

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1112號

原告 廖宇垣

劉欽乾

共同

訴訟代理人 劉雅萍律師

被告 廖子龍

兼 訴訟

代理人 廖裕健

上一人訴訟 黃泓勝律師

代理人

上列當事人間確認優先購買權存在等事件，本院於民國113年11月26日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告廖宇垣就坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地（面積52.08平方公尺）、468-6地號土地（面積87.72平方公尺）、權利範圍均分之一，均有優先購買權；被告廖裕健應就上開2筆土地，於民國110年4月20日以買賣為登記原因、登記日期為民國110年5月6日之所有權移轉登記予以塗銷。
- 二、被告廖子龍應就第一項所示之上開2筆土地，按價金新臺幣捌拾肆萬伍仟柒佰玖拾元，及依被告2人間於民國110年3月22日所簽訂不動產買賣契約書之同樣條件，與原告廖宇垣訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣給付上開價金（含繳納該2筆土地之土地增值稅）同時，將上開2筆土地之所有權移轉登記予原告廖宇垣。
- 三、確認原告劉欽乾就坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地

（面積86.21平方公尺）、權利範圍分之一，有優先購買權；被告廖裕健應就上開筆土地，於民國110年5月3日以買賣為登記原因、登記日期為民國110年5月19日之所有權移轉登記予以塗銷。

四、被告廖子龍應就第三項所示之上開該筆土地，按價金新臺幣壹佰零肆萬參仟壹佰肆拾元，及依被告2人間於民國110年5月3日所簽訂不動產買賣契約書之同樣條件，與原告劉欽乾訂立土地買賣契約，並於原告劉欽乾給付上開價金（含繳納該筆土地之土地增值稅）同時，將上開筆土地之所有權移轉登記予原告劉欽乾。

五、訴訟費用由被告2人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，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256條已有規定。查本件原告起訴時，其聲明原為：一、確認原告廖宇垣就被告廖子龍所有坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地（面積52.08平方公尺，下稱系爭454-11地號土地）、權利範圍1/1，有優先購買權存在。被告廖子龍、廖裕健就上開土地於民國110年4月20日以買賣為登記原因、登記日期為110年5月6日之所有權移轉登記應予塗銷。被告廖子龍應就上開土地，有與被告廖子龍、廖裕健於110年4月20日所訂立買賣契約其餘之相同條件，與原告廖宇垣訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣給付上開價金之同時，將上開土地之所有權轉登記予原告廖宇垣；二、確認原告廖宇垣就被告廖子龍所有坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號土地（面積87.72平方公尺，下稱系爭468-6地號土地）、權利範圍1/1，有優先購買權存在。被告廖子龍、廖裕健就上開土地於110年4月20日以買賣為登記原因、登記日期為110年5月6日之所有權移轉登記應予塗銷。被告廖子龍應就上開土地，有與被告廖子龍、廖裕健於110年4月20日所訂立買賣契約其餘之相同條件，與

原告廖宇垣訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣給付上開價金之同時，將上開土地之所有權轉登記予原告廖宇垣。三、確認原告劉欽乾就被告廖子龍所有坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地（面積86.21平方公尺，下稱系爭454-13地號土地）、權利範圍1/1，有優先購買權存在。被告廖子龍、廖裕健就上開土地於110年5月3日以買賣為登記原因、登記日期為110年5月19日之所有權移轉登記應予塗銷。被告廖子龍應就上開土地，有與被告廖子龍、廖裕健於110年5月3日所訂立買賣契約其餘之相同條件，與原告劉欽乾訂立土地買賣契約，並於原告劉欽乾給付上開價金之同時，將上開土地之所有權轉登記予原告劉欽乾（見本院卷第9-10頁）。嗣就被告2人間就上開3筆土地買賣契約之價金等買賣內容之變更及確認，原告數次變更其聲明，最後變更其聲明為：一、確認原告廖宇垣就被告廖子龍所有系爭454-11地號土地、系爭468-6地號土地、權利範圍均1/1，有優先購買權存在。被告廖子龍、廖裕健就上開所示2筆土地於110年4月20日以買賣為登記原因、登記日期為110年5月6日之所有權移轉登記應予塗銷。被告廖子龍應就上開2筆土地，有以新台幣（下同）845,790元之價格及應負擔之土地增值稅等與被告廖裕健於110年3月22日所訂立買賣契約其餘之相同條件，與原告廖宇垣訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣給付上開價金之同時，將上開2筆土地之所有權轉登記予原告廖宇垣；(二)、確認原告劉欽乾就被告廖子龍所有系爭454-13地號土地、權利範圍1/1，有優先購買權存在。被告廖子龍、廖裕健就上開筆土地於110年5月3日以買賣為登記原因、登記日期為110年5月19日之所有權移轉登記應予塗銷。被告廖子龍應就上開筆土地，有以1,043,140元之價格及應負擔之土地增值稅等與被告廖裕健於110年5月3日所訂立買賣契約其餘之相同條件，與原告劉欽乾訂立土地買賣契約，並於原告劉欽乾給付上開價金之同時，將上開筆土地之所有權轉登記予原告劉欽乾（見本院卷第311-312頁）。經核原告所為上

開聲明之變更，係因最後確認被告2人間，就上開3筆土地買賣契約之價金等買賣內容，所為更正其事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，依上說明，程序上亦應予以准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、原告廖宇垣之先祖就系爭454-11、468-6地號土地之全部，原告劉欽乾之先祖就系爭454-13地號土地之全部（上開三筆土地，以下合稱系爭3筆土地），各與被告廖子龍先祖曾訂立未定期限之租地建屋土地租賃契約，嗣均由後代繼承該租賃契約關係，則被告廖子龍於事後受讓該等土地所有權，應認原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地全部之租賃關係，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地全部之租賃關係，對被告廖子龍均繼續有效存在。又被告廖子龍於110年3月22日就系爭454-11、468-6地號土地；110年5月3日就系爭454-13地號土地，與被告廖裕健訂立買賣契約，惟被告廖子龍並未將該等買賣契約之內容及條件，以書面通知原告2人，原告2人亦未收到證人廖洪佑有關買賣契約內容之通知，原告並無被告所稱放棄優先承買權之情形，依土地法第104條及民法第426條之2之規定，被告2人就系爭3筆土地所訂立買賣契約及所有權移轉登記，均不得對抗原告2人，原告2人仍得行使優先購買權及請求被告廖裕健塗銷系爭3筆土地所有權移轉登記，並得依同一買賣條件主張優先購買權存在。是原告爰依土地法第104條及民法第426條之2之規定，提起本件訴訟，為如訴之聲明所示之請求，應有理由。

(二)、依本院110年度訴字第491號拆屋還地事件（下稱前案一審事件）判決附圖一，即新竹縣竹東地政事務所（下稱竹東地政）110年11月4日東測數字第135700號土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示，原告廖宇垣之房屋占用系爭454-11地號土地合計51.57平方公尺、占用468-6地號土地合計87.16平方公尺，與系爭454-11、468-6地號土地，其騰本所

載面積各52.08、87.72平方公尺，均僅有小數點差距，原告劉欽乾之房屋，占用系爭454-13地號土地之面積為83.24平方公尺，與系爭454-13地號土地，其謄本所載面積86.21平方公尺，亦僅有2.97平方公尺之差距，此均僅係測量之誤差，或該等差距處僅係空地，但亦是原告租地建屋之承租土地之範圍，故原告廖宇垣確係向被告廖子龍承租系爭454-11、468-6地號土地之全部，原告劉欽乾係向被告廖子龍承租系爭454-13地號土地之全部，而非僅係該等土地之一部分，是原告優先承買權之範圍，自為該三筆土地之全部。並聲明：如主文第一至四項所示。

二、被告則以：

(一)、臺灣高等法院112年度上字第766號拆屋還地事件（下稱前案二審事件）固認原告2人就系爭3筆土地有未定期限租約，得依土地法第104條第1項規定行使優先購買權，系爭3筆土地所有權移轉予被告廖裕健之行為，對原告2人不生效力，然該事件將法條所載「其契約不得對抗優先購買權人」，解釋為「其契約對優先購買權人不生效力」，顯有疑義。且本件縱認原告2人因行使優先購買權而取得所有權，依民法第758條第1項規定，於登記前根本不生效力，自無礙於被告廖裕健為所有權人，否則假若原告2人本件勝訴確定，卻衡酌價金後決定不支付亦不移轉登記，被告廖裕健卻礙於上開判決連租金都無法收取，該判決顯有違背法令之違誤。

(二)、土地法第104條優先承買權之通知方式，並未明文以書面為必要，亦無規定通知優先承買權人需告知買受人為何人及附買賣契約等文件，本件姑不論原告就系爭3筆土地，對被告廖子龍無租約關係，縱屬有之，本件早已於109年、110年間由證人廖洪佑及被告，分別通知原告2人出賣系爭3筆土地一事，並說明承購之條件，但原告2人無意承購，已放棄優先承買權。原告2人遲至112年9月12日方起訴主張行使優先購買權，與法律規定優先承買權行使之立法意旨有違，顯有悖於法之安定性及嚴重妨害交易秩序，與誠信原則有違，屬權

01 利濫用，其等主張應不可採。又原告先於本件辯論意旨二狀
02 中，表示不願意負擔土地增值稅，即其不願意依相同條件購
03 買，已放棄優先承買權，此部分其不能嗣後再予補正。況退
04 步言之，縱認原告2人得行使優先購買權，惟應限於承租範
05 圍內之基地，原告2人之房屋並未占用系爭3筆土地之全部，
06 自有待原告2人證明承租範圍，並僅就承租範圍內得行使優
07 先購買權。並聲明：請求駁回原告之訴。

08 三、本院之判斷：

09 經查，坐落系爭454-11、468-6地號上之房屋為原告廖宇垣
10 所有，依前案一審事件之系爭複丈成果圖所示，該房屋占用
11 系爭454-11地號土地合計51.57平方公尺、占用468-6地號土
12 地合計87.16平方公尺，另坐落系爭454-13地號土地上之房
13 屋為原告劉欽乾所有，該房屋占用系爭454-13地號土地之面
14 積為83.24平方公尺；又被告廖子龍前因分割取得系爭3筆土
15 地之所有權，所有權權利範圍均為1/1，嗣被告廖子龍與被
16 告廖裕健，於110年3月22日就系爭454-11、468-6地號土
17 地，簽訂不動產買賣契約書，約定由被告廖裕健以845,790
18 元，向被告廖子龍購買系爭454-11、468-6地號土地，土地
19 增值稅由買方即被告廖裕健負擔等內容；被告廖子龍與被告
20 廖裕健，於110年5月3日就系爭454-13地號土地簽訂不動產
21 買賣契約書，約定由被告廖裕健以1,043,140元，向被告廖
22 子龍購買系爭454-13地號土地，土地增值稅由買方即被告廖
23 裕健負擔等內容；嗣被告廖子龍就系爭454-11、468-6地號
24 土地之所有權，於110年5月6日，就系爭454-13地號土地之
25 所有權，於110年5月19日，均以買賣為登記原因，辦妥所有
26 權移轉登記為被告廖裕健所有等情，有原告提出之前案一審
27 事件判決影本、系爭3筆土地之土地登記第一類謄本（見本
28 院卷第19-43、55-59頁），及被告提出系爭454-11、468-
29 6、454-13地號土地不動產買賣契約書暨土地增值稅繳款書
30 影本（見本院卷第277-297頁）等件為證，復經本院依職權
31 調取系爭3筆土地之所有權移轉登記案件資料，經新竹縣竹

東地政事務所於112年11月27日以東地所登字第1120006334號函檢送上開資料附卷可參（見本院卷第73-96頁），堪信為實在。茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地全部，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地全部，於被告2人間買賣系爭3筆土地時，是否與被告廖子龍間，存有租地建屋之租約關係？(二)、原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地全部，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地全部，是否享有承租人之優先購買權？原告2人請求被告廖裕健，應將系爭3筆土地之所有權移轉登記予以塗銷，被告廖子龍應就系爭454-11、468-6地號及系爭454-13地號土地，以與被告2人間所訂買賣契約相同之條件，各與原告廖宇垣、劉欽乾訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣、劉欽乾各給付其價金等時，將該等土地所有權移轉登記予原告廖宇垣、劉欽乾，是否於法有據？爰予以論述如下。

(一)、原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地全部，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地全部，於被告2人間買賣系爭3筆土地時，是否與被告廖子龍間，存有租地建屋之租約關係？

1、按，出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正前民法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。又「(一)基於維護民法債編修正前之既有秩序，以維繫法律之安定性。在民法債編修正、於89年5月5日施行前，所成立未經公證、期限逾5年，或未定期限之不動產租賃契約，應無修正民法第425條第2項規定之適用。(二)倘上訴人之先祖確於日據大正14年間，即與斯時系爭土地共有人全體訂定（未定期限）租約，

01 且未限定以建屋為其目的。則於該租約合法終止前，縱被上
02 訴人輾轉於民法第425條修正施行後之95年7月17日，受讓該
03 土地之所有權。依上開說明，仍非無修正前民法第425條
04 （其租賃契約對於受讓人（被上訴人）仍繼續存在，即「買
05 賣不破租賃」）規定之適用。」，亦有最高法院98年度台上
06 字第764號判決意旨可值參考。

07 2、經查，本件之被告廖子龍及訴外人廖子宏、廖度榕，於前案
08 一審事件審理時，即均以證人身份，到庭供述包括系爭3筆
09 土地等土地，早在其等先祖所有時期，即經全體共有人之同
10 意，而共同出租予他人（包括本件原告之先祖）在其上興建
11 房屋，並約定依土地持分比例按年輪流向承租人收取租金；
12 上開約定於渠等先祖死亡後，即一代一代傳接下來，渠等於
13 系爭3筆土地等分割前，亦係以土地共有人身分，向包括本
14 件之原告等人輪流收取租金等語綦詳，並據證人廖度榕於該
15 事件提出其上載有包括本件原告等人資料之建物基地地租名
16 冊，附於該事件卷宗內可供佐證（見該事件卷三第29-37
17 頁），足認被告廖子龍等土地共有人之先祖與原告2人之先
18 祖間，確實曾就分割前之系爭3筆土地訂定未定期限之基地
19 建屋租賃契約等情，為前案一審事件所調查認定並判決認定
20 屬實在案，且上開事實經該事件兩造上訴後，於前案二審事
21 件審理時，復為該案兩造所不爭執（本件被告廖裕健，於該
22 案訴訟中亦不爭執上開事實），此經本院調取前案一審事件
23 卷宗查明無訛，並有前案一、二審事件判決影本在卷可憑
24 （見前案一審事件判決第11-16頁、前案二審事件判決第4
25 頁，即本院卷第29-34頁、第246頁）。是揆諸上開之規定及
26 說明，原告與被告廖子龍之先祖，就分割前之系爭3筆土地
27 既有約定不定期之租賃契約，經輾轉繼承或讓與後，原告廖
28 宇垣為系爭454-11、468-6地號土地上房屋之所有人；原告
29 劉欽乾為系爭454-13地號土地上房屋之所有人；被告廖子龍
30 則分割受讓而成為系爭3筆土地之所有人，足見原告廖宇垣
31 就系爭454-11、468-6地號土地，原告劉欽乾就系爭454-13

01 地號土地，於被告廖子龍與被告廖裕健買賣系爭3筆土地
02 時，與被告廖子龍間就該等土地之租賃關係仍繼續存在。至
03 被告2人雖於本件，否認原告2人與被告廖子龍間，就系爭3
04 筆土地存在租地建屋之租賃關係，惟未提出任何證據，證明
05 前案一、二審事件所認定之上開事實有何不實之處，則渠等
06 於本院審理中就上開事實之存在翻異其詞，空言否認，自難
07 認為可採。

08 3、至原告與被告廖子龍間，就系爭3筆土地存有租地建屋租約
09 關係之範圍為何，原告主張係3筆土地之全部，被告則加以
10 否認。經查，依前案一審事件判決附圖一，即系爭複丈成果
11 圖所示，原告廖宇垣之房屋占用系爭454-11地號土地合計5
12 1.57平方公尺、占用468-6地號土地合計87.16平方公尺，與
13 該2筆土地之各別面積（即依序各為52.08、87.72平方公
14 尺，見該二筆土地之土地登記謄本所示），均僅有小數點差
15 距，另原告劉欽乾之房屋，占用系爭454-13地號土地之面積
16 為83.24平方公尺，與該筆土地之總面積86.21平方公尺（見
17 該筆土地之土地登記謄本所示），亦僅有2.97平方公尺之差
18 距，此業如前述，再參以原告所提其自身及先祖先前向被告
19 廖子龍之先祖、被告廖子龍等土地共有人，承租系爭3筆土
20 地所繳納租金之原證5、原證6租金收據及原證7存提租金之
21 提存書影本（見本院卷第213-239頁），其內亦均未記載原
22 告及其先祖，僅係承租系爭3筆土地內之特定部分，而非整
23 筆土地承租之內容，是原告主張係承租系爭3筆土地之全部
24 面積，而非尚有一小部分未承租乙節，應堪以採認為真實，
25 被告辯稱原告非承租該3筆土地之全部範圍云云，尚難以憑
26 採。

27 (二)、原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地全部，原告劉欽
28 乾就系爭454-13地號土地全部，是否享有承租人之優先購買
29 權？原告2人請求被告廖裕健，應將系爭3筆土地之所有權移
30 轉登記予以塗銷，被告廖子龍應就系爭454-11、468-6地號
31 及系爭454-13地號土地，以與被告2人間所訂買賣契約相同

之條件，各與原告廖宇垣、劉欽乾訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣、劉欽乾各給付其價金等時，將該等土地所有權移轉登記予原告廖宇垣、劉欽乾，是否於法有據？

- 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，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；前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄，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條定有明文。次按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權；前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人，優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄；出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人，民法第426條之2亦有明文。又按【民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條所定之「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。是以上揭二條文所稱之「出賣條件以書面通知」及「出賣通知」者，係專指「出賣人」將同樣出賣條件（諸如買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對優先承買權人而為通知而言，不包括買受該基地第三人之通知在內，此觀民法第四百二十六條之二第二項增訂「前項情形，『出賣人』應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄」，並於第三項增設「『出賣人』未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人」，暨土地法第一百零四條第二項規

01 定「前項優先購買權人，於接到『出賣通知』後十日內不表
02 示者，其優先購買權視為放棄。『出賣人』未通知優先購買
03 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
04 權人」等文字，並參照八十八年四月二十一日增訂民法第四
05 百二十六條之二及六十四年七月二十四日修正土地法第一百
06 零四條規定時，所揭槩「為達到使用與所有合一之目的，促
07 進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第一百零四條規定，
08 增訂本條」及「為保護現有基地或房屋所有權人、承租人或
09 其他合法使用人之權益」之立法意旨自明。】、【查土地法
10 第一百零四條第一項規定基地出賣時，承租人有依同樣條件
11 優先購買之權，故承租人放棄優先購買權，必於其知悉買賣
12 條件後，始能為之。倘其僅知出賣之事實，不知買賣之條
13 件，尚無從決定是否依同樣條件優先購買，自無放棄優先購
14 買權之可言。】、【按承租人放棄優先購買權，必須其知悉
15 買賣條件後，始能為之。倘其僅知出賣之事實，不知買賣之
16 條件，尚難僅因其久未行使優先購買權，而指其嗣後行使係
17 權利濫用或有違誠信原則。】，有最高法院99年度台上字第
18 1699號、88年度台上字第2167號及100年度台上字第1582 號
19 民事判決意旨可供參考。是依土地法第104條第1項之規定，
20 基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。必該優先
21 購買權人，於接到出賣人以與買賣契約內容（如買賣標的、
22 範圍、價金及付款方法等）同條件之通知後，未於10日內表
23 示者，其優先購買權始視為放棄，民法第426條之2第2項更
24 規定，出賣人之該通知，應以書面為之。且所謂通知，係指
25 出賣人將得以同樣條件優先購買之情事，向有優先購買權人
26 為告知之意，不得僅以告知買賣土地之事實，即謂已盡通知
27 之義務。是以基地出賣人出賣基地，未將其與第三人訂立之
28 土地買賣契約之條件通知基地承租人，縱基地承租人知悉過
29 戶之事，因其不知上開條件而無從行使優先購買權，其優先
30 購買權仍不能視為放棄。再依土地法第104條第2項規定，出
31 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，係指出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優先購買權人不生效力，故承租人之優先購買權，已具有相對之物權效力，出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約，該第三人即不得以所有權人或出租人地位對優先購買權人有所主張。是基地出賣人必須將其與第三人訂立之土地買賣契約之條件，通知予優先購買權人，以便其考慮是否依同樣條件優先購買，倘承租人僅知出賣之事實，不知買賣之條件，自亦難僅其因其久未行使優先購買權，而認其嗣後行使該權利，係權利濫用或有違誠信原則之情形。

2、依上所述，原告廖宇垣就系爭454-11及468-6地號土地，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地，於被告2人於110年3月22日、5月3日，各就系爭454-11及468-6地號土地、系爭454-13地號土地，簽訂不動產買賣契約時，已對出賣人即被告廖子龍享有租地建屋之土地承租權，則揆以土地法第104條及民法第426條之2之規定，原告2人就上開土地，就被告2人間之買賣出售，已享有上開條文所規定承租人之優先承買權，應堪以認定。

3、被告固主張：於被告廖子龍出售系爭3筆土地予另一被告時，被告2人已親自及透過證人廖洪佑，將上開出賣事實通知原告，原告當時已表明不願承買，業已放棄優先承買權，自不能嗣後再為行使該權利，否則屬權利濫用及違反誠信原則等語，並提出被告廖裕健與證人廖洪佑於109、110年間之LINE對話截圖影本（見本院卷第125-131頁），及舉證人廖洪佑之證述為憑，然為原告所否認。經查，被告2人係先後於110年3月22日、5月3日，始就系爭454-11及468-6地號土地、系爭454-13地號土地，分別簽訂不動產買賣契約書，由被告廖裕健向被告廖子龍購買該等土地，已如前述，則依上開土地法第104條及民法第426條之2，有關優先承買權通知之規定及說明，必須由出賣人即被告廖子龍，將其與另一被告所訂系爭3筆土地之前述2份買賣契約，有關買賣標的、範圍、價

01 金及付款方法、產權移轉、稅費負擔、瑕疵擔保等契約內
02 容，通知原告，以讓原告知悉該等契約內容，以便原告能決
03 定是否以同樣條件向被告廖子龍買受系爭3筆土地時，始得
04 謂出賣人已盡上開規定之優先承買權通知之義務。然查，觀
05 以被告提出之上開LINE對話內容，不僅部分對話之時間，係
06 在被告2人訂立上開買賣契約日之前，且核其全部之對話內
07 容，均與上開規定及說明，所述出賣人應盡優先承買通知義
08 務之方式及內容顯然不同，是依上開之LINE對話截圖，無從
09 認定及證明出賣人即被告廖子龍，已履行對原告之優先承買
10 通知程序及已盡通知義務，準此，自亦無從認定原告已放棄
11 其優先承買權。至依證人廖洪佑之證述全文內容（見本院卷
12 第192-199頁），可知證人廖洪佑業已證稱提及：其沒有看過
13 被告二人簽訂之買賣契約，且其對於買賣契約記載之買賣價
14 金確切係幾萬元、付款方式等重要買賣條件亦不知情，其雖
15 有出面向原告二人協調，是否欲買受系爭3筆土地事宜，然
16 其該等行為乃係在系爭3筆土地分割前所為，當時被告2人尚
17 未達成系爭3筆土地之買賣等情（見本院卷第193、194、19
18 5、197、198頁），準此，堪認證人廖洪佑並無將被告2人就
19 系爭3筆土地買賣契約之內容、條件（諸如買賣價金、付款
20 等），通知原告二人，被告主張證人廖洪佑有為上開之通知
21 云云，應與事實不符而難以採信，則被告進而依此主張其等
22 對原告已盡優先承買之通知義務云云，亦難以成立。又原告
23 縱於前案一審事件審理時，知悉被告2人間就系爭3筆土地成
24 立買賣契約，然被告既未能舉證證明，當時出賣人即被告廖
25 子龍，已將其與另一被告間之買賣契約內容，通知予原告讓
26 原告知曉，以讓原告得以知悉該等契約內容，以決定是否願
27 以同一條件，行使優先承買權，準此，堪認原告當時既不知
28 被告2人間買賣契約之條件及內容，其即無從行使優先購買
29 權，自無放棄優先承買權可言，則原告嗣後依法合法行使此
30 一權利而為本件之請求，自亦無被告所稱行使權利違反誠信
31 原則或權利濫用之情形，被告辯稱：原告先前已表示放棄行

01 使優先承買權，其本件請求違反誠信原則或權利濫用云云，
02 亦洵不足採。又查，依被告2人間所簽訂之不動產買賣契約
03 書，其第6條第3項前段，固均約定土地增值稅由買方負擔
04 （見本院卷第279、293頁），而原告雖曾表示，出賣土地時
05 之土地增值稅，依稅法之規定應由出賣人負擔（見本院卷第
06 312頁），然原告自起訴時及其後，迄本件辯論終結時為
07 止，均係主張願以與被告2人間土地買賣契約之相同條件及
08 內容，對被告廖子龍行使優先承買權，此有原告提出之歷次
09 書狀及到庭之陳述在卷可憑，準此，堪認原告乃係一直主張
10 以與被告2人間土地買賣契約之相同條件及內容，行使優先
11 承買權，並無不願負擔土地增值稅，不願依相同條件購買土
12 地，而已放棄優先承買權之情形，被告辯稱：原告不願負擔
13 土地增值稅，其不願依相同條件購買土地，已放棄優先承買
14 權云云，亦難以憑採。

15 4、又按土地法第104條之優先購買權具有相對之物權效力，承
16 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
17 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
18 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
19 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
20 人自得請求法院確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並協
21 同辦理所有權移轉登記（亦有最高法院97年度台上字第2219
22 號裁判要旨可供參考）。本件依上所述，系爭3筆土地之出
23 賣人即被告廖子龍，並未依土地法第104條、民法第426條之
24 2規定，就其出售系爭3筆土地予被告廖裕健之買賣條件，以
25 書面通知原告2人，則原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號
26 土地，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地，對被告廖子龍自
27 仍享有土地法第104條、民法第426條之2所定之優先購買
28 權，且原告於本件既已聲明向被告廖子龍行使承租人之優先
29 承買權，業如前述，即係請求被告廖子龍按照與被告廖裕健
30 所定系爭買賣契約之同樣條件補訂書面契約，因被告2人間
31 就系爭3筆土地以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對

01 抗原告，是原告自得請求被告廖裕健塗銷系爭3筆土地之所有
02 有權移轉登記，並回復為被告廖子龍之名義。又被告2人間
03 就系爭454-11及468-6地號土地、系爭454-13地號土地，所
04 各簽訂之不動產買賣契約，其價金係各約定為845,790元、
05 1,043,140元，並均約定土地增值稅由買方負擔，亦如前
06 述，則原告依土地法第104條、民法第426條之2之規定，訴
07 請：確認原告廖宇垣對系爭454-11及468-6地號土地所有權全
08 部、原告劉欽乾對系爭454-13地號土地所有權全部，有優先
09 承買權，並請求被告廖裕健應塗銷系爭3筆土地之系爭所有
10 權移轉登記，暨原告廖宇垣請求被告廖子龍就系爭454-11、
11 468-6地號土地，應以與被告2人間買賣契約之相同條件（即
12 以845,790元之價格及買方應負擔土地增值稅等），與原告
13 廖宇垣訂立土地買賣契約，並於原告廖宇垣給付被告廖子龍
14 上開買賣價金及支付土地增值稅之時，移轉系爭454-11、46
15 8-6地號土地之所有權予原告廖宇垣；原告劉欽乾請求被告
16 廖子龍就系爭454-13地號土地，應以與被告2人間買賣契約
17 之相同條件（即以1,043,140元之價格及買方應負擔土地增
18 值稅等），與原告劉欽乾訂立買賣契約，並於原告劉欽乾給
19 付被告廖子龍上開買賣價金及支付土地增值稅之時，移轉系
20 爭454-13地號土地之所有權予原告劉欽乾，即均屬有據而應
21 予准許。

22 (三)、綜上所述，原告廖宇垣就系爭454-11、468-6地號土地所有
23 權全部，原告劉欽乾就系爭454-13地號土地所有權全部，均
24 享有土地法第104條、民法第426條之2所規定承租人之優先
25 購買權，從而原告依上開之規定，為其前開聲明之請求，於
26 法核屬有據而應予准許，爰判決如主文第1至第4項所示。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
28 經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
30 文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

01

02

03

04

05

06