834號）起訴狀繕本送達為依減租條例第17條第1項第5款終止租賃契約之意思，原告已非承租人，無權行使優先承購權。又原告亦為被告祭祀公業之派下員，同意被告祭祀公業出售系爭3筆土地，再以承租人身分主張優先購買權，有違誠信，且被告等就系爭00、00地號土地之買賣契約之買賣條件，尚包含訴外同段00地號土地，原告僅就前揭2筆土地主張優先購買權，不符合與渠等之買賣契約同一條件等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷：

(一)原告請求確認就系爭00地號土地具優先購買權及行使優先購買權部分，為重複起訴，應予駁回：

1. 按已起訴之事件，在訴訟繫屬中，該訴訟之原告或被告不得

更以他造為被告，就同一訴訟標的提起新訴或反訴，此觀民事訴訟法第253條之規定自明。所謂就同一訴訟標的提起新訴或反訴，不僅指後訴係就同一訴訟標的求為與前訴內容相同之判決而言，即後訴係就同一訴訟標的，求為與前訴內容可以代用之判決，亦屬包含在內。故前訴以某請求為訴訟標的求為給付判決，而後訴以該請求為訴訟標的，求為積極或消極之確認判決，仍在上述法條禁止重訴之列（最高法院46年台抗字第136號判例參照）。

2. 查原告陳順發、陳冠宇於000年0月間對被告2人提起另案訴訟，原告陳明發則為另案追加原告，請求確認原告對被告祭祀公業所有之系爭00號土地具優先購買權；被告立御公司應塗銷系爭00號土地之所有權登記；被告祭祀公業應與原告簽訂同一條件之買賣契約，並於原告履行給付義務時，被告祭祀公業應移轉系爭00號土地所有權與原告等節，經本院以112年度訴字第000號事件（下稱另案）受理，有該案起訴狀在卷可稽（見112年度訴字第276號卷第107、109頁）。又被告2人於108年3月26日訂立2份買賣契約，1份為系爭00、00地號土地及同段00地號土地之買賣契約（下稱甲契約）；另1份為系爭00地號土地之買賣契約，以及於110年8月25日被告2人再訂立系爭00地號土地之補充契約（下稱乙契約），有不動產買賣契約2份、補充契約在卷為憑（見卷一第107至108頁、卷二第）。是原告就乙契約之優先購買權爭議已提起另案訴訟，此部分與本件之當事人、訴訟標的均相同，為重複起訴，應予駁回。

(二)被告主張原告因地目變更而不得行使優先購買權，應無理由：

1. 查訴外人陳○○於44年1月1日與被告祭祀公業訂立坐落位於重測前彰化縣○○鎮○○段00000地號土地之耕地租約，上開土地經重測後，承租範圍為系爭00、00地號土地全部，及系爭80地號土地其中1327.67平方公尺；80年9月26日依據彰化縣政府函文，准予承租人名義變更為原告陳順發、訴外人陳

○○及原告陳明發；108年8月2日因陳○○死亡，由原告陳冠宇繼承承租權並為租約變更登記等節，為兩造所不爭，並有系爭耕地租約、系爭3筆土地之地籍謄本在卷為憑（見卷一第19至23、55至58頁），應可採信。

2. 按承租人就其承租之耕地享有租賃權，在耕地租約經合法終止前，得為原來之使用。雖該地在租賃關係存續中，經依法編定或變更為非耕地使用，於其所定之使用期限前，承租人仍得繼續為從來之使用，此觀土地法第83條之規定自明。又耕地租約在租佃期限未屆滿前，得因出租土地經依法編定或變更為非耕地使用時期前終止，減租條例第17條第1項第5款亦有規定。是出租人於出租期間，因出租標的依法變更為非耕地使用時，出租人仍須以意思表示終止租約，而非耕地租約當然失效，應屬明確。查系爭00、00號土地雖於60年6月25日公布之田中都市計畫，系爭00地號土地為住○區○00地號土地為人行步道用地，有彰化縣田中鎮公所都市計畫土地使用分區證明在卷為憑（見卷一第76頁），然被告祭祀公業並未因系爭土地變更為非耕地，而向陳○○或原告3人為終止系爭耕地租約之意思表示，應認系爭耕地租約於被告祭祀公業於108年與被告立御公司訂立甲契約時仍存在，被告等抗辯原告因地目變更而不得行使優先購買權，應無可採。被告雖以最高法院86年度台上字第3039號判決、最高行政法院83年度判字第1190號、98年度判字第1202號判決主張編定為非耕地使用時，承租人即無優先購買權云云，然上開判決之基礎事實乃出租人已先合法終止租約，與本件事實尚有不同，難以比附援引。

(三)被告未證明原告未自任耕作，系爭耕地租約仍屬有效：

1. 按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1、2項亦有明文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，若承租人有積極的以承租

01 之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換
02 耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，固均在不自任耕
03 作之列。惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於
04 承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人
05 得否依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定終止租
06 約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於
07 租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租
08 約已因此而歸於無效。

09 2. 被告主張原告未自任耕作一事，無非以系爭00號土地曾設置
10 檳榔攤，以及系爭00、00號土地並無耕作事實為憑。經查，
11 證人陳文貴即系爭00地號土地其餘部份之承租人證稱：系爭0
12 0號土地有分A、B部分，A部分是原告承租，B部分是伊們，原
13 告主張卷一第367頁黃色螢光筆標示處為原告之承租範圍沒
14 錯，伊們在B部分種植竹筍，原告在A部分種植香蕉作物，主
15 要是追加原告陳順發種植，系爭00、00、00號土地原告都有
16 在種，都是種香蕉，沒有給別人種，系爭00號土地之人行道
17 曾有人設立檳榔攤，但伊不知道是誰設立的，伊們與原告他
18 們都沒有向檳榔攤收取租金，伊有去趕過檳榔攤，但趕不走
19 等語（見卷二第57至58頁）；證人陳文賢證稱：伊是系爭00
20 號土地另一部分的承租人，伊父親、爺爺那輩在系爭土地上
21 種稻米，香蕉是沒有種稻時才會種，已經很多年沒有種稻
22 了，現在種竹子，原告承租範圍是追加原告陳順發種植，他
23 在種香蕉，以前在系爭00號土地上有檳榔攤，伊不知道是誰
24 蓋的，伊不知道原告有沒有轉租或向檳榔攤收取租金等語
25 （見卷二第63至64頁）。審酌證人陳文貴、陳文賢為系爭00
26 號土地另一部份之承租人，毗鄰原告承租範圍，應就原告是
27 否自任耕作知之甚詳，渠等均證稱追加原告陳順發有在系爭0
28 0、00、00地號土地種植香蕉，以及系爭00地號土地上之檳榔
29 攤非原告3人同意他人設置等節，難認原告等有何未自任耕作
30 之事實，被告主張系爭租約無效，難認有據。

31 3. 被告雖主張另案履勘現場時，系爭00、00號土地大部分未耕

01 作、系爭00號土地亦有部分未耕作，以及原告陳冠宇從未自
02 任耕作等節，並提出彰化縣田中地政事務所112年8月16日土
03 丈字第00000號複丈成果圖為據（見卷一第429頁），然消極
04 不為耕作之行為，不符合耕地三七五減租條例第16條第1項及
05 第2項所稱「不自任耕作」之情形，已如前述，縱使系爭00、
06 00地號土地有部分無耕作情形，以及追加原告陳冠宇消極不
07 耕作，均非減租條例第16條第2項系爭耕地租約無效之情形，
08 被告上開主張，難認有據。

09 (四)原告就系爭00、00地號土地有優先購買權，且已依同一條件
10 行使：

11 1. 按耕地出賣時，承租人有優先承受之權，出賣人應將買賣條
12 件以書面通知承租人，如違反是項規定而與第三人訂立契約
13 者，其契約不得對抗承租人，為減租條例第15條第1項、第3
14 項所明定。所謂不得對抗承租人者，即出租人（即出賣人）
15 與承買人不得主張基於買賣而承租人之優先承買權為之消滅
16 之意。故承租人如未接獲出賣條件之書面通知，仍非不得請
17 求確認其就耕地有優先承買權之存在，且該以買賣為原因而
18 成立之移轉所有權之行為，對於承租人不生效力（最高法院8
19 6年度台上字第2797號民事判決意旨參照）。查被告2人訂立
20 甲契約時，並未書面通知原告優先承買，此為被告所是認
21 （見卷二第54頁），是被告立御公司因買賣而取得系爭00、0
22 0號土地所有權一事，對原告不生效力，原告仍得就系爭00、
23 00號土地主張優先購買權。至被告立御公司雖於本院111年度
24 訴字第000號另案審理時，依減租條例第17條向原告為終止系
25 爭租約之意思表示，有另案起訴狀在卷為憑（見卷一第443至
26 449頁），惟原告既可主張甲契約對其不生效力，則被告立御
27 公司並未合法買受非系爭00、00地號土地，亦無承受系爭租
28 賃契約出租人地位之權利，故被告立御公司應無終止系爭租
29 賃契約之權利，所為之終止意思應不生效力，併此敘明。

30 2. 被告等雖抗辯甲契約之買賣標的尚有同段00號土地，原告未
31 主張承買同段00地號土地，不符合以同一條件行使優先購買

01 權等語。按基地出賣時，承租人依土地法第104條第1項規
02 定，有依同樣條件優先購買之權，立法目的在保護承租人之
03 權益，使土地所有權之歸屬及建物之利用，於公平合理之原
04 則下，歸併同一人，使法律關係單純化，以盡經濟上之效
05 用。倘承租人僅承租基地之一部分，就其餘部分並無承租
06 權，於基地出賣時，除該土地有不能分割之情形外，其優先
07 承買權僅限於承租範圍內之基地。上開優先承買權基於法律
08 規定而生，其範圍及合法行使與否，悉依法律規定之要件判
09 斷，無從以當事人之意思創設或取代（最高法院111年度台上
10 字第2832判決意旨參照）。而土地法第107條、減租條例第15
11 條第1項就耕地租賃契約之耕地出租人出賣耕地時，亦規定承
12 租人有依同樣條件優先承買或承典之權，其立法意旨，亦係
13 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
14 之利用價值。據此，所謂耕地出賣時，耕地承租人有依同樣
15 條件優先購買之權，除該耕地有不能分割之情形外，承租人之
16 優先購買權，應限於其所承租範圍內之耕地。查原告僅承
17 租系爭00、00地號土地，而非同段00地號土地之承租人，此
18 有系爭租賃契約為憑（見卷一第55頁），揆諸上開說明，原
19 告僅得就系爭00、00地號土地主張優先購買權；被告祭祀公
20 業雖將原告承租範圍連同其他土地併同出售為買賣條件，然
21 此出賣條件應無改變土地法及減租條例上開規定之效力，不
22 因被告祭祀公業連同非原告承租範圍併同出售，即使原告喪
23 失就系爭00、00地號土地優先購買之權利。況同段00地號土
24 地與系爭00、00地號土地為不同物權，本可分別處分，復未
25 相連，應無一起利用提高整體經濟效益之情形，被告主張原
26 告未連同同段00地號土地合併購買，即未以同一條件承購云
27 云，應無理由。

- 28 3. 按優先承買權係形成權之一種，一經合法行使，即生與出賣
29 人按其與第三人約定之同樣條件補訂買賣契約之效力。在承
30 租人之優先承買權範圍僅有部分基地之情形，所謂同樣條
31 件，係指實質相同，其內涵尚非不得綜合一切情況，探求買

賣當事人之真意，如買賣要素之價金訂定，是否考量其他主客觀因素而須支出費用，實質影響土地所有人出售土地可收取數額等具體情狀，以為認定；針對其他如付款方式、期限、點交、違約賠償、瑕疵擔保等交易條件，亦非不得斟酌具體情況及依誠信原則，視是否影響出賣人基於與第三人間契約所得利益判斷之。查被告2人就系爭00號土地，係以每坪11萬6,000元之價格交易，系爭00號土地，以每坪4萬6,900元之價金出售，買受人分4期履行價金給付義務等節，有系爭甲契約在卷可參（見卷二第97至103頁），則原告主張以同一價格買受系爭00、00地號土地，並一次給付全部價金，該承買金額與甲契約相同，付款期限甚至優於甲契約之條件，堪認原告係以與甲契約之同一條件行使優先購買權，應屬可採。

(五)被告抗辯原告行使優先購買權違反誠信原則，應無理由：

1. 按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用，權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號判決意旨參照）；再按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。
2. 查被告祭祀公業並未將甲契約之買賣條件書面通知原告3人，使原告表明是否行使優先購買權，為兩造所不爭，已如前述，原告等自未表示放棄行使本件優先購買權，難認其行使本件優先購買權有何違反誠信原則。被告祭祀公業雖抗辯原告陳明發亦為祭祀公業之派下員，已同意出售系爭00、00號

01 土地，卻主張優先購買有違誠信云云。查原告陳明發雖同意
02 出售系爭土地，有同意書為憑（見卷一第277、279頁），然
03 同意出售土地不表示放棄以承租人身分優先承購之權利，且
04 被告立御公司於110年10月20日始登記為系爭土地之所有人，
05 而原告於111年間兩造租佃爭議調解前，已主張向被告祭祀公
06 業行使優先購買權，有調解程序筆錄為據（見卷二第179
07 頁），難認原告有何使被告信賴不行使本件優先購買權之情
08 形，被告抗辯原告行使權利違反誠信原則，難認可採。

09 (六)原告請求被告立御公司塗銷系爭00、00號土地之所有權移轉
10 登記，被告祭祀公業應與原告就上開土地，以與甲契約之相
11 同條件訂立買賣契約，並於原告給付價金後將所有權移轉登
12 記予原告，為有理由：

13 1. 按減租條例第15條、土地法第107條之優先購買權具有相對之
14 物權效力，承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出
15 租人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第三
16 人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以買
17 賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，從
18 而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及依同樣
19 條件補訂書面契約，暨塗銷所有權移轉登記，並辦理所有權
20 移轉登記。

21 2. 查原告為系爭00、00號土地之承租人，就被告祭祀公業於000
22 年0月00日出售上開土地予被告立御公司，得主張土地法第10
23 7條、減租條例第15條之優先購買權，既經本院認定於前。且
24 被告立御公司業於110年10月20日，經本院109年度重訴字第0
25 0號判決辦理所有權移轉登記，有土地登記謄本為憑（見卷一
26 第19、21頁），依前說明，甲契約之買賣不得對原告。原
27 告既已合法行使其優先承買權，則其請求被告立御公司塗銷
28 系爭00、00號土地於110年10月20日所為之所有權移轉登記，
29 回復登記為被告祭祀公業，及請求被告祭祀公業就系爭00、0
30 0號土地，以與甲契約之相同條件與其訂立買賣契約，於法自
31 無不合。

3. 又被告祭祀公業與立御公司係以每坪固定數額之單價，乘以系爭00、00號土地坪數計算系爭買賣契約之價金，有系爭甲契約在卷可參（見卷二第97頁）。則系爭00號土地之買賣價金應為1,358萬4,760元（計算式： $117.11\text{坪} \times 116,000 = 13,584,760$ ），系爭00號土地之買賣價金應為167萬1,047元（計算式： $35.63\text{坪} \times 46,900 = 1,671,047$ ），系爭買賣契約中系爭00、00號土地總價金應為1,525萬5,807元（計算式： $13,584,760 + 1,671,047 = 15,255,807$ ）。是原告主張於其給付被告祭祀公業價金1,525萬5,807元之同時，被告祭祀公業應將系爭00、00地號土地之所有權移轉登記予原告，即屬有據。至於登記方法，原告雖主張以原告3人依出資額比例定應有部分等語（見卷二第19頁），然原告係以公司共有系爭土地租賃權之法律關係提起本件訴訟，渠等係依民法第828條第3項共同行使單一之優先購買權，渠等受移轉之土地亦應維持公司共有，原告請求移轉為分別共有應屬無據。

四、綜上所述，原告依土地法第107條、減租條例第15條規定，訴請確認其就系爭00、00號土地有以1,525萬5,807元優先購買之優先購買權存在，並請求被告立御公司塗銷系爭00、00號土地於110年10月20日以判決移轉原因所為之所有權移轉登記，及被告祭祀公業應就系爭00、00地號土地，依與被告立御公司所訂甲契約之同一條件，與原告訂立買賣契約，並於原告給付1,525萬5,807元後，將系爭00、00號土地所有權移轉登記予原告公司共有，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第2項。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第二庭 法 官 王姿婷

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

05 書記官 謝志鑫