臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第254號

上　訴　人　金樹蓆業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　洪聖傑
訴訟代理人　桑銘忠律師
　　何志恆律師
被上訴人　　王添安
訴訟代理人　韓國銓律師
被上訴人　　洪阡珊
000000000000000000
000000000000000000
兼上一人
送達代收人　湯玉琴
000000000000000000
被上訴人　　趙玲汝
　　洪建多
　　洪建生
　　洪德旺

上列當事人間請求確認土地優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國111年8月26日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第174號第一審判決提起上訴，本院於113年1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

甲、程序方面：

壹、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條定有明文。本件上訴人於原審請求「一、確認上訴人對臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院或執行法院）106年度司執字第81254號強

制執行事件(下稱系爭執行事件)所執行如附表所示土地（下稱系爭土地）有優先承買權存在。二、被上訴人洪阡珊、湯玉琴、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺（下合稱洪阡珊等6人）應就系爭執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人。」，經原審判決駁回其訴後，上訴人聲明不服，提起上訴，求為廢棄原判決，上訴聲明二雖請求「確認上訴人對系爭執行事件所執行如附表所示土地，亦即原審判決附圖二所示右1及左2至左7之建物之坐落土地有優先承買權存在。」（見本院卷一第9、105-106、169-170頁），但上訴人主張係指原審卷一第19頁之附表即本判決附表所示土地部分（見本院卷一第204頁），應認與原起訴聲明一內容並無不同，故上訴人嗣於本院言詞辯論期日又更正上開聲明為「確認上訴人對系爭執行事件所執行如附表所示土地有優先承買權存在。」（見本院卷二第42頁），應認未變更請求內容，而僅係更正聲明用詞即法律上之陳述而已。另上訴聲明三原係請求「洪阡珊等6人應就系爭執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人。」（見本院卷一第10頁），而後更正為「洪阡珊等6人應就系爭執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人或上訴人所指定具有自耕能力之第三人。」（見本院卷一第106頁、卷二第42頁），應認係未變更訴訟標的，而補充法律上之陳述。則依上說明，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、被上訴人洪阡珊等6人經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：系爭土地（各別土地以地號稱之）原為訴外人○○○所有，其上坐落之原始門牌號臺中市○○區○○路00000號建物及其增建物【即原審判決附圖二（下稱附圖二）左1至左7部分】，係上訴人於民國70年間出資興建，供上訴人作廠房之用；門牌號碼臺中市○○區○○路000號建

物(即附圖二右1建物)，係上訴人於78年間出資興建，供上訴人作辦公之用。78年間，○○○與上訴人約定以○○○所有系爭土地中之附圖二所示右1、左1至左7建物所坐落土地，與伊出資興建之右1建物之第二層樓之一半及第三層樓全部，交換使用，上訴人與○○○間成立交換使用契約（下稱系爭交換使用契約），依實務見解，性質上為租賃關係。嗣○○○於104年7月13日死亡，系爭土地由○○○之繼承人即洪阡珊等6人繼承，並經執行法院以系爭強制執行事件予以拍賣，由王添安拍定。惟○○○與上訴人間既有系爭交換使用契約關係，依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定（於二審未再主張民法第425條之1），上訴人得主張依相同條件優先承買。系爭000、000、000地號土地雖為耕地，然伊得指定登記予自然人，或俟伊具備承受資格後，辦理移轉登記，伊與洪阡珊等6人仍得成立有效之買賣契約，並無違反農業發展條例。詎執行法院未曾通知上訴人行使優先承買權，爰提起本件訴訟，請求確認上訴人對系爭執行事件所執行系爭土地有優先承買權存在。另依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，擇一請求洪阡珊等6人應就系爭執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人對於系爭執行事件所執行之系爭土地有優先承買權存在。㈢洪阡珊等6人應就系爭強制執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人或上訴人所指定具有自耕能力之第三人。

貳、被上訴人部分：

一、王添安則以：上訴人未舉證其與○○○間有交換使用契約存在，原審判決已就洪德旺於原審之陳述何以不可採，詳為論述，且經比對洪德旺、洪聖傑、○○○、○○○等人於臺中地院97年度訴字第1841號、本院98年度上易字第444號民事事件（下稱前案）之陳述，核與上訴人之主張及洪德旺於原審之陳述不符。上訴人於二審另聲請傳喚證人○○○、

○○○、○○○、○○○○，亦無法證明上訴人與○○○間有系爭交換使用契約存在。又○○○提供作為建造廠房及建物之土地僅有如附圖二之右1、左1至左7建物坐落之土地範圍，並非系爭土地之全部，上訴人亦非農業發展條例第34條規定可得承受000、000、000地號耕地之個體資格，上訴人主張指定登記予第三人，係以迂迴方式規避法律之脫法行為，依民法第71條規定無效。再者，系爭執行事件之執行標的除系爭土地外，尚有2筆建物，上訴人對於該建物並無一同主張優先承買，即非以同一條件行使優先承買權。如附圖二之右1建物未坐落在000地號土地上，上訴人主張對系爭土地有優先承買權並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

二、洪德旺未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。但於原審曾以言詞答辯略以：72、73年因上訴人有蓋辦公大樓之需要，要在000及000地號土地蓋辦公大樓，當時○○○找伊及○○○、○○○、○○○、○○○、○○○，研究蓋大樓事宜，有談到土地是○○○所有，以後要如何使用，當時有談到一樓全部及二樓一半由上訴人使用，二樓的另一半及三樓全部，由○○○及○○○家族交換使用，是房屋與土地交換使用，結論是一致同意○○○之土地給上訴人蓋上訴人公司大樓，大樓蓋好後，即依前開約定使用，故上開討論代表○○○將其土地與上訴人所興建之大樓及廠房相互交換使用。伊不同意上訴人之請求等語。

三、洪阡珊、湯玉琴、趙玲汝、洪建多、洪建生未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、本院會同上訴人、王添安整理並簡化爭點，不爭執事項如下（見本院卷一第204-205頁）：

一、系爭土地全部及其上同段00、00建號建物全部，原屬○○○所有，因○○○於104年7月13日過世後，由湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺繼承而公同共有。

二、系爭000地號土地為建地，系爭000、000、000地號土地為屬特定農業區之農牧用地。

三、系爭執行事件將系爭土地全部及其上同段00、00建號建物全部(權利範圍均為公同共有1分之1)拍賣，於107年7月5日拍定，拍定金額分別為808萬8888元、199萬元、1760萬元、853萬元、59萬元、9萬元，總金額3688萬8888元，拍定人為王添安。

四、坐落基地為臺中市○○區○○段○000○000○000地號等土地上已辦理保存登記為臺中市○○區○○段○00○號建物(重測前為○○○段○○小段000建號、臺中市政府70建都使字第2524號使用執照），登記所有權人為上訴人。

五、臺中地院97年度訴字第1841號民事判決、本院98年度上易字第444號民事判決（即前案），均確認臺中地院96年度執字第75529號強制執行事件坐落臺中縣○○鄉○○○段○○○段00○000○00○000○00○000○地號土地上如該案附圖一所示未辦保存登記建物（暫編0000建號）即門牌號碼臺中縣○○鄉○○路000號建物，除如該案附圖一所示編號a部分外，為上訴人興建所有。

六、洪德旺為上訴人公司股東，並為○○○之子、洪聖傑之父。

肆、本院之判斷：

一、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（最高法院52年台上字第1240號判決先例參照）。本件上訴人主張其就系爭土地有優先承買權，為王添安所否認，致上訴人私法上之地位有不安之狀態，得以確認訴訟予以除去，則上訴人提起本件確認優先承買權存在之訴訟，應認有確認利益。

二、上訴人主張系爭土地原為訴外人○○○所有，其上坐落有原始門牌號臺中市○○區○○路00000號建物及其增建物即如附圖二左1至左7；門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物坐落如附圖二右1建物。嗣○○○於104年7月13日死亡，系爭土地由○○○之繼承人即洪阡珊等6人繼承，並經執行法

院以系爭強制執行事件予以拍賣，由王添安拍定等情，為王添安所不爭執（見不爭執事項一、三），洪阡珊等6人已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，應視同自認；復經原審會同上訴人及王添安、洪德旺至現場勘驗，並囑託臺中市豐原地政事務所測量詳確，有原審勘驗筆錄(見原審卷一第341-355頁)、臺中市豐原地政事務所函檢附之複丈成果圖即附圖二（見原審卷一第383頁)及照片(見原審卷一第275-277頁、卷二第15-27、47-61頁)附卷可稽；又經本院調取系爭執行事件案卷核閱無誤，堪予認定。

三、如附圖二編號右1內坐落112、111⑴、112⑴及左1至左7等建物為上訴人所興建：

(一)上訴人主張如附圖二編號右1內坐落112、111⑴、112⑴及左1至左7等建物為上訴人所興建等語，雖為王添安所否認，但洪阡珊等6人均未加爭執，洪德旺並於原審稱：72、73年因上訴人有蓋辦公大樓之需要，要在000及000地號土地蓋辦公大樓，當時○○○找伊及○○○、○○○、○○○、○○○、○○○，研究蓋大樓事宜，結論是一致同意○○○之土地給上訴人蓋上訴人公司大樓，是用上訴人的錢去蓋的等語（見原審卷二第230-231頁）；證人○○○於本院時復結證稱：伊是上訴人股東，並自西元1989年起擔任廠長，伊20歲開始在上訴人公司工作，上訴人公司原本只有小小的廠房，不在系爭土地上，後來因為擴大營業，搬遷到系爭土地，當時地上沒有建物，是因上訴人公司搬遷到該處，才開始興建廠房，一開始只有蓋前面白色的四層樓建物一棟及後面廠房二棟，後來又在後面蓋新廠房，就把舊的二棟廠房拆除，在拆除的位置蓋一棟新的水泥辦公大樓，之後在拆除的其他位置又蓋一棟鋼構二層樓辦公大樓。白色建物應該是如附圖二深藍色區域，水泥辦公大樓是圖面上淺藍色區域，鋼構辦公大樓是圖面上黃色區域，黃色區域以北其他顏色都是廠房。除白色建物是伊父親○○○蓋的，主要是我父親在處理外，從水泥大樓、鋼構辦公大樓及廠房都是伊經手興建等

語（見本院卷一第298-299頁）。另證人○○○之配偶即證人○○○○於本院亦結證稱：原審卷一第275頁上方建物是上訴人公司蓋的，同卷第277頁上方照片建物（證人○○○表示係如附圖二黃色區域之辦公大樓二層樓鋼構廠房）是上訴人公司蓋的，上訴人公司是家族企業，用上訴人公司賺的錢蓋房子，伊配偶○○○有參與等語（見本院卷一第304-305頁）。由上可知，上訴人之前開主張與被上訴人洪德旺、證人○○○、○○○○之證述，互核一致，自堪採信。故如附圖二編號右1內坐落112、111(1)、112(1)及左1至左7等建物為上訴人所興建，洵堪認定。

(二)上訴人另主張其所興建之建物有坐落在000地號土地上云云，但依原審現場履勘並囑託地政機關施測結果，詳如附圖二所示，並無上訴人所興建之建物坐落在000地號土地之情形。另經本院函請臺中市豐原地政事務所再為查明，該所函復稱：「有關上訴人前曾委請大聖工程顧問有限公司就如來文附圖一編號右1建物施測，有無坐落系爭000地號土地疑義一節。查來文附圖二套繪之地籍圖，應為重測前地籍圖，因豐工段業於103年完成地籍圖重測作業，自應依重測成果辦理土地複丈事宜。查右1建物主體經本所測量結果並無坐落於豐工段000地號之情形（同本所110年8月3日豐土測字第170600號土地複丈成果圖），為慎重計本所業於112年9月8日前往系爭土地辦理檢測，檢測結果無誤。另因本所110年8月3日豐土測字第170600號土地複丈成果圖係依現場囑託事項僅就建物主體施測，未包含花臺部分(如本院卷一第423頁附件2)，該花臺經本所檢測結果，亦未坐落於000地號上(如本院卷一第425頁附件3)。」等語，亦有該所112年10月20日豐地二字第1120010559號函及附件在卷可佐（見本院卷一第419-425頁）。基此，上訴人主張其興建之建物有占用000地號土地云云，即與事實不符，要無足取。

四、關於上訴人與○○○間有無系爭交換使用契約部分：

(一)上訴人主張其與○○○間就系爭土地有交換使用之約定，即○○○提供系爭土地供上訴人興建公司辦公大樓及廠房，上訴人提供如附圖二右1建物二樓一半及三樓全部予○○○家

族使用云云，為王添安所否認，並以前詞置辯。依舉證責任分配原則，自應由上訴人就上開利己之主張，負舉證責任。

(二)上訴人固以洪德旺於原審時之陳述，欲佐其說，且洪德旺於原審時陳稱：72、73年因上訴人有蓋辦公大樓的需要，○○○找伊、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、研究蓋大樓的事情，當時有談到土地是○○○所有，以後要如何使用，當時有談到一樓全部由上訴人使用，二樓一半由上訴人使用，二樓的另一半及三樓全部，由○○○及○○○家族交換使用，是房屋與土地交換使用，結論是一致同意○○○的土地給上訴人公司蓋上訴人公司的大樓，蓋了大樓之後，一樓給上訴人使用，二樓有一小部分給上訴人當業務部使用，其餘2樓及3樓全部給○○○的家族使用，就伊的理解，此次的討論內容代表○○○將其土地跟上訴人所興建的大樓及廠房之間相互交換使用。伊講的辦公大樓即如附圖二斜線部分的位置，斜線下方有○○○的建物，但只有一小部分而已，因○○○的家族就斜線下方的建物不敷使用，故當時興建大樓時，○○○就有提出將2、3樓提供給其家族使用，當時大家都沒有意見等語（見原審卷二第268-272頁）。但查：

1、上訴人於原審係主張：○○○於78年間與時任上訴人公司之監察人達成系爭交換使用契約之合意，洪德旺為上訴人之股東、總經理，亦曾居住在如附圖二所示右1建物之2、3層樓，「曾聽聞」過○○○說過○○○與上訴人之監察人合意交換使用系爭土地及建物乙事，洪德旺亦曾於上訴人公司股東會中聽聞董事會報告此事云云(見原審卷二第159-161頁)，核與洪德旺於原審陳稱伊有參與討論之情節已有不符。

2、另○○○於98年9月16日前案一審審理中結證：伊在20幾年前就不管事了，伊個人沒有建過廠房、房屋，都是伊兒子即總經理○○○在處理公司的事等語(見前案一審卷第206頁背面)，而證人○○○於同日審理中結證：該案被證7即前案一審卷第79-80頁照片所示建物是伊擔任總經理期間，上訴人委託○○○蓋，是利用未辦保存登記之廠房全部拆除，並未

使用其他建物基礎或其他建物結合興建。原來合法之第00建號建物是四樓建成的，而系爭未辦保存登記之房屋雖只有三層樓高，但與第00建號房屋的高度相同等語(見前案一審卷第207頁及背面)，均未言及上訴人與○○○有何交換使用情事。況依證人○○○所稱伊在20幾年前就不管事了，伊個人沒有建過廠房、房屋，都是伊兒子即總經理○○○在處理公司的事等語觀之，亦顯與洪德旺於本件原審時陳稱：○○○找了伊、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○，研究蓋大樓的事情等語不符。

3、又上訴人公司係家族公司，此業經洪德旺、證人○○○、○○○○陳明在卷，洪德旺前為上訴人司股東且為第二事業部總經理，並為上訴人現法定代理人洪聖傑之父親（參不爭執事項六），則就本件而言，洪德旺與上訴人之利害關係實際上是否不一致，所證是否無附和偏頗上訴人之虞，亦非無疑。

4、據上，洪德旺於原審之上開陳述既有前開諸多瑕庇可指，自難遽予採信。

(三)上訴人雖又聲請傳喚證人○○○、○○○○、○○○、○○○，欲佐其說。惟查：

1、證人○○○於本院結證稱：「（問：你剛才提到這些土地是○○○的，這些建物屬於金樹蓆業公司的，何以金樹蓆業公司建物可以蓋在○○○的土地上？）金樹蓆業公司是家族企業，因為需要廠房，就利用系爭四筆土地，當時金樹蓆業公司董事長是○○○，因為土地是○○○的，金樹蓆業公司要擴大營業，所以就商量一下，就在系爭土地上蓋辦公大樓與廠房。」、「附圖二深藍色區域全部都是洪家人當住家使用，淺藍色區域一樓是金樹蓆業公司辦公室，二樓是餐廳、客廳，原本餐廳是設在深藍色區域一樓，後來太舊，就改到淺藍色區域二樓，我是住在深藍色區域三樓，○○○、我大哥住在淺藍色區域三樓，黃色區域全部出租給一家精密機械加工廠，一樓是加工廠的廠房，二樓是加工廠的辦公室。」、「（問：你說深藍色、淺藍色區域是金樹蓆業公司蓋的，為何洪家人可以居住？）以前工廠都是這樣，都是以

廠為家，樓下是工廠，樓上是住家。」、「（問：洪家人住在深藍色、淺藍色區域，有無得到金樹蓆業公司股東或董事同意？）一定有，股東或董事都是自己人，金樹蓆業公司的股東都是洪家人。」、「(問：系爭四筆土地交由金樹蓆業公司興建辦公大樓及廠房，有無得到○○○同意？）一定有」、「沒有書面同意書，有開會商量，因為都是自己人，沒有那個概念，沒有做會議紀錄」、「（問：你剛才說蓋廠房時有與○○○商量，有無談什麼條件？）沒有，我們都是家族自己人，總是好商量。」、「（問：當時蓋淺藍色、黃色辦公大樓及附圖二其他顏色廠房時，金樹蓆業公司董事長是○○○嗎？）是，我和我兄弟共三人、連同配偶都是股東」等語（見本院卷一第300-303頁）。

2、證人○○○○於本院結證稱：「(問：你剛才提到這些土地是○○○的，這些建物屬於金樹蓆業公司的，何以金樹蓆業公司建物可以蓋在○○○的土地上？）金樹蓆業公司是家族企業，○○○是負責人，用金樹蓆業公司賺的錢蓋房子，是○○○決定的。」、「（問：你剛才提到原審卷一第275頁照片二棟建物是金樹蓆業公司蓋的，為何洪家人可以居住？）當初這是要蓋來住的，是家族企業，一家人都在一起。」、「（問：金樹蓆業公司興建原審卷一第275頁上方照片建物時，金樹蓆業公司、○○○間有無約定任何條件？）因為○○○是負責人，○○○同意就好。」等語（見本院卷一第305-307頁）。

3、證人○○○於本院結證稱：伊在上訴人公司擔任會計，當時董事長是○○○，伊到職時上訴人廠房均已蓋好，伊不知道是何人所蓋，亦不知辦公室、廠房坐落土地為何人所有，○○○的兒子、媳婦、孫子都住在上訴人辦公室2、3樓等語（見本院卷一第260-262頁）。

4、證人○○○於本院結證稱：伊在上訴人公司擔任業務，對於系爭土地為何人所有、有無建物，伊均不了解，伊之辦公室區域在原審卷一第275頁上方照片建物，好像是附圖二黃色部分，該建物一樓是我們辦公室，二樓是業務及洪家的住

家，三樓是○○○住家，○○○的兒子、家人也都住在那裡等語（見本院卷一第295-297頁）。

5、綜觀上開4位證人之證述，可知不僅均未就上訴人與○○○間就系爭交換使用契約之必要之點【即上訴人與○○○究竟是於何時、何地，如何約定交換使用之標的，及就相當於租金之使用對價有如何之具體內容等項】，有所證述，證人○○○甚且結證稱：「（問：你剛才說蓋廠房時有與○○○商量，有無談什麼條件？）沒有，我們都是家族自己人，總是好商量。」等語，且針對洪家人為何可以居住在上訴人所蓋建物內，證人○○○證稱：「以前工廠都是這樣，都是以廠為家，樓下是工廠，樓上是住家。」等語，核與證人○○○○證稱：「當初這是要蓋來住的，是家族企業，一家人都在一起。」等語，相互吻合。本院綜合上開各情，認上訴人於70餘年間之董事長為○○○，○○○有同意提供其自有系爭土地，讓上訴人興建附圖二編號右1內坐落112、111(1)、112(1)及左1至左7等辦公大樓及廠房，而對上訴人之新建辦公大樓，上訴人全體股東均同意提供如附圖二淺藍色2樓之一半及3樓部分，供作包括○○○在內之洪家人居住使用。而審酌上訴人係家族企業，○○○為家長及上訴人公司董事長身分，證人○○○證稱上訴人興建新辦公大樓及廠房時，並未與○○○商量任何條件等語，應認尚與情理無違。又上訴人興建之新辦公大樓及廠房之面積如附圖二編號右1內坐落112、111(1)、112(1)及左1至左7所示，上訴人則僅提供如編號右1建物之2樓一半及3樓全部供洪家人使用，二者占用之面積、範圍比例懸殊，參以居住使用者為○○○本人及其直系子孫，家族成員同住在家族企業之辦公大樓特定樓層，而無須支付任何對價（例如租金）之情形，亦非鮮見，均難認定【○○○提供系爭土地供上訴人興建公司辦公大樓及廠房】與【上訴人提供如附圖二右1建物2樓一半及3樓全部予○○○家族使用】二者間，具有如租賃契約之對價關係。故依現有卷證，【上訴人提供如附圖二右1建物2樓一半及3樓全部予○○○家族使用】，應僅能認定係上訴人公司對於新建

辦公大樓之配置使用規劃而已，無法證明○○○與上訴人間有何系爭交換使用契約之約定存在。

(四)此外，上訴人又未能再提出其他證據以佐其說，上訴人主張其與○○○間就系爭土地有系爭交換使用契約之約定，尚乏明證，無法遽採。

五、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，民法第426條之2第1項前段定有明文。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，土地法第104條第1項前段亦有明定。又按交換土地使用，係一方以自己所有或有權使用之土地換與他方使用為對價，而使用向他方換來之土地，其性質屬於互為租賃關係（最高法院82年度台上字第1357號判決意旨參照）。查上訴人主張其與○○○間就系爭土地有交換使用之約定，尚屬不能證明，已如前述，則上訴人主張其得依承租人之身分，主張民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項規定之優先承買權云云，即乏依據，自不可採。

六、另按私法人不得承受耕地，但符合第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，不在此限，農業發展條例第33條定有明文。所謂「耕地」，依同條例第3條第11款之規定，係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地而言。查系爭000、000、000地號土地為屬特定農業區之農牧用地，為兩造所不爭執（見不爭執事項二）。又上訴人並非農業發展條例第34條所定之已經主管機關許可得承受耕地之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，亦為上訴人所是認(見原審卷二第131頁)，依上開規定，自不得承受系爭000、000、000地號土地。上訴人若以借名登記之迂迴方式，式，規避農業發展條例第33條規定，無疑是脫法行為，自無足取（最高法院105年度台上字第1852號判決意旨參照）。而審之上訴人之所以要對系爭000、000、000地號土地主張優先承買權，無疑是希望由上訴人取得該3筆土地之權利或使用利益，否則應可逕由真正需用土地之人為出賣人。上訴人在不符合農業發展條例第34條所定承受耕地之資

格下，猶堅詞主張其有優先承買權，則王添安抗辯稱：上訴人係以借名登記之迂迴方式，規避農業發展條例第33條規定，為脫法行為等語，即非全然無稽。上訴人雖引臺灣高等法院107年度重上字第33號、103年度重上字第959號民事判決，惟案情與本件不盡相同，本院亦不受該等個案判決之拘束，自無法憑採。

七、綜上所述，上訴人既未能舉證證明其與○○○間就系爭土地有系爭交換使用契約存在，則其依土地法第104條第1項、第426條之2第1項規定，就王添安所拍定之系爭土地，主張有土地承租人之優先承買權，請求㈠確認上訴人對於系爭執行事件所執行之系爭土地有優先承買權存在。㈡洪阡珊等6人應就系爭強制執行事件拍定同一條件，於上訴人履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予上訴人或上訴人所指定具有自耕能力之第三人，為無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　29　　日

民事第三庭　　審判長法　官 許旭聖

法　官 林筱涵

法　官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　華　民　國　113　年　1　月　29　日

附表：

編號	土地標示	使用地類別	面積 (平方公尺)	權利範圍	重測前地號
1	臺中市○○區○○段000地號	丁種建築用地	300.71	公同共有1分之1	臺中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號
2	臺中市○○區○○段000地號	農牧用地	296.26	公同共有1分之1	臺中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號
3	臺中市○○區○○段000地號	農牧用地	2693.71	公同共有1分之1	臺中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號
4	臺中市○○區○○段000地號	農牧用地	1297.69	公同共有1分之1	臺中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號