

土地法裁判精選

耕地三七五租約承租人之優先購買權

——最高法院114年度台上字第1559號
判決解說



陳立夫
政治大學地政學系講座教授

月旦經典裁判庫研究室

導 讀

壹、前 言

我國土地相關法律中，基於政策目的，爰明定賦予特定人得基於一定之法律關係，於他人（土地所有權人）出售其不動產予第三人時，按同樣（同一）條件享有優先承購之權利（法定優先購買權）。而歷來關於討論優先購買權（或稱優先承買權）議題之文獻，固不在少數；但事實上，優先購買權所涉法律議題相當多元，且見解分歧，而值得進一步深究。爰此，本文選錄最高法院114年度台上字第1559號判決（本件裁判案由雖是請求租佃爭議事件，但其爭議核心在於有關物權性質優先購買權行使之議題）解說之，並闡述其中若干議題，以供參考。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

貳、最高法院114年度台上字第1559號判決解說

一、爭訟事實

緣訴外人陳○連於1955年1月1日與土地所有權人祭祀公業陳○好簽訂包含系爭土地（即本判決中之「80號土地」。面積 $2,808.49m^2$ ）在內之耕地三七五租約之租賃權。嗣系爭土地於1971年6月25日，經「田中都市計畫¹」編定為住宅區（但迄2023年7月4日尚未發布細部計畫）；之後，系爭租約因繼承變更承租人為陳○發等3人（即上訴人。承租面積僅系爭土地之一部 $1,327.67m^2$ ，即本判決所稱系爭「A地」）。陳○發等人主張：系爭耕地所有權人祭祀公業陳○好於2019年3月26日與立○公司簽訂買賣契約書，將系爭土地所有權全部以9,854萬8,960元出售，嗣雙方於2021年8月25日又簽立補充條約，將系爭土地之買賣價格降低為5,370萬1,928元，並於2021年10月20日移轉登記予立○公司完竣；又，其於知悉系爭土地之買賣條件變更後，即依耕地三七五減租條例第15條第1項規定，發函向祭祀公業表示願以同一條件優先購買系爭土地之全部，惟祭祀公業不置理。陳○發等人遂依同條例第26條規定提起系爭土地之租佃爭議調解、調處未果，爰提起訴訟。嗣經臺灣彰化地方法院112年度訴字第276號判決駁回後，復提起上訴；經臺灣高等法院臺中分院113年度重上字第79號判決略以：（一）先位之訴部分（1.求為就80號土地全部，確認優先承買權存在；2.命立○公司塗銷系爭登記；3.命祭祀公業與其訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記）駁回；但備位之訴部分，則（二）確認陳○發等3人，就系爭土地之A地部分（面積 $1,327.67m^2$ ），有優先承買權存在；（三）立○公司應將系爭A地自系爭土地辦理分割登記，並將系爭A地部分之所有權移轉登記塗銷；（四）祭祀公業陳○好應就系爭A地，以總價2,562萬3,119元與陳○發等3人訂立買賣契約，並於給付買賣價金同時，將系爭A地辦理所有權移轉登記予陳○發等人共同共有。對此判決結果，陳○發等3人、祭祀公業陳○好及立○公司均不服，爰提起本件上訴。

二、判決要旨

本件判決將原審判決有關前述備位之訴（二）、（三）、（四）部分予以廢棄，並發回更審；另將有關先位之訴（一）部分予以維持，而駁回上訴。有關其理由詳如後附「判決整理」內容（要旨如其中**黑體字**所示）。

¹ 就本判決內容以觀，是項都市計畫乃為主要計畫（都市計畫法第7條第1款）。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

三、判決解說

(一) 適用耕地三七五減租條例規定之耕地

本件判決之系爭土地，係屬適用耕地三七五減租條例規定之耕地；而於1971年6月25日依都市計畫（田中都市計畫）編定為住宅區，則其是否仍為耕地？

關於「耕地」，耕地三七五減租條例未設明文規定其定義。然該條例第1條規定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」而依土地法第106條規定：「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」是以，耕地三七五減租條例所稱之耕地，自宜參照土地法第106條規定意涵，解為指承租供耕作²為目的之農地³，並包括養殖（漁）及畜牧使用之土地⁴。於是，耕地三七五減租條例之耕地租賃，係指以自任耕作為目的，承租他人之農地；如承租非農、漁、牧地供耕作之用者，自無同條例規定之適用。

又，適用耕地三七五減租條例規定之出租耕地，嗣經土地使用管制法規（例如：都市計畫法、區域計畫法、非都市土地使用管制規則等）編定或變更為「非耕地」（例如：劃定或變更為都市計畫之住宅區、公共設施保留地；編定或變更為非都市土地之丁種建築用地等）時，原訂耕地三七五租約之租賃關係，仍應繼續適用耕地三七五減租條例之規定⁵。換言之，有關耕地三七五租約之耕地，雖以公法上土地使用管制而言，實質上雖已屬「非耕地」，但基於對承租人之權益保障，是法解釋上仍認屬耕地三七五減租條例所稱之耕地⁶。

² 所謂耕作，即種植稻、麥、茶、桑、蔬菜等供食衣原料之農作物；另，種植花卉樹種等園藝作物，以供出售者，其所栽植之植物，係屬農業經營之一種，仍不失為農作物（最高法院82年台上字第1096號原判例，87年度台上字第1688號判決）。

³ 按土地法第106條所稱「農地」，乃同法第2條第1項所定屬第二類直接生產用地之農地。

⁴ 即土地法第2條第1項所定屬第二類直接生產用地之漁地及牧地；亦即，原依同條第2項規定編定為「養」、「牧」地目（但地目制度已自2017年1月1日起廢止）之土地。另請併參最高行政法院45年判字第83號原判例。

⁵ 於此情形，出租人得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止租約；但應給予承租人下列補償：「一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價值。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」又，其餘有關得終止耕地三七五租約及應予承租人補償之規定，請參閱平均地權條例第63條、第76條第1項、第77條。

⁶ 附帶說明者，其與農業發展條例第3條第11款規定所定義之耕地：「指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」概念有別。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

(二) 系爭土地都市計畫所設附帶條件之問題

系爭土地於1971年6月25日依都市計畫（田中都市計畫）編定為住宅區；該都市計畫中，設有「變更使用的附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」之規定。而本件判決質疑此項附帶條件規定之真意為何？以及系爭土地使用分區編定有無變更、實行？是擬對此之意涵說明如次：

按我國都市計畫，原則上係採兩階段式之計畫；亦即，先擬定發布主要計畫，而後分期分區次第擬定發布細部計畫⁷。又，依都市計畫法第17條第2項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」準此，已發布都市計畫之都市土地，其主要計畫發布後，雖編定為商業區、住宅區等⁸，可供建築使用之分區，若其細部計畫尚未發布，則仍應限制其建築使用。但雖尚未發布細部計畫，如主要計畫發布已逾2年，且能確定（指定）建築線⁹或主要公共設施已照主要計畫興建完成¹⁰者，則亦得申請建造執照而建築使用。然由於都市計畫法第17條第2項但書之規定，對都市土地分期分區有次序之發展，容易產生負面影響；於是，早年不少都市計畫之主要計畫即於「其他應加表明之事項」（都市計畫法第15條第1項第10款）中規定：「俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」。本件判決系爭土地之都市計畫（田中都市計畫），亦是。換言之，擬以都市計畫主要計畫之如此規定，期以限制未發布細部計畫土地之建築使用。然而，對於此種規定，1996年6月21日司法院釋字第406號解釋諭示：「都市計畫法第15條第1項第10款所稱『其他應加表明之事項』，係指同條項第1款至第9款以外與其性質相類而須表明於主要計畫書之事項，對於法律已另有明文規定之事項，自不得再依該款

⁷ 依都市計畫法規定：主要計畫，係指依第15條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則；細部計畫，係指依第22條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據（第7條第1款、第2款）。但例外地，鄉街計畫及特定區計畫（第9條參照）之主要計畫得與細部計畫合併擬定之（第16條）。

⁸ 都市計畫之使用分區（即住宅、商業、工業及其他土地使用之配置），係主要計畫書之表明事項（都市計畫法第15條第1項第4款）。

⁹ 按建築基地應與建築線相連接；而主管建築機關，應指定已經公告道路或現有巷道之境界線為建築線（建築法第42條、第48條）。

¹⁰ 請參見都市計畫法臺灣省施行細則第2條後段規定。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

規定為限制或相反之表明或規定。都市計畫法第17條第2項但書規定……，旨在對於主要計畫公布已逾2年以上，因細部計畫未公布，致受不得建築使用及變更地形（同條第2項前段）限制之都市計畫土地，在可指定建築線之情形下，得依有關建築法令之規定，申請指定建築線，核發建築執照，解除其限建，以保障人民自由使用財產之憲法上權利。」是以，都市計畫（主要計畫）規定「俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」者，即係逾越都市計畫法第17條第2項但書規定，另作法律所無之限制，與憲法保障人民財產權之意旨不符，應不予適用。

質言之，系爭土地於1971年經主要計畫編定為住宅區，屬可供建築使用之土地，雖然其細部計畫尚未發布，且其都市計畫規定「俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」。但此規定，依司法院釋字第406號解釋意旨，係增加法律所無之限制，並與憲法保障人民財產權規定意旨有違，應不得適用。故系爭土地因都市計畫（主要計畫）發布已逾2年，如能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成，則自得依土地計畫法第17條第2項但書規定申請建築使用。

（三）耕地三七五減租條例所設之承租人優先購買權

耕地三七五件租條例第15條規定：「（第1項）耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。（第2項）出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。（第3項）出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人¹¹。」準此，耕地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權利；且是項耕地承租人之優先購買權，基於前開規定，具有物權效力¹²。亦即，耕地承租人於買賣標的（承租耕地）未移轉登記於買受人（第三人）前，固得對出賣人（耕地出租人）主張優先購買；即使買賣標的移轉登記予買受人（第三人）後，承租人之優先購買權並未消滅，並得對買受人主張優先購買，請求其塗銷移轉登記。

又，耕地出租人出賣其耕地所有權（含應有部分）時，應將買賣條件以書面通知優先購買權人¹³（承租人）；承租人接到通知後，未於15日內

¹¹ 最高法院105年度台上字第1505號判決謂：「所謂不得對抗承租人，即出租人（即出賣人）與承買人不得主張基於買賣而承租人之優先承買權為之消滅之意。」

¹² 詳細請參閱溫豐文，土地法，頁128-129，2023年。

¹³ 關於出賣人通知優先購買權人行使優先購買權之應有內容，詳細請參閱陳立夫，再釋以多數同意比例

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

以書面表示承購者，其優先購買權視為放棄（優先購買權即消滅）。但相對地，如耕地出租人出賣耕地，卻未將買賣契約之同樣條件通知承租人（優先購買權人）優先購買，則承租人之優先購買權並未消滅，即使耕地所有權已移轉登記予買受人，亦得對買受人主張其權利。緣此，於系爭事件，承租人陳○發等3人主張：祭祀公業陳○好將系爭土地出賣予立○公司，並辦竣所有權移轉登記，但未通知其優先承購；爰訴請確認其優先承購權存在，並請求命立○公司塗銷系爭登記、祭祀公業應與其訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記。

（四）「應自任耕作」與「不為耕作」之概念

本件判決中，上訴人祭祀公業及立○公司主張：「系爭買賣時，因80號土地已非耕地，不得為耕地三七五租約之標的，且該土地上自99年10月起至109年11月止設有檳榔攤，系爭租約因陳○發等3人不自任耕作而無效，其無減租條例第15條所定之優先承買權。」鑑於此項主張涉及耕地三七五租約承租人是否有「自任耕作」或「不為耕作」情形之爭執。爰此，以下闡述二者概念之區別。

首先，依耕地三七五減租條例第16條規定：「（第1項）承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。（第2項）承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。（第3項）……。」所謂「應自任耕作」，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，如承租人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在不自任耕作之列^{14、15}。又，依土地法第106條第2項規定，耕作雖包括漁牧，然此係指自始約定租用他人之土地而為漁牧，亦屬耕地租用，並非凡屬耕地租用，即可任意變更農地原有性質而為漁牧使用；倘原為種植農作物之耕地租約，承租人未經出租人同意，逕將其變更為漁牧之用，自屬不自任耕作¹⁶。此外，耕地承租人亦不得將耕地全部或一部

¹⁴ 出賣共有土地之應有通知——土地法第34條之1第2項及第4項規定之通知，台灣法律人雜誌，43期，頁37-40，2025年。

¹⁵ 最高法院70年台上字第4637號原判例，96年度台上字第2675號、102年度台上字第343號、106年度台上字第2963號、112年度台上字第2852號判決。

¹⁶ 另，關於耕地承租人不自任耕作判斷基準之討論，請參閱林誠二，耕地承租人不自任耕作之判斷基準——簡評最高法院九六年台上字第265七號判決，台灣法學雜誌，108期，頁296-299，2008年。

¹⁶ 最高法院87年度台上字第592號、99年度台上字第1576號、109年度台上字第2264號、113年度台上字第941號判決。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

轉租¹⁷於他人。耕地承租人如不自任耕作或將耕地全部或一部轉租於他人者，原訂租約無效¹⁸；亦即，原訂租約無待於出租人通知終止，即當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅¹⁹。

其次，依耕地三七五減租條例第17條第1項第4款規定，在耕地租佃期間，承租人如非因不可抗力繼續1年「不為耕作」時，出租人得終止租約。前開所謂「不為耕作」，係指承租人就原供耕作之土地不為耕作，任其荒蕪；或任第三人占用承租耕地，未積極排除，致影響耕地之原來使用者而言²⁰。又，耕地出租人依法得終止租約時，須對承租人為終止租約之意思表示，原訂租約之法律關係始歸於消滅。

基於上述，系爭A地上如確有檳榔攤存在，若該檳榔攤係耕地承租人所設，則屬違反耕地三七五減租條例第16條所定「應自任耕作」之義務，原訂租約當然無效。但若其係第三人所設，則耕地承租人自得依民法第962條規定請求除去妨害，如怠於行使權利且逾1年者，將該當非因不可抗力繼續1年「不為耕作」之情事。於此情形，耕地出租人得依同條例第17條第1項第4款規定終止租約；但若未通知終止時，原訂租約（租賃關係）將仍是存續。

（五）優先購買權行使範圍之問題

本件系爭土地（即80號土地）面積2,808.49m²，而系爭租約承租人僅承租土地之部分（即A地，1,327.67m²），但買賣標的係系爭土地全部；則於此情形，有關耕地三七五減租條例第15條規定賦予承租人有依同樣條件優先承買之權利，究係得優先承購系爭土地之全部？抑或僅限於所承租之範圍？有關於此，本件判決認為是項優先承買權「係一種特權，旨在保障耕地承租人使用所承租土地之權益，促進其耕作使用權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬。」從而，認為除承租人所承租之耕地，

¹⁷ 借予他人使用或交換耕作，亦同（最高法院100年度台上字第1914號判決）。

¹⁸ 所謂原訂租約無效，指原訂而未自任耕作之同一租約全部無效（不及於其他非同一之耕地租約）而言（最高法院46年台上字第57號、66年台上字第761號原判例，103年度台上字第2724號、106年度台上字第506號、108年度台上字第115號、112年度台上字第2852號判決）；亦即，如同一租約內有多筆耕地，承租人就其中1筆或數筆，或1筆之部分不自任耕作或轉租者，原訂租約全部無效。

¹⁹ 最高法院80年度台再字第15號原判例，104年度台上字第1777號、105年度台上字第947號、111年度台上字第949號判決。

²⁰ 最高法院99年度台上字第856號、102年度台上字第343號、105年度台上字第415號、112年度台上字第45號判決。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

有不能分割之情形外²¹，其優先承買權之行使，自應限於所承租之範圍。而本件原審（臺灣高等法院臺中分院113年度重上字第79號）判決亦同此見解，是本件判決肯認其於法並無不合。

然而事實上，值得注目者是，關於優先購買權人之權利行使範圍，究竟得及於買賣契約標的之全部，抑或僅限於就優先購買權存在之範圍行使其權利（亦即，僅能承購買賣標的一部）？此議題於學說或實務上向有歧見²²。就實務見解以觀，有從優先購買權之行使應按「同樣條件（同一條件）」之觀點，而認其範圍及於買賣契約標的之全部者²³。或認為優先購買權乃法定權利，不得任意創設，故僅能就其權利存在之範圍行使優先購買權者²⁴。但，亦有認為如果所承租之範圍僅為土地之一部，於土地出賣時，除該土地有不能分割之情形外，承租人之優先承買權僅限於承租範圍內者²⁵；亦即，原則上僅能就優先購買權存在之範圍行使其權利，但例外地，如買賣標的有不能分割之情形，始能優先承購全部。此外，亦有認為應依：1.原買賣雙方之意願及利益、2.共有土地及非共有土地之客觀上經濟價值、3.土地整體之利用關係等項因素，以具體觀察判定優先購買權之行使之範圍（承購標的）者²⁶。

四、值得延伸思考之問題

如前所述，關於系爭耕地三七五租約土地（耕地），就法解釋以言，雖已經都市計畫編定為住宅區，惟其承租人與出租人間之法律關係仍有耕地三七五減租條例規定之適用；於是系爭土地出賣時，依同條例第15條規定，其承租人自得享有按相同買賣條件優先購買之權利（姑且不論法解釋上，其優先承購之範圍究應係系爭土地全部或僅限於承租範圍）。固然本

²¹ 附帶說明者，如前所述，系爭土地業經都市計畫編定為住宅區，並非農業發展條例所定之耕地，故其分割並不受同條例第16條規定之限制；且雖仍屬適用耕地三七五減租條例規定之耕地，尚未依建築法規定建築使用，故亦無同法第11條關於建築基地法定空地分割限制規定之適用。

²² 有關於此，請併參謝在全，民法物權論(上)，九版，頁385-386，2025年。

²³ 最高法院98年度台上字第1405號、98年度台上字第1285號、100年度台再字第46號、100年度台上字第432號、103年度台上字第1794號、106年度台上字第36號、112年度台上字第1431號判決。

²⁴ 最高法院93年度台抗字第933號、97年度台抗字第602號裁定，106年度台上字第1622號、107年度台上字第1427號判決；臺灣高等法院103年度重上字第387號、104年度重上字第57號判決。

²⁵ 最高法院103年度台上字第1481號、111年度台上字第2832號判決；臺灣高等法院104年度上字第365號判決；臺灣高等法院臺中分院104年度重上字第90號、105年度上字第434號、106年度重上更（四）字第58號判決。

²⁶ 最高法院107年度台上字第2434號判決；臺灣高等法院107年度重上更一字第104號、108年度重上更一字第31號、109年度重上更一字第192號、110年度上字第1109號判決。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

件判決認是項優先購買權係一種特權²⁷，旨在保障耕地承租人使用所承租土地之權益，促進其耕作使用權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬。從而，對於系爭土地認為除有不能分割之情形外，承租人優先購買權之行使範圍，應限於所承租之範圍。亦即，系爭耕地三七五租約之承租人對於系爭A地（或有不能分割時，則為系爭土地）仍是得行使優先購買權。

儘管如此，但值得進一步思考者是，立法施行於1950年代初期，仍處農業社會、租佃問題嚴重時期之耕地三七五減租條例，以優厚保護耕地承租人，相對地對出租人所有權能為諸多限制之立法設計；其中，包括賦予承租人前述之優先購買權，以及因出租耕地經依法變更為非耕地而終止租約時，出租人須給付承租人以公告土地現值3分之1計算之補償費²⁸等。而關於是項優先購買權之行使，本判決認為：承租人承租之耕地，嗣已編定為非耕作使用地，其行使應以依土地法第83條規定，仍得繼續使用該土地從事耕作為限。

然而多年來，臺灣社會都市發展、經濟產業結構已大幅改變，且土地使用管制制度亦非如往昔。且系爭土地既已依法變更為都市計畫住宅區；亦即，該土地性質上已計畫提供為都市發展用地，於公法上之土地使用管制，已無限制其供農耕使用之必要（雖仍得繼續供為耕作使用。但如本判決所謂「促進其耕作使用權與所有權合一」之目的實已無實益）。而類此情形（系爭土地），得否對於耕地三七五減租條例第15條規定為目的性限縮解釋，解為耕地承租人無優先購買權²⁹？如否，則承租人基於優先購買權之行使，取得系爭土地或A地所有權後，因原租賃關係已不復存在，其使用即不受同條例第16條規定應自任耕作之限制，而得自由將土地供為非耕作用途（建築）之使用。若是如此，賦予是項優先購買權，對於已依法變更為非耕地使用之三七五租約耕地而言，究竟其作用與實益何在？難道與耕地三七五減租條例規定之立法目的無違？實值再思。

²⁷ 優先購買權（優先承受權）係一種特權，就私法自治、契約自由及債權人平等原則以觀，其對於交易之自由與安全，將產生一定程度之負影響。參閱鄭玉波，論先買權，收於：民商法問題研究（一），三版，頁415，1980年。

²⁸ 按此3分之1地價補償之措施，係源於1960年為加速經濟發展，制定獎勵投資條例所創設；其後，實施都市平均地權條例承襲明定，迄1983年耕地三七五減租條例亦修正明定是項地價補償規定。有關於此，詳細請參閱陳立夫，台灣農地權利之管制與權利保障——以耕地三七五減租條例對耕地所有權之限制為中心，收於：土地法研究（二），頁138-144，2011年。

²⁹ 如是，則對土地法第107條：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」及民法第460條之1：「耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第四百二十六條之二第二項及第三項之規定，於前項承買或承典準用之。」之規定，又如何解釋之？頗值思量。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

判決整理

■ 最高法院114年度台上字第1559號判決

【相關法條】 耕地三七五減租條例第1條、第15條至第17條、第26條；土地法第82條、第83條、第104條第2項、第107條；都市計畫法第15條、第17條、第22條

【關鍵詞】 耕地租賃、耕地租佃、耕地三七五租約、優先購買權、同樣條件、土地分割、塗銷登記、所有權移轉登記、都市計畫、主要計畫、細部計畫、土地使用分區變更

【判決見解】

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

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

2.查80號土地於60年6月25日都市計畫公布後，使用分區編定為住宅區，為原審所認定。又前揭都市計畫案名為「田中都市計畫」，業以彰府建都字第64618號函公布實施，設有「變更使用的附帶條件：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」之計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……。如果無訛，上揭附帶條件真意為何？80號土地使用分區編定有無變更、實行？攸關該土地得否適用土地法第83條規定繼續為從來之使用，及陳○發等3人可否依減租條例第15條或土地法第107條第1項規定，就系爭土地行使優先承受（買）權之判斷，自應先行釐清，使兩造辯論，並於判決記明取捨認定結果及得心證之理由，原審未經推闡審認，僅以陳○連及其繼承人從承租時起，繼續耕作至60年後中正路開通為由，遽謂系爭租約

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

仍屬耕地租佃，進而為公業等2人不利之判決，尚嫌速斷。……。

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

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

2.本件原審……認定：陳○發等3人僅承租系爭土地，該部分得自80號土地分割出，其不得就80號土地全部行使優先承買權，陳○發等3人請求確認就80號土地全部之優先承買權存在，及命立○公司塗銷系爭登記，並命公業就80號土地全部與其訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記，均不應准許等情，經核於法並無不合。……。

3.次查本院112年度台上字第1431號判決，係就共有人出售應有部分，他共有人主張優先承購時，不得變更買賣條件；本院106年度台上字第1263號判決，係就承租人承租土地建築房屋，而依土地法第104條規定行使優先購買權者，得對承租之土地範圍為之，不以房屋坐落基地範圍為限；本院103年度台上字第1787號判決，則就承租人承租土地特定部分，因出租人出售該土地之應有部分而行使優先購買權時，應接受出租人與他人所訂原買賣契約包含標的、價金等一切條件，不得部分不接受或予變更，分別闡述法律見解，核與本件公業出售80號土地全部，陳○發等3人以其與公業間，就可從80號土地分割出之特定部分即系爭土地訂有系爭租約，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項所定優先承買（受）權，其基礎事實迥異，尚無從比附援引，亦無見解歧異，……，併此說明。♣



相關文獻 ➤ 月旦知識庫 www.lawdata.com.tw，更多裁判分析 ➤ 月旦
經典裁判庫 lawwise.com.tw

作者著作



· 裁判解說土地法 | 陳立夫



· 導讀「裁判解說土地法」（影音） | 陳立夫