

# 臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第248號

原告 吳武田

訴訟代理人 樓嘉君律師

被告 冠瑞特裝車工業有限公司

法定代理人 王志剛

訴訟代理人 黃小舫律師

上列當事人間確認買賣契約無效事件，本院於民國113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人吳黃除、邱吳綢、黃吳隨、黃玉秀、吳忠義、吳全安、吳明發、吳采鏞、吳茂祥（下稱吳黃除等人）共有高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，原告應有部分為1/12），並於民國112年2月6日以新臺幣（下同）7,760萬元，將系爭土地出售予被告，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。惟系爭土地經劃分為澄清湖特定區計畫之農業區，應屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款規定之耕地，私法人應具有同法第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者（下稱系爭資格）始得承受。然被告並非具有系爭資格之法人，是系爭土地買賣因違反農發條例第33條之強制規定而無效。次系爭土地依都市計畫法高雄市施行細則第18條及其附表一「高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表」（下稱系爭管制項目表）應受高雄市政府都市發展局管制供農業使用，被告公司之營業項目屬工業製造業，無從以

01 系爭土地從事工業製造，亦未經高雄市政府許可，亦違反上  
02 開強制規定。又系爭契約中之出賣人即訴外人邱吳綢雖登記  
03 為系爭土地共有人之一，惟於79年間即已死亡，其權利人資  
04 格已喪失，但系爭契約卻以邱吳綢為當事人，以代理未明之  
05 邱進財簽立系爭契約書，應屬無效。復系爭契約附加條款第  
06 8款特別約定共有人得依土地法第34條之1以同一價格單獨優  
07 先承購，如有他共有人行使優先購買權則交易取消（下稱系  
08 爭條款），原告已向共有人吳茂祥行使優先購買權，故系爭  
09 契約已因系爭條款之條件成就而無效等語，並聲明：確認兩  
10 造就系爭土地權利範圍1/12之系爭契約無效。

11 二、被告則以：系爭土地僅係經高雄市政府依都市計畫法劃分之  
12 農業區，非屬農發條例第3條第11款所指耕地，不受農發條  
13 例第33條所定私法人不得承受耕地之限制。至於都市計畫法  
14 施行細則之農業區許可使用等規定僅為限制土地使用之規  
15 範，違反使用僅為受行政罰鍰或刑事責任之問題，與土地移  
16 轉無關。邱吳綢雖已過世，其繼承人尚未辦理繼承登記，惟  
17 系爭土地各共有人本得自由處分自己之應有部分，基於債之  
18 相對性，並不會相互影響；況邱吳綢之繼承人均同意出售所  
19 繼承之系爭土地應有部分，先由邱進財代理簽名後，嗣後再  
20 交由全體繼承人簽名確認，且系爭土地共有人已有6分之5以  
21 上同意出售，已符合土地法第34條之1第1項多數決處分系爭  
22 土地，是並不存在系爭契約因邱吳綢死亡而無效之情形。另  
23 系爭條款僅係重申土地法第34條之1第4項規定，原告已同意  
24 出售其共有系爭土地之應有部分，當無優先購買權可行使等  
25 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)、原告主張系爭土地為耕地，被告依法不得承受云云。惟按私  
28 法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企  
29 業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限，農發  
30 條例第33條固定有明文。而所謂「耕地」經同條例第3條第1  
31 1款定義為指依「區域計畫法」劃定為特定農業區、一般農

01 業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。查系爭土地為高  
02 雄市政府都市發展局（下稱都發局）依「都市計畫法」所劃  
03 分之農業區，此有都發局土地使用分區證明書、113年3月18  
04 日高市都發開字第11331179000號函、電話記錄在卷可佐  
05 （卷二第33、39、41頁），並非屬依區域計畫法所劃分之農  
06 業區，自不符合農發條例「耕地」之定義，自無同條例第33  
07 條移轉之限制，另經本院函詢系爭土地所屬之高雄市政府地  
08 政局仁武地政事務所是否具有移轉所有權之限制，經函覆  
09 「...除買受人為外國人時應符合土地法第17條至第20條規  
10 定及外國人在我國取得土地權利作業要點規定外，餘無其他  
11 移轉所有權之限制」，此有該所113年3月18日高市地登仁登  
12 字第11370203600號函附卷可考（卷二第37頁），與本院見  
13 解一致。是原告主張系爭土地為耕地，被告欠缺系爭資格，  
14 故系爭契約違反農發條例之強制規定而無效，顯有誤會，不  
15 足採信。

16 (二)、原告復主張系爭土地屬都市計畫之農業區，依都市計畫法高  
17 雄市施行細則第18條僅得供同法附表一之農用，被告公司營  
18 業項目並無農業類之項目，故系爭契約違反上開強制規定等  
19 語。查都市計畫法制定目的及意義，依該法第1條、第3條規  
20 定乃在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保  
21 安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對  
22 土地使用作合理之規劃，改善居民生活環境，並促進市、  
23 鎮、鄉街有計畫之均衡發展，並依同法第85條於直轄市授權  
24 直轄市政府訂定施行細則，如有違反時則依同法第81條科以  
25 罰鍰及為相關行政處分。由此可知，都市計畫法及其所授權  
26 之施行細則意旨僅為使土地得按都市計畫之規劃，就所劃定  
27 之不同分區為相應之使用，並非需符合從事分區用途業務  
28 者，方得取得該分區土地之所有權（例：公務員亦可取得都  
29 市計畫之農業區土地，但僅得農用，不得作為工業使用）。  
30 是原告主張被告公司業務無農業類，不得取得屬於都市計畫  
31 法農業區之系爭土地云云，顯屬無據。

01 (三)、原告另主張系爭條款約定如行使優先購買權則交易取消，屬  
02 特別約定，共有人中之一人得單獨行使優先購買權，原告業  
03 已對共有人吳茂祥行使優先購買權，故系爭買賣業已取消而  
04 無效等語。查：

05 1.系爭條款內容為「依土地法第34-1條他共有人得以同一價格  
06 共同或單獨優先承購，如有他共有人在法定期間內提出行使  
07 優先購買權則本交易取消，依法由有優先購買權人先行購  
08 買，買方已支付之價金全數無息退還」，業已以明確之文字  
09 表明在發生有土地法第34條之1（即同條第4項）具有優先購  
10 買資格者，行使優先購買權時之法律效果為系爭契約取消。  
11 故倘欲依系爭條款行使優先購買權，應符合土地法第34條之  
12 1條第4項之規定。

13 2.按土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣應有部分時，他  
14 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係以消滅不動產  
15 之共有關係，或減少共有人之人數，促進不動產之有效及利  
16 用及消除因共有而生之糾葛為其目的。若共有人全體共同出  
17 賣土地之「全部」予他人時，因無簡化共有關係之需求，且  
18 如，原則上應不與之（最高法院72年台抗字第94號裁定、臺  
19 灣高等法院暨所屬法院 106 年法律座談會民執類提案第18  
20 號參照）。本件既由系爭土地之全體共有人共同出售系爭土  
21 地予被告，自無共有人得再依前開規定行使優先購買權之適  
22 用。原告主張其得對共有人吳茂祥行使優先購買權，難以憑  
23 採。

24 3.再者，按土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或  
25 建築改良物之應有部分時，他共有人得以同價格共同或單獨  
26 優先承購者，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改  
27 良物之應有部分時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂  
28 立買賣契約之權而言。故他共有人行使優先購買權，應接受  
29 出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分  
30 不接受或予以變更。查系爭契約乃以系爭土地共有人全部出  
31 售為條件，此經證人即承辦之代書王綉環證稱：被告當時就

01 是要整筆土地一起買等語（卷二第174條）可佐，又參以簽  
02 訂不動產契約書乃以系爭土地全部為標的，且依王綉環證  
03 稱：當時因邱吳綢尚未辦理繼承，有擔心他繼承人想要買土  
04 地等語（卷二第174條），指尚未取得邱吳綢全體繼承人同  
05 意出售時，兩造即於附加條款第7條約定「買方知悉本筆土  
06 地交易尚有部分所有權人未同意出售，簽約後買方同意所有  
07 權人尚未同意出售之部分得依土地法第34條之1及相關法規  
08 處理；過程委由代書聘請律師協處...」（卷二第189頁），  
09 約定在邱吳綢之繼承人如不同意出售時，以土地法第34條之  
10 1第1項多數決處分系爭土地之方式，使被告取得全部權利，  
11 足徵全部共有人將其應有部分一同出售為系爭契約之條件，  
12 故行使優先購買權之他共有人亦應依此條件行使優先購買  
13 權，不得僅選擇其中部分應有部分主張優先承購，否則即非  
14 按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認其係合法行使優  
15 先承購權，而就出賣之共有土地有優先承買權。是原告單對  
16 吳茂祥行使優先購買權亦不合法。

17 4.從而，原告主張因其行使優先購買權而使系爭契約無效云  
18 云，無足可取。

19 (四)、末原告主張系爭契約中關於邱吳綢出售其應有部分之部分，  
20 因邱吳綢已死亡，簽約時邱進財有無代理權不明，故該部分  
21 應為無效，是關於原告就應有部分之買賣亦為無效云云。查  
22 系爭契約乃以全部共有人將其應有部分一同出售為系爭契約  
23 之條件，故邱吳綢部分無效確有可能影響契約之效力。查邱  
24 吳綢於79年6月18日死亡，此有戶籍謄本在卷可佐（卷一第1  
25 35頁），並於112年2月6日簽立不動產買賣契約時僅由邱進  
26 財簽名，並註明為代理，並未提出任何經全體共有人同意之  
27 代理文件，此有不動產買賣契約書在卷可佐（卷一第21至33  
28 頁，卷二第179至188頁），惟邱吳綢之全體繼承人嗣後皆已  
29 簽名在上開買賣契約書上，表明願意出售系爭土地應有部分  
30 之意思，此有附加條款、授權書、繼承系統表、戶籍謄本、  
31 印鑑證明在卷可佐（卷二第189、139至167頁），是邱吳綢

01 之繼承人確有同意出售系爭土地，殆可認定。基此，邱吳綢  
02 就系爭土地之權利，依民法第1148條規定已由其繼承人承  
03 受，其全體繼承人既已同意出售系爭土地，自生效力。原告  
04 主張系爭買賣關於邱吳綢部分無效，而影響系爭契約之效  
05 力，顯不可採。

06 四、綜上所述，原告請求確認兩造就系爭土地權利範圍1/12之系  
07 爭契約無效，為無理由，應予駁回。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

10 民事第四庭 法官 鄭 瑋

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

15 書記官 楊姿敏