臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第106號

上　訴　人　陳慧娥
訴訟代理人　許清俊
被上訴　人　江承潭
訴訟代理人　陳澤嘉律師
　　李佳玟律師
　　林子恒律師

上列當事人間請求確認土地優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國109年2月21日臺灣雲林地方法院第一審判決（108年度訴字第613號）提起上訴，本院於109年8月12日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

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（最高法院108年度台上字第1644號裁定意旨參照）。本件被上訴人主張伊對臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）107年度司執字第33582號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）就坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○段○00地號土地（下稱系爭00地號土地）所為之拍賣有優先購買權，此為上訴人所爭執，是被上訴人得否就系爭00地號土地之拍賣取得優先購買權既不明確，致被上訴人於系爭執行事件中優先購買權人之私法上地位有受侵害之危險，而此危險得以本件確認判決將之除去，則被上訴人提起本件確認優先購買權存在之訴訟自有即受確認判決之法律上利益，先此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭00地號土地與○○段00地號土地（下稱系爭00地號土地）相毗連，系爭00地號土地原為伊父親江義雄所有，因考量伊父親年事已高、體力負擔較大，江義雄於民國108年6月16日將系爭00地號土地以贈與為登記原因移轉予伊，於108年6月28日辦理登記完畢，以期父子共同照顧地上農作，伊為系爭00地號土地之毗連耕地即系爭00地號土地之現耕所有權人，系爭執行事件於108年6月13日就系爭00地號土地進行第一次拍賣，上訴人以當次拍賣最低價額新臺幣（下同）3,451,000元承受，因系爭00地號土地屬農地重劃區之耕地，雲林地院民事執行處（下稱民事執行處）依農地重劃條例第5條規定通知毗連耕地之現耕所有權人行使優先購買權，詎伊行使優先購買權承買系爭00地號土地，遭民事執行處以伊於拍定時非毗連耕地之現耕所有權人駁回，惟農地重劃條例第5條之立法意旨在於擴大農場經營面積，以適合機械耕作需要，發揮耕地之效能，民事執行處以拍定時認定優先購買權之有無，非以系爭00地號土地移轉登記前認定優先購買權之有無，顯逾農地重劃條例第5條之立法意旨，其於108年6月13日拍定當下雖尚未取得系爭00地號土地所有權，然隨後於108年6月28日取得該地所有權，並於十日期限內聲明行使優先購買權，應認有優先購買權存在等語。並聲明：上訴駁回。

二、上訴人辯以：系爭00地號土地與系爭00地號土地相毗連，系爭00地號土地由江義雄於106年3月2日以拍賣為登記原因取得，108年6月16日以贈與為原因移轉予被上訴人，同月28日移轉登記完畢，系爭00地號土地於108年6月13日進行強制執行第一次拍賣，其以3,451,000元承受系爭00地號土地後，民事執行處於108年6月21日通知江義雄於十日內得以同一拍定價格優先購買，上開函文於108年7月1日寄存送達南投縣政府警察局埔里分局埔里派出所（下稱埔里派出所），被上訴人於108年7月2日以自己名義向民事執行處具狀聲明優先

購買系爭00地號土地，然農地重劃條例第5條第3款規定所謂出售時，其文義自為買賣契約成立時，系爭00地號土地為其於108年6月13日拍定，原債務人於當日出售系爭00地號土地，依農地重劃條例第5條第3款規定，以108年6月13日之毗連耕地即系爭00地號土地現耕所有權人始具有優先承買權，江義雄於108年6月16日將系爭00地號土地贈與被上訴人，於108年6月28日完成移轉登記，江義雄於108年6月27日前仍為系爭00地號土地所有權人，民事執行處於108年6月21日發函通知江義雄行使優先購買權並無錯誤，被上訴人於系爭00地號土地108年6月13日拍定時非系爭00地號土地所有權人，不符合農地重劃條例第5條第3款之規定，不得主張優先購買權，原審認定被上訴人就系爭00地號土地有優先購買權，有所違誤等語。並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於原審之訴駁回。

三、不爭執事實：

㈠系爭00地號土地於95年8月29日因土地重劃重新登記，面積1140.76平方公尺，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，訴外人許玉欣於108年1月10日登記為所有權人（登記原因為買賣，原因發生日為108年1月7日）。

㈡系爭00地號土地於95年8月3日因土地重劃重新登記，面積1937.02平方公尺，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，被上訴人之父江義雄於106年3月2日以拍賣為原因登記取得所有權（原因發生日為106年2月8日），迄今由江義雄與被上訴人共同於其上作農業使用。

㈢江義雄將系爭00地號土地以贈與為原因移轉予被上訴人，於108年6月28日辦理所有權移轉登記完畢（原因發生日為108年6月16日）。

㈣系爭00地號土地與系爭00地號土地相毗鄰，均屬農業發展條例所指耕地，且均為農地重劃區內之土地。

㈤系爭執行事件於108年6月13日進行系爭00地號土地第一次拍賣，上訴人以拍賣標的當次拍賣最低價額3,451,000元承受

系爭00地號土地；民事執行處於系爭00地號土地拍定後，於108年6月21日發函通知江義雄於十日內得以同一拍定價格優先購買（下稱系爭通知函文），系爭通知函文於108年7月1日寄存送達於埔里派出所，江義雄之家屬於同日至該派出所收受該份通知。

㈥被上訴人於108年7月2日以自己名義撰狀，於108年7月3日向民事執行處具狀就系爭00地號土地聲明優先購買。

㈦民事執行處於108年8月1日以107年度司執字第33582民事裁定駁回被上訴人之聲請，理由敘明被上訴人於108年6月13日系爭00地號土地拍定時尚未取得系爭00地號土地之所有權，非毗連耕地所有權人，且未提出現耕證明，不符農地重劃條例第5條毗連耕地之現耕所有權人優先承買之條件。

四、爭執之事項：被上訴人於民事執行處執行系爭執行事件拍賣系爭00地號土地，就系爭00地號土地於108年6月13日之拍定有無優先購買權？

五、得心證之理由：

㈠查系爭00地號土地於95年8月29日因土地重劃而重新登記，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，訴外人許玉欣於108年1月10日登記為所有權人（不爭執事實㈠）；系爭00地號土地於95年8月3日因土地重劃而重新登記，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，被上訴人之父江義雄於106年3月2日以拍賣為原因，登記取得所有權，迄今由江義雄與被上訴人共同於其上作農業使用（不爭執事實㈡），系爭00地號土地與系爭00地號土地相毗鄰，均屬農業發展條例所指耕地，且均為農地重劃區內之土地（不爭執事實㈣）；又江義雄將系爭00地號土地以贈與為登記原因移轉予被上訴人，於108年6月28日辦理所有權移轉登記完畢（原因發生日記載為108年6月16日）（不爭執事實㈢），及系爭執行事件於108年6月13日進行第一次拍賣系爭00地號土地，上訴人以拍賣標的當次拍賣最低價額3,451,000元承受，民事執行處於系爭00地號土地拍定後，於108年6月21日以系爭通

知函文通知江義雄於十日內得以同一拍定價格優先購買，系爭通知函文於108年7月1日寄存送達於埔里派出所，江義雄之家屬於同日至該派出所收受該份通知（不爭執事實㈤），上開事實均為兩造所不爭執，堪以認定。

㈡關於優先購買權之認定時點部分：被上訴人主張江義雄於系爭執行事件拍定系爭00地號土地時，雖為毗連之系爭00地號土地所有人，然江義雄於系爭00地號土地拍定後，以贈與為原因將系爭00地號土地移轉予伊，於108年6月28日辦理所有權移轉登記，依農地重劃條例第5條第3款規定，毗連耕地所有權人之認定應以系爭00地號土地移轉登記前為認定時點，伊就系爭00地號土地之拍定有優先購買權等語，此為上訴人所否認，查：

1.農地重劃條例第5條第3款規定：重劃區內耕地出售時，毗連耕地之現耕所有權人有優先購買權；以此，依該款規定取得優先購買權須符合：⑴重劃區內耕地出售時；⑵須毗連耕地；⑶須該耕地現耕所有權人。系爭00地號土地於108年6月13日第一次拍賣，經上訴人承受而拍定，而系爭00地號土地雖與系爭00地號土地毗連，且系爭00地號土地為被上訴人所有，並由被上訴人與江義雄共同作農業使用，故符合前述⑵、⑶之要件，然被上訴人於108年6月28日取得毗連之系爭00地號土地所有權，原因發生日期為108年6月16日，則系爭00地號土地出售時，被上訴人非系爭00地號土地所有權人，此與前述⑴之要件不符。

2.被上訴人主張優先購買權之有無以出售之耕地所有權移轉時認定，然耕地出售後至所有權移轉之間仍有一段時日，於此時間內毗連耕地隨時有移轉可能，如依被上訴人主張，此將因毗連耕地之移轉致優先購買權人隨之變換，致耕地出售時究應通知何人行使優先購買權亦陷於不確定狀態，並使原出售耕地之所有權人已通知優先購買權人行使權利之表示，因毗連耕地所有權移轉，需重行通知毗連耕地受讓人行使優先購買權，致耕地出售之法律關係遲遲無法確定，以此，被上

訴人之主張，尚不足採。

3.被上訴人引司法院74年度廳民一字第910號函記載為主張之依據，惟：

⑴被上訴人所引前揭司法院函示為：「【法律問題】：共有土地應有部分之拍賣，拍定人得標時並非土地共有人，於法院通知共有人是否優先承購時，拍定人主張其已取得土地共有人之資格，是否有理？【討論意見】：【甲說】：拍定人於得標時雖非土地共有人，但於得標後於權利移轉登記前業已取得該土地之共有人資格，依土地法第卅四條之一第四項之立法意旨，僅在於防止土地細分雜化，拍定人既於權利移轉登記前取得共有人之資格，自有優先於他共有人承購該筆土地。【乙說】：拍定人於得標時既非土地共有人，於共有人主張優先承購後，雖已取得共有人資格，應無土地法第卅四條之一第四項之優先購買權，蓋拍定人於得標後，可能與另共有人串通，購買少數部分土地，取得共有人資格，若准其優先購買，仍無法防止土地之細分，亦屬妨害他共有人之權益，且使執行程序拖延之弊害。【結論】：理論上以乙說為當，實際上以甲說為宜。【司法院第一廳研究意見】：按土地法第卅四條之一第四項立法意旨，在減少不動產之共有關係，依題示情形，拍定人既已於得標後，權利移轉登記前取得共有人之資格，則使拍定人享有優先承購權與立法意旨並無違背，惟該不動產，如尚有其他共有人，拍定人應與其他共有人同有優先承購權，不得優於其他共有人，承購該不動產。」。

⑵前開司法院函示係就土地法第34條之1之適用所為說明，與本件係關於重劃區內耕地出售時毗連耕地現耕所有權人之優先購買權不同，況前揭函示經討論後之結論認定：理論上以乙說為當，實際上以甲說為宜，可信該次之討論尚無定論，則被上訴人引前揭司法院之研究意見，為優先購買權應以出售之耕地所有權移轉之時為認定，尚難憑採。

4.被上訴人另引臺灣高等法院97年度抗字第1621號裁定為據，

然該案事實係該案之民事執行處於96年8月30日公開拍賣債務人吳榮利之土地及建物並拍定，嗣共有人吳忠勇先後於96年10月1日及96年11月2日具狀陳明優先承購，吳忠勇於97年1月11日以買賣為原因將不動產應有部分所有權移轉登記予該案相對人林煒財（下稱相對人，下同）完竣，相對人隨即於97年1月16日向法院陳明合法受讓所有權，並明確表示承受吳忠勇已行使之優先承購權。以此，被上訴人所引之裁定其事實涉及共有人之優先承購權，與本件不同；又該案事實先經原共有人陳明優先承購，並於移轉所有權後由受讓人再次陳明受讓所有權及承受優先承購權，此與本件之原系爭00地號土地所有權人江義雄未表示優先購買，而係直接由系爭00地號土地之受讓人即被上訴人表示優先購買不同，則兩案之事實既然有異，被上訴人逕引為本件關於優先購買權之有無應以系爭00地號土地移轉登記時為認定時點，亦難憑採。

5.被上訴人另引司法院舊版法院辦理民事執行實務參考手冊（關於法院辦理民事執行實務參考手冊以下稱參考手冊）第288頁載明優先承買權人之身分認定基準時點應以拍定時為準，司法院108年12月出版之新版參考手冊將此記載刪去，證明司法院發現此種認定方式過於草率，作為強制執行案件之指導手冊並不妥適等語；惟新版參考手冊雖將舊版參考手冊關於以拍定時為優先承買權人之認定時點予以刪除，雖可認新版之修訂者認知舊版以拍定時為認定優先承買權身分之有無確有未妥，然新版參考手冊既亦未明確載明以所有權移轉登記時認定優先承買人之身分，自非可因新版參考手冊所為更動，逕予推斷新版參考手冊認應以拍定土地移轉登記之時為認定時點，加以參考手冊係司法院民事廳所訂以供法院民事執行處執行人員辦理執行事件之參考，並無法律之效力，其增、刪、變更，僅可代表編纂者之意見，然不足為解釋優先購買權身分認定時點之依據。至被上訴人另引內政部（78）台內地字第706359號函（下稱內政部函）為主張之依據，惟該函係就土地法第34條之1之優先承購權所為解釋，與本

件係涉及農地重劃條例之適用，尚非相同，且該函係內政部就主管職務事項提出之意見，就法院為法律之適用並無拘束力。以此，被上訴人援引參考手冊及內政部函，據以主張本件優先購買權之有無應以系爭00地號土地移轉登記時是否取得系爭00地號土地所有權，殊不可採。

6.從而，關於農地重劃條例第5條第3款優先購買權之有無，應以耕地出售時是否為毗連耕地所有權人據以認定，本件系爭00地號土地於108年6月13日拍定時，毗連之系爭00地號土地所有權人為江義雄，應以江義雄就系爭00地號土地之拍定有優先購買權。

㈢被上訴人就民事執行處拍賣系爭00地號土地時，就系爭00地號土地於108年6月13日之拍定有無優先購買權部分：本件應以江義雄就系爭00地號土地之拍定有優先購買權，然江義雄嗣將系爭00地號土地移轉予被上訴人，則被上訴人已承受江義雄之優先購買權，其理由如下：

1.系爭00地號土地拍定時，江義雄因為毗連耕地即系爭00地號土地之現耕所有權人而取得對系爭00地號土地之優先購買權，足認該優先購買權係依附於系爭00地號毗連耕地之現耕所有權人之地位而存在，被上訴人於系爭00地號土地拍定時雖尚無優先購買權，然嗣後受讓江義雄所有系爭00地號土地之所有權並為現耕所有權人，則附隨於系爭00地號土地現耕所有權人地位而取得之優先購買權，亦當轉由被上訴人取得。

2.農地重劃條例第5條立法理由為：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，爰明定重劃後耕地所有權之移轉，其優先購買權之次序，藉以溫和手段達擴大農場經營面積，適合機耕之需要等語。以此，農地重劃條例第5條立法目的，係欲藉優先購買權，達成擴大農場經營之面積。而系爭00地號土地既移轉予被上訴人，若否認被上訴人藉由所有權移轉取得優先購買權，而認優先購買權人應由江義雄取得，則江

義雄縱使行使優先購買權取得系爭00地號土地，仍將造成毗連耕地與出售之耕地分由不同所有權人取得之結果，此與農地重劃條例第5條藉優先購買權擴大經營規模之立法目的相悖。

3.衡之常理，原取得優先購買權之毗連耕地現耕所有權人既將土地所有權移轉，可合理推斷對於耕地所有權之重視程度不若耕地受讓人，對於耕地出售之優先購買權亦漠不關心，故倘認優先購買權不隨同毗連耕地讓與而移轉，不免導致優先購買權由不在乎耕地取得之人享有，而對於急切受讓耕地之人反無法經優先購買權取得相鄰耕地之不合理現象；縱使毗連耕地受讓人可透過原毗連耕地所有權人行使優先購買權取得出售耕地，再移轉予毗連耕地現耕所有權人，達成擴大經營規模目的，然原毗連耕地所有權人既將耕地所有權移轉，是否願行使優先購買權再行移轉予受讓人，已有可疑；縱然原毗連耕地所有權人主觀上願意配合，然此需經原毗連耕地所有權人行使優先購買權，再將之移轉予受讓人之程序，觀之前後二者之結果相同，惟所耗費成本迥然不同，相較之下，自以由毗連耕地受讓人隨同所有權移轉取得優先購買權為當。

4.據此，系爭00地號土地拍定時，毗連之系爭00地號土地為江義雄所有，關於系爭00地號土地之優先購買權應由江義雄取得，然江義雄既將系爭00地號土地移轉予被上訴人，被上訴人並為現耕所有權人，自承受江義雄之優先購買權，其既於法院通知行使優先購買權期限內，已向法院具狀聲明優先購買，故被上訴人主張就系爭00地號土地之拍定有優先購買權，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依農地重劃條例第5條第3款規定，主張其就雲林地院系爭執行事件拍賣之系爭00地號土地有優先購買權存在，為可採信。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，結論則無二致，仍可維持。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法暨所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　2　　日

民事第二庭　審判長法　官　高榮宏

法　官　陳春長

法　官　林富郎

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　劉紀君

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。