臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度簡上字第42號

上　訴　人　台灣農林股份有限公司
法定代理人　吳清源
訴訟代理人　蔣瑞芝
　　吳鳳翔
上　訴　人　邱智炫
訴訟代理人　謝易澄律師
被上訴人　饒鴻鵬
訴訟代理人　江錫麟律師
　　王炳人律師
　　柯宏奇律師

上列當事人間請求確認土地優先購買權存在等事件，上訴人對於民國109 年6 月12日本院簡易庭109 年度苗簡字第31號第一審判決提起上訴，本院於民國110 年5 月12日辯論終結，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、被上訴人於原審主張略以：

（一）坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○ ○號土地（以下段別省略，並稱系爭土地）原為上訴人台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）所有，係於民國104 年2 月17日自557-4 地號土地分割而來，嗣於104 年3 月19日以買賣為原因移轉登記予上訴人邱智炫（下稱邱智炫）。邱智炫於取得系爭土地所有權後，以訴外人巫秋蓉（下稱巫秋蓉）為被告，提起本院105 年度苗簡字第136 號拆除地上物返還土地訴訟（下稱甲案一審），主張巫秋蓉所有如附圖所示A 建物（下稱系爭房屋）及B 部分圍牆、鐵門（下合稱系爭地上物）無權占用系爭土地，請求拆屋還地，甲案一審雖判決巫秋蓉敗訴，惟巫秋蓉提起上訴後，經本院以105 年度簡上字第63號判決（下稱甲案二審）廢棄原審判決，改判邱

智炫敗訴，判決理由並認定：被上訴人與農林公司間就557-4地號土地之租約係自92年1月1日起至103年12月31日止，邱智炫則於103年12月10日與農林公司簽訂不動產土地買賣協議書（下稱系爭契約），買受系爭土地（惟尚未移轉登記），斯時被上訴人與農林公司間就557-4地號土地仍存有租賃關係，則農林公司欲由557-4地號土地分割出之系爭土地並予以出售時，該基地之承租人即被上訴人自得享有優先購買之權。

（二）邱智炫另提起本院106年度苗簡字第577號拆屋還地訴訟（下稱乙案一審），請求被上訴人及訴外人饒鄭睦等拆除系爭地上物，經該案判決認定：被上訴人因基地租賃關係，就系爭土地對出賣人農林公司有優先購買權，因此駁回邱智炫之起訴，邱智炫不服提起上訴，仍經本院以107年度簡上字第51號（下稱乙案二審）判決以同一理由駁回上訴確定。邱智炫乃再提起本院108年度再易字第14號再審之訴（下稱乙案再審，與乙案一審、二審合稱乙案），仍經該案判決駁回確定在案，亦可認被上訴人對系爭土地有優先購買權。

（三）查農林公司將系爭土地出售予邱智炫時，並未依土地法第104條規定通知被上訴人行使優先購買權，被上訴人前雖於105年2月12日、105年7月30日通知農林公司，依土地法第104條規定行使對系爭土地之優先購買權，然農林公司均置之不理。被上訴人復於106年5月9日以苗栗南苗郵局第41號存證信函通知農林公司妥善處理系爭土地權利歸屬事宜，因農林公司仍未處理，被上訴人又於106年9月18日以苗栗南苗郵局第97號存證信函（下稱系爭存證信函）重申行使對系爭土地優先購買權之意旨。被上訴人既依土地法第104條規定，向農林公司表示行使優先購買系爭土地之形成權，即已與農林公司成立買賣契約，為此起訴請求確認優先購買權存在。又邱智炫現雖為系爭土地之所有權人，惟不能對抗被上訴人，另請求塗銷系爭土地

上如附圖編號A 、B 部分之土地所有權移轉登記，並回復為農林公司所有。再農林公司於103 年12月10日簽訂系爭契約時，係以每坪新臺幣（下同）15,000元（折算後每平方公尺約為4,538 元）之價格出售系爭土地予邱智炫，是系爭土地上如附圖所示編號A 、B 部分之土地價格應為410,689 元【計算式：4,538 ×(23.66+66.84 ）=410,689 】，被上訴人自得請求於給付410,689 元時，農林公司應將系爭土地上如附圖所示編號A 、B 部分之土地所有權移轉登記予被上訴人。

（四）並聲明：⑴確認被上訴人就農林公司前所有系爭土地上如附圖所示編號A 、B 範圍土地之優先購買權存在。⑵上訴人間就前項土地範圍於104 年3 月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予農林公司。⑶農林公司應於被上訴人給付410,689 元時，將第一項之土地移轉登記予被上訴人。⑷前兩項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人於原審答辯略以：

（一）農林公司部分：

農林公司出售系爭土地時，係提供耕作位置圖予買方邱智炫進行土地分割，土地使用現況與分割面積縱有些許落差亦為合理範圍，農林公司並未將被上訴人承租之部分土地出售予邱智炫。又農林公司亦從未以建築房屋為目的出租土地，是農林公司與被上訴人間之租賃契約僅屬一般租賃契約，而非租地建屋，且系爭土地係屬建地，亦無耕地三七五減租條例之適用。是本件被上訴人自無優先購買權之適用等語置辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

（二）邱智炫部分：

1、被上訴人所提甲案一、二審、乙案一、二審、乙案再審（下合稱前案）判決之訴訟標的與本案之訴訟標的不同，並無民事訴訟法第400 條第1 項既判力之適用，是前案法院之判斷並不拘束本案，其仍得再為不同之主張。

2、又依農林公司劃定各承租人使用原557-4 地號土地之範圍

圖（下稱系爭承租範圍圖），可知系爭土地恰與系爭承租範圍圖編號3所示其祖母即訴外人邱鄧細妹承租範圍完全相符，足見系爭土地顯係其所承租，並非被上訴人所承租，被上訴人自不得就系爭土地主張優先購買權。

3、被上訴人所提前案判決，爭執之客體為系爭土地上如附圖所示A部分土地及「系爭地上物」，而本案所爭執者係如附圖所示編號A部分土地及「B部分土地」，兩者之差異點在於「B部分圍牆及鐵門內之範圍」，是本案與前案爭執之客體已有不同，自難認有爭點效之適用。且乙案二審判決雖以：比對承租面積與土地登記謄本，邱智炫僅承租320平方公尺卻取得350平方公尺，被上訴人承租950平方公尺加計受讓訴外人黃鍾琳妹382平方公尺，合計應為1,332平方公尺，卻僅買得1,176平方公尺，不足156平方公尺，是被上訴人所得購買之土地範圍不足原有登記之承租範圍，而邱智炫購買之土地範圍則超出原有登記之承租範圍，而認如附圖所示編號A、B系爭房屋及地上物係在被上訴人承租範圍內，惟乙案二審上開計算與該案判決兩造不爭執事項第（四）點認定被上訴人承租範圍合計922平方公尺、系爭承租範圍圖所載邱鄧細妹承租範圍310平方公尺不符，已有違誤。又依乙案二審證人邱錦任、彭廣柱、吳家瑋等人證詞，邱智炫購買系爭土地範圍（350平方公尺）超出原有登記之承租範圍（310平方公尺），乃因農林公司要求邱智炫必須連同路地（40平方公尺）一併購買，邱智炫並未超買被上訴人承租範圍土地。退步言之，縱邱智炫有超買、被上訴人有少買之情，亦難認邱智炫超買之部分即為被上訴人少買之部分土地。

4、再依苗栗縣銅鑼地政事務所（下稱銅鑼地政）109年3月11日銅地二字第0000000000號函（下稱銅鑼地政0000000000號函），扣除被上訴人主張如附圖所示編號A部分、面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地，邱智炫能取得之土地面積僅剩259.5平方公尺（計算式：35

0-23.66- 66.84=259.5），反而變成其向農林公司承租土地之面積有所短缺，並不合理。況銅鑼地政0000000000號函係本案審理中函詢地政機關始取得，乃新訴訟資料，而得推翻前案之判決，是本案確無爭點效之適用，其仍得再為不同之主張，不受前案法院判斷之拘束。

5、綜上所述，被上訴人所提前案判決，尚無法證明系爭土地如附圖所示編號A 、B 部分之土地，係被上訴人向農林公司承租之範圍，是被上訴人自不得主張優先購買權。

6、並聲明：⑴被上訴人之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本件原審認被上訴人就其主張有理由，而判決被上訴人全部勝訴。上訴人均不服提起上訴，並均聲明：⑴原判決廢棄。⑵上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、上訴後兩造之主張：

（一）上訴人除引用原審之陳述外，並補稱略以：

1、農林公司部分：

⑴系爭土地自始即為建地，非屬最高法院88年台上字第1 號判例及88年台上字第451 號判決意旨所稱之耕地，不可能成立耕地租賃契約，是原審判決認屬耕地租賃契約，顯然有誤。又農林公司從未以建築房屋為目的出租任何土地，與被上訴人之契約亦載明：「今甲方（即農林公司）將所有後開土地租賃予乙方（即被上訴人）『耕作』」、「租賃土地標示・・・實物名稱：甘藷」之文字，原審亦認係承租目的為耕作，可認農林公司確以耕作為目的出租系爭土地。原審既認農林公司係以「耕作」為目的出租系爭土地，卻又認系爭契約係以租地建屋為目的，顯然矛盾。

⑵農林公司出租系爭土地確係以「耕作」為目的，惟系爭土地為建地，並無耕地租賃之適用，屬民法上一般租賃，被上訴人自無優先購買權，是被上訴人於原審之請求均無理由等語。

２、邱智炫部分：

⑴如附圖所示編號A 部分，縱使為被上訴人所承租，然其使用目的違反承租契約第7 條第2 款、第4 款之約定，農林公司已取得終止權，是否於上訴人間簽定系爭契約時，已屬終止承租契約之狀態？歷審判決均未就此使兩造為實質辯論，而農林公司之土地買賣契約已將系爭土地上瑕疵擔保予以免責約定，則農林公司於甲案中是否盡力舉證及辯論，而可為爭點效所及，不無疑問。

⑵邱智炫簽訂之系爭契約購買系爭土地，係因其在系爭土地上之建物已存在超過60年，且購買面積為350 平方公尺，而被上訴人如附圖所示編號A 房屋面積僅為23.66 平方公尺，僅為低密度之使用，且其使用目的已逸脫與農林公司之租賃契約內容。又如附圖所示編號B 部分為空地，並非基地，更無優先購買權。且被上訴人遲至105 年2 月12日始主張土地法第104 條之優先購買權，於社會公益及保護密度，是否合於權利行使之界線，即權利不得濫用，原審未予闡明並令兩造辯論，實有突襲性裁判之嫌。

⑶農林公司於原審已主張從未以建築房屋為目的出租土地予被上訴人，是農林公司與被上訴人間之租賃契約僅屬民法上一般租賃契約，而非租地建屋，且系爭土地為建地，亦無耕地三七五減租條例之適用，是本件被上訴人應無優先購買權。

⑷證人邱錦任於乙案二審證稱：我本來是承租310 平方公尺，因農林公司叫我要購買路地，買賣契約是農林公司自己寫的，是約定實際測量出來的面積，我當初說要買我承租的範圍，是我的權利，但農林公司的邱賜生叫我要多買路地。多的面積就是買路地等語。證人彭廣柱於乙案二審證稱：農林公司有開一些條件，1.前面的道路中心線到水溝邊，不屬於承租範圍，但要買的人要願意購買這個道路。2.面對上訴人的房屋，右手邊是巫先生的入口，不可去割到，左手邊是現行道路，也不可割到，前面道路中心線到

水溝邊，從水溝邊開始照他們承租範圍面積要買多少就買多少，但超過承租面積的部分，就不可以購買。多出來40平方公尺，就是前面道路中心線到水溝邊的面積。證人吳家瑋於乙案二審證稱：40平方公尺是道路的部分，310 平方公尺的西側是現況，東側是用面積去取出來的，在圖面上作業的等語。由上開證人之證述，邱智炫購買之土地範圍超出原有登記之承租範圍，是因農林公司之要求，如欲購買承租之土地，必需連同路地一併購買，是該超出之面積40平方公尺係道路部分，非如被上訴人所稱之如附圖編號A 、B 部分之土地。

⑸再依銅鑼地政0000000000號函所示，如附圖所示編號A 部分、面積23.66 平方公尺、編號B 部分面積66.84 平方公尺土地，邱智炫能取得之土地面積僅剩259.5 平方公尺（計算式：350-23.66-66.84=259.5 ），係針對邱智炫承租之面積、實際購得之面積及倘依被上訴人主張系爭土地屬其承租範圍，而得行使優先購買權後，邱智炫所剩餘之土地面積為比較，而非以原557-4 地號土地分租之面積為加總。況原557-4 地號土地尚包含道路面積，並非全部土地均出租予承租戶，是原557-4 地號土地分租範圍加總面積不等於557-4 地號土地原登記面積，事屬當然。則原557-4 地號土地之分租範圍圖固無法回復至原比例尺，且分租面積加總不等於原557-4 地號土地之登記面積，亦無法推翻「如依被上訴人主張系爭土地A 、B 部分均屬被上訴人之承租範圍，將導致邱智炫向農林公司承租土地之面積有所短缺」之事實，是原審據此駁回邱智炫之抗辯，有違論理法則。

⑹證人賴秀銀到院證稱：我們有繳租用面積租金，繳多少農林公司才賣多少，在承買時來測量才知道附圖所示編號A 、B 部分的地也是邱智炫的等語。農林公司亦陳明收租是依照契約所載面積，土地的部分是參考耕作圖，至於實際使用情形如何，要請當事人釐清等語。又證人邱錦任亦證

稱系爭土地是從其祖父承租到103 年12月31日，所繳租金為310 平方公尺，購買350 平方公尺是因農林公司來測量時，說路地也要買一半，才會變成350 平方公尺等語。系爭土地既自557-4 地號分割而來，而該土地涵蓋附圖所示編號A 、B 部分之土地，即表示均為邱智炫所承租，被上訴人自無優先購買權。

（二）被上訴人除引用原審之陳述外，並補稱略以：

1、被上訴人與農林公司之租賃契約使用目的，業經乙案二審認定屬租地建屋契約，且承租契約第7 條第2 款、第4 款與契約當事人真意不符，並有違誠信。上訴人主張農林公司非以建築房屋為目的出租，被上訴人已經逸脫租賃契約使用目的，農林公司得依上開約定終止契約等語，顯與乙案二審認定之事實有違。

2、邱智炫另案請求被上訴人就附圖所示編號A 、B 部分拆屋還地，業經乙案判決駁回確定，其理由為被上訴人就如附圖所示編號A 、B 部分之土地有優先購買權。此部分判決於本件應有爭點效之適用，邱智炫仍執前辭上訴，而為爭執，有違最高法院99年度台上字第781 號裁定意旨，非有理由。

3、證人邱錦任、賴秀銀為邱智炫之父母，其等之證述實有偏袒邱智炫之高度可能。況證人邱錦任證稱：農林公司沒有給我圖面，也沒有跟我說承租地點在哪裡，只跟我說承租了310 平方公尺。然卻又證稱：是我承租557-6 地號土地云云。其既未被告知承租地點，又未取得圖面，如何能得悉其實際承租範圍，其前後證述顯有矛盾。且自承係原557-4 地號土地之承租人，並以邱智炫之名義去購買系爭土地，足認證人邱錦任與本件有重大利害關係，其證述應無證明力。

4、又證人賴秀銀證稱：買了系爭土地後有來測量，買之前只知道有面積，不曉得正確位置等語。證人邱錦任證稱：我與農林公司承租310 平方公尺，農林公司沒有給我圖面，

也沒有跟我說承租地點在哪，只跟我說承租了310 平方公尺，繳租也是310 平方公尺等語。顯見其等均不知實際承租之具體範圍，是耕作位置圖是否與實際承租情形相符，並非無疑，實無從依耕作位置圖逕行認定實際承租之範圍，且嗣後所分割出之系爭土地亦與實際承租情形不符。

5、賴秀銀再證稱：我與邱智炫的戶籍都設在三義鄉勝興村2鄰新屋15號，我有實際住在那裡，是我60幾年嫁過來就住在那裡，我嫁過來時如附圖所示編號A 、B 部分就由被上訴人及其家屬在使用了等語。由其證述可知，如附圖所示編號A 、B 部分之土地，確為被上訴人及其家屬長期占有使用，足認為係被上訴人向農林公司承租之範圍。

五、兩造不爭執及爭執事項：

（一）兩造不爭執事項：

1、邱錦任前向農林公司承租原557-4 地號土地，嗣於103 年12月10日以邱智炫名義，向農林公司買受其中面積250 平方公尺之土地，惟農林公司於104 年2 月17日將該地分割出系爭土地面積350 平方公尺，並於104 年3 月19日將系爭土地所有權移轉登記予邱智炫。

2、巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦及被上訴人為系爭房屋、地上物之事實上處分權人，其中如附圖所示編號A 之系爭房屋占用系爭土地面積23.66 平方公尺、編號B 之系爭地上物占用系爭土地面積66.84 平方公尺。

3、被上訴人與農林公司訂立土地租賃契約，承租原557-4 地號土地，面積291 、631 平方公尺（備註分別為什作、租用），租賃期間自92年1 月1 日起至103 年12月31日止。

4、被上訴人於106 年5 月9 日以苗栗南苗郵局第41號存證信函通知農林公司妥善處理系爭土地權利歸屬事宜，因農林公司仍未處理，再於106 年9 月18日以苗栗南苗郵局第97號存證信函行使系爭土地優先購買權之意旨，該信函並於106 年9 月20日送達農林公司。

5、依據邱智炫與農林公司在103 年12月10日簽訂之不動產土

地買賣協議書，係以每坪15,000元出售系爭土地，折算後每平方公尺為4,538 元。

（二）兩造爭執事項：

1、本院105 年度簡上字第63號、107 年度簡上字第51號、108 年度再易字第14號確定判決對本件有無爭點效之適用？

2、被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A 部分，面積23.66 平方公尺土地有無優先購買權？

3、被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號B 部分，面積66.84 平方公尺土地有無優先購買權？

4、被上訴人主張農林公司與邱智炫間就系爭土地上，如附圖所示編號A 、B 部分之土地，於104 年3 月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予農林公司，有無理由？

5、被上訴人主張農林公司應於被上訴人給付410,689 元時，應將系爭土地上如附圖所示編號A 、B 範圍土地之所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

六、得心證之理由：

（一）被上訴人主張邱錦任前向農林公司承租原557-4 地號土地，嗣於103 年12月10日邱錦任以邱智炫名義向農林公司買受其中面積250 平方公尺之土地，惟農林公司於104 年2 月17日將該地分割出系爭土地面積350 平方公尺，並於104 年3 月19日將系爭土地所有權移轉登記予邱智炫。又巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦及被上訴人為系爭房屋及地上物之事實上處分權人，其中如附圖所示編號A 之系爭房屋占用系爭土地面積23.66 平方公尺、編號B 之系爭地上物占用系爭土地面積66.84 平方公尺。被上訴人與農林公司訂立土地租賃契約，承租原557-4 地號土地，面積291 、631 平方公尺（備註分別為什作、租用），租賃期間自92年1 月1 日起至103 年12月31日止，且被上訴人曾於106 年5 月9 日以苗栗南苗郵局第41號存證信函通知農林公司妥善處理系爭土地權利歸屬事宜，因農林公司仍未處

理，再於106 年9 月18日以苗栗南苗郵局第97號存證信函行使系爭土地優先購買權之意旨，該信函並於106 年9 月20日送達農林公司，有系爭土地第一類、第二類謄本、南苗郵局第41號、97號存證信函、系爭契約書、銅鑼地政00000000號函、土地租賃契約書等在卷可按（見原審卷23、71至83、147 頁、本院卷第61、63、163 頁）。並為農林公司及邱智炫所不爭執，堪信被上訴人此部分之主張為真實。

（二）本院105 年度簡上字第63號（即甲案）、107 年度簡上字第51號、108 年度再易字第14號（即乙案）確定判決對本件有無爭點效之適用？

1、按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證及盡攻擊防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始足當之（最高法院105 年度台上字第2337號判決意旨參照）。又「爭點效」之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通共同訴訟（主觀的訴之合併）之故，則在前後二訴相同之當事人間，仍可發生「爭點效」（最高法院101 年度台上字第994 號判決意旨參照）。

2、查甲案原告邱智炫之聲明雖為：被告應將系爭土地上如附圖所示編號A 之建物，及綠線所示之圍牆、藍線所示之鐵門拆除，與本件被上訴人於原審之聲明確認上訴人間就系

爭土地上如附圖所示編號A之土地及編號B之土地之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為農林公司所有。被上訴人對上開土地有優先購買權。又甲案二審確定判決理由第六點（一）認定被上訴人與農林公司就557-4地號土地有租賃關係存在，而得享有優先購買之權。然甲案之兩造為巫秋蓉及邱智炫，而本件之兩造為饒鴻鵬及邱智炫、農林公司，其前後二訴之當事人不同，且亦無主觀訴之合併之情事。是依前開說明，甲案於本件並無爭點效可得適用。

3、查邱智炫曾以巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鴻鵬（即被上訴人）、饒鄭睦為被告，以其等無權占有系爭土地為由，提起拆屋還地案件，拆除如附圖所示編號A之系爭房屋建物，及編號B之系爭地上物，而經本院乙案一審、乙案二審判決駁回邱智炫拆屋還地請求確定，邱智炫嗣提起乙案再審，亦經駁回再審之訴確定乙節，業經本院調閱乙案全卷核對無訛。又本件被上訴人於原審之聲明為確認上訴人間就系爭土地上如附圖所示編號A之土地及編號B之土地之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為農林公司所有。被上訴人對上開土地有優先購買權。乙案之當事人人數雖較多，但屬主觀的訴之合併，且前後二訴當事人所主張之重要爭點，均係在系爭土地之所有權誰屬，乙案並經當事人辯論之結果而為判斷，且無顯有違背法令或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情事。依前揭說明，在與本件相同之當事人即被上訴人與邱智炫間，仍符合爭點效中對於當事人同一之要件，而有爭點效之適用。

4、邱智炫雖主張：如附圖所示編號A部分，縱使為被上訴人所承租，然其使用目的違反承租契約第7條第2款、第4款之約定，是否於上訴人間簽定系爭契約時，已屬終止承租契約之狀態，歷審判決均未就此使兩造為實質辯論，則農林公司於甲案中是否盡力舉證及辯論，而可為爭點效所及，不無疑問等語。惟查：

⑴農林公司不論於甲案或乙案，均非當事人，業經本院依職權調閱前開卷證查明無誤，在上開事件自無由令農林公司為辯論之可能。況農林公司於本件訴訟中從未主張與被上訴人間之租賃契約有前開約定之情事，而欲終止租賃契約收回土地，並僅於103 年9 月18日以農資字第1030424 號函通知被上訴人，將於103 年租期屆滿時（即至103 年12月31日止）起不再續租，有農林公司上開函在卷可憑（附於本院107 年度簡上字第51號卷第125 頁）。更足認農林公司並無向被上訴人終止租賃契約之意思。再前開約定既載明僅係生「終止」之效力，即應於契約存續期間內為之，被上訴人與農林公司之租賃契約早於103 年12月31日屆期，自亦無從為終止。

⑵被上訴人與農林公司之租賃契約，係自92年1 月1 日起至103 年12月31日止，有土地租賃契約書在卷可按（見本院卷第61、163 頁）。又農林公司與邱智炫間係於103 年12月10日簽訂系爭契約，亦有不動產土地買賣協議書在卷可憑（見原審卷第83至89頁）。前揭情事並為兩造所不爭執，是上訴人間簽訂系爭契約時，被上訴人與農林公司間之租契約乃屬有效。

⑶綜上所述，邱智炫上開主張，尚無可採。

5、揆諸前揭說明，本院甲案對邱智炫並無爭點效之適用，而乙案則對邱智炫有爭點效之適用。

（三）被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A 部分，面積23.66 平方公尺土地有無優先購買權？

1、邱智炫雖主張被上訴人對附圖所示編號A 部分之土地無優先購買權等語。惟查，乙案二審確定判決事實及理由欄五、㈠、㈡（見該判決書第6 至10頁，原審卷第58至62頁），已針對被上訴人就系爭土地上如附圖所示編號A 部分之土地，有無土地法第104 條第1 項之優先購買權存在，做為主要論述重點，並認定被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A 部分之土地，有土地法第104 條第1 項之優

先購買權存在，堪認已就被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分之土地，有無優先購買權存在一節，已經判決確定在案，並經本院調閱乙案全部卷證查核無訛。又有關被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分之土地，有無土地法第104條第1項之優先購買權存在一節，係足以影響判決結果之爭點，並由當事人充分舉證，極盡攻擊、防禦之能事而為辯論，且經法院實質審理，綜合審酌相關事證後而為認定，對邱智炫有爭點效之適用，已如前述。是邱智炫自不得再事爭執，則其前開主張，已無可採。

2、邱智炫再以銅鑼地政0000000000號函為新訴訟資料等語置辯。然前開函說明二載明：「B部分（扣除A部分）圍牆內面積：66.84平方公尺；圍牆外面積：251.31平方公尺。」亦即僅係針對坐落系爭土地上如附圖所示編號B部分之面積為何，所為之回覆，有該函在卷可按（見原審卷第147頁）。除與附圖所示編號A部分無涉外，更無從以此認定被上訴人就附圖所示編號A部分之土地無優先購買權，而得與乙案為相反之認定。再邱智炫亦未能提出相關佐證，得以推翻乙案之判斷，或乙案就上開重要爭點之判斷有何違背法令之處，則乙案確定判決所認定被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分之土地，有無土地法第104條第1項之優先購買權存在等節，對本件有爭點效之適用，針對被上訴人與邱智炫間，本院應受乙案確定判決判斷之拘束，是被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分、面積23.66平方公尺土地，對邱智炫而言，得主張有土地法第104條第1項之優先購買權存在。

3、邱智炫再以被上訴人遲至105年2月12日始主張土地法第104條之優先購買權，有違誠信等語。惟按土地法第104條規定，租用基地建築房屋，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權；倘出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得

對抗優先購買權人。故土地承租人之優先購買權，不僅具有相對的物權之效力，且基地出賣人必須將其與第三人訂立之土地買賣契約之條件，通知予優先購買權人，以便考慮是否依同樣條件優先購買，不得僅以買賣土地之事實通知，即謂已盡通知之義務。又承租人放棄優先購買權，必須其知悉買賣條件後，始能為之。倘其僅知出賣之事實，不知買賣之條件，尚難僅因其久未行使優先購買權，而指其嗣後行使係權利濫用或有違誠信原則（最高法院100 年度台上字第1582號判決意旨參照）。被上訴人係於邱智炫在104 年12月間提起甲案，並於巫秋蓉在105 年2 月5 日收受起訴狀後（見甲案一審卷第28頁送達回證），始知悉如附圖所示編號A 、B 部分之土地已由農林公司出售予邱智炫，在此之前並不知上開土地有出售及其買賣條件，則其知悉後即由該案被告巫秋蓉主張被上訴人就上開土地有優先購買權，被上訴人並於105 年2 月12日為優先購買權之主張，是系爭契約雖於103 年12月10日簽訂，然依前開最高法院判決意旨，被上訴人並無遲誤之情事，自無違誠信原則。

4、又證人賴秀銀雖到院證稱：我們繳租的面積有包含附圖所示編號A 、B 部分之土地等語（見本院卷第206 頁）。然亦證稱：原告繳租的面積只有310 平方公尺，是農林公司來測量時說路地也要買一半，買下來的面積才變成350 平方公尺；至於代書拿什麼原始文件去為分割登記，我不清楚，我住在三義勝興村2 鄰新屋15號，從60幾年嫁過來就住在這裡，嫁過來時如附圖所示編號A 、B 部分就由被上訴人及其家屬使用等語（見本院卷第206 、208 頁）。顯見附圖所示編號A 部分之系爭房屋，係由被上訴人及其家屬所使用，是證人賴秀銀證稱其等繳租之面積包括附圖所示編號A 部分之土地，顯不實在。否則被上訴人及其家屬何以能在其於60幾年間嫁過來之前均在使用，而邱智炫或原承租人邱錦任或其祖父，從未向被上訴人及其家屬主張

任何權利，是證人賴秀銀證稱其等繳租之面積包括附圖所示編號A 部分之土地等語，並無可採。

5、證人邱錦任雖到院證稱：我所買的是系爭土地，是多買了前面的路地，就是系爭土地與557-4 地號土地地籍線那邊等語（見本院卷第211 頁）。然亦證稱：我向農林公司承租310 平方公尺，原承租圖與現在測量圖都是一樣的，但如附圖所示編號A 、B 部分之土地是由被上訴人占用使用；我看得懂地籍圖，向農林公司承租310 平方公尺，農林公司沒有給我圖面，也沒有跟我說我承租的地點在哪，只跟我說租了310 平方公尺；系爭土地自557-4 地號分割出來時，我也不曉得農林公司有無拿什麼文件給代書辦理，有無拿原審卷第139 頁之耕作圖給代書，也要問代書等語（見本院卷第210 至213 頁）。顯見如附圖所示編號A 、B 部分之房屋、地上物及空地於證人邱錦任承租原577-4 地號土地之部分土地時，即均由被上訴人或其家人在使用，而非由證人邱錦任在使用，是證人邱錦任證稱其向農林公司承租之310 平方公尺土地，包括如附圖所示編號A 、B 部分之土地，尚無可採。

6、至邱智炫主張證人邱錦任於乙案二審證稱：我本來是承租310 平方公尺，因農林公司叫我要購買路地，買賣契約是農林公司自己寫的，是約定實際測量出來的面積，我當初說要買我承租的範圍，是我的權利，但農林公司的邱賜生叫我要多買路地。多的面積就是買路地等語。證人彭廣柱於乙案二審證稱：農林公司有開一些條件，1.前面的道路中心線到水溝邊，不屬於承租範圍，但要買的人要願意購買這個道路。2.面對上訴人的房屋，右手邊是巫先生的入口，不可去割到，左手邊是現行道路，也不可割到，前面道路中心線到水溝邊，從水溝邊開始照他們承租範圍面積要買多少就買多少，但超過承租面積的部分，就不可以購買。多出來40平方公尺，就是前面道路中心線到水溝邊的面積。證人吳家瑋於乙案二審證稱：40平方公尺是道路的

部分，310 平方公尺的西側是現況，東側是用面積去取出來的，在圖面上作業的等語。而認邱智炫購買之土地範圍超出原有登記之承租範圍，是因農林公司之要求，如欲購買承租之土地，必需連同路地一併購買，是該超出之面積40平方公尺係道路部分，非如被上訴人所稱之如附圖所示編號A 、B 部分。惟依前開3 位證人於乙案二審所為之證述，更足以證明邱智炫向農林公司購買之土地，已超出證人邱錦任所承租之面積，況系爭房屋及地上物早已占用在原577-4 地號土地上，並為被上訴人及其家屬所使用，已如前述。是邱智炫前開主張購買超過證人邱錦任原承租之面積，非係如附圖所示編號A 、B 部分之土地等語，亦無可採。

7、農林公司主張其出售系爭土地時，係提供耕作位置圖予買方邱智炫進行土地分割，土地使用現況與分割面積縱有些許落差亦為合理範圍，並未將被上訴人承租之土地出售予邱智炫。又農林公司亦從未以建築房屋為目的出租土地，與被上訴人間之租賃契約僅屬一般租賃契約，而非租地建屋；且系爭土地係屬建地，雖係以耕作為目的出租，但並無耕地租賃之適用，為民法上一般租賃，並無耕地三七五減租條例之適用，是本件被上訴人自無優先購買權之適用等語，惟查：

⑴證人邱錦任於本院證稱：我向農林公司承租310 平方公尺，原承租圖與現在測量圖都是一樣的，但如附圖所示編號A 、B 部分之土地是由被上訴人占用使用；我看得懂地籍圖，向農林公司承租310 平方公尺，農林公司沒有給我圖面，也沒有跟我說我承租的地點在哪，只跟我說租了310 平方公尺；系爭土地自557-4 地號分割出來時，我也不曉得農林公司有無拿什麼文件給代書辦理，有無拿原審卷第139 頁之耕作圖給代書，也要問代書等語（見本院卷第210 至213 頁）。又證人即代書彭廣柱於乙案二審證稱：測量時我有到場，農林公司有開條件，包括前面道路中心線

到水溝邊不屬於承租範圍，但購買之人要願意購買該道路，農林公司才願意出售承租範圍之土地，惟當初是農林公司邱賜生拿空照圖給我，叫我照這個位置去分割，耕作位置圖我不知道，沒有參考耕作位置圖分割；當時不知道使用範圍，也不知道會不會把庭院割進來，只是依照租賃面積去割的，租賃面積是邱副理跟我講的，是講數字不是講範圍等語（乙案二審卷第367、375、377頁）。由上開證人邱錦任、彭廣柱之證述可知，農林公司並未提供耕作圖給上開2位證人參考，是農林公司主張其出售系爭土地時，係提供耕作位置圖予買方邱智炫進行土地分割等情，已無可採。

⑵被上訴人與農林公司於92年1月10日、98年1月20日所訂立之租賃契約（見本院卷第61、163頁）已明確載明：「今甲方（即農林公司）將所有後開土地租賃予乙方（即被上訴人）『耕作』」，第7條第2、4款亦載明：「七、本租約所訂出租土地，有左列情形之一者，甲方得不經催告亦無須通知，隨時終止本租賃契約收回土地，乙方絕無異議。㈡未經甲方同意乙方不自為耕作使用，將承租土地一部或全部轉讓（租）於他人或託他人代耕者。㈣未經甲方許可擅自變更用途（如建築房屋）、地形者。」，顯見依照契約文字，被上訴人承租土地之目的原係做為耕作，若有不自任耕作或擅自變更土地用途、地形之情形時，農林公司即得不經催告終止契約，故該契約原應為耕地租賃契約無誤。

⑶邱智炫於甲案二審自承：要拆的是工廠其中的一部份及旁邊的空地，工廠門牌號碼是苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○00號等語（見甲案二審卷第63頁）。而依乙案二審卷內所附之房屋平面圖（見乙案二審卷第435頁）顯示，該門牌號碼之建物有2棟，分別係在38年、43年間所建造。另依製茶工廠許可證（見甲案一審卷第58頁），該門牌號碼所在地址於38年間即設有建榮製茶工廠。且乙案二審準備程

序會同兩造至現場履勘時，證人邱賜生結證稱：現場建物在我70年間接手相關業務時就存在了等語（見乙案二審卷第268 頁）。觀之邱智炫及證人邱賜生前揭證述可知，如附圖所示編號A 土地上之系爭房屋及編號B 土地上之系爭地上物，於被上訴人與農林公司在92年1 月10日簽約前早已存在，且為農林公司所明知。

⑷又證人賴秀銀於本院證稱：我住在三義勝興村2 鄰新屋15號，從60幾年嫁過來就住在這裡，嫁過來時如附圖所示編號A 、B 部分就由被上訴人及其家屬使用等語；證人邱錦任於本院證稱：我向農林公司承租310 平方公尺，農林公司沒有給我圖面，也沒有跟我說我承租的地點在哪，只跟我說租了310 平方公尺；系爭土地自557-4 地號分割出來時，我也不曉得農林公司有無拿什麼文件給代書辦理，有無拿原審卷第139 頁之耕作圖給代書，也要問代書等語，已如前述。觀之證人賴秀銀、邱錦任前開證述可知，邱錦任於承租系爭土地時，系爭房屋及地上物早已存在於原577-4 地號土地上，且證人邱錦任承租原577-4 地號土地時，並無所謂之耕作圖，否則其於承租時或承租後何以均未看過所謂之耕作圖，並以此向被上訴人或其家屬主張系爭房屋及地上物占用其承租之土地。是農林公司自無從以所謂之耕作圖位置出售予證人邱錦任指定之邱智炫，而分割出系爭土地。

⑸按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句；表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第98條、第87條分別定有明文。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩

造之權利義務是否符合公平正義；又土地法第104 條第1 項規定「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權」。其立法意旨，係為使土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以充分發揮土地之利用價值。是故無論於房屋所有人，就其房屋自始即與其基地所有人間有其租地建屋之關係存在，抑或係於房屋既經建築後，而始與基地所有人訂約承租基地之情形，均應有其適用（最高法院96年度台上字第286 號、70年度台上字第818 號判決意旨參照）。經查，本件農林公司與被上訴人於締約時既明知如附圖所示編號A 土地上之系爭房屋，及在編號B 土地上之系爭地上物，早已坐落於原557-4 地號土地上，顯見被上訴人承租土地時雖係簽立耕地租賃契約，然並非做為耕作使用，而係建屋使用，則該契約之定性，自應以農林公司與被上訴人共同認知之現場實際使用狀況為準，不能以租約之書面文字為準據。否則於訂約之時，土地即自始未曾用做耕地使用，農林公司可立即依照租賃契約第7 條第2 、4 款之規定終止租約收回土地，顯非當事人之真意，亦有違誠信。又系爭房屋、地上物既早已存在，之後被上訴人再向農林公司承租系爭房屋、地上物所坐落之原557-4 地號土地，依前開最高法院見解，仍屬租地建屋契約，而有土地法第104 條第1 項規定之適用。

⑹再按土地法第104 條第1 項規定承租人之基地優先購買權，必須在基地出賣時，仍具租賃關係為前提（最高法院78年度台上字第1897號判決意旨參照）。農林公司與邱智炫間之系爭契約係於103 年12月10日簽訂，而農林公司與被上訴人間之租賃契約期間係自92年1 月1 日至103 年12月31日，已如前述。農林公司與邱智炫訂立系爭契約時，被上訴人與農林公司所訂立之租賃契約租期尚未屆滿，則依前開最高法院判決意旨，被上訴人自可依土地法第104 條第1 項規定取得優先購買權。

⑺又基地出賣時蓋有之該房屋具有一定之經濟價值，且承租人與基地所有人訂立租約時，係約定以在土地上有房屋（建築物）為目的，即不因該房屋嗣後被拆除而影響其原本已取得之優先購買權，以貫徹法律就優先購買權重在使基地及其上之房屋合歸一人所有之旨意及實務上對違章建築賦與事實上處分權之內涵（最高法院103 年度台上字第2188號判決意旨參照）。為貫徹法律就優先購買權重在使基地及其上之房屋合歸一人所有之旨意，縱使房屋嗣後被拆除亦不影響原已取得之優先購買權，則舉重以明輕，承租人取得優先購買權後租地建屋契約之租期屆滿，亦不影響承租人原已取得之優先購買權。查本件被上訴人於取得優先購買權後租期屆滿，仍不影響其原已取得之優先購買權。

⑻綜上所述，農林公司前揭所辯，並無可採。

8、從而，被上訴人對於附圖所示編號A 之土地有優先購買權存在。

（四）被上訴人就坐落系爭土地上如附圖所示編號B 部分，面積66.84 平方公尺土地有無優先購買權？

1、查原557-4 地號土地原承租人與承租面積及之後沿革為：⑴訴外人鄭阿皮承租2 筆面積各300 、650 平方公尺，嗣承租人改為饒金標再改為被上訴人。⑵訴外人邱士春承租一筆面積320 平方公尺，嗣承租人改為訴外人鄧氏細妹再改為訴外人邱錦任。⑶訴外人黃阿全承租一筆面積350 平方公尺，嗣出售給訴外人黃正葵。⑷訴外人黃春屘承租一筆面積382 平方公尺，後承租人改為訴外人黃鍾琳妹，再出售給巫秋蓉，此有農林公司所提供之出租紀錄表（見乙案二審卷第89頁）。又證人邱賜生證稱：巫秋蓉所購買之土地範圍從編號來看有包括黃鍾琳妹承租之範圍等語（見乙案二審卷第270 頁）。再觀之系爭土地之土地登記第二類謄本（見原審卷第23頁）及現557-4 地號土地之土地建物查詢資料（見乙案二審卷第463 頁）所載：系爭土地面

積350平方公尺，現557-4地號土地面積1,176平方公尺，另依現557-4地號土地異動索引所載（見乙案二審卷第465至466頁），該地於104年10月13日因買賣登記為巫秋蓉及訴外人巫彩瑜所有，巫彩瑜再於105年9月6日贈與登記與訴外人即其母彭桂珍。比對承租面積與土地登記謄本，邱智炫僅承租320平方公尺卻取得350平方公尺，被上訴人承租950平方公尺加計受讓黃鍾琳妹382平方公尺，合計應為1,332平方公尺，卻僅買得1,176平方公尺，不足156平方公尺，足認被上訴人所得購買之土地範圍不足原有登記之承租範圍，邱智炫購買之土地範圍則超出原有登記之承租範圍。

2、邱賜生證稱：一般我們農林公司也是以現況出售，本件是我承辦案件中第1件以耕作圖去特定出售之範圍，我有提醒邱智炫會有糾紛，邱智炫稱會和平解決等語（見乙案二審卷第268頁）。足見農林公司一般亦係以承租人原占有使用之範圍界定所出售出租土地之範圍。而依經驗法則，一般承租與使用、購買之範圍亦會相同，此亦與邱賜生之前開證述內容相符。本件系爭土地上如附圖所示編號A、B部分，既係由巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦及被上訴人具有事實上處分權之系爭房屋、地上物占有使用，堪認應係屬被上訴人原承租範圍無誤。系爭土地上如附圖所示編號A、B部分，既在被上訴人承租範圍內，自屬其得行使優先購買權之範圍。

3、又縱使原557-4地號土地之分租範圍圖上係記載邱士春、鄧氏細妹、邱錦任承租面積為0.0320公頃（見乙案二審卷第89頁），而農林公司與邱鄧細妹間之土地租賃契約記載承租面積為0.0310公頃（見乙案一審卷第322頁）。且邱智炫與被上訴人並不爭執邱智炫其後向農林公司購得之系爭土地面積為350平方公尺（見本院卷第252頁）。證人邱錦任於乙案二審並證稱：本來承租310平方公尺，因農林公司叫我要多買道路，我說從我的水泥地買到路寬一半

之範圍，我跟測量人員說路多寬我就買一半等語（見乙案二審卷第359至361頁、本院卷第211頁）；證人彭廣柱於乙案二審證稱：測量時我有到場，農林公司有開條件，包括前面道路中心線到水溝邊不屬於承租範圍，但購買之人要願意購買該道路，農林公司才願意出售承租範圍之土地，惟當初是農林公司邱賜生拿空照圖給我，叫我照這個位置去分割，耕作位置圖我不知道，沒有參考耕作位置圖分割，邱智炫承租範圍是310平方公尺，後來購買取得350平方公尺，多出來40平方公尺就是前面道路中心線到水溝邊面積等語（乙案二審卷第367至369頁）；證人吳家瑋於乙案二審證稱：我當時有負責測量分割，是依農林公司所提出之資料敘明要分割之面積350平方公尺，以面積分割，310平方公尺是現況，40平方公尺是道路等語（乙案二審卷第379至381頁）。足認無論證人邱錦任承租之面積係310或320平方公尺，相較於之後邱智炫取得之350平方公尺，其中部分土地確實非屬證人邱錦任原承租之範圍。

4、邱智炫雖主張依銅鑼地政0000000000號函所示，如附圖所示編號A部分、面積23.66平方公尺、編號B部分面積66.84平方公尺土地，邱智炫能取得之土地面積僅剩259.5平方公尺（計算式：350-23.66-66.84=259.5），變成邱智炫向農林公司承租土地之面積有所短缺，並不合理等語。惟邱智炫向農林公司購買之土地面積扣除如附圖所示A部分、面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地後，僅餘259.5平方公尺，雖不足證人邱錦任原承租之310平方公尺。然由銅鑼地政108年1月25日銅地二字第1080000516號函：原557-4地號土地之分租範圍圖經複印後已失真，無法回復至原比例尺，且分租面積加總不等於原557-4地號土地原土地總登記面積，故無法將之套繪至現有地籍圖（見乙案二審卷第295頁）。是分租範圍圖已失真，無法回復至原比例尺，且分租面積加總不等於原

557-4 地號土地總登記面積，已無從依該分租範圍圖特定原557-4 地號土地各承租人原先承租之土地範圍。又如附圖所示編號A 、B 部分土地上，早已有被告上訴人所有之系爭房屋及地上物占用，非屬證人邱錦任承租部分，已如前述。是邱智炫所購得之系爭土地面積扣除如附圖所示編號A 、B 部分所示面積不足證人邱錦任原承租之面積部分，係與出租人農林公司間之問題，而非屬被上訴人得否主張優先購買權之問題，自不能以邱智炫購得之面積不足證人邱錦任承租之面積而否認被上訴人對附圖所示編號A 、B 部分土地之優先購買權。

5、邱智炫再主張如附圖所示編號B 部分除為圍牆、鐵門外，其餘部分為空地，並無優先購買權等語。惟按土地法第104 條第1 項關於承租人優先購買權之規定，旨在使基地與其上房屋同歸一人所有，以盡經濟效用，而杜紛爭，故應認基地承租人所得優先購買者，係其承租用以建屋之基地部分。然所謂建築基地，係指供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，建築法第11條第1 項定有明文。違章建築雖非在建築管理之範圍，然法定空地之留設，係為使建築物配置於基地上合理的位置，以利良好的通風、日照、採光及防火等，增進居住環境之舒適、安全與衛生，以維護公共安全與居住環境之品質，在未經主管機關依法拆除前，與合法建築應無二致，除該建物本身占有部分以外，並應及於所承租為建物安全及居住品質所需留設之空地，俾得完整保障人民之財產權及公共安全。原審既認定曾００等13人對於系爭房屋坐落之基地有優先購買之權利，則該等房屋所需留設之空地，倘為其等所承租，自仍在其等得優先購買之基地範圍內。究竟系爭房屋之構造、建材、前後左右通行道路，及與其他建築物之間距等客觀條件如何？該等房屋坐落之使用分區及該分區建蔽率若干？凡此攸關系爭房屋有無留設必要空地及其範圍。原審未遑詳予調查審究，即為其等此部分不利之判決，自屬速斷

（最高法院108 年度台上字第2350號判決意旨參照）。是土地法第104 條第1 項關於承租人之優先購買權，旨在使房屋與基地之所有權於公平合理之原則下，合歸於同一人，使法律關係單純化，維持房屋與基地權利之一體性，以盡經濟效用，並杜絕紛爭。故應認基地承租人所得優先購買者為其所承租用以建屋之基地部分始有之，並擴及所應留設之法定空地在內。查如附圖所示編號B 部分，除為圍牆、鐵門外，其餘部分雖為空地，然該空地係在房屋與圍牆、鐵門之間，屬房屋庭院之一部分，均為被上訴人及其家屬承租租地建屋之使用範圍內，有勘驗筆錄及現場照片在卷可按（見本院卷第133 至140 頁）。依前揭最高法院判決意旨，亦應屬房屋使用範圍內，而得以主張優先購買權，是邱智炫上開主張，亦無可採。

6、從而，被上訴人對於如附圖所示編號B 之土地有優先購買權存在。

（五）被上訴人主張農林公司與邱智炫間就系爭土地上，如附圖所示編號A 、B 部分之土地，於104 年3 月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予農林公司，有無理由？

1、按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，此觀土地法第104 規定自明。是此項優先購買權具有相對之物權效力，承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出租人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第三人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，從而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及依同樣條件補訂書面契約，暨塗銷所有權移轉登記暨協同辦理所有權移轉登記；依土地法第104 條第2 項後段規定，

出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。應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65年台上字第2701號、106 年台上字第1263號判決意旨可資參照）。

2、本件被上訴人就系爭土地上如附圖所示編號A 、B 土地上有系爭房屋及地上物，並與農林公司間有租賃關係存在，而有優先承買權，已如前述，則農林公司出售系爭土地予邱智炫時，應先通知被上訴人。然農林公司與邱智炫就系爭土地訂立買賣契約後，並未通知被上訴人，揆諸前揭說明，其等所簽訂之系爭契約不得對抗被上訴人。又被上訴人就系爭土地上如附圖所示編號A 、B 之土地依土地法第104 條第1 項優先購買權具有物權效力，因農林公司與邱智炫間以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，被上訴人一旦行使優先購買權，即係對於農林公司行使買賣契約訂立請求權，亦即請求農林公司按照其與邱智炫所約定之同樣條件補訂書面契約。從而，被上訴人自得請求塗銷系爭土地上有關如附圖所示編號A 、B 部分土地之所有權移轉登記，並回復登記為農林公司所有。

（六）被上訴人主張農林公司應於被上訴人給付410,689 元時，應將系爭土地上如附圖所示編號A 、B 範圍之土地所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348 條第1 項定有明文。經查，因農林公司與邱智炫間以買賣為原因，而成立之物權移轉行為不得對抗被上訴人，被上訴人自得請求依同樣條件與農林公司補訂買賣契約，而農林公司與邱智炫間既係以每坪15,000元，折算後每平方公尺為4,538 元之價格出售系爭土地予邱智炫，此為兩造所不爭執。是系爭土地上如附圖所示編號A 、B 部分之土地價格應為410,689 元【計算式：4,538 元ｘ（23.66 ＋66.84 ）＝410,689 元】，被上訴

人自得請求以相同條件，即以410,689元，向農林公司訂定買賣系爭土地上如附圖編號A、B部分土地之買賣契約。被上訴人與農林公司訂定買賣契約後，依前揭規定，得向出賣人即農林公司請求履行其主給付義務，即將系爭土地上如附圖所示編號A、B之土地所有權移轉登記予被上訴人。又被上訴人在農林公司尚未提出同時履行抗辯前，自行限縮得請求農林公司移轉登記之時點，並無不可，亦應予准許。

七、綜上所述，被上訴人依土地法第104條第1項之規定，請求⑴確認就農林公司前所有系爭土地上如附圖所示編號A、B部分土地之優先購買權存在。⑵農林公司與邱智炫間就上開土地於104年3月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予農林公司。⑶農林公司應於被上訴人給付410,689元時，將上開土地移轉登記予被上訴人，均為有理由，應予准許。原審為農林公司及邱智炫敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨乃指摘原判決不當求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

民事第二庭　審判長法官　曾明玉

法　　官　黃怡玲

法　　官　陳秋錦

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

書　記　官　張智揚

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日