# 臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第41號

原　　告　楊棟彥

000000000000000000

訴訟代理人　余政勳律師

被　　告　市更新建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊宗錦

被　　告　唐辛存

000000000000000000

　　余蔣水倉

000000000000000000

　　李麗霞

000000000000000000

上四人共同

訴訟代理人　蔡聰明律師

上列當事人間確認優先購買權等事件，本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就附表所示土地有優先承買權存在。

被告市更新建設股份有限公司應將附表所示土地於民國一百一十年十月十八日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。

被告唐辛存、余蔣水倉、李麗霞就附表所示土地，應以被告等人於民國一百一十年九月二十八日所訂立買賣契約之相同條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付該買賣契約所約定價金新臺幣玖佰玖拾壹萬柒仟元之同時，將附表所示土地之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：

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，而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號民事裁判意旨參照）。本件原告主張：其對被告間關於附表所示土地（下稱系爭土地）之買賣契約（下稱系爭契約）有優先購買權存在，然為被告所否認，則原告之優先購買權存否即屬不明確，上訴人主觀上認其在私法上之地位有受侵害之危險，而該不安之狀態，得以本判決除去之，按諸上開說明，原告應有受確認判決之法律上利益，得提起本件確認之訴，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告唐辛存、余蔣水倉及李麗霞（下稱被告唐新辛存等3人）為系爭土地之共有人，原告前向被告唐辛存等3人承租系爭土地，作為原告所有之鐵皮屋基地使用，並於民國107年9月10日訂立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自107年5月1日起至112年4月30日止，其中系爭租約第6條更明確約定：「甲方（即被告唐辛存等3人）如於租賃期限內出售本土地時，乙方（即原告）有優先承買權，需先詢問乙方有否意願購買，如另有承買人對此租約無異議時，視為對此約之承受」等語，再次確認原告對於系爭土地之優先購買權。詎被告唐辛存等3人於110年10月6日將系爭土地私自出售予被告市更新建設股份有限公司（下稱被告市更新公司），且完全未通知原告是否願以相同條件優先承買，更於110年10月18日於基隆市地政事務所遞送業已記載「優先承買權人已放棄優先承買權，如有不實願負法律責任」之不實切結字樣之土地登記申請書，連同相關文件辦理所有權移轉登記完畢。然原告既已向被告唐辛存等3人租地建屋，依民法第426條之2及土地法第104條規定，原告就系爭土地確有

如物權效力般之優先承買權存在，自得向被告等人主張優先購買權，被告等人間之系爭契約及就系爭土地所為之所有權移轉登記，自不得對抗原告之優先購買權，並應塗銷系爭土地所為之移轉登記，並按同一條件出售予原告，並於原告繳付價金時辦理所有權移轉登記。為此，乃提起本件訴訟，並聲明：㈠確認原告就系爭土地之優先購買權存在。㈡被告市更新公司就系爭土地於110年10月18日以買賣為原因關係之所有權登記，應予塗銷。㈢被告唐辛存等3人就系爭土地應與原告訂定買賣契約，並於原告給付買賣契約約定價金之同時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告。

二、被告聲明駁回原告之訴，並答辯如下：

㈠原告所稱完全未通知原告是否願以系爭契約相同條件優先承買，並非事實。實則，被告唐辛存等3人於出售系爭土地前，業於109年2月4日以存證信函通知原告。

㈡原告早已知悉系爭土地買賣之情形，因此原告始會於系爭契約簽定前之110年9月25日，委由其太太賴淑娟以LINE訊息詢問訴外人李德雄關於系爭土地之買賣是否已有著落等語。嗣被告余蔣水倉之子乃於110年9月29日以LINE訊息告知賴淑娟關於系爭土地買賣條件之內容。嗣雙方更於110年10月1日下午5時許，相約於原告診所2樓，洽談原告是否行使優先承買權事宜。其間，被告等人業將系爭土地買賣之細節全部告知被告，並詢問原告是否行使優先承買權，惟原告並未表達願意優先承買之意願，故被告等人始於110年10月18日進行系爭土地之買賣事宜。足認被告等人已通知系爭土地買賣之條件，且依系爭租約之約定，詢問原告優先承買之意願。

㈢原告主張被告等人未以書面通知原告關於系爭土地之買賣條件云云，然原告既已知悉系爭土地之買賣條件，而未表達其是否承買之意願，而於被告等人簽訂系爭契約，並就系爭土地為所有權移轉登記後，始主張對於系爭土地有優先承買權，已與土地法第104條及民法第426條之2規定依同樣條件購買之本旨不符，並與誠信原則有違，而屬權利濫用。再

者，民法第426條之2規定土地出賣人應將土地買賣條件以書面通知土地承租人，然土地法第104條卻未明定通知方式須以書面為限，依特別法優於普通法之法理，應以土地法之規定為優先適用。且基於目的解釋，對於基地承租權之保障在於使其有受告知、知悉之權利即為已足，尚非以書面通知為必要，民法第426條之2所定書面通知應非屬強制規定，故基於私法自治及當事人處分原則，在不違反規範目的及公序良俗之下，自應容許當事人另行約定通知方式。

㈣而原告與被告唐辛存等3人業於系爭租約第6條：「甲方（即被告唐辛存等3人）如於租賃期限內出售本土地時，乙方（即原告）有優先承買權，需先詢問乙方有否意願購買，如另有承買人對此租約無異議時，視為對此約之承受」，約定原告就系爭土地之優先承買權行使與否，被告唐辛存等3人僅須以詢問之方式為之。且被告唐辛存等3人亦曾以前揭方式將系爭土地之買賣條件告知予原告，原告知悉後，不為行使優先承買權與否之表示，應可視為拋棄優先承買權。況按民法上意思表示之生效，分別依照為對話之意思表示及非對話之意思表示，以相對人了解或達到認定之（民法第94條及第95條規定參照）。對話之意思表示，係指表意人與相對人直接為意思表示，例如：直接對話、電話通話；非對話之意思表示，則指表意人與相對人僅能間接表示意思，如以書信、電報、傳真、電子郵件等。而LINE之文字訊息係與電子郵件等相同，係以電子數位化文字傳送方式之一種，具有將意思表示以文字傳送於相對人，並由相對人接收、存證等功能之特徵，其功能比傳統之紙本書面更完整，且完全具備紙本書面之功能，其證明意思表示之效力，應等同於紙本書面之法律效力。故前揭由被告余蔣水倉之子乃於110年9月29日以LINE訊息告知賴淑娟關於系爭土地買賣條件之內容，應已發生書面通知之效力。

㈤基地承租人行使優先購買權時，應接受土地所有權人與他人所定原買賣契約包含「標的」、價金等一切條件，不得部分

不接受或予以變更（最高法院103年度台上字第1787號判決參照）。蓋如允許承租人優先購買「部分土地」，將有損土地所有權人整筆土地之經濟價值，造成土地所有權人可能因原買受人不願購買剩餘部分土地，受有無法以相同單價出售，須賤價出售甚至無法充分利用之損害。倘承租人所承租之土地部分，與剩餘部分土地互有價差，若不問其間之價差，逕依土地所有權人與原買受人間之同一買賣價金為基礎，計算優先承買之土地價額，對當事人權益之保護未必公平。況土地所有權人僅單純出租土地供承租人興建房屋，並未預期土地將被切割，而無法整體處分及使用收益，如採承租人可以就特定部分土地行使優先承買權，對土地所有權人權利之保護，亦恐有不足。反之，如承租人無資力依同一條件購買整筆全部土地，依買賣不破租賃原則，其原租賃關係仍繼續存在，承租人之權益並不受影響。且若允許各承租人得就其所承租之特定部分土地行使優先承買權，則在多數承租人之場合，使得原土地所有權人就其土地之處分變成複雜化，不利於其就所有土地之處分。準此，為確保土地利用之完整性及經濟效用，原告主張優先承買權，自應以系爭契約同一條件就系爭土地及基隆市○○區○○段0000○000000○0000○000000地號（下稱1481等地號土地）等6筆土地，一併依同一價格購買，而不得僅就部分土地主張優先承買權。

三、本件原告主張系爭土地原為被告唐辛存等3人所共有，並於107年5月1日至112年4月30日出租予原告建築房屋使用，原告乃於所承租之系爭土地上建築有鐵皮屋1棟等事實，業據原告提出系爭租約影本為證，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。是依前開事實，原告依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項之規定，於被告唐辛存等3人出賣系爭土地時，原告有依同樣條件優先承買之權，首應認定。又系爭土地與1481等地號土地（總面積為96.8坪）嗣於110年9月28日經由被告唐辛存等3人及訴外人紀有得以總金額18,780,000元出賣予被告市更新公司，其中系爭土地之所有權並於110

年10月18日移轉予被告市更新公司，此有被告提出系爭契約及原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本、地籍異動索引，復經本院依職權調取系爭土地之所有權移轉登記資料附卷可憑，且為兩造所不爭執，亦堪予認定。

四、本件原告主張就系爭土地於被告唐辛存等3人出賣時，有依同樣買賣條件優先承買之權，惟被告唐辛存等3人未依法通知原告，即逕將系爭土地出賣予被告市更新公司，並辦理所有權移轉登記，業已侵害原告優先承買系爭土地之權利，爰提起本件訴訟，並聲明：㈠確認原告就系爭土地之優先購買權存在。㈡被告市更新公司就系爭土地於110年10月18日以買賣為原因關係之所有權登記，應予塗銷。㈢被告唐辛存等3人就系爭土地應與原告訂定買賣契約，並於原告給付買賣契約約定價金之同時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告。然為被告所否認，並以前開情詞以為置辯。茲就兩造爭點，分別論述如下：

㈠被告唐辛存等3人於出賣系爭土地時，是否應以書面通知原告優先承買？

1.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。土地法第104條第1項前段、民法第426條之2第1項前段分別定有明文。次按土地法第104條第1項規定之承租人優先購買之權，係為保護房屋所有權人與基地承租人之權益，並調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得為結為一體，以維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人之權利。必該優先購買權人，於接到出賣人以與買賣契約同樣條件（即買賣契約上所約定之各項條件，如買賣標的、範圍、價金及付款方法等）之通知後而於10日內不表示者，其優先購買權始得視為放棄。民法第426條之2第2項更規定，該通知應以書面為之。又所謂通知，係指將得以同樣條件優先購買之情事，向有優先購買權人為告知之意。如基地出賣人出賣基地並未為上述之通知者，縱基地承租人知悉其事而不為購買之表示，其優

先購買權仍不能視為放棄。又買賣價額屬買賣主要條件之一，出租人通知承租人優先承買時自應將出賣與他人之買賣價額一併通知，承租人始能抉擇是否願優先承購，不得僅以承租人知悉買賣土地之事實，即謂已盡通知之義務(最高法院100年度台上字第1530號判決、103年度台上字第2477號判決、101年度台上字第1716號判決參照)。

2.經查，土地法第104條固未規定基地出賣通知之方式（其中該條文第2項僅在規定通知與否之法律上效果），惟參諸民法第426條之2之立法理由：「建築基地之出租人將基地出賣於第三人時，承租人之租賃權雖繼續存在，然其使用與所有仍不能合一。承租人在承租基地上設置之建築物出賣於第三人時，亦然。為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第一百零四條，增訂本條」，可知立法者對於基地出賣之通知方式，**係採取要式主義**。換言之，土地法第104條與民法第426條之2第2項規定於適用上並無齟齬之處，依立法及體系解釋，應認為基地出賣時，土地權人應以「書面」將土地出賣之條件通知予承租人，否則即不生通知之效力。再土地法第104條與民法第426條之2第2項規定所稱之通知，既係指將得以同樣條件優先購買之情事，向有優先購買權人為告知之意，是若基地出租及承租雙方約定得由出租人以「詢問」之方式通知承租人，而不告知承租人基地出賣之條件，將使基地承租人無從決定是否優先承買所承租之基地，亦將使承租人僅得選擇接受出租人與第三人協議之出賣條件，否則將喪失優先承買權，此與土地法第104條第2項與民法第426條之2第2項規定顯屬有違，亦非事理之平。從而，土地法第104條與民法第426條之2第2項規定所稱之出賣通知，解釋上應係指書面方式而為通知之意。

㈡被告唐辛存是否已將系爭土地出賣之條件，合法通知原告？

1.本件原告主張被告未曾將系爭土地之出賣條件合法通知予原告，然為被告所否認，被告並抗辯其業以被證一所示之存證信函將系爭土地之出賣條件通知予原告云云。按土地法第10

4條第2項及民法第426條之2第2項所謂通知，係指將得以同樣條件（即買賣契約上所約定之各項條件，如買賣標的、範圍、價金及付款方法等）優先購買之情事，向有優先購買權人為告知之意，已如前述。而查，被告所指存證信函所載買賣標的除系爭土地、1481等地號土地外，尚包含基隆市○○區○○段000000○000000○0000○地號土地，買賣價金則為37,000,000元，無論買賣標的抑或買賣價金，均與系爭契約迥異，自難認被告以前開存證信函通知原告，已生合法通知之效力。

2. 又被告抗辯被告余蔣水倉之子余逸隆業曾於110年9月30日以LINE通訊軟體傳送「96.8坪買賣價金：18,780,000元（增值稅及回饋金由買方支付）」等內容之訊息，主張被告唐辛存等3人業將系爭土地出賣之條件，以書面通知予原告知悉云云。惟前揭LINE訊息之內容係由被告余蔣水倉之子余逸隆發送予原告之妻賴淑娟，並非原告，縱余逸隆係獲被告唐辛存等3人之授權，而將上開資訊以LINE通訊軟體告知「賴淑娟」，形式上自難認為被告唐辛存等3人業將系爭土地出賣之條件，以書面通知「原告」。況觀諸前揭LINE訊息之內容，僅有買賣價額、買賣土地之面積及增值稅、回饋金之負擔等事項，就有關買賣土地之筆數、地號、範圍、付款方式、瑕疵擔保處理、回饋金、增值稅之數額或計算之基準，以及有無履約保證等契約重要之事項，則付之闕如，原告自難以僅依前揭LINE訊息之內容考慮是否行使優先承買權而購買系爭土地，亦難認為被告唐辛存等3人業已合法將系爭土地出賣之條件，以書面通知予原告知悉。

3. 又被告固抗辯已於110年10月1日在原告經營之診所，將系爭土地出賣之條件告知予原告，原告業經表示不欲購買而放棄系爭土地之優先購買權云云。惟據證人張威賢於本院之證述，僅得確定原告之妻賴淑娟曾於110年10月1日當日會談中，詢及被告市更新公司買賣土地之價額，及原告曾為不欲購買之意思表示，並未能證明被告唐辛存等3人業將系爭土

地出賣之具體條件買賣土地之筆數、地號、範圍、付款方式、瑕疵擔保處理、回饋金、增值稅之數額或計算之基準，以及有無履約保證）等契約重要之事項，以書面通知原告。是原告縱已知悉系爭土地出賣之事實，而為不欲購買之意思表示，但其既未能充分知悉系爭土地出賣之具體條件，自無從據以判斷是否行使其對於系爭土地之優先承買權，參諸前述最高法院之見解，原告就系爭土地之優先承買權並不其所為不欲購買之意思表示，而生放棄之效果。

㈢原告就系爭土地主張行使優先承買權，是否構成權利濫用？

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文。惟民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例要旨參照）。是以權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可，則行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。

2.經查，本件被告固抗辯原告業已知悉系爭土地出賣之條件，並明確表示不欲購買，卻仍提起本件訴訟，就系爭土地主張行使優先承買權，顯然構成權利濫用云云。惟本件參諸證人張威賢於本院之證述，原告雖曾於110年10月1日會談中，於知悉系爭土地出賣之事實，並與張威賢討論後，明確表示不欲承買系爭土地等語。然據證人張威賢證稱：其並不知道系爭契約之內容等語，且參諸前述，原告雖知系爭土地買賣之事實，但並未能確知系爭土地出賣之具體條件，是在此一情形下，原告縱曾與具有土地整合利用專業之張威賢討論，亦無從僅以系爭土地出賣之事實，而據以判斷是否就系爭土地行使優先承買權。換言之，本件係被告唐辛存等3人未盡通知義務，致使原告未有充分資訊抉擇是否行使系爭土地之優

先承買權，而為不欲購買系爭土地之表示，此舉顯非可歸責於原告，自不生原告拋棄系爭土地之優先承買權之效果，則原告於提起本件訴訟後，因被告提出系爭契約而知悉系爭土地之出賣條件，進而主張行使系爭土地之優先承買權，乃係行使法律所規定賦予系爭土地承租人優先承買系爭土地之權利，並非專以損害被告利益為其主要目的，尚不構成權利濫用。

㈣本件原告以訴訟主張對於系爭土地行使優先承買權，而承買系爭土地，並請求被告市更新公司塗銷系爭土地之所有權登記及請求被告唐辛存等3人依系爭契約同樣條件，將系爭土地所有權移轉登記予原告，有無理由？

1.按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條第2項後段定有明文。是土地法第104條之優先購買權具有相對之物權效力，承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出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，從而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並依約辦理所有權移轉登記（最高法院97年度台上字第2219號判決參照）。又土地法第104條之優先購買權人行使其優先購買權，為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為之，在訴訟中以書狀或言詞表示行使優先購買權之意思，均可認業已合法行使優先購買權。經查，原告就系爭土地部分有優先購買權存在，且未消滅等情，業如前述。而原告提起本件訴訟，就系爭土地主張行使優先購買權，依前開說明，應認原告業已合法對被告唐辛存等3人為行使優先購買權之意思表示。而被告等人於110年9月28日簽定系爭契約，將系爭土地以總價18,780,000元，並約定登記規費、代書業務執行費用、履約保證費用，均由買方即被告市更新公司負擔之條件出賣予被告市更新公司，但並未通知原告就系爭土地行使優

先購買權等情，業如前述，則依前開說明，系爭契約不得對抗原告，則原告請求被告市更新公司塗銷於110年10月18日以買賣為原因，就系爭土地所為所有權移轉登記，暨請求被告唐辛存等3人就系爭土地應共同依被告市更新公司於110年9月28日簽定系爭契約之同一條件，即按價金9,917,000元之價格（被告等人於111年12月7日解除其等就系爭土地之買賣契約，依雙方協議，被告唐辛存等3人應返還系爭土地之買賣價金為9,917,000元，故原告就系爭土地行使優先承買權之買賣價金即應為9,917,000元），與原告訂立買賣契約，並於原告給付上開價金後，辦理所有權移轉登記予上訴人，應屬有據。

2. 次按基地出賣時，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，在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，使土地所有權之歸屬及利用於公平合理之原則下，歸併同一人。而基地承租人係指承租基地在其上興建建築物之承租人，故如所承租之範圍僅為土地之一部，就其餘部分並無承租權，則於土地出賣時，除該土地有不能分割之情形外，承租人之優先承買權，應限於承租範圍內之基地。但若土地有不能分割或不能單獨使用情事，承租人主張優先承買權時，應就全部土地合併主張，不得僅就該部分土地為之（最高法院 106年度台上字第1662號、103 年度台上字第1481號判決意旨、司法院94年第4期民事業務研究會結論參照）。查本件被告主張1056-1地號土地全部及1056-4地號土地側面部分均為現有巷道，故原告僅就系爭土地其餘35坪部分進行承租，業經被告提出1056-1地號土地及1056-4地號土地之地籍圖為證，核與系爭租約第1條所載相符，自堪信為真實。就此而論，系爭土地固無不能分割之情事，然若由原告優先承買所承租部分之土地，則其他為現有巷道部分之土

地，即難以相同價值出賣，或乏人問津無人購買，此對出賣人即被告唐辛存等3人亦非公允。因此，就系爭土地之現況而言，應認為並無得單獨使用之情。是以，被告抗辯原告行使優先承買權之範圍僅限於所承租之部分，即無可採。

3. 再按承租人有依「同樣條件」優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同之情形下，承租人得要求優先成為基地買受人之謂。又出租人將基地連同其他土地合併出賣予第三人，承租人對基地固得以同樣條件行使優先承購權，惟就合併出賣之非基地部分，是否享有優先承購選擇權，或必須一併承購（不想買亦須買），始得謂係合法行使權利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察判定之（最高法院107年度台上字第2434號判決意旨參照）。經查：

⑴依本院依職權於內政部地政司所建置之地籍圖資網路便民服務系統所列印系爭土地周圍之地籍圖資料，顯示系爭契約買賣標的，其中1481地號土地與1506-1地號土地相連，1481-1地號與1481地號土地及1506-5地號土地、1506地號土地相連，1506-5地號再與系爭土地相連。整體以觀，因系爭土地係位於系爭契約買賣標的之外圍，是如扣除系爭土地後，1481等地號土地仍非不得為整體之利用。

⑵再者，被告等人因系爭土地刻現於本院訴訟中，為免影響系爭契約買賣標的土地之整體規劃，業於111年12月7日解除系爭土地部分之買賣契約，並約定被告唐辛存等3人應將系爭土地之買賣價金9,917,000元返還予被告市更新公司。由此可見，系爭土地與系爭契約其他買賣標的物土地係可分別計價，且被告市更新公司為免本件訴訟影響其餘土地之整體規劃，而願與被告唐辛存等3人協議解除系爭土地部分之買賣契約，足徵系爭土地與系爭契約其他買賣標的物土地非必須合併出售，亦不影響被告市更新公司對於其他周圍土地之整體利用。

⑶此外，系爭契約之買賣標的物土地中之1481、1481-1地號土地為訴外人紀有得所有，此有被告提出之系爭契約在卷足為佐證。是若認原告就系爭土地行使優先承買權之結果，須令原告買受系爭契約之買賣標的物之「全部」土地，將強令訴外人紀有得須以系爭契約同樣之出賣條件，將其所有之1481、1481-1地號土地出賣予原告，此無異將原告對於系爭土地行使優先承買權之效力擴張於與系爭土地無關之第三人，剝奪第三人與其他買家締約之權利，此恐與立法者制定法定優先承買權之意旨不合。

⑷從而，本院於綜合判斷原買賣雙方之意願及利益、共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等因素，可見系爭契約之買賣標的物土地應無需視為單一交易客體，參以法律賦予承租人有優先承買權，目的核係在於使土地之利用與建物所有權歸併於一個主體，原告僅承租系爭土地，則其行使優先承買權之同一價格或同樣條件，自應以系爭土地為限，要無從遽認原告須一併購買系爭契約買賣標的物之全部6筆土地。

4.按土地法第34條之1第4項所規定之優先承購權乃物權之先買權，為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間之買賣契約有效存在為前提（最高法院98年度台上字第734號判決意旨參照）。又土地法第34條之1第4項所定之他共有人優先承購權，固應以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎。惟如共有人與第三人間之買賣契約已合法存在，於他共有人主張優先購買權後，出賣之共有人與第三人為避免他共有人之行使優先承購，始合意解除買賣契約者，該合意解除既在他共有人單獨為優先承購之意思表示而行使其優先承購之形成權之後，則共有人與第三人間之原有權利義務關係已有變更，自無再任由渠等合意解除契約，以規避上開法律所定他共有人所得行使之優先承購權之適用（最高法院84年度台上字第2134號判決意旨參照）。土地法第104條及民法第426條之2規定基地出賣時，承租人有依同

樣條件優先承購之權，觀其文義，亦以基地所有權人有效出賣承租權之基地與第三人為前提，否則無由發生。再按民法第426條之2及土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約（最高法院99年度台上字第1699號判決意旨參照）。解釋上，基地出租與第三人間之買賣契約已合法存在，於承租人主張優先購買權後，出賣之承租人與第三人為避免出租人之行使優先承購，始合意解除買賣契約者，該合意解除既在出租人為優先承購之意思表示而行使其優先承購之形成權之後，則出租人與第三人間之原有權利義務關係已有變更，自無再任由渠等合意解除契約，以規避上開法律所定承租人所得行使之優先承購權之適用。經查：

⑴本件原告以起訴狀繕本之送達，向被告唐辛存等3人就系爭土地為行使優先承買權之意思表示，而被告唐辛存等3人係分別於111年7月18日、20日、21日收受原告之起訴狀繕本，至遲於111年7月21日已發生行使優先承買權之效力。嗣被告等人雖於同年12月7日解除系爭土地部分之買賣契約，然參諸前述，其等合意解除系爭土地之買賣契約，對於原告優先承買權之行使，並不生影響。

⑵又土地法第104條規定所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。而上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之（最高法院106年度台上字第1263號民事判決意旨參照），是上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之，倘承租人行使優先購買權時，本於租

地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，縱然該租約嗣經終止，仍不影響其原本已取得之先買權。本件系爭租約係於112年4月30日租期屆滿，被告唐辛存等人縱不予續租，然因原告業已於111年7月21日就系爭土地合法行使優先承買權，參諸前述，其優先承買權之行使並不因系爭租約之終止而受影響。至被告雖提出最高法院108年度台上字第2636號判決，主張系爭租約於112年4月30日終止後，原告即非系爭土地之承租人，自不具有優先承買權之資格，其與被告唐辛存等3人之買賣契約即歸於失效云云。然最高法院108年度台上字第2636號判決之案件事實係以基地上房屋之事實上處分權人，與系爭土地共有人存有法定租賃關係，而對於系爭應有部分有優先購買權；而該房屋於事實審言詞辯論終結前已由第三人得標買受，原房屋之事實上所有權人因而喪失對該房屋之事實上處分權，而本件系爭土地上房屋始終存在，且為原告所有，原告行使優先承買權後，將使房地合一之情形不同，自難比附援引。

五、綜上所述，原告起訴確認原告就系爭土地之優先購買權存在；被告市更新公司就系爭土地於110年10月18日以買賣為原因關係之所有權登記，應予塗銷；及被告唐辛存等3人就系爭土地應與原告訂定買賣契約（觀諸原告於本院歷次之主張，可以推知原告之意係在請求被告唐辛存等3人應以被告等人於110年9月28日所訂立買賣契約之相同條件，與原告訂定買賣契約），並於原告給付買賣契約約定價金之同時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌核與本判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　13　　日

民事庭法　官　周裕暐

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　112　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　謝佩芸

附表

| 編號 | 土地坐落 | | | | | 面積 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 平方公尺 | |
| 1 | 基隆市 | 七堵區 | 大華段 | | 1506-1 | 31 | 唐辛存：應有部分3分之1<br>余蔣水倉：應有部分3分之1<br>李麗霞：應有部分3分之1 |
| 2 | 基隆市 | 七堵區 | 大華段 | | 1506-4 | 138 | 同上 |