

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第286號

原告 方貝貝

訴訟代理人 黃文力律師

被告 嘉義縣民雄鄉公所

法定代理人 林于玲

訴訟代理人 李昶欣律師

上列當事人間請求確認承買權存在事件，本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所管理之坐落嘉義縣○○鄉○○段00○00地號、面積2,704.12平方公尺土地，權利範圍全部之承購（買）權關係存在。

被告應於原告給付新台幣74,999,000元之同時，將坐落嘉義縣○○鄉○○段00○00地號、面積2,704.12平方公尺土地，權利範圍全部所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明第1項為「確認原告就被告所管理之民雄鄉秀林段61之15地號土地之承購（買）權關係存在。」。嗣於民國113年9月26日，原告具狀將訴之聲明第1項更正為「確認原告就被告所管理之民雄鄉秀林段61之15地號土地（權利範圍全部，面積2,704.12平方公尺）之承購（買）權關係存在。」，並追加訴之聲明第2項「被告應於原告給付新臺幣（下同）74,999,000元之同時，將上開土地所有權移

轉登記予原告。」（見本院卷一第227頁）。經核原告上開所為，依照前揭規定，並無不合，應予准許。

二、次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者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告主張其自100年起向被告承租坐落嘉義縣○○鄉○○段00○○地號土地（下稱系爭土地），嗣於111年間，被告就系爭土地進行讓（標）售程序，原告向被告申請承購，經被告於112年間以系爭土地依嘉義縣縣有財產管理自治條例（下稱系爭條例）第49條第2項規定不得讓售為由，告知原告不予讓售，然依系爭條例第52條第2款、土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項之規定，原告就系爭土地應有承購（買）權云云，惟此為被告所否認，則原告主張之承購（買）權法律關係存否，在兩造間即屬不明確，而原告私法上之地位有受侵害之危險，且此項不明確得以確認判決予以排除。是原告提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）系爭土地於110年12月22日自嘉義縣○○鄉○○段00地號（重測前地號為林子尾段3地號）分割而出，系爭土地上原建有門牌號碼民雄鄉秀林村東義6-8、6-9號建物（下稱6-8、6-9號建物），原告於88年間向前手購買6-8、6-9號建物並接續前手向訴外人祭祀公業賴文雅管理委員會承租系爭土地。嗣因被告與祭祀公業賴文雅管理委員會交換土地終止，被告為系爭土地之管理者，原告於100年1月1日起改向被告承租系爭土地，並於106年1月1日、112年1月1日續租，直至

01 112年12月31日。於111年間，被告啟動土地讓售程序，以11
02 1年9月21日嘉民鄉財字第1110021006號函（下稱111年9月21
03 日函）同意讓售系爭土地予原告，而有承購系爭土地被告業
04 已為同意之法律行為在案，然因兩造就承購價格有爭議，被
05 告同意重新鑑定價格，未依該函執行，而被告並未撤銷該同
06 意之法律行為。

07 (二)依被告113年10月25日嘉民鄉財字第1130023198號函所檢附
08 之嘉義縣民雄鄉公所鄉有非公用土地擬處分清冊，其中記載
09 之處分法令依據為「嘉義縣縣有財產管理自治條例第51條第
10 1項第1款、第52條第1項第2款暨公有土地經營及處理原則第
11 7點第7款」等規定，處分方式則有「標售」、「讓售（標
12 售）」兩種方式。關於「讓售（標售）」部分，應係依據系
13 爭條例第52條第2款規定：「前條規定出售之房地，其處理
14 方式依下列規定：二、出租土地承租人建有房屋者，讓售與
15 承租人。承租人不依規定承購者，照現狀標售。未建有房屋
16 者，一律標售。但承租人有依得標價格優先承買權。」及公
17 有土地經營及處理原則第7點第7款規定：「公有土地以不出
18 售為原則。但合於下列情形之一者，得予出售：（七）其他
19 經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。」。基
20 上，被告就鄉有土地之處分方式應係先讓售予承租人承購，
21 於承租人不願意承購時才予以標售，再由被告依系爭條例第
22 83條第2項規定，送經鄉民代表會審議同意及報請嘉義縣政
23 府核定。

24 (三)被告於111年間就系爭土地及嘉義縣○○鄉○○段00○○○○
25 0地號（下稱系爭16筆土地）進行讓（標）售程序並送請嘉
26 義縣政府進行核定，然經嘉義縣政府以111年4月13日府財稅
27 公字第11100076478號函要求補正，被告遂於111年4月25日
28 寄送開會通知單予系爭16筆土地之承租人，訂於111年5月3
29 日開會，並通知補正承購土地申請書及身分證明文件，原告
30 即於該日向被告提出鄉有土地承購申請書，被告並以111年9
31 月21日函通知原告承購事宜，然被告完全未給予原告表示意

見之機會，即以112年10月27日嘉民鄉財字第1120023703D號函（下稱112年10月27日函）通知原告系爭土地上有6-9號建物且已完成營業登記，依系爭條例第49條規定，不得讓售予原告；原告於112年10月30日向被告提出土地承租及承購函，然被告以112年11月7日嘉民鄉財字第1120024331號函（下稱112年11月7日函），以相同理由通知原告不得讓售；原告復於112年11月28日向被告提出申請書，然經被告以112年12月28日嘉民鄉財字第1120028842號函通知原告，業以112年10月27日函及112年11月7日函答復在案，並告知原告得循訴願程序提起救濟；其後，因被告之救濟教示有誤，原告方提起本件訴訟。是以，於被告擬處分系爭16筆土地時，兩造間公有基地租賃契約仍係有效，依系爭條例第52條第2款規定，原告有權向被告承購系爭土地，然被告就未依前述處分方式辦理讓售程序，本就違法而無依據。

(四)系爭條例第49條規定「縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。」，立法意旨應是防止企業有心人士炒作土地，故該條第2項所稱承租人不得要求讓售，應限於該條第1項規定之出租供營業使用者才有適用。然原告承租系爭土地自88年起至112年12月31日止已有24年，原告並非炒作土地之人，又被告係出租系爭土地予原告，而非訴外人金富玩具實業有限公司（下稱金富公司），金富公司得以使用6-9號建物乃原告無償借用之故。是以，被告係依據系爭條例第36條第1項規定，出租非公用不動產之系爭土地予原告，而非依據系爭條例第49條第1項規定，本件自無系爭條例第49條第2項之適用。反之，依據系爭條例第52條第2款規定，被告應將系爭土地讓售予原告，亦即原告有承購權，乃系爭條例第52條第2款規定享有之法律上權利，原告既依據兩造間之公有基地租賃契

約法律關係，分別以111年5月3日鄉有土地承購申請書、112年10月30日土地承租及承購函及112年11月28日申請書，項被告主張承購權，則被告不依該規定讓售予原告，顯然違法。又原告於申請承購時為基地租賃之承租人，且被告當時有意讓售系爭土地，依據土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，原告就系爭土地有優先承買權。

(五)對被告答辯所為之陳述：

1.依被告113年10月25日嘉民鄉財字第1130023198號函所檢附之61地號等16筆土地現況照片可知，系爭土地上之大門兩側門柱上均有「金富」之招牌，可證被告相關承辦人員於拍照時即知悉6-9號建物係由金富公司使用之情形，又被告曾分別於103年11月17日、104年1月20日發文給原告，表示原告承租之面積經實測後有所增減，且於110年10月28日通知原告關於鑑界、分割一事，被告相關承辦人員於測量時均有至現場，亦應知悉6-9號建物係由金富公司使用之情形，從而，被告辯稱112年審查時才發現云云，並非事實。

2.關於被告以112年10月27日函、112年11月7日函，稱6-9號建物為金富公司之營業登記地址，依系爭條例第49條規定，系爭土地有出租供營業使用之情形，原告不得要求讓售云云。首先，被告係將土地出租予原告，而非出租予金富公司，並無土地出租供營業使用者之情；其次，6-9號建物係原告無償借用予金富公司，然國稅局人員表示縱為無償借用，因借用人為營業之公司，依所得稅法第14條第1項規定，仍應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅，而建議原告主動申報租金收入，系爭土地於111年度租金為每月13,024元，故金富公司於111年度申報租金支出每月4,000元，1年支出租金48,000元（計算式：4000元×12月），實則金富公司並非租賃6-9號建物，另金富公司於112年度並未申報租金支出；次之，被告既以111年9月21日函同意將系爭土地由原告承購，卻又以112年10

01 月27日函表示不得讓售系爭土地予原告，原告於112年10
02 月30日收受該函，被告完全未給原告表示意見之機會，實
03 有違誠實信用原則；再者，本件應無系爭條例第49條第2
04 項之適用，已如前述，又系爭條例第49條第2項規定係規
05 定在第四章收益第三節非公用財產之利用篇章，該章節係
06 就非公用財產之利用作規範，而系爭條例第52條第2款係
07 規定在第五章處分第一節非公用不動產之處分篇章，該篇
08 章節並無讓售規定之限制，在體系解釋上，此二規範既位
09 列不同章節，自無從以不同章節之規定作為限制原告承購
10 之理；此外，嘉義縣政府113年11月4日府財稅公字第1130
11 255767號函說明二提及系爭條例第49條之規定就非以標租
12 土地承租為營業使用之土地出售並無規定等語，既無規
13 定，則被告主張依系爭條例第49條第2項規定系爭土地不
14 得讓售，即無依據。

15 3.被告辯稱原告於111年12月14日續租時係以議定承租云
16 云，原告否認之，蓋當時係因有承購權之承租戶租約均將
17 於112年12月31日屆期，而被告就承購價格又要另行研
18 議，所以被告才會與當時有承購權之承租戶均簽訂1年之
19 租約，並不是只針對原告，更非被告所稱之議定承租。

20 (六)並聲明：

21 1.確認原告就被告所管理之系爭土地之承購（買）權關係存
22 在。

23 2.被告應於原告給付74,999,000元之同時，將系爭土地所有
24 權移轉登記予原告。

25 3.訴訟費用由被告負擔。

26 二、被告答辯略以：

27 (一)原告自100年1月1日起向被告承租系爭土地，並於106年1月1
28 日向被告續租系爭土地，租期至111年12月31日止（計6
29 年）。嗣於111年間，被告就系爭16筆土地辦理讓（標）售
30 程序，原告於111年5月3日向被告申請承購系爭土地，被告
31 就系爭16筆土地，分別於111年7月6日召開初估會議、於111

01 年8月1日召開複估會議，經被告核定價格後，經嘉義縣民雄
02 鄉民代表會（下稱鄉代會）於第21屆第16次臨時大會決議通
03 過，而當時報請核定所檢附之嘉義縣民雄鄉公所鄉有非公用
04 土地擬處分清冊，被告就處分法令依據欄位漏未考量系爭條
05 例第49條第2項。其後，被告於111年9月7日鄉代會第21屆第
06 19次臨時大會就系爭16筆土地讓（標）售一案進行報告，而
07 鄉代會並未表示要暫停讓（標）售程序，被告則以111年9月
08 21日函，通知原告應於111年11月2日前繳納土地價款54,24
09 0,725元；又被告雖於111年9月23日系爭16筆土地讓（標）
10 售說明會作出因價格問題而暫停讓（標）售程序之結論，然
11 被告既以111年9月21日函通知原告，而原告未繳納價款，依
12 該函所載，兩造間之買賣契約已於111年11月2日解除。另原
13 告稱被告同意重新鑑價云云，被告否認之。

14 (二)被告於首長交接後，因前揭價格問題，以112年3月14日嘉民
15 鄉財字第1120005351號函通知系爭16筆土地之承租人，停止
16 讓（標）售程序，待被告將系爭16筆土地再送請估價後，於
17 112年9月25日嘉民鄉財字第1120021042號函通知承租人，重
18 啟讓（標）售程序，經112年10月3日初估會議、112年10月1
19 7日複估會議及被告財政課於112年10月20日核定價格後，始
20 發現系爭土地上業有6-9號建物，而金富公司自91年設立時
21 起即設址在6-9號建物，且已完成營業登記（營業人統一編
22 號：0000000；營業人名稱：金富公司；營業狀況：營業
23 中），及於99年4月12日為工廠登記（工廠登記編號：00000
24 00；工廠登記狀態：生產中），被告先前漏未考量系爭條例
25 第49條第2項規定，乃以112年10月27日函通知原告，不得讓
26 售系爭土地予原告，僅能標售，原告復於112年10月30日以
27 土地承租及承購函請求讓售，然被告為恪遵法令，仍不同意
28 原告所請，並以112年11月7日函回覆原告。被告於112年間
29 重啟之讓（標）售程序，雖係111年間讓（標）售程序之延
30 續，然兩造於111年間所成立之買賣契約關係，已因原告未
31 依限繳納價款而不存在。又被告於重啟讓（標）售程序時，

01 發現先前漏未考量系爭條例第49條第2項規定，基於該規定
02 意旨為承租土地供營業使用者，該土地之經濟效益應較非營
03 業使用者為高，故為充實國庫，土地之出售應以「標售」之
04 方法為之，方能最大限度充實民雄鄉鄉庫，故先後以112年1
05 0月27日函、112年11月7日函拒絕原告之承購申請。

06 (三)原告雖主張其依系爭條例第52條第2款規定對系爭土地有承
07 購權，然該規定係依同條例第51條規定出售之房地，而出租
08 土地承租人建有房屋者，讓售與承租人，則該規定須無系爭
09 條例第49條規定適用時方可適用。詳言之，系爭條例第49條
10 規定之意旨為管理機關出租後，系爭不動產供營業使用者即
11 屬之，並不問營業使用之人為承租人自己營業使用或承租人
12 轉租或借予他人營業使用，亦即縱使承租人轉租或借予系爭
13 不動產供他人營業使用，亦為本條規範之範圍，否則，若承
14 租人主張其未營業而係借予他人營業，即無本條規範之適
15 用，此顯非本條規範之目的。系爭土地既有因出租供營業使
16 用之情形，依系爭條例第49條規定，承租人不得要求讓售，
17 被告乃以112年10月27日函向原告表示系爭土地依法不能直
18 接由原告承購，而須經標售程序。又原告主張其係將6-9號
19 建物無償借用予金富公司，本件並無系爭條例第49條之適用
20 云云，乃屬曲解法令，況金富公司法定代理人許進樂，為原
21 告之配偶，原告正係以此脫法行為，意圖取得系爭土地之讓
22 售權，此益突顯系爭條例第49條應如前述解釋，方屬正確。
23 至於嘉義縣政府113年11月4日府財稅公字第1130255767號函
24 文解釋之態樣為「如非以標租土地承租為營業使用」，此與
25 本件並無關係，蓋原告承租該土地並非以「標租」承租，而
26 係依系爭條例第49條第1項但書規定，以議定方式承租。況
27 原告於111年12月14日續租時即係欲為「營業使用」，且係
28 以「議定承租」。是以，系爭土地之出售仍應受系爭條例第
29 49條第2項規定之限制，方屬合理、合法。

30 (四)退步言之，原告就本件亦無確認利益，蓋原告主張其有承購
31 權之依據為系爭條例第52條第2款規定，該規定之承購人為

01 非公用土地之承租人，然兩造之租約已於112年12月31日終
02 止，故原告已非為合法之承購人。

03 (五)並聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.訴訟費用由原告負擔。

06 三、本院之判斷：

07 (一)系爭土地於110年12月22日自坐落嘉義縣○○鄉○○段00地
08 號（重測前地號為林子尾段3地號）分割而出，系爭土地現
09 為民雄鄉所有，由被告管理，原告在系爭土地上有系爭6-
10 8、6-9號建物之事實，有系爭土地登記謄本、嘉義縣財政稅
11 務局房屋稅課稅明細表、房屋稅籍證明書附卷可稽（見本院
12 卷一第13、51、239、241頁），堪信為真實。

13 (二)查原告與被告就系爭土地訂立有公有基地租賃契約，租賃期
14 間自106年1月1日起至111年12月31日止（見本院卷一第97至
15 99頁）。被告為辦理系爭土地及其餘土地共16筆土地讓
16 （標）售事宜，按系爭條例第83條第2項規定，於鄉代會第2
17 1屆第16次臨時會提案，並獲鄉代會議決通過，且經嘉義縣
18 政府於111年6月14日府財稅公字第11101206944號函核定
19 （見本院卷一第247頁），於嘉義縣政府核定前，被告定期1
20 11年5月3日上午9時，於111年4月25日以嘉民鄉財字第11100
21 08962號開會通知單，通知系爭土地及其餘土地等承租戶到
22 場為承購申請說明（見本院卷二第165頁），原告於開會期
23 日即111年5月3日向原告提出系爭土地承購申請書（見本院
24 卷一第117頁、卷二第165頁）。被告於111年8月22日經當時
25 鄉長核定底價（見本院卷一第88、91頁），並於111年9月21
26 日以嘉民鄉財字第1110021006號函通知原告業已完成法定程
27 序，承購總價款計54,240,725元，請被告於接獲該通知之次
28 日起40日內（111年11月2日前）繳清土地價款，逾期未繳，
29 視為放棄承購（見本院卷一第23至24頁）。然被告與承購申
30 請人於上開繳款期限未到前之111年9月23日舉行會議，因原
31 告及其餘承購申請人認為估價師評定價格過高，經被告說明

與釐清問題後，被告與原告及其餘承購申請人無共識，會議主席乃裁定暫停本案土地讓（標）售程序，並於111年9月29日簽請當時鄉長准予研議相關糾紛與疑義後，續通知承購申請人辦理讓（標）售相關事宜（見本院卷一第77至81頁）。嗣被告於111年11月24日簽請准予召開複估委員會審議後，續辦讓（標）售程序，且衡酌本案讓（標）售執行期程，於推動鄉政建設之需要與維護承購人優先購買權，加簽土地租賃契約1年（見本院卷一第82頁）。原告與被告乃就系爭土地續訂112年租賃契約，租賃期間自112年1月1日起至112年12月31日止（見本院卷一第15至18頁）。嗣被告於112年2月24日開會決議停止系爭土地及其餘土地共16筆土地讓（標）售程序，俟本年年底收回土地後整體規劃，以符經濟效益，並書面通知各承租人，112年租賃契約之租期屆滿後，不再另行訂約續租，且提醒承租人如有違反租賃契約規定時，將依該契約規定終止租約、收回土地（見本院卷一第87至91頁）。惟被告又於112年9月25日以嘉民鄉財字第1120021042號函通知原告及其餘承租人就系爭土地等14筆土地重啟讓（標）售程序，且於租賃契約期滿後不再續約並收回土地（見本院卷一第92頁），並於112年10月19日簽請鄉長核定系爭土地及其餘土地共16筆之讓（標）售底價，其中系爭土地底價為74,999,000元，備註標售（見本院卷一第205至223頁），被告乃於112年10月27日以嘉民鄉財字第1120023703D號函通知原告關於系爭土地上業有完成門牌編釘之建物（嘉義縣○○鄉○○村○○0號之9），且已完成營業登記（營業人統一編號：00000000，營業人名稱：金富玩具實業有限公司，營業狀況：營業中）及工廠登記（工廠登記編號：00000000，工廠登記狀態：生產中），按嘉義縣縣有財產管理自治條例第49條規定不得讓售予原告，應予標售（見本院卷一第25頁）。原告又於112年10月30日提出系爭土地承租及承購函（見本院卷一第119頁），被告於112年11月7日以嘉民鄉財字第1120024331號函通知原告關於承租之土地為本鄉秀林

段61-15地號，該地設有2門牌號碼，分別為秀林村東義6號之8及東義6號之9，其中東義6號之9為「金富玩具實業有限公司」之營業登記地址，爰該地現為供營業使用。再查本所現擬出售該筆土地，以112年10月27日嘉民鄉財字第1120023703D號函通知台端不予讓售，與嘉義縣縣有財產管理自治條例第49條第2款規定尚無不符（見本院卷一第27頁）。原告再於112年11月28日提出續租、承購土地申請書（見本院卷一第121至123頁），被告於112年12月28日以嘉民鄉財字第1120028842號函通知原告關於申請承購(承租)本鄉秀林段61-15地號土地一案，原告業以112年10月27日嘉民鄉財字第1120023703D號暨112年11月7日嘉民鄉財字第1120024331號函答復在案。原告對本處分如有未服，應於收到本文之次日起30日內，依訴願法相關規定繕具訴願書，經由本所逕送嘉義縣政府提起訴願審議。訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準（見本院卷一第29頁）。原告遂提出訴願，惟嘉義縣政府認原告就系爭土地之承租、讓售為私權爭執，而決定訴願不受理（見本院卷一第31至33頁）等情，有租賃契約、函、開會通知單、承購申請書、會議記錄、訴願決定書等件附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(三)原告主張：其聲請承購系爭土地已符合系爭條例第52條第2款推定，被告應讓售系爭土地予原告等語，被告則抗辯：系爭土地上有系爭6-9號建物，且有金富公司為營業登記工廠登記(工廠登記編號：00000000，工廠登記狀態：生產中)，按系爭條例第49條規定不得讓售，應予標售。況原告於111年12月14日續租時即係欲為「營業使用」，且係以「議定承租」。是以，系爭土地之出售仍應受系爭條例第49條第2項規定之限制。經查：

1.依被告113年10月25日嘉民鄉財字第1130023198號函所檢附之嘉義縣民雄鄉公所鄉有非公用土地擬處分清冊，其中記載之處分法令依據為「嘉義縣縣有財產管理自治條例第

51條第1項第1款、第52條第1項第2款暨公有土地經營及處理原則第7點第7款」等規定，處分方式則有「標售」、「讓售（標售）」兩種方式，有上開函及所附資料附卷可稽（見本院卷二第11至38頁）。關於「讓售（標售）」部分，應係依據系爭條例第52條第2款規定：「前條規定出售之房地，其處理方式依下列規定：二、出租土地承租人建有房屋者，讓售與承租人。承租人不依規定承購者，照現狀標售。未建有房屋者，一律標售。但承租人有依得標價格優先承買權。」及公有土地經營及處理原則第7點第7款規定：「公有土地以不出售為原則。但合於下列情形之一者，得予出售：（七）其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。」。準此，被告就鄉有土地之處分方式應係先讓售予承租人承購，於承租人不願意承購時才予以標售，再由被告依系爭條例第83條第2項規定，送經鄉代會審議同意及報請嘉義縣政府核定。

- 2.系爭條例第49條規定：「縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。」本件被告係將系爭土地出租與原告，而系爭6-9號建物為原告所有，縱令金富公司在原告所有之系爭6-9號建物營業，且金富公司之法定代理人係原告之配偶，因公司與自然人為不同之權利主體，且土地與建物係不同之不動產，被告僅出租系爭土地與原告，並未將系爭土地出租與金富公司，則被告並非出租系爭土地供營業使用，本件與系爭條例第49條規定之情形不符。況依被告於111年1月24日簽請准予召開複估委員會審議後，續辦讓（標）售程序，且衡酌本案讓（標）售執行期程，於推動鄉政建設之需要與維護承購人優先購買權，加簽土地租賃契約1年，有簽呈附卷可稽（見本院卷一第82頁），則原告與被

告就系爭土地續訂112年租賃契約，租賃期間自112年1月1日起至112年12月31日止，有基地租賃契約書在卷足憑（見本院卷一第15至18頁），乃係為續辦讓（標）售程序，且衡酌本案讓（標）售執行期程，於推動鄉政建設之需要與維護「承購人優先購買權」所為，且當時其餘土地之承租人均簽訂1年之租約，並不是只針對原告，並非議定租約，則本件讓（標）售程序仍係依據承租人111年5月3日鄉有土地承購申請書之延續，系爭土地之讓售自不受系爭條例第49條第2項規定之限制。是被告抗辯：本件依系爭條例第49條規定不得讓售，應予標售云云，並無可採。

3.被告係依據系爭條例第36條第1項規定，出租非公用不動產之系爭土地予原告，非出租與訴外人金富公司，本件自無系爭條例第49條第2項之適用。反之，依據系爭條例第52條第2款規定，被告應將系爭土地讓售予原告，亦即原告有承購權，乃系爭條例第52條第2款規定享有之法律上權利，原告既於租賃契約有效期間內，依據兩造間之基地租賃契約法律關係，分別以111年5月3日鄉有土地承購申請書、112年10月30日土地承租及承購函及112年11月28日申請書，向被告主張承購系爭土地，且被告就系爭土地已核定底價，並函告知其餘承租人已完成法定程序，得以承購總價繳款，則被告不依該規定讓售予原告，自有未合。

4.被告抗辯：原告主張其有承購權之依據為系爭條例第52條第2款規定，該規定之承購人為非公用土地之承租人，然兩造之租約已於112年12月31日終止，故原告已非為合法之承購人，原告就本件並無確認利益云云。惟查，原告分別以111年5月3日鄉有土地承購申請書、112年10月30日土地承租及承購函及112年11月28日申請書，向被告主張承購系爭土地，其時兩造間之土地租賃契約尚在存續期間內，並未消滅，原告有無承購權、得否承購，自應以提出承購申請時為準，如此方不致因被告作業程序之延宕而影

響原告之權利，是被告上開所辯，並無可採。

5. 準此，被告就系爭土地之處分方式應係先讓售予原告承購，於原告不願意承購時才予以標售，本件原告於兩造租賃契約存續期間內先後3次提出承購，且被告於112年10月19日已簽准核定系爭土地底價為74,999,000元，其餘土地亦核定底價（見本院卷一第205至209頁）。嗣被告於112年10月27日函通知61-1、61-2、61-3、61-4、61-6、61-7、61-8、61-9、61-10、61-11、61-12、61-13、61-14地號等土地之承租人，已完成法定程序，得以核定底價即承購總價繳款，且說明欄記載係依據承租人111年5月3日鄉有土地承購申請書及嘉義縣縣有房地出售作業要點所為，有函附卷可稽（見本院卷一第147至172頁），原告承購系爭土地既符合系爭條例第52條第2款之要件，且被告已核定系爭土地之底價為74,999,000元，依上開原告就系爭土地之承購歷程，可認被告將系爭土地以底價74,999,000元讓售予原告已為承諾，兩造就系爭土地之買賣已意思表示一致。

四、綜上所述，原告依系爭條例第52條第2款規定，就系爭土地有承購（買）權關係存在，兩造間就系爭土地以74,999,000元成立買賣關係。從而，原告訴請確認原告就被告所管理之系爭土地，權利範圍全部之承購（買）權關係存在；被告應於原告給付74,999,000元之同時，將系爭土地，權利範圍全部所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

民二庭法 官 黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提

01 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
02 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

05 書記官 王嘉祺