

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第78號

上訴人 祭祀公業陳瑞好

法定代理人 陳金禎

訴訟代理人 蔡昆宏律師

複代理人 涂芳田律師

上訴人 立御建設股份有限公司

法定代理人 賴雅玲

訴訟代理人 何俊龍律師

被上訴人 陳明發

訴訟代理人 徐豪駿律師

被上訴人 陳冠宇

兼上一人

訴訟代理人 陳順發

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國113年2月22日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第89號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年8月20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、被上訴人主張：上訴人祭祀公業陳瑞好(下稱祭祀公業)於民國44年4月1日將其所有坐落重測前彰化縣○○鎮○○段00000地號土地【重測後為彰化縣○○鎮○○段○○○○地號土地(下分稱系爭00、00土地，合稱系爭土地)】出租予訴外人即伊等之先祖陳○○耕作，其等並依耕地三七五減租條例(下稱減租條例)訂立耕地租約(下稱系爭租約)。陳○○

01 死亡後，系爭租約由伊等分別繼承及再轉繼承。詎祭祀公業
02 於108年3月26日將系爭00、00土地分別以每坪新臺幣（下
03 同）11萬6,000元、4萬6,900元價格，而與同段00地號土地
04 （下稱系爭00土地），合併以總價金共計4,800萬1,400元，
05 出售予上訴人立御建設股份有限公司（下稱立御公司），上
06 訴人同時訂有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），祭
07 祀公業已於110年10月20日以判決移轉為原因，將系爭土地
08 所有權移轉登記予立御公司（下稱系爭移轉登記），惟未依
09 減租條例及土地法第104條第1項規定通知伊等行使優先承買
10 權，伊等自得行使優先承買權，請求立御公司塗銷系爭移轉
11 登記；及祭祀公業應依系爭買賣契約，將系爭00、00土地依
12 序以每坪11萬6,000元、4萬6,900元價格出售與伊等，並於
13 伊等給付系爭土地之買賣價金1,525萬5,807元後，將系爭土
14 地所有權移轉登記予伊等等情，爰依減租條例第15條、土地
15 法第107條、民法第460條之1等規定，求為命：(一)確認被上
16 訴人就系爭土地有優先承買權存在。(二)立御公司應塗銷系爭
17 移轉登記。(三)祭祀公業應依系爭買賣契約，將系爭00、00土
18 地依序以每坪11萬6,000元、4萬6,900元之價格，出售與伊
19 等。(四)祭祀公業應於伊等給付1,525萬5,807元後，將系爭土
20 地移轉登記予伊等共同共有（原審就上開部分為被上訴人勝
21 訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院者，不予贅
22 述）。並答辯聲明：上訴駁回。

23 二、上訴人則以：彰化縣政府於60年6月25日發布田中都市計
24 畫，將系爭00、00土地之使用分區分別變更為住宅區、人行
25 步道用地，系爭土地已非耕地。其後，被上訴人雖仍登記為
26 系爭租約之承租人，然系爭租約已非屬耕地租約。又被上訴
27 人並未依系爭租約在系爭土地上種植稻作，而有未自任耕作
28 之情形，依減租條例第16條第1項、第2項規定，系爭租約應
29 屬無效，其等自不得主張優先承買權。況立御公司已於111
30 年10月20日依減租條例第17條第1項第5款規定，以起訴狀繕
31 本送達被上訴人而終止系爭租約，被上訴人自不得依已終止

01 之系爭租約，主張有優先承買權。另被上訴人陳明發為祭祀
02 公業之派下員，其前已同意祭祀公業出售系爭土地，嗣後再
03 以承租人身分主張優先承買權，亦有違誠信。又伊等就系爭
04 買賣契約之買賣條件除系爭土地外，尚包含系爭00土地，惟
05 被上訴人僅就系爭土地主張優先承買權，不符合系爭買賣契
06 約之同一條件，其等行使優先承買權不合法等語，資為抗
07 辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
08 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)系爭租約仍為有效之耕地租約：

11 (1)被上訴人主張伊等之先祖陳○○與祭祀公業就系爭土地訂有
12 系爭租約，陳○○死亡後，由伊等分別繼承及再轉依序繼承
13 系爭租約，並已依減租條例第20條續定租約。後祭祀公業將
14 系爭土地出售立御公司，並簽訂系爭買賣契約，及已為系爭
15 移轉登記等情，有系爭土地第二類登記謄本、系爭租約、耕
16 地三七五租約變更申請書、非現耕繼承人同意書、彰化縣田
17 中鎮公所受理單獨申請租約登記申請書及系爭買賣契約等為
18 證（見原審卷一第19頁、卷二第97頁至第103頁、本院卷一
19 第281頁至第285頁、291頁至第297頁、第303頁），且為上
20 訴人所不爭執，堪信為真正。

21 (2)上訴人雖辯稱系爭土地已於60年6月25日變更為非耕地，系
22 爭租約非屬耕地租約，且立御公司於111年10月20日對被上
23 訴人終止系爭租約等語，並提出起訴狀影本為證。然查：

24 ①按耕地租約於租期屆滿時，除出租人依減租條例收回自耕
25 外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，減租條例第20條
26 定有明文。復按出租人之耕地，在租賃關係存續中，雖經編
27 為都市計畫建築用地，依土地法第83條規定承租人仍得繼續
28 為原來之耕地使用，在出租人合法終止租約收回土地之前，
29 並不變更其耕地租賃之性質（最高法院110年度台上字第258
30 6號、103年度台上字第2403號判決、101年度台上字第2060
31 號裁定意旨參照）。查，系爭土地係陳○○於44年4月1日承

01 租，並非於60年6月25日系爭土地經編定為住宅區及人行道
02 用地後始承租（地目等則制度於106年1月1日廢止）。且陳
03 ○○死亡後，由被上訴人分別繼承及再轉繼承系爭租約，及
04 依減租條例第20條續定租約，亦如前述，堪認被上訴人與祭
05 祀公業間所成立之系爭租約為耕地租約。再查，證人陳文貴
06 於原審證稱：被上訴人在系爭土地有種植香蕉等語（見原審
07 卷二第57頁至第58頁）；且參諸上訴人所提空照圖所示，系
08 爭土地上仍有種植林木（見原審卷二第33頁），可知被上訴
09 人分別繼承及再轉繼承系爭租約後，仍續植有林木而為耕地
10 使用甚明，依上說明，系爭租約自仍為有效存續之耕地租
11 約。

12 ②又按耕地出賣時，承租人有優先承受之權，出租人應將買賣
13 條件以書面通知承租人，出租人如違反是項規定而與第三人
14 訂立契約者，其契約不得對抗承租人，為減租條例第15條第
15 1項、第3項所明定。倘出賣人未將出賣條件以書面通知承租
16 人，該物權移轉契約，對承租人自不生效力，買受人以出租
17 人身分終止系爭租約，亦有未合（最高法院105年度台上字
18 第1505號判決意旨參照）。查，上訴人自陳其等訂立系爭買
19 賣契約後，並未將出賣條件以書面通知被上訴人，依前揭說
20 明，上訴人所為系爭移轉登記之物權契約，對被上訴人自不
21 生效力，買受人立御公司自無承受系爭租約而為出租人。則
22 立御公司以出租人身分終止系爭租約，於法未合，不生終止
23 之效力。上訴人所辯立御公司已終止系爭租約等語，亦屬無
24 據。

25 ③另上訴人辯稱被上訴人未自任耕作，依減租條例第16條規
26 定，系爭租約無效等語，惟為被上訴人所否認。而按承租人
27 應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人，承租人
28 違反者，原訂租約無效，此觀減租條例第16條第1項、第2項
29 規定即明。如承租人消極的不為耕作而任其荒廢，則生出租
30 人得否依同條例第17條第1項第4款規定終止租約之問題（最
31 高法院113年度台上字第941號判決意旨參照）。查，系爭土

01 地上現仍植有林木，核如前述，堪認被上訴人仍就系爭土地
02 作為耕作使用，其等縱未在系爭土地上種植稻作或其他經濟
03 作物，揭諸前開說明，僅係被上訴人是否有消極不為耕作情
04 形，而為出租人即祭祀公業得否依減租條例第17條第1項第4
05 款規定終止系爭租約之問題，並非被上訴人有減租條例第16
06 條第1項、第2項所定承租人未自任耕作，原訂租約無效情
07 形。上訴人所辯被上訴人未自任耕作，依減租條例第16條規
08 定，系爭租約無效等語，仍無可採。

09 (二)被上訴人主張依減租條例第15條規定，其等就系爭土地有優
10 先承買權，為有理由：

11 (1)又按依減租條例第17條第1項第5款規定，耕地租約於租佃期
12 限未屆滿前，經依法編定或變更為非耕地使用時，出租人固
13 得提前終止租約，然耕地承租人非不得於租約終止前，依減
14 租條例第15條第1項規定，以書面表示優先承受出賣之耕地
15 (最高法院110年度台上字第198號判決意旨參照)。查，系
16 爭租約仍為有效之耕地租約，且未經合法終止；並上訴人買
17 賣系爭土地後，均未以書面通知被上訴人行使優先承買權，
18 核如前述。則被上訴人主張依減租條例第15條第1項規定，
19 就系爭土地有優先承買權等語，應屬有據。至上訴人雖辯稱
20 依最高法院86年度台上字第3039號判決意旨，被上訴人無優
21 先承買權等語。然參諸該判決之基礎事實乃出租人於承租人
22 合法行使優先承買權前已先合法終止租約，與系爭租約尚未
23 經合法終止之情形不同，自難比附援引，併予敘明。

24 (2)上訴人復辯稱伊等係就系爭土地與系爭00土地合併買賣，惟
25 被上訴人僅就系爭土地行使優先承買權，並未就系爭00土地
26 表示優先承買，不符合系爭買賣契約之同一條件等語。然按
27 承租範圍僅為土地之一部分，就其餘部分無承租權，則於土
28 地出賣時，除該土地有不能分割之情形，承租人之優先承買
29 權，應限於承租範圍內之土地（最高法院112年度台上字第1
30 711號、111年度台上字第2832號、108年度台上字第1898
31 號、86年度台上字第2797號判決意旨參照）。查，被上訴人

01 僅就系爭土地與祭祀公業成立系爭租約，其等並未承租系爭
02 00土地，有系爭租約在卷可憑（見原審卷一第55頁），且為
03 兩造所不爭執，應可認定。揭諸上開說明，被上訴人僅得就
04 系爭土地主張優先承買權，其等就系爭00土地並無優先承買
05 權。又參諸系爭買賣契約，祭祀公業雖將系爭土地與系爭00
06 土地合併出售，然就系爭00土地與系爭土地，係分別記載出
07 賣之單價與面積（見原審卷二第97頁），上訴人亦未舉證證
08 明系爭土地與系爭00土地不能單獨使用，而須合併利用情
09 事，自難認被上訴人就非承租範圍內之系爭00土地亦有優先
10 承買權而須與系爭土地合併購買，應認被上訴人得僅就所承
11 租之系爭土地行使優先承買權。上訴人所辯被上訴人僅表示
12 購買系爭土地，並未以同一條件行使優先承買權等語，尚無
13 可採。

14 (3)再按優先承買權係形成權之一種，一經合法行使，即生與出
15 賣人按其與第三人約定之同樣條件補訂買賣契約之效力。在
16 承租人之優先承買權範圍僅有部分基地之情形，所謂同樣條
17 件，係指實質相同，其內涵尚非不得綜合一切情況，探求買
18 賣當事人之真意，如買賣要素之價金訂定，是否考量其他主
19 客觀因素而須支出費用，實質影響土地所有人出售土地可收
20 取數額等具體情狀，以為認定；針對其他如付款方式、期
21 限、點交、違約賠償、瑕疵擔保等交易條件，亦非不得斟酌
22 具體情況及依誠信原則，視是否影響出賣人基於與第三人間
23 契約所得利益判斷之。查，上訴人就系爭00、00土地，分別
24 以每坪11萬6,000元、4萬6,900元之價格買賣，並其餘交易
25 條件如付款方式、期限、稅費及規費之負擔、點交、違約罰
26 則等事項，亦分別約定在系爭買賣契約第3條至第12條，有
27 系爭買賣契約在卷可參（見原審卷二第97頁至第103頁）。
28 則被上訴人主張依減租條例第15條規定，按其等優先承買範
29 圍，以系爭買賣契約之實質同一條件行使優先承買權，應屬
30 可採。

31 (三)被上訴人就系爭土地行使優先承買權，並無違反誠信原則：

01 (1)按民法第148條規定權利之行使，不得以損害他人為主要目
02 的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要
03 目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損
04 害他人為主要目的，即不受該條規定之限制。又權利失效亦
05 係源於誠信原則，係以權利人不行使權利，已達相當之期
06 間，致義務人產生正當信賴，信賴權利人將不再行使其權
07 利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有加以保
08 護之情形（最高法院110年度台上字第1330號判決意旨參
09 照）。

10 (2)上訴人雖辯稱陳明發為祭祀公業之派下員，其已先同意祭祀
11 公業出售系爭土地，被上訴人嗣後再主張行使優先承買權，
12 違反誠信原則等語，並提出同意書為證（見原審卷一第27
13 7、279頁）；然被上訴人已否認其等有何違反誠信原則情
14 事。查，觀諸該同意書所示，陳明發固有同意祭祀公業出售
15 系爭土地，然並無記載其有拋棄優先承買權之情，自難遽謂
16 陳明發已無行使優先承買權之意思。且上訴人並未舉證證明
17 被上訴人均已表示拋棄優先承買權。則被上訴人於上訴人就
18 系爭土地訂立系爭買賣契約後，基於承租人之地位，就系爭
19 土地行使優先承買權，乃其等權利之正當行使，難謂被上訴
20 人所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的，尚難認被
21 上訴人有何違反誠信原則情事。則上訴人所辯被上訴人行使
22 優先承買權，違反誠信原則云云，亦無可採。

23 (四)綜上，被上訴人主張其等為系爭土地之承租人，上訴人並未
24 依減租條例第15條規定通知其等行使優先承買權，其等自得
25 依該規定就系爭土地行使優先承買權等語，應屬可採。又本
26 院依減租條例第15條規定准許被上訴人之請求，則被上訴人
27 另依土地法第107條、民法第460之1規定請求，核無再行審
28 酌必要，併此敘明。從而，被上訴人主張依減租條例第15條
29 規定，請求確認其等就系爭土地有優先承買權存在；立御公
30 司應塗銷系爭移轉登記；祭祀公業應依系爭買賣契約，將系
31 爭00、00土地依序以每坪11萬6,000元、4萬6,900元之價

01 格，出售與伊等；祭祀公業應於伊等給付1,525萬5,807元
02 後，將系爭土地移轉登記予伊等共同共有，為有理由，應予
03 准許。原審就上開部分，為被上訴人勝訴之判決，於法並無
04 不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
05 無理由，應駁回其上訴。

06 四、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 五、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

11 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

12 法官 吳國聖

13 法官 戴博誠

14 正本係照原本作成。

15 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
16 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 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
19 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
20 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。
21 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

22 書記官 張惠彥

23 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日