

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第79號

上訴人 陳順發

陳冠宇

訴訟代理人 許宜嫻律師

上訴人 陳明發

訴訟代理人 徐豪駿律師

被上訴人 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 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

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國113年2月21日臺灣彰化地方法院112年度訴字第276號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回（先位之訴部分）。

二、確認上訴人就坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）如附圖（即彰化縣田中地政事務所收件日期文號：民國113年12月2日土丈字第121300號複丈成果圖）所示區塊A部分土地（面積1327.67平方公尺，下稱系爭A地），有優先承買權存在。

三、被上訴人立御建設股份有限公司應將系爭A地自系爭土地辦理分割登記，並將系爭A地於彰化縣田中地政事務所登記日期110年10月20日，以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記塗銷。

01 四、被上訴人祭祀公業陳瑞好應就系爭A地，以總價新臺幣2,562
02 萬3,119元與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價
03 金同時，將系爭A地辦理所有權移轉登記予上訴人共同共
04 有。

05 五、第二審(含追加之訴)訴訟費用由被上訴人負擔2分之1，餘由
06 上訴人負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按於二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之同意，不
10 得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項
11 之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、
12 第446條第1項定有明文。本件上訴人於原審起訴請求：(一)確
13 認上訴人對被上訴人祭祀公業陳瑞好(下稱系爭祭祀公業)
14 所有系爭土地所有權全部，與被上訴人立御建設股份有限公
15 司(下稱立御公司)於民國108年3月26日所訂不動產買賣契
16 約書及110年8月25日所訂之補充條約，有以總價新臺幣(下
17 同)5,370萬1,928元同一條件之優先承買權存在。(二)立御公
18 司應將系爭土地於登記日期110年10月20日以權狀字號：110
19 彰田資字第009601號所為之判決移轉登記予以塗銷，回復登
20 記於系爭祭祀公業之名下。(三)系爭祭祀公業應將系爭土地以
21 總價5,370萬1,928元與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給
22 付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記予上訴人
23 維持共同共有。嗣於本院審理時，(一)更正先位聲明：1. 確認
24 上訴人對系爭祭祀公業所有系爭土地(面積2808.49平方公
25 尺)所有權全部有優先承買權存在。2. 立御公司應將系爭土
26 地於登記日期110年10月20日以權狀字號：110彰田資字第00
27 9601號所為之判決移轉登記予以塗銷。3. 系爭祭祀公業應將
28 系爭土地，以總價5,420萬1,928元與上訴人訂立買賣契約，
29 並於上訴人給付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉
30 登記予上訴人共同所有。(二)另追加備位聲明：1. 確認上訴人
31 就系爭A地，有優先承買權存在。2. 立御公司應將系爭A地自

01 系爭土地辦理分割登記，並將系爭A地於田中地政登記日期1
02 10年10月20日，以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記塗
03 銷。3. 系爭祭祀公業應將系爭A地，以總價2,562萬3,119元
04 與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將
05 系爭A地辦理所有權移轉登記予上訴人公司所有（見本院卷
06 二第379至381頁、卷三第18至21頁、第44頁），核上訴人就
07 訴之聲明更正、減縮及追加，原訴與追加之訴之訴訟資料可
08 相互援用，主要爭點具共通性，基礎事實同一，且立御公司
09 為原審之當事人，就立御公司之審級利益及防禦權之保障無
10 重大影響，合於前揭規定，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、上訴人主張：訴外人陳德連（即上訴人陳明發、陳順發之父
13 親、陳冠宇之祖父）於44年1月1日與系爭祭祀公業間就重測
14 前彰化縣○○鎮○○段000○○地號土地訂有耕地三七五租約
15 （下稱系爭耕地租約），上開土地經重測後，陳德連承租範
16 圍為重測後彰化縣○○鎮○○段00○○地號土地（下稱00、
17 00地號土地）全部及系爭A地。80年9月26日依據彰化縣政府
18 函文，准予承租人名義變更為上訴人陳順發、陳明發及訴外
19 人陳振發，後陳振發死亡，由上訴人陳冠宇繼承承租權並為
20 租約變更登記。系爭土地雖於60年6月25日編訂為住宅區，
21 然系爭A地仍持續由系爭祭祀公業出租予伊作農業使用，伊
22 就系爭A地仍持續耕作，縱系爭土地東北角曾存在檳榔攤，
23 亦非坐落於伊實際承租範圍即系爭A地內，無從逕認伊有未
24 自任耕作之情事，伊為耕地三七五減租條例（下稱減租條
25 例）之承租人。系爭祭祀公業於108年3月26日與立御公司簽
26 訂不動產買賣契約書，約定將系爭土地所有權全部以總價9,
27 854萬8,960元出售予立御公司，被上訴人間於110年8月25日
28 再簽立補充條約，將系爭土地之買賣價格降低為5,420萬1,9
29 28元，惟均未踐行減租條例第15條第1項、土地法第107條優
30 先承買權通知，致伊無法行使優先承買權，系爭祭祀公業並
31 於110年10月20日將系爭土地移轉登記予立御公司。伊於知

01 悉買賣雙方就系爭土地之買賣條件後，即向系爭祭祀公業表
02 示願以同一條件優先承買，伊自得以總價5,420萬1,928元承
03 買系爭土地之全部，或以價金2,562萬3,119元承買系爭A
04 地。爰依減租條例第15條、土地法第107條規定，提起本件
05 訴訟（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
06 訴）。並(一)上訴聲明：原判決廢棄。先位聲明：1.確認上訴
07 人對系爭祭祀公業所有系爭土地（面積2,808.49平方公尺）
08 所有權全部有優先承買權存在。2.立御公司應將系爭土地於
09 登記日期110年10月20日以權狀字號：110彰田資字第009601
10 號所為之判決移轉登記予以塗銷。3.系爭祭祀公業應將系爭
11 土地，以總價5,420萬1,928元與上訴人訂立買賣契約，並於
12 上訴人給付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記
13 予上訴人共同所有。(二)追加備位聲明：1.確認上訴人對系爭
14 A地，有優先承買權存在。2.立御公司應將系爭A地自系爭土
15 地辦理分割登記，並將系爭A地於田中地政登記日期民國110
16 年10月20日，以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記塗
17 銷。3.系爭祭祀公業應將系爭A地，以總價2,562萬3,119元
18 與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將
19 系爭A地辦理所有權移轉登記予上訴人共同所有。

20 二、被上訴人則以：系爭土地於60年6月25日編訂為住宅區，已
21 非耕地，不得作為減租條例之標的，無從再成立耕地租約關
22 係，上訴人自無減租條例第15條優先承買權可行使。系爭土
23 地於99年10月間至109年11月間存有檳榔攤，有不自任耕作
24 情事，系爭耕地租約有無效事由，上訴人亦無優先承買權可
25 行使。上訴人雖備位請求優先承買系爭A地，惟以同一條件
26 優先承買，應係指與被上訴人間就系爭土地所有權全部之買
27 賣條件為優先承買，上訴人無法僅就系爭A地優先承買。被
28 上訴人間於108年3月26日時係以9,854萬8,960元達成系爭土
29 地買賣價金合意，倘上訴人得就系爭A地主張優先承買權，
30 應以9,854萬8,960元為計算依據，並依 $1327.67/2808.49$ 的
31 比例計算優先承買金額等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴

01 及追加之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)上訴人與系爭祭祀公業間就系爭A地，有耕地租約關係存
04 在：

05 1.按耕地租賃權為財產權之一種，於被繼承人即承租人死亡
06 時，其繼承人除拋棄繼承者外，依法固均有繼承之權利。惟
07 繼承後，部分繼承人非不得放棄該財產權，而將耕地租賃權
08 分歸其他繼承人共有（最高法院106年度台上字第510號民事
09 判決參照）。經查，訴外人陳德連於44年1月1日與系爭祭祀
10 公業就重測前彰化縣○○鎮○○段000○0地號土地其中部分
11 面積訂有系爭耕地租約，上開土地於76年辦理地籍圖重測
12 後，陳德連承租範圍包含重測後00、00地號土地全部及系爭
13 A地；系爭耕地租約於80年9月26日依據彰化縣政府函文准予
14 承租人名義變更為陳順發、陳明發及訴外人陳振發，後陳振
15 發死亡，由陳冠宇繼承承租權並為租約變更登記等情，為兩
16 造所不爭執（見本院卷一第341至342頁不爭執事項1.、卷二
17 第349頁），並有陳順發、陳冠宇經本院行當事人訊問時結
18 稱及證人陳冠宏於本院證述明確（見本院卷二第72至73頁、
19 第75至80頁），及系爭耕地租約資料、耕地租約續約資料、
20 陳德連繼承系統表、陳德連及其全體繼承人戶籍謄本、陳振
21 發繼承系統表、陳振發及其全體繼承人戶籍謄本、原審法院
22 99年度訴字第504號宣示判決筆錄、非現耕繼承人同意書、
23 印鑑證明書、陳月英（陳德連繼承人）簽立收據、耕地三七
24 五租約登記申請書、陳月英印鑑證明、陳德連繼承系統表、
25 彰化縣田中鎮公所113年8月22日函文及檢附租約變更登記資
26 料、田中地政113年12月23日函文在卷可佐（見原審卷一第3
27 7至38頁、第185至187頁、第221至223頁；本院卷一第273至
28 295頁、卷二第9至22頁、第25至37頁、第125至第131頁、第
29 303頁），可認陳德連於44年租約訂立時租賃標的物為耕
30 地，陳德連過世後，上訴人為繼承00、00地號土地及系爭A
31 地租約之繼承人。

01 2.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
02 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收
03 回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1、2項亦有明
04 文。所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供
05 自己從事耕作之用而言，若承租人有積極的以承租之土地建
06 築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或
07 將之轉租或借與他人使用等情事，固均在不自任耕作之列。
08 惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地
09 遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依減
10 租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求
11 出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益
12 之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效
13 （最高法院105年度台上字第359號、91年度台上1447號民事
14 判決參照）。被上訴人主張上訴人未自任耕作一事，無非以
15 系爭土地曾設置檳榔攤為憑，並提出google街景照片、系爭
16 土地99年4月26日、105年5月14日、108年10月18日空照圖為
17 證（見原審卷一第211至219頁、第405至409頁、第553
18 頁），然查：

19 (1)陳順發於本院結稱：伊為陳德連之子。陳德連跟陳上卿是兄
20 弟。陳德連跟陳上卿先前向系爭祭祀公業承租土地時即各自
21 承租，係兩份租約。00年4月田中地政辦理假分割成果圖現
22 場勘測時伊有在現場，擬分割線是以田埂為界計算出陳德連
23 耕作範圍之面積。00年現場勘測時，系爭祭祀公業有陳金
24 魁、陳武雄在場。陳德連過世後，伊跟陳順發、陳振發即繼
25 續承租00、00地號土地及系爭A地。中正路還沒開通時，就
26 是種稻田。中正路開通後，就種植竹子果樹。伊於104年至1
27 09年時係跟陳上卿之繼承人即陳文貴等人一起合繳租金等語
28 （見本院卷二第71至74頁、第86頁），核與系爭土地00年4
29 月1日地籍圖謄本上記載：「本案土地係因三七五租約地，
30 因公共設施徵收後需要辦理三七五換訂租需要申請現況勘
31 測。說明：...80A、面積0.1327.67（公頃）、耕作人陳德

01 連。80B、面積0.1480.82（公頃）、耕作人陳文貴等4人」
02 等語，並經測量員張國珍蓋印其上（見原審卷一第541
03 頁），且80A、80B之擬分割線與79年6月15日、79年10月6日
04 空照圖顯示田埂分界情形相符（見本院卷二第319至321
05 頁），並有耕地租約書、110年繳租明細可佐（見原審卷一
06 第37至38頁；本院卷一第375至300頁、第331頁），可認陳
07 德連及其繼承人於60年後仍繼續種稻耕作系爭A地至中正路
08 開通，陳德連承租系爭土地特定位置即系爭A地等情，堪可
09 採信。參以陳順發於本院結稱：陳冠宇會協助伊除草、種
10 植，陳明發也會協助伊種樹，自108年起種香蕉比較多，也
11 有種植一些雜糧。收成時間不一定，香蕉就是一年到頭、芋
12 頭最近有採收等語（見本院卷二第74、84頁），陳冠宇於本
13 院結稱：有種雜糧，大部分是種香蕉。伊大伯說可以收成
14 時，伊就去收成等語（見本院卷二第88頁），及證人陳聰明
15 於本院證稱：上訴人在00、00地號土地及系爭A地有種植香
16 蕉等語（見本院卷二第83頁），陳文貴於原審法院112年度
17 重訴字第89號案件（下稱另案）證稱：伊是系爭土地其中14
18 80.82平方公尺的承租人；系爭土地有分A、B部分，A部分是
19 上訴人承租，B部分是伊兄弟承租；以前有田埂，伊長輩承
20 租時就有田埂。00、00地號土地及系爭A地上訴人都有在
21 種，是種香蕉等語（見本院卷一第394至395頁），與證人陳
22 文賢於另案證述：上訴人3人都有在系爭A地耕作，沒有種稻
23 米後就是種竹子、香蕉等語（見本院卷一第400至402頁）相
24 符，並有112年9月11日履勘照片、上訴人提出之現場照片可
25 佐（見原審卷一第441至443頁；本院卷一第441至457頁），
26 可見上訴人係向系爭祭祀公業承租系爭土地之特定部分（即
27 系爭A地）而非應有部分（見本院卷二第346至347頁），上
28 訴人就系爭A地有實際耕作之事實，應可認定。

29 (2)陳冠宇於本院結稱：檳榔攤是在系爭土地上或人行道上伊不
30 清楚。檳榔攤不知何人設置，伊並未向檳榔攤買過東西；伊
31 不清楚檳榔攤跟陳文貴那邊有無關係等語（見本院卷二第87

01 頁)，證人陳聰明於本院證稱：檳榔攤不知何人興建，伊等
02 為佃農不可能租給他人等語（見本院卷二第95頁），陳文貴
03 於另案證稱：系爭土地之人行道曾有人設立檳榔攤，但不知
04 是何人設立的，伊跟上訴人都沒有向檳榔攤收取租金，伊有
05 去趕過檳榔攤，但趕不走等語（見本院卷一第395至398
06 頁）；陳文賢於另案證述：以前在系爭土地上有檳榔攤，伊
07 不知是何人興建，伊並無向檳榔攤收取租金，不清楚上訴人
08 有無向檳榔攤收取租金等語（見本院卷一第402頁），可認
09 並無證據顯示檳榔攤為上訴人同意他人設置，尚無從逕認上
10 訴人有將系爭土地轉租或出借他人設置檳榔攤之未自任耕作
11 之事實，被上訴人主張系爭租約無效，難認有據。

- 12 3.按土地法第82條所謂凡編為某種使用之土地，不得供其他用
13 途之使用，並非排除於其所定之使用期限前，仍為繼續從來
14 之使用，此觀同法第83條之規定自明。自不能因系爭土地經
15 編為住宅區用地，即認為原耕地租賃關係當然終止，而無減
16 租條例第15條之適用（最高法院97年度台上字第1592號、64
17 年度台再字第80號民事判決參照）。另按出租人之耕地，在
18 租賃關係存續中，雖經編為都市計畫建築用地，惟地目尚未
19 變更，依土地法第83條規定，承租人仍得繼續為原來之耕作
20 使用，在出租人合法終止租約收回土地之前，並不變更其耕
21 地租賃之性質，自仍有減租條例第15條規定之適用（最高法
22 院103年度台上字第2403號、94年度台上字第228號民事判決
23 參照）。經查：(1)系爭土地於60年6月25日公布田中都市計
24 畫後，使用分區經編定為住宅區乙節，有土地使用分區證明
25 書在卷為憑（見原審卷一第181頁），惟陳德連及其繼承人
26 於60年後仍繼續種稻田耕作系爭A地至中正路開通，仍從事
27 農用，業經說明如上，可認陳德連繼續承租系爭A地，仍屬
28 耕地租佃性質。被上訴人抗辯：系爭租約因系爭土地於60年
29 間變更為非耕地，上訴人就系爭A地於60年後登記為三七五
30 租約之承租人為無效，耕地租約不成立云云（見本院卷一第
31 121頁、卷二第111至115頁），均非可採。(2)耕地租約在租

01 佃期限未屆滿前，得因出租土地經依法編定或變更為非耕地
02 使用時期前終止，減租條例第17條第1項第5款定有明文。是
03 出租人於出租期間，因出租標的依法變更為非耕地使用時，
04 出租人應以意思表示終止租約，而非耕地租約當然失效。經
05 查，上訴人就00、00地號土地及系爭A地之耕地租約最近一
06 次公所依減租條例第20條核定續訂租約期間為104年1月1日
07 至109年12月31日（見原審卷一第223頁），系爭祭祀公業於
08 110年前仍有收取上訴人就上開所承租土地繳納之108年、10
09 9年、110年租金（見本院卷二第341頁），且系爭祭祀公業
10 並未因系爭土地變更為非耕地，而向訴外人陳德連、陳振發
11 或上訴人3人為終止系爭耕地租約之意思表示乙節，為兩造
12 所不爭執（見本院卷一第342頁不爭執事項4.），可認上訴
13 人行使優先承買權前，就系爭A地之耕地租約關係並未因系
14 爭祭祀公業終止租約而消滅。被上訴人雖舉最高法院86年度
15 台上字第3039號民事判決抗辯上訴人無優先承買權云云（見
16 本院卷一第257頁、卷二第423至425頁），然上開判決之基
17 礎事實乃出租人於承租人合法行使優先承買權前已先合法終
18 止租約，與本件事實尚有不同，難以比附援引。

19 4. 綜上，上訴人就系爭A地租約未因不自任耕作無效，亦未經
20 系爭祭祀公業合法終止，仍然存續，上訴人承租系爭A地亦
21 有實際耕作。系爭祭祀公業出售系爭土地，並與立御公司就
22 系爭土地簽訂買賣合約，及系爭土地於110年10月20日移轉
23 登記時（見原審卷一第39至48頁），上訴人仍為系爭A地之
24 承租人，上訴人就系爭A地有耕地租賃關係存在。

25 (二) 上訴人不得就系爭土地全部主張優先承買權，惟得就系爭A
26 地主張優先承買權：

27 1. 按耕地出賣時，承租人有優先承受之權，出租人應將出賣條
28 件以書面通知承租人，承租人在15日內未以書面表示承受
29 者，視為放棄；出租人違反前開規定而與第三人訂立契約
30 者，其契約不得對抗承租人；減租條例第15條第1項、第3項
31 定有明文。所謂不得以其契約對抗承租人，係指該項以買賣

01 為原因而成立之移轉物權行為，對於承租人不生效力而言
02 （最高法院106年度台上字第510號、105年度台上字第1505
03 號民事判決參照）。經查，上訴人就系爭A地與系爭祭祀公
04 業間有耕地租約關係，業經本院認定如上。系爭祭祀公業與
05 立御公司於108年3月26日、110年8月25日就系爭土地（含系
06 爭A地）簽訂買賣契約及補充契約（合稱系爭合約）時，並
07 未將出賣條件對上訴人踐行減租條例第15條第1項優先承買
08 權之通知，上訴人未接獲上開契約出賣條件之書面通知等
09 情，為兩造所不爭執（見本院卷一第342頁不爭執事項4.
10 5.）。因此，被上訴人間就系爭A地於田中地政登記日期110
11 年10月20日，以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記，對
12 上訴人不生效力。

13 2.按基地出賣時，承租人依土地法第104條第1項規定，有依同
14 樣條件優先承買之權，立法目的在保護承租人之權益，使土
15 地所有權之歸屬及建物之利用，於公平合理之原則下，歸併
16 同一人，使法律關係單純化，以盡經濟上之效用。倘承租人
17 僅承租基地之一部分，就其餘部分並無承租權，於基地出賣
18 時，除該土地有不能分割之情形外，其優先承買權僅限於承
19 租範圍內之基地（最高法院107年度台上字第1427號、106年
20 度台上字第1622號、103年度台上字第1481號民事判決參
21 照）。減租條例第15條、土地法第107條第1項就耕地租賃契
22 約之耕地出租人出賣耕地時，亦規定承租人有依同樣條件優
23 先承買之權，其立法意旨，亦係為使土地之利用與其所有權
24 歸併於一個主體，藉以發揮土地之利用價值。據此，所謂耕
25 地出賣時，耕地承租人有依同樣條件優先承買之權，除該耕
26 地有不能分割之情形外，承租人之優先承買權，應限於其所
27 承租範圍內之耕地。經查，上訴人就系爭土地僅承租其中系
28 爭A地，業經本院說明如上。又系爭土地依法令得分割出系
29 爭A地，並無不能分割之情，為兩造所不爭執（見本院卷一
30 第343頁不爭執事項9.、第427頁、第433頁），並有田中地
31 政113年6月28日函、113年10月18日函在卷可佐（見本院卷

01 一第100頁、第429至433頁)。參照前開見解，上訴人不得
02 就系爭土地全部主張優先承買權，惟上訴人備位聲明已特定
03 其主張優先承買之位置為系爭A地，自得就系爭A地主張優先
04 承買權。系爭祭祀公業抗辯：上訴人無法僅就系爭A地優先
05 承買云云(見本院卷二第417至419頁)，即非可採。

06 3.從而，上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規定(見
07 本院卷一第131頁、第344頁)，先位聲明：確認其就系爭土
08 地有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。上訴人備位聲
09 明：確認其就系爭A地，有優先承買權存在，為有理由，應
10 予准許。

11 (三)上訴人請求立御公司應將系爭A地自系爭土地分割，並將系
12 爭A地於110年10月20日之所有權移轉登記塗銷，系爭祭祀公
13 業應與上訴人就系爭A地，以總價2,562萬3,119元與上訴人
14 訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將系爭A地
15 移轉予上訴人共同所有，為有理由：

16 1.按耕地出賣時承租人有優先承買之權，出賣人應將買賣條件
17 以書面通知承租人，如違反是項規定而與第三人訂立契約
18 者，其契約不得對抗承租人，為減租條例第15條第1、3項所
19 明定。所謂不得對抗承租人，即出租人(即出賣人)與承買
20 人不得主張基於買賣而承租人之優先承買權為之消滅之意。
21 倘出賣人未將出賣條件以書面通知承租人，該物權移轉契
22 約，對承租人自不生效力(最高法院105年度台上字第1505
23 號民事判決參照)。又民法第426條之2及土地法第104條所
24 謂出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約，其
25 契約不得對抗優先承買權人者，係指出賣人與第三人間以買
26 賣為原因而成立之移轉所有權行為，對於優先承買權人不生
27 效力，優先承買權人仍得行使優先承買權，請求塗銷該移轉
28 所有權登記。此項優先承買權具有相對之物權效力，不因買
29 受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異(最高
30 法院109年度台上字第3200號民事判決參照)。是減租條例
31 第15條、土地法第107條亦規定出賣人未通知優先承買權人

01 而與第三人訂立買賣契約，其契約不得對抗優先承買權人，
02 減租條例第15條、土地法第107條之優先承買權，亦應具有
03 相對之物權效力。經查：

04 (1)上訴人為系爭A地之承租人，就系爭A地得主張減租條例第15
05 條、土地法第107條之優先承買權，既經本院認定於前。系
06 爭土地於110年10月20日辦理所有權移轉登記予立御公司乙
07 情，為兩造所不爭執（見本院卷一第342至343頁不爭執事項
08 6.、原審卷一第127頁土地登記謄本），出賣人之系爭祭祀
09 公業未通知上訴人買賣契約條件（見本院卷一第181頁、第3
10 42頁不爭執事項5.），逕依原審法院109年度重訴字第54號
11 確定判決辦理系爭土地所有權移轉登記，自不得對抗上訴
12 人。因上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規定之優
13 先承買權具有物權效力，可對系爭A地之繼受人即立御公司
14 行使，上訴人得主張被上訴人間就系爭A地之所有權移轉行
15 為對上訴人無效，立御公司就系爭A地負有塗銷登記之義
16 務。另按單獨所有土地之特定部分買受人，除出賣人有不能
17 將該部分分割後移轉登記與買受人之情形外，不得請求出賣
18 人移轉登記按該部分計算之土地應有部分，而與原所有人共
19 有該土地（最高法院75年度台上字第404號民事判決參
20 照）。本件立御公司為系爭土地現單獨所有權人（見本院卷
21 一第373頁），系爭土地並無不能分割出系爭A地之情事（見
22 本院卷一第343頁不爭執事項9.），上訴人行使優先承買權
23 後，被上訴人間就系爭A地之移轉登記無效，立御公司就系
24 爭A地負有塗銷登記義務，以回復系爭A地所有權予系爭祭祀
25 公業，是立御公司為履行塗銷登記義務，自需將系爭A地自
26 系爭土地分割後，以利塗銷系爭A地所有權登記，將系爭A地
27 所有權回復為系爭祭祀公業所有。從而，上訴人請求立御公
28 司將系爭土地分割出系爭A地及塗銷系爭A地於110年10月20
29 日所為之所有權移轉登記，應屬有據。

30 (2)從而，上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規定，先
31 位聲明：立御公司應塗銷系爭土地於110年10月20日所為之

01 所有權移轉登記，為無理由，應予駁回。上訴人備位聲明：
02 立御公司應就系爭土地分割出系爭A地，塗銷系爭A地於110
03 年10月20日所為之所有權移轉登記，為有理由，應予准許。

04 2.按土地法第104條所定之優先承買（購買）權，係基於該法
05 律之規定而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先
06 承買權對出賣人具有相對之物權效力，一旦行使，即係對出
07 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
08 人約定之同樣出賣條件訂立買賣契約之權利（最高法院107
09 年度台上字第1426號、106年度台上字第953號民事判決參
10 照）。是減租條例第15條、土地法第107條之優先承買權，
11 亦得請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件訂立買賣
12 契約之權利。經查：

13 (1)依被上訴人間系爭合約，立御公司於110年10月20日移轉登
14 記取得系爭土地支付之買賣對價為5,420萬1,928元乙情，為
15 兩造所不爭執（見本院卷一第342頁不爭執事項4.、卷三第2
16 4頁），陳順發嗣後知悉被上訴人間訂立系爭合約後，旋即
17 於111年4月1日寄發存證信函向系爭祭祀公業表示願以同一
18 條件優先承買，並發函通知被上訴人表明願為優先承買之意
19 思表示（見原審卷一第49至51、139至141頁），陳順發、陳
20 冠宇於租佃爭議調解過程主張有優先承買權（見本院卷二第
21 139頁），陳明發於原審程序112年12月26日追加為原告後
22 （見原審卷二第13至15頁、第19至21頁），上訴人行使公同
23 共有之優先承買權時，被上訴人間就系爭土地買賣總價為5,
24 420萬1,928元（見本院卷二第347頁），是出賣人之系爭祭
25 祀公業，自應按其與立御公司約定之同樣出賣條件，與上訴
26 人訂立買賣契約。是上訴人就系爭A地行使優先承買權價金
27 之計算基礎，自應以5,420萬1,928元為依據（見本院卷一第
28 339頁），系爭祭祀公業抗辯應以9,854萬8,960元為計算基
29 礎云云（見本院卷二第429頁、卷三第23頁），即非可採。
30 另按在承租人之優先承買權範圍僅有部分土地之情形，所謂
31 同樣條件，係指實質相同（最高法院111年度台上字第2832

01 號民事判決參照)。本件兩造既同意價金比例用系爭A地面
02 積占系爭土地面積之比例即 $1327.67/2808.49$ 計算(見本院
03 卷一第233頁),上訴人自得請求系爭祭祀公業就系爭A地,
04 以總價2,562萬3,119元(計算式: $5,420萬1,928元 \times 1327.6$
05 $7/2808.49 = 2,562萬3,119元$)與上訴人訂立買賣契約。則
06 上訴人依減租條例第15條規定以書面向系爭祭祀公業主張以
07 同一價格買受系爭A地,並一次給付全部價金,就系爭A地承
08 買金額與被上訴人間就系爭土地簽訂契約實質相同,付款期
09 限優於被上訴人間之契約條件(上訴人不主張分期付款之利
10 益),堪認上訴人係以同一條件就系爭A地行使優先承買
11 權。又立御公司將系爭A地分割及塗銷後,就系爭A地所有權
12 回復為系爭祭祀公業所有,系爭祭祀公業當依其與上訴人間
13 成立之買賣契約,負有移轉系爭A地所有權予上訴人之義
14 務。

15 (2)從而,上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規定,先
16 位聲明:系爭祭祀公業應就系爭土地,以總價5,420萬1,928
17 元與上訴人訂立買賣契約,並於上訴人給付買賣價金同時,
18 將系爭土地辦理所有權移轉登記予上訴人共同共有,為無理
19 由。備位聲明:系爭祭祀公業應就系爭A地,以總價2,562萬
20 3,119元與上訴人訂立買賣契約,並於上訴人給付買賣價金
21 同時,將系爭A地辦理所有權移轉登記予上訴人共同共有,
22 為有理由。

23 (3)末查,本判決主文第四項,僅係特別標明買賣契約要素之標
24 的與價金,非指總價2,562萬3,119元即為買賣契約之全部條
25 件(最高法院106年度台上字第1263號民事判決參照),併
26 此敘明。

27 四、綜上所述,上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規
28 定,先位聲明:1. 確認上訴人就系爭土地所有權全部,有優
29 先承買權存在。2. 立御公司應將系爭土地於110年10月20日
30 所有權移轉登記予以塗銷。3. 系爭祭祀公業應就系爭土地,
31 以總價5,420萬1,928元與上訴人訂立買賣契約,並於上訴人

01 給付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記予上訴
02 人共同所有，為無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴
03 人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨猶執前詞指摘原判
04 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴
05 人依減租條例第15條、土地法第107條規定，追加備位聲
06 明：1. 確認上訴人就系爭A地有優先承買權存在。2. 立御公
07 司應將系爭A地自系爭土地辦理分割登記，並將系爭A地於11
08 0年10月20日所有權移轉登記塗銷。3. 系爭祭祀公業應就系
09 爭A地，以總價2,562萬3,119元與上訴人訂立買賣契約，並
10 於上訴人給付買賣價金同時，將系爭A地辦理所有權移轉登
11 記予上訴人共同共有，為有理由，應予准許，爰判決如主文
12 第二、三、四項所示。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，認均不影響本院所為論斷，自無逐一敘明之必
15 要，併此敘明。

16 六、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決
17 如主文。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
19 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
20 法官 吳崇道
21 法官 高士傑

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

26 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
27 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
28 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。
29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

30 書記官 溫尹明

01 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日