

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上更一字第3號

上訴人 陳順發

陳冠宇

共同

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 涂芳田律師

複代理人 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，經最高法院第一次發回更審，本院於115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認上訴人就坐落○○縣○○鎮○○段00地號土地如附圖即彰化縣田中地政事務所民國113年12月2日土丈字第121300號土地複丈成果圖所示區塊A部分土地（面積1327.67平方公尺）有優先承買權存在。

立御公司應將前項所示區塊A部分土地（面積1327.67平方公尺）於彰化縣田中地政事務所登記日期民國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。

被上訴人祭祀公業陳瑞好應就第一項所示區塊A部分土地（面積1

327.67平方公尺），按總價新臺幣2562萬3119元及附表所示之買賣條件與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將該區塊A部分土地所有權移轉登記予上訴人公司所有。

追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查上訴人於原審起訴聲明請求確認對被上訴人祭祀公業陳瑞好（下稱系爭公業）所有坐落○○縣○○鎮○○段00地號土地（下稱00地號土地）所有權全部有優先承買權存在；被上訴人立御建設股份有限公司（下稱立御公司）應將00地號土地於彰化縣田中地政事務所（下稱田中地政事務所）登記日期民國110年10月20日，以判決移轉為原因之所有權移轉登記（下稱系爭登記）塗銷，回復登記於系爭公業名下；系爭公業應將00地號土地以總價新臺幣（下同）5370萬1928元與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將00地號土地辦理所有權移轉登記予上訴人公司共有。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，將原訴（嗣撤回其中關於回復登記之請求，並更正買賣總價為5420萬1928元）移列為先位之訴，並追加備位之訴，備位聲明：（一）確認上訴人就00地號土地如田中地政事務所收件日期文號113年12月2日土丈字第121300號複丈成果圖（下稱附圖）所示區塊A部分土地（面積1327.67平方公尺，下稱系爭土地）有優先承買權存在。（二）立御公司應將系爭土地自00地號土地辦理分割登記，並將系爭土地之系爭登記塗銷。（三）系爭公業應就系爭土地以總價2562萬3119元與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人公司所有（見本院前審卷一第187-191頁、卷二第41-45、379-381頁、卷三第18-21、44

頁）。本院前審維持原審所為上訴人原訴敗訴之判決，駁回上訴人先位之訴之上訴，另就追加備位之訴部分為被上訴人敗訴之判決，兩造均不服，各自提起上訴，經最高法院將本院前審關於備位之訴之判決廢棄發回，另駁回上訴人就先位之訴部分之第三審上訴確定。故而，本院審理範圍應為上訴人追加備位之訴部分，先予敘明。

二、上訴人就前開追加備位之訴，於本院審理時就備位聲明第2項撤回關於分割登記之請求，並就聲明第3項關於訂立買賣契約之同一條件部分，變更聲明為以買賣價金2562萬3119元及如附表所示買賣條件（見本院卷第241-242、265-266頁）。核上訴人所為追加備位之訴及聲明之變更，與原起訴請求之基礎事實同一，且證據共通；就撤回部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，均應予准許。

貳、訴訟要旨：

一、上訴人追加備位之訴主張：伊等因繼承訴外人○○○承租人之地位，與系爭公業就系爭土地存有耕地三七五租約（下稱系爭租約），嗣因知悉系爭公業於108年3月26日將00號土地以9854萬8960元出售予立御公司，並於110年8月25日降低買賣價金至5420萬1928元（下稱系爭買賣），且於同年10月20日以判決移轉為原因辦竣所有權移轉登記（即系爭登記），乃向系爭公業表示願以同樣條件優先承買，惟被上訴人2人否認伊等之優先承買權，爰依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第15條、土地法第107條規定，求為確認伊等就系爭土地有優先承買權；立御公司應將系爭土地之系爭登記塗銷；系爭公業應就系爭土地與伊等訂立買賣價金2562萬3119元及如附表所示買賣條件之買賣契約，並於伊等給付買賣價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊等共同共有之判決【未繫屬本院部分，不予贅述】。

二、被上訴人則以：系爭買賣時，因00號土地已非耕地，不得為耕地三七五租約之標的，不能達自任耕作之給付目的，依民

01 法第246條第1項規定，續訂之租約應為無效；且該土地上自
02 99年10月起至109年11月止設有檳榔攤，系爭租約因上訴人
03 不自任耕作而無效，況上訴人承購系爭土地並非作為耕作使
04 用，其等無減租條例第15條所定之優先承買權。縱認其等得
05 優先承買系爭土地，價金應以9854萬8960元為基礎，依系爭
06 土地與00號土地之面積比例計算，並審酌立御公司已支出之
07 高額仲介費用為買賣條件等語，資為抗辯。

08 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，將原訴
09 移列為先位之訴(業經判決上訴人敗訴確定)，並追加備位
10 之訴，備位聲明：(一)確認上訴人就系爭土地有優先承買權存
11 在。(二)立御公司應將系爭土地之系爭登記塗銷。(三)系爭公業
12 應就系爭土地，與上訴人以總價2562萬3119元及如附表所示
13 之買賣條件訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，
14 將系爭土地所有權移轉登記予上訴人公司所有。被上訴人則
15 答辯聲明：追加之訴駁回。

16 肆、兩造不爭執事項（見本院卷第147-148、165、176、213-215
17 頁，部分文字依本判決用語調整之）：

18 一、○○○（00○0○0○往生）為A 0 4、A 0 1及訴外人○○
19 ○（000○0○00○往生）之父；A 0 3為○○○之子。

20 二、○○○於44年1月1日與系爭公業就重測前○○縣○○鎮○○
21 段000○0地號土地其中部分面積訂有系爭租約，上開土地於
22 76年辦理地籍圖重測後，○○○承租範圍包含重測後00、00
23 地號土地全部及系爭土地。

24 三、系爭租約於00年9月26日依據彰化縣政府函文准予承租人名
25 義變更為A 0 1、A 0 4及○○○；其後○○○死亡，由A
26 0 3繼承承租權並為租約變更登記。

27 四、田中鎮公所就系爭租約，前依減租條例第20條規定，核定續
28 訂租約期間為104年1月1日至109年12月31日；嗣於110年3月
29 10日依同條規定，再核定續租期間為110年1月1日起至115年
30 12月31日止。

31 五、系爭公業於110年前，仍有收取上訴人繳納之108年、109

01 年、110年耕地租金。

02 六、00號土地於60年6月25日「田中都市計畫」發布實施，屬機
03 關用地；後經79年4月30日「變更田中都市計畫（第一期公
04 共設施保留地專案通盤檢討）」變更為住宅區，並設有「應
05 另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體
06 公平合理之事業及財務計畫）」，並俟細部計畫完成法定程序
07 發布實施後，始得發照建築」之變更使用附帶條件（下稱系
08 爭附帶條件）。00號土地應依「彰化縣都市計畫區土地變更
09 回饋審議原則」完成細部計畫發布實施（含訂立協議書及完
10 成協議書內容）後方可申領建築執照，但迄尚未擬定細部計
11 畫，亦查無相關申請審議紀錄。

12 七、系爭公業並未因00號土地使用分區變更為非耕地，而向○○
13 ○、○○○或上訴人為終止系爭耕地租約之意思表示。

14 八、系爭公業就00號土地，與立御公司於108年3月26日簽訂不動
15 產買賣契約（下稱原買賣契約），約定買賣價金總額為9854萬
16 8960元。於110年8月25日另簽訂補充契約，約定買賣總價金
17 為5420萬1928元，並於110年10月20日，以判決（臺灣彰化
18 地方法院109年度重訴字第54號判決）移轉為原因辦理所有
19 權移轉登記予立御公司。

20 九、系爭公業並未依減租條例第15條第1項規定，對上訴人為前
21 項出賣條件之優先承買通知。

22 十、系爭土地現況為種植竹子、香蕉、樹薯等農作物。

23 伍、得心證之理由：

24 一、上訴人與系爭公業間就系爭土地之耕地租約關係存在：

25 (一)被上訴人主張00地號土地上自99年10月起至109年11月止設
26 有檳榔攤，系爭租約因上訴人不自任耕作而無效云云，為上
27 訴人所否認，主張系爭土地由A 0 1擔任主要耕作者，A 0
28 4、A 0 3為輔助耕作者，由上訴人持續作耕作使用，並無
29 不自任耕作情事。上開檳榔攤並非坐落於上訴人承租範圍，
30 即使占用00地號土地，亦應由系爭公業排除等語。經查：

31 1. 按減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租

人應以承租之土地供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築房屋居住，或供其他非耕作之用、或與他人交換耕作、或將之轉租或借與他人使用等情事，固均在不自任耕作之列。惟承租人如僅係消極的不為耕作而任其荒廢，或於承租耕地遭人占用時，消極的不予排除侵害，則僅生出租人得否依減租條例第17條第1項第4款規定終止租約，或承租人得否請求出租人排除第三人之侵害，提供合於租約所約定使用、收益之租賃物供其使用而已，尚難謂原租約已因此而歸於無效(最高法院106年度台上字第2963號判決意旨參照)。

2. 被上訴人主張上訴人未自任耕作，無非係以00地號土地上曾設置有檳榔攤為據。而查，依被上訴人提出之出google街景照片、00地號土地99年4月26日、105年5月14日、108年10月18日空照圖及測量成果圖所示（見原審卷一第211至219頁、第405至409頁、第553頁），固足認00地號土地上自99年10月至109年11月期間臨○○路側曾設有檳榔攤乙節。
3. 惟A 0 1於本院前審結稱：伊為○○○之子。○○○跟○○○是兄弟。○○○跟○○○先前向系爭業承租土地時即各自承租，係兩份租約。00年4月田中地政辦理假分割成果圖現場勘測時伊有在現場，擬分割線是以田埂為界計算出○○○耕作範圍之面積。00年現場勘測時，系爭公業有○○○、○○○在場。○○○過世後，伊跟A 0 1、○○○即繼續承租00、00地號土地及系爭土地。○○路還沒開通時，就是種稻田。○○路開通後，就種植竹子果樹。伊於104年至109年時係跟○○○之繼承人即○○○等人一起合繳租金等語（見本院前審卷二第71-74、86頁）；核與①證人○○○於另案即原法院112年度重訴字地89號事件(下稱另案)證述：00地號土地分A、B兩區塊，A區塊及同段00、00地號土地由上訴人承租耕作，B區塊早期由伊長輩承租，其後由伊等兄弟承租，目前由伊二弟兒子○○○於其上種植筍子，A 0 1他們種植香蕉作物等語（見本院前審卷一第394-395頁）；②證

人○○○於本院前審證稱：上訴人在00、00地號土地及系爭土地有種植香蕉等語（見本院前審二第83頁）；③證人即○○○兄弟○○○於另案證述：上訴人3人都有在系爭土地耕作，沒有種植稻米後就是種竹子、香蕉等語（見本院前審卷一第400-402頁），就00地號土地區分為A、B兩區塊，分由○○○、○○○承租，嗣由二人繼承人繼承租賃權，仍各自於其上繼續種植作物等情相符，並有經測量員張國珍蓋印於其上之00地號土地00年4月1日地籍圖謄本上所載：「本案土地係因三七五租約地，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測。說明：...00A、面積0.1327.67

（公頃）、耕作人○○○。00B、面積0.1400.82（公頃）、耕作人○○○等4人」等語（見原審卷一第541頁），暨00A、00B之擬分割線與79年6月15日、79年10月6日空照圖顯示田埂分界情形相符（見本院前審卷二第319至321頁），及耕地租約書、110年繳租明細、原審勘驗筆錄、現場照片等附卷可佐（見原審卷一第37-38、441-462頁、本院前審卷一第331、375-300頁）。依此，堪認○○○與○○○係各自承租系爭土地及附圖所示區塊B土地，○○○及其繼承人在系爭土地上持續種稻耕作至○○路開通，開通後則繼續種植香蕉等農作物甚明。

4. 至於00地號土地上雖曾設有上開檳榔攤，然00地號土地係區分A、B兩區塊分由○○○及上訴人、○○○及○○○等人各自承租耕作，已如前述；再經比對上開檳榔攤坐落位置與附圖所示A、B區塊範圍（見原審卷一第405-409、553頁、本院前審卷二第225頁），可知檳榔攤坐落位置應係坐落於○○○等人承租之區塊B範圍。被上訴人復無法提出其他證據舉證以證明該檳榔攤坐落於上訴人承租之系爭土地即區塊A土地範圍，則被上訴人據以主張上訴人未自任耕作云云，尚無足採。

5. 況且，A 0 3於本院前審結稱：伊不清楚檳榔攤是在00地號土地上或人行道上，也不知道是何人設置，亦不清楚檳榔攤

01 跟○○○那邊有無關係等語（見本院前審卷二第87頁）；證
02 人○○○於另案證稱：00地號土地之人行道曾有人設立檳榔
03 攤，但不知是何人設立的，伊沒有同意檳榔攤使用該土地，
04 上訴人也沒有向檳榔攤收取租金，伊知道是一位叫「阿寶」
05 的人在檳榔攤賣檳榔，伊有去趕過，但趕不走等語（見本院
06 前審卷一第395-398頁）；證人○○○於本院證稱：檳榔攤
07 不知何人興建，伊等為佃農不可能租給他人等語（見本院前
08 審卷二第95頁）；證人○○○亦於另案證述：以前在00地號
09 土地上有檳榔攤，伊不知是何人興建，伊並無向檳榔攤收取
10 租金，不清楚上訴人有無向檳榔攤收取租金等語（見本院前
11 審卷一第402頁）。基此，亦難認上訴人有同意他人設置檳
12 榔攤而未自任耕作情事。

- 13 6. 因此，即使上開檳榔攤有占用及上訴人承租之系爭土地範
14 圍，既無證據足證上訴人有同意他人使用作為檳榔攤乙情，
15 縱消極未排除該侵害，依前開說明，亦不能因此即認上訴人
16 有未自任耕作情事。被上訴人據以主張系爭租約已因被上訴
17 人未自任耕作而無效云云，自無足採。

18 (二)00地號土地使用分區雖編定為住宅區，上訴人仍得繼續為原
19 來之耕作使用：

- 20 1. 依不爭執事項六所示，固可知00地號土地使用分區於60年6
21 月25日「田中都市計畫」發布實施後，原編定為機關用地，
22 嗣經79年4月30日「變更田中都市計畫（第一期公共設施保
23 留地專案通盤檢討）」變更為住宅區。惟土地法第82條所謂
24 凡編為某種使用之土地，不得供其他用途之使用，並非排除
25 於其所定之使用期限前，仍為繼續從來之使用，此觀同法第
26 83條之規定自明。是以，本件自應以上訴人於00地號土地使
27 用分區編定為住宅區後，是否仍可繼續為從來之使用，以為
28 系爭租約效力之認定，要不能僅因00地號土地前述使用分區
29 之編定，即認為系爭租約當然終止，而無減租條例第15條之
30 適用。

- 31 2. 按出租人之耕地，在租賃關係存續中，雖經編為都市計畫建

01 築用地，惟地目尚未變更，依土地法第83條規定，承租人仍
02 得繼續為原來之耕作使用，在出租人合法終止租約收回土地
03 之前，並不變更其耕地租賃之性質，自仍有減租條例第15條
04 規定之適用（最高法院103年度台上字第2403號、94年度台
05 上字第228號民事判決意旨參照）。查「田中都市計畫」雖
06 於60年6月25日以彰府都建字第64618號函公布實施（見原審
07 卷一第181頁），惟00號土地經79年4月30日「變更田中都市
08 計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」由機關用地
09 變更為住宅區，並設有系爭附帶條件，其後即再無變更。系
10 爭附帶條件之真意，為由較低強度使用（如機關用地）變更
11 為較高強度使用（如住宅區）將引入更多都市人口，為確保
12 相應之公共服務品質，依據都市計畫法授權都市計畫委員會
13 訂定系爭附加條件，00號土地應依「彰化縣都市計畫區土地
14 變更回饋審議原則」完成細部計畫發布實施（含訂立協議書
15 及完成協議書內容）後方可申領建築執照，但查無土地街廓
16 申請擬定細部計畫之紀錄，00號土地使用現況為部分農耕使
17 用部分雜木林等情，此有彰化縣○○鎮○○000○○0○○○○
18 鎮○○○○0000000000號函在卷可憑（見本院卷第53-54
19 頁）。足認00地號土地使用分區雖編定為住宅區，但因迄未
20 依系爭附帶條件擬定細部計畫並完成法定程序發布實施，故
21 該土地仍無法申請建築執照以為建築使用，依土地法第83條
22 規定，承租人即上訴人自仍得繼續為原來之耕作使用。

23 (三)另按耕地租約在租佃期限未屆滿前，得因出租土地經依法編
24 定或變更為非耕地使用時期前終止，減租條例第17條第1項
25 第5款定有明文。是出租人於出租期間，因出租標的依法變
26 更為非耕地使用時，出租人應以意思表示終止租約，而非耕
27 地租約當然失效。查○○○及其繼承人在系爭土地上持續種
28 稻耕作至○○路開通，開通後則繼續種植香蕉等農作物，已
29 如前述，足徵陳連德及其繼承人於00地號土地使用分區編定
30 為住宅區後，仍得繼續為原來之耕作使用。至00地號土地使
31 用分區雖經編列為住宅區，惟田中鎮公所就系爭租約，前依

01 減租條例第20條規定，核定續訂租約期間為104年1月1日至1
02 09年12月31日；嗣於110年3月10日依同條規定，再核定續租
03 期間為110年1月1日起至115年12月31日止。系爭公業於110
04 年前，仍有收取上訴人繳納之108年至110年耕地租金等情，
05 為兩造所不爭執（見不爭執事項四、五），系爭公業亦自承
06 並無依減租條例第17條第1項第5款規定對上訴人為終止系爭
07 租約之意思表示（見本院前審卷一第181頁），足認系爭租
08 約於上訴人行使優先承買權前，並未有經系爭公業終止而失
09 其效力之情形。被上訴人抗辯系爭租約因00號土地已非耕
10 地，不得為耕地三七五租約之標的，且不能達自任耕作之給
11 付目的而為無效云云，無足為採。

12 (四)綜上所述，00地號土地使用分區雖經編列為住宅區，但因迄
13 未依系爭附帶條件擬定細部計畫並完成法定程序發布實施，
14 該土地仍無法申請建築執照為建築使用，依土地法第83條規
15 定，上訴人自仍得繼續為原來之耕作使用，且上訴人及其被
16 繼承人○○○自承租後，就系爭土地持續為耕作使用，並無
17 未自任耕作情事，系爭公業復未曾依租約條例第17條第1項
18 第5款規定為終止系爭租約之意思表示，則系爭買賣時，上
19 訴人與系爭公業間就系爭土地之耕地租約關係仍屬存在，堪
20 以認定。

21 二、上訴人得就系爭土地主張優先承買權，上訴人訴請確認其就
22 系爭土地有優先承買權存在，為有理由：

23 (一)按耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將
24 賣典條件以書面通知承租人，承租人在15日內未以書面表示
25 承受者，視為放棄；出租人出賣或出典耕地時，承租人有依
26 同樣條件優先承買或承典之權。第104條第2項之規定，於前
27 項承買承典準用之。減租條例第15條第1項及土地法第107條
28 分別定有明文。又基地出賣時，承租人依土地法第104條第1
29 項規定，有依同樣條件優先購買之權，立法目的在保護承租
30 人之權益，使土地所有權之歸屬及建物之利用，於公平合理
31 之原則下，歸併同一人，使法律關係單純化，以盡經濟上之

01 效用。倘承租人僅承租基地之一部分，就其餘部分並無承租
02 權，於基地出賣時，除該土地有不能分割之情形外，其優先
03 承買權僅限於承租範圍內之基地。查系爭買賣時，上訴人與
04 系爭公業間就系爭土地之耕地租約關係仍屬存在，業經本院
05 認定如前，則依減租條例第15條第1項及土地法第107條規
06 定，上訴人自得就系爭土地主張優先承買權。

07 (二)被上訴人雖援引最高法院86年度台上字第3039號判決，抗辯
08 上訴人無優先承買權云云，惟該判決所涉原因事實(見本院
09 前審卷一第257頁、卷二第423-425頁)，與本件00地號土地
10 雖經編定為住宅區，但因系爭附帶條件迄仍未能作為建築使
11 用，得由承租人繼續為從來之使用之基礎事實並不相同，自
12 無從比附援引。另A 0 4於本院前審雖陳稱其承購系爭土地
13 後要蓋房子等語(見本院前審卷二第81頁)，但亦自承其未
14 就此與A 0 1、A 0 3詳細討論等語(見本院前審卷二第94
15 -95頁)，且其此部分計畫亦與A 0 1、A 0 3承購系爭土
16 地後之使用規劃不同，A 0 3並已表明會繼續耕作乙情(見
17 本院前審卷二第85、87頁)，而A 0 4僅為公司共有人之
18 一，無從代表公司共有人全體，自不能僅因其上開承購動
19 機，即認系爭土地已非優先承買權之客體。被上訴人據此抗
20 辯上訴人並無優先承買權云云，無足為採。

21 (三)故而，上訴人訴請確認其就系爭土地有優先承買權存在，即
22 屬有據。

23 三、上訴人得請求立御公司將系爭土地之系爭登記塗銷：

24 (一)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
25 以書面通知承租人，如違反是項規定而與第三人訂立契約
26 者，其契約不得對抗承租人，為減租條例第15條第1、3項所
27 明定。所謂不得對抗承租人，即出租人(即出賣人)與承買
28 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。
29 倘出賣人未將出賣條件以書面通知承租人，該物權移轉契
30 約，對承租人自不生效力(最高法院105年度台上字第1505
31 號民事判決意旨參照)。又民法第426條之2及土地法第104

條所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效力，優先承買權人仍得行使優先承買權，請求塗銷該移轉所有權登記。此項優先承買權具有相對之物權效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異（最高法院109年度台上字第3200號民事判決意旨參照）。減租條例第15條、土地法第107條規定出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約，其契約不得對抗優先承買權人，是減租條例第15條、土地法第107條所定之優先承買權，亦應具有相對之物權效力。

(二)系爭公業於系爭買賣時，並未依減租條例地15條第1項規定將買賣條件以書面通知上訴人乙情，為系爭公業所自承（見本院前審卷一第181頁、342頁），雖00地號土地已因系爭登記而移轉登記為立御公司所有（見不爭執事項八），惟A01知悉系爭買賣後，於111年4月1日寄發存證信函予被上訴人表明願以同一條件優先承買（見原審卷一第49-51、139-141頁），A01、A03於租佃爭議調解過程亦主張有優先承買權（見本院前審卷二第139頁），A04於原審追加為原告亦為行使優先承買權之主張（見原審卷二第13-15、19-21頁），足徵上訴人知悉系爭買賣後，已合法行使公司共有之優先承買權（見原審卷一第119、139-141、161頁、卷二第35、39、42-43頁），則被上訴人間就系爭土地所為之所有權移轉登記，自不得對抗上訴人。又行使優先承買權，僅係得主張締約之權利，在完成締約並成為土地所有權人之前，既非土地所有人（共有人），自無本於土地所有權人始得行使或主張分割土地之權利基礎，無從請求將系爭土地自00地號土地辦理分割登記；且依田中地政事務所函覆之00地號土地尚無不得分割情事，依法院判決主文得辦理一部塗銷等語（見本院卷第231-232頁），則上訴人行使優先承買權，請求立御公司塗銷系爭土地範圍之所有權移轉登記，核

屬有據。

四、系爭公業應與上訴人就系爭土地，以總價2562萬3119元及如附表所示之同一買賣條件訂立買賣契約，並於上訴人給付買賣價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人公司所有：

(一)按上開優先承買權基於法律規定而生，其範圍及合法行使與否，悉依法律規定之要件判斷，無從以當事人之意思創設或取代。另優先承買權係形成權之一種，一經合法行使，即生與出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，所謂同樣條件，係指實質相同，其內涵尚非不得綜合一切情況，探求買賣當事人之真意，如買賣要素之價金訂定，是否考量其他主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取數額等具體情狀，以為認定；針對其他如付款方式、期限、點交、違約賠償、瑕疵擔保等交易條件，亦非不得斟酌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契約所得利益判斷之（最高法院111年度台上字第2832號判決意旨參照）。

(二)查被上訴人為108年3月26日簽訂原買賣契約，約定由系爭公業將00地號土地以9854萬8960元出售予立御公司，嗣因雙方同意以該土地依據都市計畫使用分區，變更（解編）後實際可建築面積55%計算價金，而於110年8月25日簽訂補充條約，調降買賣價金為5420萬1928元等情，此有原買賣契約及補充條款可按（見原審卷一第39-47頁），並為兩造所不爭執（見本院前審卷一第234頁、卷二第67、347、卷三第22-25頁）。而上訴人知悉系爭買賣後，已合法行使公同共有之優先承買權，系爭公業自應按系爭買賣之同樣條件，即以系爭買賣價金5420萬1928元為基礎，計算上訴人就系爭土地應給付之價金，據以與上訴人訂立買賣契約。被上訴人抗辯應以原買賣契約所訂9854萬8960元為計算基礎云云，洵無可採。至立御公司因系爭買賣支付仲介費用予訴外人曾美秀，

01 固據提出收據為憑（見本院卷第287-291頁），惟遍觀原買
02 賣契約全文並無關於仲介費用為買賣價金一部之約定，此仲
03 介費之支付應屬立御公司本於其與居間人之居間契約約定所
04 給付之報酬，要難認屬系爭買賣之買賣條件，被上訴人抗辯
05 買賣條件應併審酌立御公司所支出之仲介費用云云，亦無可
06 採。則以00地號土地買賣價金5420萬1928元，依上訴人得主
07 張優先承買權之系爭土地面積1327.67平方公尺所佔00地號
08 土地面積2008.49平方公尺之比例計算，系爭土地之買賣價
09 金應為2562萬3119元（ $54,201,928 \times 1327.67 / 2008.49 = 25,623,119$ ，
10 小數點以下四捨五入）。

11 (三)至於付款方式、期限、點交、違約賠償、瑕疵擔保等交易條
12 件部分：

- 13 1. 審酌被上訴人間系爭買賣之價款給付，係按簽約款、備證
14 款、完稅款、交地款，分別為於①108年3月26日、②同年11
15 月1日、③同年11月15日及④所有權移轉完竣後，賣方依第9
16 條規定（按：原買賣契約誤載為第8條規定）點交標的物於
17 買方之同時，由買方給付，尾款於登記完畢後付清之約定
18 （見原審卷一第39頁），亦即簽約款係於簽約日交付；備證
19 款以自簽約日108年3月26日計算至約定交付日期108年11月1
20 日，為簽約日後220日內給付；完稅款以自簽約日計算至約
21 定交付日期108年11月15日，為簽約日後234日內為給付；交
22 地款則係依第9條約定，於登記完畢後尾款交付日，由系爭
23 公業點交土地同時付清（見本院卷第327頁）。且兩造均同
24 意按價款之百分之10、20、30比例計算簽約款、備證款、完
25 稅款、交地款（見本院卷第326-327頁），依此可認系爭土
26 地買賣價金2562萬3119元，應以簽約款256萬2312元、備證
27 款512萬4624元、完稅款768萬6936元、交地款1024萬9247
28 元，依序於系爭公業與上訴人簽訂買賣契約之簽約日、簽約
29 日後220日內、簽約日後234日內，及依第9條約定，於所有
30 權移轉登記完畢後尾款交付日，由系爭公業點交土地同時為
31 給付。被上訴人抗辯應一次付清云云，尚屬無據。

01 2. 又依原買賣契約第5至8條觀之，可知移轉登記所需文件之備
02 齊、買賣價金及證件之交付，乃均約定以受任之地政士事務
03 所為履行地及專責辦理（見原審卷一第40-46頁），被上訴
04 人亦自承當時雙方真意為由買方指定地政士辦理等情（見本
05 院卷第326頁），則為使上訴人與系爭公業間之買賣契約得
06 順利履行，關於地政士部分自亦應由上訴人指定。上訴人主
07 張該同一買賣條件應包含由其指定地政士辦理（見本院卷第
08 326頁），自屬有據。另系爭土地買賣雖為00地號土地之一
09 部買賣，但關於產權移轉、稅負負擔、點交、違約賠償、瑕
10 疵擔保等交易條件並無不同，自亦應依原買賣契約此部分約
11 定之同一條件履行。故上訴人主張系爭公業就系爭土地與上
12 訴人訂立之同一買賣條件應如附表所示，核屬有據。

13 (四)從而，上訴人請求系爭公業就系爭土地，與上訴人以總價25
14 62萬3119元及如附表所示同一買賣條件訂立買賣契約，並於
15 上訴人給付買賣價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予上
16 訴人公司共有，即屬有據。

17 陸、綜上所述，上訴人依減租條例第15條、土地法第107條規定
18 追加備位之訴，訴請確認其等就系爭土地有優先承買權存
19 在，並請求立御公司將系爭土地之系爭登記塗銷，暨系爭公
20 業就系爭土地，按總價2562萬3119元及附表所示之買賣條件
21 與其等訂立買賣契約，並於其等給付買賣價金同時，將系爭
22 土地所有權移轉登記予上訴人公司所有，為有理由，應予准
23 許。

24 柒、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 捌、據上論結，本件追加之訴為有理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日

29 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

30 法官 蔡建興

31 法官 劉惠娟

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日內向本院補提理由書狀（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，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林姿妤

中華民國 115 年 7 月 15 日

附表：優先承買之同一條件

第1條：買賣標的	坐落○○縣○○鎮○○段00地號土地如彰化縣田中地政事務所民國113年12月2日土丈字第121300號土地複丈成果圖所示區塊A部分土地（面積1327.67平方公尺）。
第2條：價金議定	本買賣總價金為2562萬3119元。
第3條：付款約定	1. 簽約款：2,562,312元，於簽約同時由買方(即上訴人)給付。 2. 備證款：5,124,624元，於雙方備齊一切移轉文件資料及用印同時支付之。(簽約後220日內給付) 3. 完稅款：7,686,936元，於增值稅稅單核下後三日內由買方支付之。(簽約後234日內給付) 4. 交地款：1,0249,247元，於所有權移轉完竣後，賣方(即系爭公業)依契約第9條規定點交標的物予買方之同時，由買方以現金、即期票據履行給付之。(尾款於登記完畢後付清)
第4條：貸款處理之一	刪除。(依108年3月26日原買賣契約第3條約定，本件無辦理貸款)
第5條：貸款處理之二	刪除。(本件無辦理貸款且已有法院判決可為執行名義，無需再開立本票擔保買賣尾款之支付)
第6條：產權移轉	一、買賣雙方應於備證款付款同時將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予 <u>買方指定之地政士</u> 專責辦理。 二、本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士通知，三日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。 三、課稅標準：辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

	(一)申報移轉課稅現值：以立約日當期公告土地現值申報。 (二)公定契約書買賣價格：以立約日當期公告土地現值填載。
第7條：稅費負擔	一、辦理產權移轉、設定登記之代辦費及應納之印花稅、登記、設定等規費均由買方負擔。 二、土地增值稅由賣方負擔；如有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。 三、簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費，買方負擔。 四、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。 五、前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。
第8條：委任契約和買賣價金及證件繳交取回等之各項約定	一、本契約成立之同時，買賣雙方同意共同委任地政士事務所代辦本標的物所有權移轉登記、測量、稅務等及與本約業務有關之事項。 二、買賣雙方同意以受任地政士之事務所，做為雙方買賣價金及證件之交付所在地。 三、買賣雙方同意依約交付受任地政士之證件，於買賣過程中任何一方不得片面終止與受任地政士之委任關係而要求取回證件。 四、履行本約之各項通知均應以受任地政士口頭通知為準，但如需書面通知時，則以契約書上記載之住址掛號郵寄為準，地址如有變更未經通知他方及受任地政士，致生無法送達時(包括拒收)，均以第一次郵遞之日期視為送達。 五、買方於辦竣移轉登記後，如未付清所有代墊款、代辦費，不得向受任地政士要求領取所有權狀或私自再申請補發權狀。
第9條：點交	一、本買賣土地，應於尾款交付日由賣方現場點交買方。 二、點交時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。
第10條：擔保責任	同被上訴人間108年3月26日簽訂之不動產買賣契約書第十條。
第11條：違約罰則	同被上訴人間108年3月26日簽訂之不動產買賣契約書第十一條。
第12條：其他約定	一、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。 二、因本契約所生之爭議，雙方同意除專屬管轄外，以本案不動產所在地之法院為第一審管轄法院。 三、本買賣標的，賣方交地時應鑑界點交，其有關費用，由賣方支付。
第13條：契約分存	一、本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。 二、本契約一式兩份，雙方各執乙份為憑。

