

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度潮簡字第437號

原告 邱政男
被告 南松興業股份有限公司

法定代理人 李明宏

訴訟代理人 林瑞隆

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，本院於民國112年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。次按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院78年度台上字第1942號民事判決、42年台上字第1031號民事判決先例意旨可資參照）。查本件原告主張被告南松興業股份有限公司對於本院111年度司執字第58025號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍賣標的物即暫編100建號建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號，面積合計55.62平方公尺，為二層樓房屋，為未保存登記建物，下稱系爭房屋）無優先承買權存在，惟被告否認，是兩造就被告得否就系爭房屋主張優先承買權，有所爭執，此不明確之狀態，使原告應買系爭房屋之地位有受侵害之危險，且得以本件確認判決予以排除，是原

告提起本件確認訴訟，自有受確認判決之法律上利益，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭房屋坐落於被告所有之屏東縣○○鄉○○段000地號上（下稱系爭土地），惟訴外人曾麗鐘占用系爭土地並非基於租賃關係。又縱然曾麗鐘與被告間就系爭土地有租賃關係存在，惟系爭土地使用分區為一般農業區農牧用地、使用地類別為林業用地，曾麗鐘承租系爭土地係為農業之用，並非用以建築房屋，且系爭土地不得做為住宅、工廠或其他非農業使用，曾麗鐘自不得於系爭土地建屋，而曾麗鐘違法於系爭土地建屋，自無民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項之適用，被告即不得據此主張優先承買權。綜上，原告爰依法提起本件確認之訴等語，並聲明：確認被告就系爭執行事件之拍賣標的物即系爭房屋，優先承買權不存在。

二、被告則以：被告為系爭土地所有權人，而訴外人即曾麗鐘父親曾煥欽於4、50年前即與被告承租系爭土地，系爭房屋亦為曾煥欽所建，嗣由曾麗鐘繼續承租，並逐年依規定繳交租金至今，被告與曾麗鐘確有租賃關係存在，又不論系爭土地使用分區為何，應皆有民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項之適用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，系爭房屋為坐落於系爭土地之未辦理保存登記之建物，曾麗鐘為系爭房屋之事實上處分權人等情，有系爭房屋稅籍紀錄表、系爭土地公務用謄本（見本院卷第25、47-49頁）附卷可查，且為兩造所不爭執（見本院卷第180頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

經查，於系爭執行事件拍賣系爭房屋，由原告拍得，本院民事執行處於民國112年4月21日發函通知被告於文到10日內，聲明是否願依同樣條件優先承買系爭房屋，其於同月25日送達被告，而被告於同年5月3日主張願優先承買系爭房屋等

01 情，經本院調取系爭執行事件核閱屬實，首堪認定。而原告
02 主張被告與曾麗鐘無租賃關係，且系爭土地使用分類上不得
03 建屋，被告無優先承買權等情，為被告所否認，並以前詞置
04 辯，是兩造爭執之點，應在於：(一)被告與曾麗鐘有無成立租
05 賃關係？(二)若有租賃關係，曾麗鐘於系爭土地上建系爭房
06 屋，被告得否主張有優先承買權？茲分述如下：

07 (一)被告與曾麗鐘有無成立租賃關係？

08 1.按租賃係當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方
09 支付租金之契約；而不動產之租賃契約，其期限逾1年者，
10 應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，
11 民法第421條第1項、第422條分別訂有明文。雙方若就租賃
12 關係中關於租金、租賃標的等必要之點有意思表示之合致，
13 則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。又按基地
14 出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買
15 之權，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之
16 權，此為土地法第104條第1項前段所明定。而該條項之規定
17 旨在使基地與基地上房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效
18 用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築
19 者，當無該條規定之適用。申言之，倘基地承租人於基地上
20 已為房屋之建築，即得享有土地法第104條第1項前段所定之
21 優先購買權。再者，違章建築者，雖不能向地政機關辦理登
22 記，但並非不得為交易、讓與之標的。

23 2.經查，曾麗鐘為系爭房屋之事實上處分權人，為兩造所不爭
24 執，已如前述，又證人曾麗鐘於言詞辯論時證稱：系爭房屋
25 是我父親曾煥欽所蓋，曾煥欽死後由我繼承，租金是每半年
26 收新臺幣1,010元，被告的會計會來收，並開收據給我等語
27 （見本院卷第108、109頁），可證曾麗鐘自曾煥欽繼承系爭
28 房屋，為系爭房屋事實上處分權人，且曾麗鐘定期繳交租金
29 予被告，而得使用系爭土地，此亦有被告提出之與曾麗鐘租
30 金收據在卷可查（見本院卷第73-77頁），核與其確與被告
31 就系爭土地有不定期限之租賃關係存在等情，堪可認定，原

01 告主張被告與曾麗鐘間無租賃關係，實難憑採。

02 3.原告復主張被告租地予曾麗鐘未經被告公司合法決議，非合
03 法決議之意定租地建屋等情，惟就出租一事有無經被告公司
04 依其內部決議程序為之，乃被告內部事項之問題，要與本件
05 租賃關係有無成立乃屬二事，原告所稱，礙難憑採。

06 (二)若有租賃關係，曾麗鐘於系爭土地上建系爭房屋，被告得否
07 主張有優先承買權？

08 1.按土地法第104條第1項所定基地承租人之優先承買權，係為
09 調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得
10 結為一體，以維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經
11 濟，而賦予基地承租人之權利，只須承租人以有效租約承租
12 基地建築房屋即足當之，並未限於所租用建屋之土地須屬建
13 地或所建築之房屋須供住宅使用（最高法院111年台上字第1
14 903號判決參照）。

15 2.證人曾麗鐘證稱：我祖父那輩就開始向被告租系爭土地使
16 用，當時租地是因為我祖父要我父親曾煥欽搬出來租地來
17 住，應此租系爭土地係為了蓋房子等語（見本院卷第108-10
18 9頁），可見曾麗鐘之父曾煥欽於租地時係為建屋乙情，堪
19 以認定，則承租人既本於租地建屋之目的向被告承租系爭土
20 地，當符優先承買權之要件甚明。

21 3.另原告主張被告無優先承買權，無非以系爭土地使用分區為
22 一般農業區農牧用地、使用地類別為林業用地，依法僅能為
23 農業用，不得建築房屋，故曾麗鐘及其父親租賃系爭土地之
24 目的當非興建系爭房屋，自無租地建屋之優先承買權適用等
25 語。惟依前開說明，優先承買權僅需承租人以有效租約承租
26 基地建築房屋即可，系爭土地是否為建築用地非屬重點，並
27 不會因為系爭土地為一般農業區農牧用地，曾麗鐘未為農用
28 而建屋，進而影響租賃關係有效性或是被告能否主張優先承
29 買權。

30 4.又原告主張系爭房屋非曾麗鐘所蓋，是曾麗鐘父親曾煥欽為
31 了曾麗鐘結婚所需才蓋，應與優先購買權不符等語，惟系爭

01 房屋由曾煥欽所蓋，嗣由曾麗鐘繼承，已如前述，而土地法
02 第104條第1項所定之優先承買權，於基地承租人在基地上有
03 為房屋之建築者，即足當之，至承租人是否專以建屋為目
04 的，則非所問，是本件審酌被告有無優先承買權之關鍵，應
05 係曾麗鐘於系爭土地上有無房屋建築，至於系爭房屋起初建
06 屋之動機，與優先承買權之有無無涉，是原告之主張，委難
07 採信。

08 (三)結論：曾麗鐘之父曾煥欽向被告租用系爭土地建築系爭房
09 屋，嗣系爭房屋由曾麗鐘繼承，並與被告繼續存有租賃關
10 係，則系爭房屋拍賣時，被告自得依民法426條之2第1項及
11 土地法第104條第1項主張優先承買權。

12 五、綜上所述，原告提起本件確認之訴，主張被告就系爭房屋優
13 先承買權不存在，為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
15 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
16 明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 10 月 12 日
19 潮州簡易庭 法 官 吳建緯

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 12 日
26 書記官 薛雅云