臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

109年度苗簡字第31號

原　　告　饒鴻鵬
訴訟代理人　江錫麒律師
複代理人　柯宏奇律師
被　　告　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
被　　告　邱智炫
訴訟代理人　陳宥廷律師
複代理人　張清雄律師

上列當事人間請求確認土地優先購買權存在等事件，本院於中華民國109 年5 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就被告台灣農林股份有限公司前所有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○號土地如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國106年11 月2日法字第16800號土地複丈成果圖所示A部分面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地之優先購買權存在。

被告間就苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○號土地如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國106年11月2日法字第16800號土地複丈成果圖所示A部分面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予被告台灣農林股份有限公司。

被告台灣農林股份有限公司應於原告給付新臺幣410,689元時，將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○號土地如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所民國106年11月2日法字第16800號土地複丈成果圖所示A部分面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二、三項於原告以新臺幣137,000 元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣410,689 元預供擔保得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴原聲明：（一）確認原告就被告台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）前所有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○00000地號土地（下稱557-6土地）如附圖即苗栗縣銅鑼地政事務所（下稱銅鑼地政）民國106年11月2日法字第00000號土地複丈成果圖所示A部分面積23.66平方公尺、B部分面積64.5平方公尺土地之優先購買權存在。（二）被告間就系爭土地如附圖所示A、B部分土地於104年3月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予被告農林公司。（三）農林公司應於原告給付新臺幣（下同）400,070元時，將系爭土地如附圖所示A、B部分土地所有權移轉登記予原告。（四）前兩項聲明願供擔保，請准宣告假執行。嗣於109年4月10日具狀變更訴之聲明第1、3項為：（一）確認原告就農林公司前所有坐落557-6土地如附圖所示A部分面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地（下稱系爭土地）之優先購買權存在、（三）農林公司應於原告給付410,689元時，將系爭土地所有權移轉登記予原告。經核原告上開2項聲明之更正，係就原告主張優先購買權之土地面積，依地政機關之測量結果予以更正，並依購買之土地面積更正原告主張優先購買之價額，核屬更正事實上之陳述，揆諸首開規定，應予准許。

二、次確認法律關係之訴，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項前段定有明文。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，且此種不安之狀態，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年台上字第1240號判例參

照）。本件原告主張依土地法第104 條規定向被告主張其為系爭土地之承租人而有優先購買權，而為被告所否認，對於原告私法上之地位顯有侵害之虞，而優先購買權係權利之一種，揆諸前揭說明，即有受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

貳、實體方面

一、原告主張：557-6 土地原為農林公司所有，係於104 年2 月17日自同段557-4 地號土地（下稱557-4 土地）分割而來，復於104 年3 月19日以買賣為原因移轉登記予邱智炫。邱智炫於取得557-6 土地所有權後，以訴外人巫秋蓉為被告，提起本院105 年度苗簡字第136 號訴訟（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557-6 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105 年度簡上字第63號（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，原告與農林公司間就557-4 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557-6 土地（惟尚未移轉登記），斯時原告與農林公司間就557-4 土地仍存有租賃關係，則農林公司欲由557-4 土地分割出557-6 土地並予以出售時，該基地之承租人即原告自得享有優先購買之權。嗣邱智炫另提起本院106 年度苗簡字第577 號（下稱乙案一審）訴訟，請求原告、訴外人饒鄭睦等拆除如系爭地上物，經本院判決認定原告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；嗣邱智炫提起本院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），仍經本院判決駁回確定在案。綜上，原告對557-6 土地有優先購買權，惟農林公司將557-6 土地

出售予邱智炫時，未依土地法第104 條規定通知原告行使優先購買權，原告前雖於105 年2 月12日、105 年7 月30日通知農林公司，依土地法104 條規定行使對557-6 土地之優先購買權，惟農林公司均置之不理，原告復於106 年5 月9 日以南苗郵局存證號碼第41號存證信函通知農林公司妥善處理557-6 土地權利歸屬事宜，因農林公司仍未處理，原告又於106 年9 月18日以南苗郵局存證號碼第97號存證信函（下稱系爭存證信函）重申行使557-6 土地優先購買權之意旨。原告既依土地法第104 條規定，向農林公司表示行使優先購買557-6 土地之形成權，原告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；雖邱智炫現為557-6 土地之所有權人，惟不能對抗原告，另請求塗銷系爭土地之所有權移轉登記，並回復為農林公司所有。又農林公司於103 年12月10日簽訂系爭契約時，係以每坪15,000元（折算後每平方公尺約為4,538 元）之價格出售557-6 土地予邱智炫，是系爭土地之價格應為410,689 元【計算式：4,538 元 （23.66 ＋66.84 ）＝410,689 元】，原告自得請求於給付410,689 元時，農林公司應將系爭土地之所有權移轉登記予原告。並聲明：（一）確認原告就被告農林公司前所有系爭土地之優先購買權存在。（二）被告間就系爭土地於104 年3 月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予被告農林公司。（三）農林公司應於原告給付410,689 元時，將系爭土地移轉登記予原告。（四）前兩項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）農林公司以：農林公司出售557-6 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，農林公司並未將原告承租土地出售予邱智炫。又農林公司亦從未以建築房屋為目的出租土地，是農林公司與原告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，是本件自無優先購買權之適用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）邱智炫則以：

1.原告所提甲案一審、甲案二審、乙案一審、乙案二審、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，被告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 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 所示邱智炫之母即訴外人邱鄧細妹承租範圍完全相符，足見系爭土地顯係邱智炫承租，並非原告所承租，原告自不得就如系爭土地主張優先購買權。

3.原告所提前案判決，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，原告承租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1332平方公尺，卻僅買得1176平方公尺，不足156 平方公尺，是原告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A 建物及系爭地上物係在原告承租範圍內，惟乙案二審上開計算與該案判決兩造不爭執事項第（四）點認定原告承租範圍合計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，邱智炫並未超買原告承租範圍土地。退步言之，縱邱智炫有超買、原告有少買之情，亦難認邱智炫超買之部分即為原告少買之部分土地。再依銅鑼地政109年3月11日銅地二字第0000000000號函（下稱銅鑼地政0000000000號函），扣除原告主張如附圖所示A部分、面積23.66平方公尺、B部分面積66.84平方公尺土地，被告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】，反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；且銅鑼地政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，被告仍得再為不同之主張，不受前案法院判斷之拘束。綜上，原告所提前案判決，尚無法證明系爭土地如附圖所示A、B部分土地係原告向農林公司承租之範圍，則原告自不得主張優先購買權等語，資為抗辯。

4.並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第130頁）：

（一）邱智炫前向農林公司承租原557-4土地，嗣於103年12月10日向該公司買受其中面積250平方公尺之土地，嗣農林公司於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日將該地所有權移轉登記予邱智炫。

（二）巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦及原告為系爭房屋、地上物之事實上處分權人，其中建物A占用系爭土地面積23.66平方公尺。

（三）原告於106年5月9日以南苗郵局存證號碼第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，原告又於106年9月18日以系爭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。

（四）原告前與農林公司訂立土地租賃契約，承租原557-4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。

四、原告另主張確認就系爭土地有優先承買權存在及塗銷系爭土地之移轉登記並請求農林公司移轉系爭土地所有權予己等節，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌之爭點厥為：（一）原告就坐落557-6土地如附圖所示A部分、面積23.66平方公尺土地有無優先承買權存在？（二）原告就坐落557-6土地如附圖所示B部分、面積66.84平方公尺土地有無優先承買權存在？（三）原告主張被告間就系爭土地於104年3月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予被告農林公司，有無理由？（四）原告主張被告農林公司應於原告給付410,689元時，將系爭土地移轉登記予原告，有無理由？

（一）原告就坐落557-6土地如附圖所示A部分、面積23.66平方公尺土地有無優先承買權存在？

1.按訴訟制度係法院依國家賦予之職權，依民事訴訟法規定，就當事人請求之訴訟標的及聲明，使當事人為完全聲明及陳述，踐行調查證據程序，行言詞辯論後為判決，並有三審之審級救濟，其程序對當事人程序權保障有縝密及周延規定，基於誠信原則及訴訟經濟，於確定判決理由判斷之事項，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，在同一當事人之另件訴訟中，法院及當事人就已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張（最高法院106年度台上字第305號判決意旨參照），此即學說中所謂之「爭點效」。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為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.邱智炫曾與巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦，以渠等無

權占有557-6 土地為由，提起拆屋還地案件，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，邱智炫後提出乙案再審，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。乙案雖當事人人數較多，但屬主觀的訴之合併，揆諸前揭說明，在與本件相同之當事人即原告與邱智炫間，仍符合爭點效中對於當事人同一之要件。

3.乙案確定判決中，針對原告就坐落557-6 土地如附圖A 部分所示之部分有無土地法第104 條第1 項之優先承買權存在，作為主要論述重點，乙案確定判決並認定原告就坐落557-6 土地如附圖A 部分所示之部分有土地法第104 條之優先承買權存在等節，堪認就原告就坐落557-6 土地如附圖A 部分所示之部分有無優先承買權存在乙節，已經判決確定在案，經本院調閱乙案全卷證查核無訛。有關原告就坐落557-6 土地如附圖A 部分所示之部分有無土地法第104 條第1 項之優先承買權存在乙節，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認定。邱智炫雖主張乙案標的與本件不同，然此至多係就坐落557-6 土地如附圖所示B 部分有爭議，就坐落557-6 土地如附圖所示A 部分，乙案與本件均係針對相同部分為爭執，邱智炫此部分所辯難以採信。又邱智炫雖辯稱銅鑼地政000000000號函為新訴訟資料，然前開函亦僅係針對坐落557-6 土地如附圖所示B 部分，而與坐落557-6 土地如附圖所示A 部分無涉，難認得因此作為與乙案相反認定。邱智炫又未能提出相關佐證推翻乙案之判斷，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原告就坐落557-6 土地如附圖A 部分所示之部分有無土地法第104 條之優先承買權存在等節，對本件有爭點效之適用，針對原告與邱智炫間，本院應受乙案確定判決判斷之拘束，是原告就坐落557-6 土地如附圖所示A 部分、面積

23.66 平方公尺土地有土地法第104 條之優先承買權存在。

4.農林公司雖辯稱農林公司出售557-6 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，農林公司並未將原告承租土地出售予邱智炫。又農林公司亦從未以建築房屋為目的出租土地，是農林公司與原告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，是本件自無優先購買權之適用云云，然查：

－原告與農林公司於92年1 月10日、98年1 月20日所訂立之租賃契約（見原審卷第203 、205 頁）均開宗明義即載明：「今甲方（即農林公司）將所有後開土地租賃予乙方（即原告）『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。…（二）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。…（四）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，原告承租土地之目的係為耕作，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，故該契約應為耕地租賃契約無誤。

—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）。而依本院調得之房屋平面圖（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。且乙案二審時，受命法官會同兩造至現場履勘時，邱賜生亦結證稱

：現場建物在伊70年接手相關業務時就存在了等語（見乙案二審卷第280 頁）。綜上足認系爭房屋、地上物於原告與農林公司92年1 月10日簽約前早已存在，且為農林公司所明知。

. 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；按土地法第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，本件農林公司與原告締約時既明知如系爭房屋、地上物早已座落於原557-4 地號土地，原告承租土地並非作為耕作使用，則該契約之定性，自應以農林公司與原告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，土地即自始未曾用作耕地使用，農林公司可立即依照契約第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。如系爭房屋、地上物既早已存在，之

後原告再向農林公司承租系爭房屋、地上物所座落之原557-4地號土地，依前開最高法院見解，仍屬租地建屋契約，有土地法第104條第1項規定之適用。

j 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，斯時原告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見解，原告自可依土地法第104條第1項規定取得優先購買權。

LL按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。查本件原告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。

（二）原告就坐落557-6土地如附圖所示B部分、面積66.84平方公尺部分土地有無優先承買權存在？

1.經查，原557-4地號土地原承租人與承租面積及之後沿革為：(1)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原告。(2)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。(3)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。(4)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），及證人即苗栗分公司副理邱賜生結證稱：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281頁）。又觀557-6地號土地土地登記第一類謄本（見乙案一審卷第42頁）及現557-4地號土地土地建物查詢資料（見乙案二審第463頁）所載：557-6地號土地面積350平方公尺，現557-4地號土地面積1176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，原告承租950平方公尺加計受讓黃鍾琳妹382平方公尺，合計應為1332平方公尺，卻僅買得1176平方公尺，不足156平方公尺，足信邱智炫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情事。又邱賜生另證稱：一般我們農林公司也是以現況出售，本件是伊承辦案件中第1件以耕作圖去特定出售之範圍，伊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280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。本件系爭土地既係由巫勝文、巫榮華、巫美琴、饒鄭睦及原告具有事實上處分權之系爭房屋、地上物占有使用，堪認應係屬饒鴻鵬原承租範圍無誤。系爭土地既在原告承租範圍內，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（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（乙案一審卷第322 頁），惟兩造既不爭執邱智炫其後向農林公司購得土地面積為350 平方公尺（乙案一審卷第374 頁），且證人即農林公司苗栗分公司副理邱錦任具結證稱：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（乙案二審卷第359 至361 頁），證人彭廣柱具結證稱：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31 0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），證人張家瑋具結證稱：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），足認無論邱智炫承租之面積係310 或320 平方公尺，相較於之後取得之350 平方公尺，其中部分土地確實非屬原承租範圍。

4.參銅鑼地政108 年1 月25日銅地二字第1080000516號函：原557-4 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。故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等節（見乙案二審卷卷第295 頁）。被告辯稱且就銅鑼地政0000000000號函，扣除原告主張如附圖所示A 部分面積23.66 平方公尺、B 部分面積66.84 平方公尺，被告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 】，反變成邱智炫向農林公司承租土地之面積有所短缺云云。然557-4 土地之分租範圍圖已失真，既無法回復至原比例尺，且加總不等於原55 7- 4 地號土地原土地總登記面積，則不可能單以加總結果推論，而仍須如乙案綜合各證人所述並為推論，及相關經驗法則為判斷，較為可採，被告此部分之抗辯，尚難採信。

（三）原告主張被告間就系爭土地於104 年3 月19日所為之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記予被告農林公司，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.經查，原告就系爭土地既有優先承買權，則農林公司出售系爭土地予邱智炫時，應先通知原告，然農林公司未通知原告，而與邱智炫就系爭土地訂立買賣契約，揆諸前揭最高法院見解，此契約不得對抗原告，而原告就系爭土地之

土地法第104條第1項優先承買權具有物權效力，原告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與邱智炫所約定之同樣條件補訂書面契約。因被告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，從而原告自得請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，並回復登記為農林公司所有。

（四）原告主張被告農林公司應於原告給付410,689元時，將系爭土地移轉登記予原告，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，因被告間以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗原告，原告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（折算後每平方公尺約為4,538元）之價格出售557-6土地予邱智炫，是系爭土地之價格應為410,689元【計算式：4,538元（23.66＋66.84）＝410,689元】，原告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之買賣契約。原告與農林公司訂定買賣契約後，揆諸前揭規定，得向出賣人即農林公司請求履行其主給付義務，即將系爭土地之所有權移轉登記予原告。又原告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，自應准許。

五、綜上所述，原告主張（一）確認原告就農林公司前所有系爭土地之優先購買權存在。（二）被告間就系爭土地於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。（三）農林公司應於原告給付410,689元時，將系爭土地移轉登記予原告，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、兩造分別陳明就主文第二、三願供擔保，請准為假執行、免為假執行之宣告，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額併

准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　12　　日

苗栗簡易庭　法　官　何星磊

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　李宜娟

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　15　　日