

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第141號

上訴人 吳武田
訴訟代理人 樓嘉君律師
被上訴人 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

上列當事人間請求確認買賣契約無效事件，上訴人對於中華民國113年7月17日臺灣高雄地方法院112年度重訴字第248號第一審判決提起上訴，本院於114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人與訴外人吳黃除、黃吳隨、黃玉秀、吳忠義、吳全安、吳明發、吳采錚、吳茂祥、邱吳綢共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（面積1837.08平方公尺，下稱系爭土地，上訴人應有部分1/12），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上訴人，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款所定耕地，私法人應具有同條例第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始得承受，被上訴人並非具有該購買資格之法人，系爭土地買賣因違反農發條例第33條之強制規定而無效。又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

01 農業使用，被上訴人之營業項目屬工業製造業，無從以系爭
02 土地從事工業製造，亦未經高雄市政府事前許可，違反上開
03 強制規定。共有人邱吳綢於79年6月18日死亡，系爭契約卻
04 以邱吳綢為出賣人，未經全體繼承人同意或追認，由邱進財
05 代理簽立買賣契約書，應屬無效。系爭契約附加條款第8條
06 特別約定如有共有人之一依土地法第34條之1以同一價格行
07 使優先購買權，則交易取消（下稱系爭條款），上訴人已向
08 共有人吳茂祥行使優先購買權，故系爭契約已因系爭條款之
09 解除條件成就而無效。爰依民事訴訟法第247條之規定，提
10 起本件訴訟。聲明：確認兩造就系爭土地權利範圍1/12於11
11 2年2月6日之買賣契約無效。

12 二、被上訴人則以：系爭土地經高雄市政府依都市計畫法劃分之
13 農業區，非屬農發條例第3條第11款所指耕地，無該條例第3
14 3條所定私法人不得承受耕地之限制。至於都市計畫施行細
15 則之農業區許可使用等規定僅為限制土地使用之規範，違反
16 使用僅為受行政罰鍰或刑事責任之問題，與土地移轉無關。
17 邱吳綢雖已死亡，惟系爭土地各共有人本得自由處分自己之
18 應有部分，基於債之相對性，並不相互影響，況邱吳綢之繼
19 承人均同意出售所繼承之系爭土地應有部分，先由邱進財代
20 理簽名後，嗣後再交由全體繼承人簽名確認，且系爭土地共
21 有人已有5/6以上同意出售，符合土地法第34條之1第1項多
22 數決處分系爭土地，不存在系爭契約因邱吳綢死亡而無效之
23 情形。另系爭條款僅係重申土地法第34條之1第4項規定，上
24 訴人已同意出售其共有系爭土地之應有部分，當無優先購買
25 權可行使等語，資為抗辯。

26 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)
27 原判決廢棄；(二)確認兩造就系爭土地權利範圍1/12於112年2
28 月6日之買賣契約無效。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)系爭土地為上訴人與黃吳除、黃吳隨、黃玉秀、吳忠義、
31 吳全安、吳明發、吳采鏞、吳茂祥、邱吳綢分別共有，應

01 有部分依序為1/12、1/6、1/6、1/6、1/24、1/24、1/24、
02 1/24、1/12、1/6。

03 (二)邱吳綢於79年6月18日死亡，其繼承人邱進丁、邱進財、邱
04 進福、邱進富、邱玉琴、邱美雲、王榮進、王榮標、王靜
05 芬於112年3月29日辦理繼承登記為共同共有，應有部分1/
06 6。

07 (三)上訴人與黃吳除（黃文良代理）、黃吳隨、黃玉秀、吳忠
08 義、吳全安、吳明發、吳采錚、吳茂祥，於112年2月6日以
09 總價7,760萬元將系爭土地全部出售予被上訴人及王志剛
10 （指定登記應有部分各為5/6、1/6），並於同日簽訂不動產
11 買賣契約書及附件A附加條款。又邱吳綢於簽約時已死亡，
12 係由邱進財在出售人名冊邱吳綢之欄位簽立邱吳綢姓名，及
13 由邱進財簽名、用印，記載「代」之字樣。

14 (四)被上訴人並非農業發展條例第34條之農民團體、農業企業機
15 構、或農業試驗研究機構。

16 (五)系爭土地為高雄市都市計畫農業區（都市計畫名稱：澄清湖
17 特定區計畫）。

18 (六)上訴人於113年5月6日寄發存證信函予共有人吳茂祥，表示
19 對吳茂祥之土地應有部分1/12行使優先承購權。

20 五、本件爭點：

21 (一)系爭土地有無上訴人所指各無效事由？

22 (二)上訴人請求確認兩造就系爭土地權利範圍1/12之買賣契約無
23 效，有無理由？

24 六、本院判斷：

25 (一)系爭土地有無上訴人所指各無效事由？

26 1.按私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農
27 業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。
28 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，其符合技術
29 密集或資本密集之類目及標準者，經申請許可後，得承受耕
30 地；技術密集或資本密集之類目及標準，由中央主管機關指
31 定公告，農發條例第33條、第34條第1項固分別定有明文。

01 惟農發條例第3條第11款所定「耕地」係指：「依區域計畫
02 法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區
03 之農牧用地。」，依區域計畫法施行細則第11條第1、2、
04 5、6款規定：「非都市土地得劃定為下列各種使用區：一、
05 特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，
06 經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。二、
07 一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。…。五、
08 森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水
09 源，依森林法等有關法規，會同有關機關劃定者。六、山坡
10 地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖
11 蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土
12 保育，依有關法規，會同有關機關劃定者。…。」，依上該
13 法條內容可知依區域計畫法劃定之特定農業區、一般農業
14 區、山坡地保育區及森林區者，為「非都市計畫土地」。系
15 爭土地業經劃定為都市計畫土地（澄清湖特定區計畫），土
16 地使用分區為都市計畫農業區，有土地使用分區證明書、高
17 雄市政府都市發展局113年3月18日函可參（見原審卷一第43
18 頁、卷二第39頁），依前開規定，自非得依區域計畫法劃定
19 為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之土
20 地，且經原審函詢仁武地政事務所，亦據該所函覆系爭土地
21 非屬農發條例定義之耕地，除買受人為外國人時應符合土地
22 法第17至20條規定，無其他移轉所有權之限制等語明確，有
23 該所113年3月18日函可稽（見原審卷二第37頁），上訴人主
24 張系爭土地為農發條例第3條第11款之耕地，被上訴人應受
25 同條例第33條、第34條購買資格限制，不得購買系爭土地云
26 云，自非可取。又上訴人此部分主張既屬無據，其聲請向內
27 政部地政司函詢系爭土地是否為農發條例第3條第11款之耕
28 地、本件買賣是否經核准同意等事項（見本院卷第100至101
29 頁），自無贅為無益調查之必要。

30 2. 上訴人又主張：系爭土地依都市計畫法高雄市施行細則第18
31 條及系爭管制項目表應受高雄市政府都市發展局管制供農業

01 使用，被上訴人之營業項目屬工業製造業，無從以系爭土地
02 從事工業製造，亦未經高雄市政府許可，違反上開強制規定
03 等語。惟按都市計畫法高雄市施行細則第18條第11款規定：
04 「本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區，分別管制其使
05 用；其使用管制項目及內容如附表一。但其他法律、法規命
06 令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定：十一、
07 農業區。」，系爭管制項目表僅列明該條各款管制項目及內
08 容，關於農業區部分，係就將來使用農業區土地及建築物用
09 途、規格、應經主管機關核准等設定相關規範，有上該施行
10 細則及管制項目表可參（見原審卷二第56、85至88頁），可
11 悉上開規定及管制項目表並未就購買都市計畫農業區土地者
12 為資格限制，或訂有須經高雄市政府事先許可之限制。上訴
13 人猶以被上訴人營業項目為工業製造、未經事前許可為由，
14 主張被上訴人購買土地違反強制規定，致系爭契約無效云
15 云，自非可取。

16 3. 上訴人復主張：土地共有人邱吳綢於79年6月18日死亡，系
17 爭契約仍以邱吳綢為出賣人，未經全體繼承人同意或追認，
18 邱進財代理簽立買賣契約書，應屬無效等語。惟按共同共有
19 物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同
20 共有人全體之同意，固為民法第828條第3項所明定。該項所
21 謂之同意，非必於行為當時為之，如事前允許或事後承認，
22 均包含在內。查，系爭土地為上訴人與黃吳除、黃吳隨、黃
23 玉秀、吳忠義、吳全安、吳明發、吳采鐸、吳茂祥、邱吳綢
24 分別共有（應有部分依序為1/12、1/6、1/6、1/6、1/24、
25 1/24、1/24、1/24、1/12、1/6）。上訴人與黃吳除、黃吳
26 隨、黃玉秀、吳忠義、吳全安、吳明發、吳采鐸、吳茂祥，
27 於112年2月6日以總價7,760萬元將系爭土地全部出售予被上
28 訴人及王志剛（指定登記應有部分各為5/6、1/6），並於同
29 日簽訂不動產買賣契約書及附件A附加條款等情，為兩造所
30 不爭執，並有系爭土地登記謄本、上該買賣契約書及附加條
31 款可參（見原審卷一第21至41頁），土地出售人名冊固同時

01 將邱吳綢列為出賣人，由邱進財在該名冊邱吳綢之欄位簽立
02 邱吳綢姓名，及由邱進財簽名、用印，記載「代」之字樣
03 （見原審卷一第33頁），惟邱吳綢已於79年6月18日死亡，
04 其就系爭土地之應有部分1/6為其全體繼承人共同共有，應
05 由邱吳綢之全體繼承人同意出售，繼承人邱進財於系爭契約
06 簽名出售土地，僅能認定其有同意出售土地之意，效力未
07 定，而邱進財及其他繼承人邱進丁、邱進福、邱進富、邱玉
08 琴、邱美雲、王榮進、王榮標、王靜芬已於112年3月29日辦
09 理繼承登記為共同共有，應有部分1/6，於出售人名冊補行
10 簽名，有繼承系統表、戶籍謄本、出售人邱吳綢之繼承人名
11 冊、授權書、土地登記謄本可參（見原審卷二第139至165
12 頁、本院卷第105至109頁），足認邱吳綢之繼承人皆已事後
13 同意出售土地，上訴人亦不爭執全體繼承人已於買賣契約補
14 行簽名（見原審卷二第172頁），應認共有人邱吳綢部分已
15 由全體繼承人行使權利，同意處分系爭土地，系爭契約並非
16 無效。況依土地法第34條之1第1項規定，共有土地或建築改
17 良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或
18 典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
19 之，其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。而系爭土
20 地除邱吳綢以外之共有人全數同意出售系爭土地全部，扣除
21 邱吳綢之應有部分1/6，出賣人之應有部分已逾2/3，據此亦
22 難認系爭契約無效。

23 4.上訴人復稱：系爭條款約定如有共有人之一依土地法第34條
24 之1以同一價格行使優先購買權，則交易取消，上訴人已向
25 共有人吳茂祥行使優先購買權，故系爭契約已因系爭條款之
26 解除條件成就而無效等語。經查：

27 (1)上訴人於原審審理期間之113年5月6日委任律師寄發律師
28 函，通知吳茂祥就其應有部分1/12行使優先購買權，有上該
29 律師函可參（見原審卷二第131頁），而系爭條款約定內容
30 為：「依土地法第34-1條他共有人得以同一價格共同或單獨
31 優先承購，如有他共有人在法定期間內提出行使優先購買權

01 則本交易取消，依法由有優先購買權人先行購買，買方已支
02 付之價金全數無息退還。」（見原審卷一第35頁），可知該
03 條款係就有土地法第34條之1所定他共有人行使優先購買權
04 之情形事先為約定，自應回歸適用土地法第34條之1關於優
05 先購買權之規定。

06 (2)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
07 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
08 合計過半數之同意行之；但其應有部分合計逾2/3者，其人
09 數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔
10 時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應
11 公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格
12 共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第2項及第4
13 項定有明文。又依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土
14 地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之
15 共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律
16 之授權代為處分他共有人之應有部分，並非以此剝奪他共有人
17 依同條第4項規定享有之優先承購權，是共有人依首揭規
18 定出賣共有土地之全部時，他共有人自仍有優先承購之權利
19 （最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。再
20 按共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地者，
21 他共有人雖亦得依同條第4項規定，以同一價格優先承購，
22 惟共有人既係出賣共有物，而非出賣其應有部分，則主張優
23 先承購之共有人亦應就共有物全部按同一價格為承購，不得
24 主張僅承購其中若干應有部分，而按該應有部分計其價金。
25 至於共有人出賣共有土地未合於土地法第34條之1第1項規定
26 之情形，其出賣之標的既為共有物，則他共有人亦不得逕認
27 該共有人係出賣其應有部分，而僅就該應有部分主張優先承
28 購（最高法院97年度台上字第2222號判決意旨參照）。

29 (3)依土地法第34條之1第1、2、4項規定文義，及出賣之共有人
30 應以書面通知他共有人之規定脈絡，可知得依土地法第34條
31 之1規定行使優先購買權之「他共有人」，當為未同意出賣

01 土地之共有人，此與系爭條款約明「他共有人」行使優先購
02 買權並無不同，上訴人稱土地法第34條之1並未限縮出賣人
03 之權利，全體契約當事人都可以行使云云，與該規定尚有未
04 合。又承辦系爭土地買賣之代書王綉環於原審就此節證稱：
05 會有系爭條款，是因為當時邱吳綢尚未辦理繼承，怕其他繼
06 承人會想要買土地，所以才有這個約定等語（見原審卷二第
07 175至176頁），且附加條款第7條亦約定：「買方知悉本筆
08 土地交易尚有部分所有權人未同意出售，簽約後買方同意所
09 有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
10 規處理；過程委由代書聘請律師協處...」（見原審卷一第3
11 5頁），而系爭契約已由邱吳綢以外之共有人全數同意出賣
12 系爭土地全部，依此可知係因簽約時邱吳綢之繼承人尚未同
13 意出售土地，故於附加條款列明第7、8條就邱吳綢之繼承人
14 依土地法第34條之1規定辦理，及就其等行使優先購買權時
15 之情形，預為約定，益徵系爭條款所指行使優先購買權之他
16 共有人，係指未同意出售土地而未與買受人訂立買賣契約之
17 其他共有人，顯非上訴人所稱系爭條款係指共有人中之一人
18 均得行使優先購買權，其此部分主張，要無可採。上訴人既
19 為同意出售系爭土地全部之人，自無從依土地法第34條之1
20 規定行使優先購買權。縱上訴人認其得行使優先購買權，然
21 系爭契約買賣標的為土地全部，依前揭說明，上訴人亦不得
22 僅就部分共有人之應有部分主張優先承購。況且，邱吳綢之
23 全體繼承人已事後同意出售系爭土地，如前所述，系爭土地
24 業經全體共有人同意出售共有土地之全部，自與土地法第34
25 條之1所定部分共有人處分土地之情形不同。綜合上開說
26 明，上訴人主張其已就吳茂祥之應有部分1/12行使優先購買
27 權，依系爭條款約定交易取消云云，顯屬無據，並非可取。

28 (二)上訴人請求確認兩造就系爭土地權利範圍1/12之買賣契約無
29 效，有無理由？

30 依上開說明，系爭契約並無上訴人所指各種無效事由，其據
31 而請求確認兩造就系爭土地權利範圍1/12於112年2月6日之

01 買賣契約無效，自屬無據。
02 七、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條規定，請求確認兩
03 造就系爭土地權利範圍1/12於112年2月6日之買賣契約無
04 效，核屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無
05 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
06 由，應駁回上訴。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
08 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

11 民事第三庭

12 審判長法 官 許明進

13 法 官 蔣志宗

14 法 官 周佳佩

15 以上正本證明與原本無異。

16 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，其
17 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
18 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
19 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
20 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

22 書記官 蔡佳君

23 附註：

24 民事訴訟法第466條之1：

25 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
28 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
29 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

30 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。