

最高法院民事判決

114年度台上字第1559號

01

02

03 上 訴 人 陳順發

04 陳冠宇

05 共 同

06 訴訟代理人 許宜嫻律師

07 上 訴 人 陳明發

08 訴訟代理人 徐豪駿律師

09 上 訴 人 立御建設股份有限公司（下稱立御公司）

10 法定代理人 賴雅玲

11 訴訟代理人 何俊龍律師

12 上 訴 人 祭祀公業陳瑞好（下稱公業）

13 法定代理人 陳金禎

14 訴訟代理人 涂芳田律師

15 上列當事人間租佃爭議事件，兩造對於中華民國114年3月25日臺
16 灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度重上字第79號），各
17 自提起上訴，本院判決如下：

18 主 文

19 原判決關於：(一)確認上訴人陳順發、陳冠宇、陳明發就坐落彰化
20 縣○○鎮○○段80地號土地（下稱80號土地）如原判決附圖所示
21 A部分（下稱系爭土地）有優先承買權存在、(二)命立御公司將系
22 爭土地自80號土地辦理分割登記，並將系爭土地於民國110年10
23 月20日以判決移轉為原因所為之所有權移轉登記塗銷、(三)命公業
24 就系爭土地以新臺幣（下同）二千五百六十二萬三千一百十九元
25 與上訴人陳順發、陳冠宇、陳明發訂立買賣契約，並於上訴人陳
26 順發、陳冠宇、陳明發給付買賣價金同時，將系爭土地辦理所有
27 權移轉登記予上訴人陳順發、陳冠宇、陳明發共同共有，暨該訴
28 訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

01 上訴人陳順發、陳冠宇、陳明發之上訴駁回。

02 第三審訴訟費用關於駁回上訴部分，由上訴人陳順發、陳冠宇、
03 陳明發負擔。

04 理 由

05 一、本件上訴人陳順發先位訴請確認公同共有之優先承買權存在
06 等部分，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，其
07 對原判決該部分合法提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項
08 第1款規定，效力及於未提起上訴之同造當事人陳冠宇、陳
09 明發（下與陳順發合稱陳順發等3人），爰將之併列為上訴
10 人，合先敘明。

11 二、陳順發等3人主張：伊因繼承訴外人陳德連承租人之地位，
12 與公業就系爭土地存有耕地三七五租約（下稱系爭租約），
13 嗣因知悉公業於108年3月26日將80號土地以9854萬8960元出
14 售予立御公司（下與公業合稱公業等2人），並於110年8月2
15 5日降低買賣價金至5420萬1928元（下稱系爭買賣），且於
16 同年10月20日以判決移轉為原因辦竣所有權移轉登記（下稱
17 系爭登記），乃向公業表示願以同樣條件優先承買，惟公業
18 等2人否認伊之優先承買權等情，爰依耕地三七五減租條例
19 （下稱減租條例）第15條，土地法第107條規定，求為確認
20 伊就80號土地全部有優先承買權；立御公司應將系爭登記塗
21 銷；公業應就80號土地全部與伊訂立價金為5420萬1928元之
22 買賣契約，並於伊給付買賣價金同時，將80號土地全部所有
23 權移轉登記予伊公同共有之判決。嗣於原審追加主張：倘認
24 伊僅得承買系爭土地，則買賣價金應為2562萬3119元等情，
25 爰依前揭規定，備位求為確認伊就系爭土地有優先承買權；
26 立御公司應將系爭土地自80號土地辦理分割登記，將系爭登
27 記關於系爭土地部分塗銷；公業應就系爭土地與伊訂立價金
28 為2562萬3119元之買賣契約，並於伊給付買賣價金同時，將
29 系爭土地所有權移轉登記予伊公同共有之判決，將原第一審
30 聲明改列為先位聲明。

01 三、公業等2人則以：系爭買賣時，因80號土地已非耕地，不得
02 為耕地三七五租約之標的，且該土地上自99年10月起至109
03 年11月止設有檳榔攤，系爭租約因陳順發等3人不自任耕作
04 而無效，其無減租條例第15條所定之優先承買權。縱認其得
05 優先承買，亦僅得承買系爭土地，價金應以9854萬8960元為
06 基礎，依系爭土地與80號土地之面積比例計算。又倘認陳順
07 發等3人得承買80號土地全部，則應以9854萬8960元之同樣
08 條件承買等語，資為抗辯。

09 四、原審維持第一審所為陳順發等3人敗訴之判決，駁回其上
10 訴，另就追加之備位之訴，判如其聲明，理由如下：

11 (一)陳德連於44年1月1日與公業就重測前坐落○○縣○○鎮○○
12 段296之4地號土地（下稱296-4號土地）之一部訂立耕地三
13 七五租約，承租範圍包含重測後同鎮○○段77、78地號土地
14 及系爭土地，承租人嗣於80年9月26日變更為陳順發、陳明
15 發及訴外人陳振發，陳冠宇續因陳振發死亡而繼承其承租人
16 地位並辦理租約變更登記，為兩造所不爭。

17 (二)陳順發等3人繼承系爭租約，而依證人陳聰明之證述，及陳
18 順發、陳冠宇具結後之陳述，並就證人陳文貴、陳文賢在另
19 案即臺灣彰化地方法院112年度重訴字第89號所為證述、80
20 號土地之78年4月1日地籍圖謄本、79年6月15日及同年10月6
21 日之空照圖、耕地租約書、110年繳租明細、現場照片等
22 件，相互以察，陳德連係承租296-4號土地之特定部分，非
23 應有部分，且難認陳順發等3人同意於99年10月至109年11月
24 間在80號土地上設置檳榔攤，系爭租約未因承租人不任耕作
25 而無效。又出租人之耕地，在租賃關係存續中，雖經編定
26 為都市計畫建築用地，惟地目尚未變更，依土地法第83條規
27 定，承租人仍得繼續為原來之耕作使用，80號土地於60年6
28 月25日都市計畫公布後，使用分區固編定為住宅區，惟陳德
29 連及其繼承人從承租時起，繼續耕作至60年後中正路開通，
30 系爭租約仍屬耕地租佃，公業復未因土地使用分區變更，依
31 減租條例第17條第1項第5款規定，向陳德連、陳振發或陳順

01 發等3人表示終止租約，該租約至系爭買賣時，仍然存續，
02 而因80號土地並無不能分割之情事，故陳順發等3人僅得就
03 系爭土地行使優先承買權，不得就80號土地全部行使優先承
04 買權。

05 (三)公業等2人於系爭買賣時，未依減租條例第15條第1項規定通
06 知陳順發等3人行使優先承買權，陳順發知悉系爭買賣後，
07 即於111年4月1日向公業表示願以同樣條件優先承買；陳冠
08 宇於本件租佃爭議調解過程，亦主張有優先承買權；陳明發
09 在第一審追加為原告後，亦於112年12月26日行使共同共有
10 之優先承買權。而按減租條例第15條，土地法第107條第1項
11 規定承租人有依同樣條件優先承買權，除該耕地有不能分割
12 之情形外，承租人之優先承買權，應限於其所承租範圍內之
13 耕地，故公業就系爭土地應按系爭買賣同樣之條件，與陳順
14 發等3人訂立買賣契約，買賣價金以5420萬1928元為據，依
15 系爭土地與80號土地之面積比例計算，應為2562萬3119元。
16 至於公業等2人所為系爭登記，有關係爭土地部分，不得對
17 抗陳順發等3人，陳順發等3人得請求立御公司塗銷，回復為
18 公業所有，立御公司為履行其塗銷義務，應將系爭土地從80
19 號土地分割出，公業則應於陳順發等3人給付買賣價金2562
20 萬3119元同時，移轉系爭土地所有權予陳順發等3人共同共
21 有。

22 (四)從而，陳順發等3人依減租條例第15條，土地法第107條規
23 定：(1)先位就80號土地全部請求確認其有優先承買權存在、
24 塗銷系爭登記、訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記，均不
25 應准許。(2)備位就系爭土地請求確認其有優先承買權；立御
26 公司應將系爭土地自80號土地辦理分割登記，將系爭登記關
27 於系爭土地之部分塗銷；公業應就系爭土地與其訂立價金為
28 2562萬3119元之買賣契約，並於其給付買賣價金同時，將系
29 爭土地所有權移轉登記予陳順發等3人共同共有，應予准
30 許。

31 五、本院之判斷：

01 (一)廢棄發回部分（即陳順發等3人就系爭土地，備位求為確認
02 優先承買權存在，命立御公司將之自80號土地分割出及塗銷
03 系爭登記該部分，命公業與其訂立買賣契約及辦理所有權移
04 轉登記部分）：

05 1.按凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用，為土
06 地法第82條本文所明定，其依同法第83條規定，仍得繼續為
07 從來之使用者，須以編定尚未定期實行，或雖定期實行但期
08 限尚未屆至為限。又按減租條例第15條，土地法第107條第1
09 項規定，承租人有依同樣條件優先承受（買）權，係一種特
10 權，旨在保障耕地承租人使用所承租土地之權益，促進其耕
11 作使用權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬。
12 是承租人承租之耕地，嗣已編定為非耕作使用地，其依前揭
13 規定行使優先承受（買）權，應以依同法第83條規定，仍得
14 繼續使用該土地從事耕作為限。

15 2.查80號土地於60年6月25日都市計畫公布後，使用分區編定
16 為住宅區，為原審所認定。又前揭都市計畫案名為「○○都
17 市計畫」，業以彰府建都字第64618號函公布實施，設有
18 「變更使用的附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當
19 之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並
20 俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」之計
21 畫中特別土地使用規定，迄112年7月4日尚未擬定細部計畫
22 （見一審卷一第181、273頁）。如果無訛，上揭附帶條件真
23 意為何？80號土地使用分區編定有無變更、實行？攸關該土
24 地得否適用土地法第83條規定繼續為從來之使用，及陳順發
25 等3人可否依減租條例第15條或土地法第107條第1項規定，
26 就系爭土地行使優先承受（買）權之判斷，自應先行釐清，
27 使兩造辯論，並於判決記明取捨認定結果及得心證之理由，
28 原審未經推闡審認，僅以陳德連及其繼承人從承租時起，繼
29 續耕作至60年後中正路開通為由，遽謂系爭租約仍屬耕地租
30 佃，進而為公業等2人不利之判決，尚嫌速斷。公業等2人上

01 訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理
02 由。

03 (二)駁回陳順發等3人上訴（即陳順發等3人就80號土地全部，先
04 位求為確認優先承買權存在，命立御公司塗銷系爭登記，命
05 公業與其訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記）部分：

06 1.按減租條例第15條，土地法第107條第1項規定，承租人有依
07 同樣條件優先承受（買）權，立法意旨，既在促進耕作使用
08 權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬，則除承
09 租人所承租之耕地，與非該耕地之土地有不能分割之情形
10 外，其優先承受（買）權之行使，自應限於所承租之範圍。

11 2.本件原審本於取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，
12 及說明兩造其餘攻防及舉證，於判決結果無礙，不逐一論列
13 等情，以上述理由認定：陳順發等3人僅承租系爭土地，該
14 部分得自80號土地分割出，其不得就80號土地全部行使優先
15 承買權，陳順發等3人請求確認就80號土地全部之優先承買
16 權存在，及命立御公司塗銷系爭登記，並命公業就80號土地
17 全部與其訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記，均不應准許
18 等情，經核於法並無不合。陳順發等3人上訴論旨，仍執陳
19 詞，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

20 3.次查本院112年度台上字第1431號判決，係就共有人出售應
21 有部分，他共有人主張優先承購時，不得變更買賣條件；本
22 院106年度台上字第1263號判決，係就承租人承租土地建築
23 房屋，而依土地法第104條規定行使優先購買權者，得對承
24 租之土地範圍為之，不以房屋坐落基地範圍為限；本院103
25 年度台上字第1787號判決，則就承租人承租土地特定部分，
26 因出租人出售該土地之應有部分而行使優先購買權時，應接
27 受出租人與他人所訂原買賣契約包含標的、價金等一切條
28 件，不得部分不接受或予變更，分別闡述法律見解，核與本
29 件公業出售80號土地全部，陳順發等3人以其與公業間，就
30 可從80號土地分割出之特定部分即系爭土地訂有系爭租約，
31 主張就80號土地全部有減租條例第15條，土地法第107條第1

01 項所定優先承買（受）權，其基礎事實迥異，尚無從比附援
02 引，亦無見解歧異，為確保裁判一致性或統一法令見解之問
03 題，併此說明。

04 (三)末查本件駁回上訴部分，所涉法律上爭議，不具原則上重要
05 性；廢棄發回部分，事實尚有未明，爰不行法律審之言詞辯
06 論，附此敘明。

07 六、據上論結，本件公業等2人之上訴為有理由，陳順發等3人之
08 上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2
09 項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

11 最高法院民事第二庭

12 審判長法官 魏 大 曉

13 法官 林 玉 珮

14 法官 李 國 增

15 法官 陳 婷 玉

16 法官 周 群 翔

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 謝 榕 芝

19 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日