臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1644號

原　　告　姜雅明
訴訟代理人　沈聖瀚律師
被　　告　姜雅章
訴訟代理人　林錦輝律師
　　林家綾律師
被　　告　姜慶文
　　潘美芳

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，經本院於中華民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣37,302元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告姜雅章為兄弟，原告所有臺南市○○區○○○段0000地號土地（下稱原告土地），與被告姜雅章所有同段3862地號土地（下稱系爭土地）毗鄰，原告平日在原告土地以務農為生；嗣原告接獲臺南市麻豆地政事務所鑑界通知，原告於民國115年3月12日配合前往現場時，始知悉系爭土地業已出賣，經原告向地政事務所調取系爭土地登記謄本，發現系爭土地於115年3月9日以買賣為原因移轉登記為被告姜慶文、潘美芳共有。惟原告為系爭土地毗連耕地之現耕所有權人，依農地重劃條例第5條第3款規定，就系爭土地有優先購買權，然被告姜雅章出賣系爭土地時未通知原告行使優先購買權，程序上已經違法，且於鑑界前搶先辦理土地所有權移轉登記，復以被告姜雅章為鑑界申請人，顯係出於惡意隱瞞，不應受法律保護；原告對於系爭土地之優先購買權是否存在尚有未明，致原告私法上之地位受有侵害之危險，爰依民事訴訟法第247條、民法第767條第1項、第242條前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認原告對系

爭土地之優先購買權存在；㈡被告姜慶文、潘美芳應塗銷系爭土地於115年3月9日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記為被告姜雅章所有等語。

二、被告方面：

㈠被告姜雅章則以：優先購買權得否對抗第三人，可區分為物權效力性質或債權效力性質；土地法第104條第2項、耕地三七五減租條例第15條第3項規定出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約，其契約不得對抗優先購買權人，即具物權效力；然農地重劃條例第5條並無相類於前開「不得對抗優先購買權人」之規定，足見農地重劃條例第5條之優先購買權屬債權效力性質，僅拘束債權法律關係當事人，不得對抗非債權效力所及之第三人。系爭土地既經被告姜雅章出賣予被告姜慶文、潘美芳，並已辦妥所有權移轉登記，被告姜雅章已喪失系爭土地所有權，原告不得對於被告姜慶文、潘美芳主張其有優先購買權，原告訴請確認其對系爭土地有優先購買權存在，及代位被告姜雅章對被告姜慶文、潘美芳請求塗銷所有權移轉登記，均無理由等語。

㈡被告姜慶文、潘美芳則以：系爭土地已經完成所有權移轉登記，其餘意見同被告姜雅章等語。

㈢均聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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項前段著有規定。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，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上第1240號裁判要旨、80年度台上字第2501號裁判要旨參照）。本件原告主張對系爭土地有優先購買權存在，惟為被告否認，則兩造間就原告是否得對系爭土地行使優先購買權，即陷於不明確狀態，而

此種不安之狀態，能以本件確認判決將之除去，堪認原告有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

㈡原告土地與原為被告姜雅章所有之系爭土地毗鄰，原告為原告土地之現耕作所有權人，被告姜雅章於115年2月13日出賣系爭土地予被告姜慶文、潘美芳，且於115年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記完畢，權利範圍各1/2等情，為兩造所不爭執，並有原告土地及系爭土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本、臺南市麻豆地政事務所115年4月15日所登記字第1150003125號函附系爭土地買賣登記資料在卷可參（本院卷第17-21頁、調卷第19-20、39-52頁）；又原告土地及系爭土地均屬農地重劃區耕地等情，此有臺南市麻豆地政事務所115年8月17日所登記字第1150007344號函附人工土地登記簿影本附卷可稽（本院卷第49-54頁）；據上足認系爭土地為農地重劃區耕地，原告為系爭土地之毗連耕地現耕所有權人之事實，堪可認定。

㈢按重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序為：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人，農地重劃條例第5條定有明文；本條立法理由明揭：「加速農業機械化，為改進農業經營之必要措施。惟我國農業仍屬小農經營型態，以往辦理重劃時，規劃設計之耕地坵塊面積，水田以0.25公頃、旱地以0.5公頃為原則，衡諸機耕之需要，仍嫌過小，難以發揮其效能。明定重劃後耕地所有權之移轉，其優先購買權之次序為……」，顯係為促進毗連耕地歸屬同一所有權人，以利農業機械化耕作而設。又農地重劃條例第5條各款規定之優先購買權，無如耕地三七五減租條例第15條第3項、土地法第104條第2項、第107條第2項，於土地所有權人出賣土地時，關於如違反應將出賣條件以書面通知優先購買權人而與第三人訂立契約時，其契約不得對抗優先購買權人之類似規定，亦無如民法第426條之2第3項、第460條之1第2項，關於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

權人之類似規定，則農地重劃條例第5條所規定之優先購買權應僅具有債權效力，亦即該條規定之優先購買權人於重劃區內耕地出售時，對於出賣人有請求以同樣條件訂定買賣契約之權而已，倘出賣人逕將耕地出售予第三人並辦畢所有權移轉登記時，優先承買權人即不得請求塗銷登記，並要求出賣人與其訂立買賣契約及移轉所有權，而僅得就其已不能行使優先承買權之損害，請求出賣人負損害賠償責任。原告土地及系爭土地均屬於農地重劃區相毗鄰耕地，系爭土地出賣時，原告雖得主張依重劃條例第5條第3款之規定行使優先承買權，惟農地重劃條例第5條所規定之優先購買權，屬債權性質，系爭土地於115年2月13日已由被告姜雅章出售予被告姜慶文、潘美芳，並於115年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記完畢，依上說明，原告已不得再主張其有優先購買權存在，且不得請求塗銷系爭土地所有權移轉登記並為回復登記等情，至為明確。

㈣又按土地登記規則第97條第1項規定：「申請土地移轉登記時，依土地法第34條之1第4項或農地重劃條例第5條第2款、第3款規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」是依上開法令規定，系爭土地出賣時，應出具相關之切結書。查，系爭土地於115年3月9日辦理買賣移轉登記時，被告三人在土地登記申請書⑼備註欄加蓋印章並切結「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。」等字樣，此有臺南市鹽水地政事務所115年4月16日所登字第1150002594號函及所附土地登記申請書在卷可憑(調卷第43頁)，倘若被告姜雅章未通知原告行使優先購買權人，逕與被告姜慶文、潘美芳訂立買賣契約並移轉所有權登記，依上開說明，原告僅得就其已不能行使優先承買權請求損害賠償，惟不影響系爭土地所有權已移轉登記予被告姜慶文、潘美芳之合法效力，亦不因被告是否惡意未通知原告

行使優先購買權而影響系爭土地所有權已移轉登記予被告姜慶文、潘美芳之合法效力。原告主張被告出於惡意未通知其行使優先購買權，不應受法律保護，原告對於系爭土地有優先承買權，被告姜慶文、潘美芳應塗銷系爭土地所有權移轉登記及回復登記云云，於法無據，自不可採。

四、綜上所述，原告對系爭土地僅有農地重劃條例第5條規定之優先購買權債權效力，惟系爭土地已於115年2月13日由被告姜雅章出售予被告姜慶文、潘美芳，且於115年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記，原告已無從行使優先承買權，且不得請求塗銷系爭土地所有權移轉登記並為回復登記。從而，原告訴請其就系爭土地有優先購買權存在，並依民法第767條第1項、第242條前段之規定，請求被告姜慶文、潘美芳塗銷系爭土地於115年3月9日以買賣為原因之所有權移轉登記，並回復所有權登記為被告姜雅章，均無理由，不能准許。

五、本件訴訟費用額確定為37,302元（即第一審裁判費），依民事訴訟法第78條、第87條第1項規定，應由敗訴之原告負擔，爰依職權確定如主文第2項所示。

六、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，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　張桂美

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　張葵衢