

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第146號

原告 楊翠芳

訴訟代理人 吳光陸律師

郭乃瑩律師

被告 亞炘建設股份有限公司

設彰化縣○○鄉○○路0段00巷000號0

樓

法定代理人 徐平圳

訴訟代理人 林世祿律師

上列當事人間請求確認優先購買權事件，本院於民國111年8月29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

一、原告主張：訴外人黃可欣所有坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）經本院以110年度司執字第11224號強制執行事件拍賣（下稱系爭執行事件），由被告於民國110年9月9日以新臺幣（下同）1690萬元拍定。原告所有門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭建物）坐落於系爭土地上，系爭建物係原告於83年間向訴外人蕭水榮買受取得，當時系爭土地之所有人為訴外人祭祀公業張奇德，原告自83年購屋起即向該祭祀公業繳納基地租金已有多數年，與祭祀公業張奇德成立不定期租賃契約。嗣該祭祀公業將系爭土地出售與訴外人林靜慧，並指定登記名義人為訴外人游進亨，游進亨將系爭土地信託予系爭執行事件之債務人黃可欣，依民法第425條第1項規定，原告與系爭土地之買受人林靜慧、游進亨或黃可欣應有租賃關係，故依民法第426條之2、土地法第104條第1項規定，原告於系爭執行事件之拍賣程序，就系爭土地應有優先購買權等語。並聲明：確

01 認原告就系爭執行事件拍定之系爭土地有優先承買權。

02 二、被告則以：房屋稅籍資料無法證明為房屋所有人或事實上處
03 分權人，且系爭建物之水電費收據均為訴外人黃奕森，系爭
04 建物是否為原告所有實屬有疑。又祭祀公業張奇德於99年2
05 月4日始申報，並於同年5月7日才選出2位管理人張曆訓與張
06 深甫，83年時該祭祀公業尚無管理人，不可能與原告成立基
07 地租賃關係，張曆訓私自收款應不拘束祭祀公業。縱使祭祀
08 公業張奇德有出租系爭土地，依系爭建物之稅籍資料顯示，
09 原有稅籍房屋為40年起課房屋稅，以木、土石灰所建造，如
10 有租賃關係自40年即開始，該建物早已超過耐用年限，基地
11 租賃關係早已終止，系爭建物之事實上處分權人未經基地出
12 租人同意擅自增建整修房屋，應不生延長租賃契約之效力等
13 語。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、經法院協助兩造整理爭執與不爭執事項：

15 (一)不爭執事項：

- 16 1. 訴外人游進亨所有之系爭土地(由黃可欣為登記受託人)經
17 本院以系爭執行事件拍賣，由被告於110年9月9日以1690萬
18 元拍定。
- 19 2. 訴外人蕭水榮於87年10月將系爭建物之稅籍登記以買賣為原
20 因變更為原告，系爭建物坐落於系爭土地上。
- 21 3. 系爭土地於105年11月30日分割自同段895地號土地，原為訴
22 外人祭祀公業張奇德所有，祭祀公業張奇德於105年7月20日
23 將系爭土地連同其他祭祀公業土地出售與林靜慧，並於106
24 年3月2日以買賣為原因移轉予游進亨。
- 25 4. 系爭建物自40年1月、58年1月起課房屋稅，稅籍登記原為蕭
26 柏舟，於79年9月10日因買賣變更為蕭水榮，再於87年因買
27 賣變更為原告。
- 28 5. 祭祀公業張奇德於99年2月4日向彰化縣社頭鄉公所申請核發
29 派下全員證明書、99年5月27日申報選任管理人為張曆訓、
30 張深甫。

31 (二)爭執事項：

- 01 1. 原告是否為系爭建物之事實上處分權人？
- 02 2. 原告與祭祀公業張奇德就系爭土地有無基地租賃法律關係？
- 03 ①系爭建物之起造人與祭祀公業張奇德就系爭土地有無基地租
- 04 賃關係？
- 05 ②系爭基地租賃關係之租賃期間為何？是否已屆滿而消滅？
- 06 ③基地出租人有無同意原告修繕而更新租約？
- 07 (1)張曆訓是否於83年之後持續向原告收取地租？
- 08 (2)張曆訓如有收取地租，租賃關係是否及於土地所有人即祭祀
- 09 公業張奇德？
- 10 3. 如有前項基地租賃關係，執行債務人游進亨是否應繼受系爭
- 11 基地租賃法律關係？
- 12 4. 原告於系爭執行程序，主張就系爭土地具優先購買權有無理
- 13 由？

14 四、法院判斷：

15 (一)原告應為系爭建物之事實上處分權人：

16 查系爭建物並非原告興建，而係83年間向訴外人蕭水榮買受
17 取得事實上處分權，自87年10月開始，系爭建物房屋稅之納
18 稅義務人為原告等節，為原告陳述明確，並有彰化縣地方稅
19 務局員林分局110年11月11日彰稅員分二字第1106213227號
20 函及檢附之房屋稅籍證明書在卷為憑(見卷第75至81頁)。又
21 原告與訴外人黃奕森為配偶關係，系爭建物為渠等於婚姻關
22 係存續中購買，黃奕森於本院執行程序時，曾於110年9月13
23 日代原告撰狀，主張就系爭土地有優先購買權等情，有民事
24 聲明優先承買狀可稽(見執行卷)，可見黃奕森承認系爭建物
25 之事實上處分權人為原告。被告雖抗辯依系爭建物之水電費
26 單據、證人張曆訓證述內容，系爭建物之事實上處分權人應
27 為黃奕森云云，然亦無證據證明建物係由黃奕森出資購買，
28 則原告與其配偶黃奕森既均不爭執原告為系爭建物之權利
29 人，應認原告為系爭建物之事實上處分權人，先予敘明。

30 (二)原告與祭祀公業張奇德就系爭土地應已無基地租賃法律關 31 係：

01 1. 祭祀公業張奇德與系爭土地上建物之事實上處分權人蕭柏舟
02 應有租地建屋法律關係：

03 ①查系爭土地於105年11月30日分割自同段895地號土地，而同
04 段895地號土地於重測前為社頭段313-1地號土地，36年10月
05 2日土地總登記時，所有人為祭祀公業張奇德，管理人為張
06 垆、張天南等情，有土地登記謄本、台灣省彰化縣土地登記
07 簿在卷為憑(見卷第59頁、第85至97頁)。又系爭土地上建物
08 首次起課房屋稅之時間為40年1月，為木石磚造(雜木)、面
09 積約43.6平方公尺之建物1幢，原始設籍人為訴外人蕭柏
10 舟；嗣於58年1月新增木石磚造(磚石造)、面積約149.1平方
11 公尺之建物1幢，此有彰化縣地方稅務局員林分局110年11月
12 11日彰稅員分二字第1106213227號函、111年1月20日彰稅員
13 分二字第1116200507號函及檢附之稅籍證明書、稅籍登記
14 表、房屋平面圖在卷可參(見卷第75、165至171頁)，足認至
15 少40年起，系爭土地上即存在建物，房屋納稅義務人為蕭柏
16 舟、土地所有人為祭祀公業張奇德。

17 ②查證人張曆訓於本院審理時具結證稱：系爭土地上原有房子
18 已經100年以上了，從伊懂事以來就有房子，但房子爛爛
19 的，後來該房子所有人做生意失敗賣給蕭柏舟，蕭柏舟的母
20 親再用20萬元賣給一位姓黃的和美人，這塊地祭祀公業收租
21 60幾年了，以前正式的管理人是伊父親張垆，伊父親過世
22 後，其他長輩說伊知道要向誰收地租、怎麼收，就要伊繼續
23 收，伊於54年伊父親過世後接手代理收租，另一管理人張天
24 南是跟伊父親一起做管理人之人，但伊懂事後張天南就不在
25 了，伊沒有見過張天南，50幾年的時候是伊向蕭柏舟的母親
26 收地租，房屋賣了之後向姓黃的男子收等語(見卷第212、21
27 5頁)。堪信祭祀公業張奇德之管理人張垆，於去世前曾向系
28 爭土地上建物之事實上處分權人蕭柏舟收取土地租金。

29 ③按公司共有物之處分及其他之權利行使，除依其公司關係所
30 由規定之法律或契約另有規定外，固應得公司共有人全體之
31 同意。惟祭祀公業管理人依習慣就公業財產得為保存、利用

及改良行為，出租屬於利用行為，管理人應有此權限。最高法院著有88年度台上字第756號判決可資參照。次按，將物出租，屬於管理行為，故對某物有管理權者，即有出租其物之權限。查張垆既於36年土地登記時，即為祭祀公業張奇德之管理人，則其於36年至53年去世前，曾以管理人之名義向蕭柏舟收取土地租金，縱使因年代久遠而無任何同意興建建物之文件，抑或收租範圍、租金數額、租賃期間等之書面資料留存，應可依照管理人張垆之收租事實，至少推論祭祀公業張奇德應有同意蕭柏舟使用系爭土地，並收取土地租金之情形。

④然觀諸系爭土地上建物之房屋稅籍資料，40年1月起課房屋稅者為面積43.60平方公尺之木石磚造(雜木)建物、58年1月起課房屋稅者為149.1平方公尺之木石磚造(磚石造)建物，而58年1月時，祭祀公業張奇德之管理人張垆已過世，業據證人張曆訓證述明確(見卷第216頁)，另一管理人張天南為祭祀公業張奇德之第18世子孫，張垆為20世子孫，此有祭祀公業張奇德之派下員系統表附卷可參(見申報卷第163、229頁)，證人張曆訓復證述其從未見過張天南，其懂事時張天南已經去世等語(見卷第215頁)，足信58年1月系爭土地上新建房屋時，祭祀公業張奇德已無任何管理人可同意出租系爭土地，自難認就該新建建物部分，祭祀公業張奇德有何與蕭柏舟成立土地租賃關係之意。是祭祀公業張奇德與蕭柏舟間之租地建屋關係，應係40年1月起課房屋稅之43.60平方公尺之木石磚造(雜木)建物之範圍。

2. 上開租地建屋法律關係應已消滅：

①按土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用該房屋為目的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，然依契約之目的探求當事人之真意，應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限。而所謂不堪使用之原因，包括因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗

01 損毀壞。

02 ②查證人張曆訓證述：（和美人來買以前）房子爛爛的，以前
03 是舊工廠，要倒要倒的，房子已經100年以上了，以前都是
04 木造竹編房子，姓黃的買之後才做整理，以前的舊房子都不
05 在了，現在的都是後來蓋的，沒有蓋的話沒有辦法住，應該
06 是姓黃的重蓋等語（見卷第212頁、216至218頁）。比對本
07 院偕同兩造履勘現場時，目前系爭土地上建物之面積為342.
08 23平方公尺，房屋材質為水泥磚造建物，建物牆面黏貼二丁
09 掛磁磚或水泥牆面，此有勘驗筆錄、現場照片、彰化縣田中
10 地政事務所111年5月17日土丈字第0522號複丈成果圖在卷可
11 參（見卷第317至335頁），可見系爭建物與40年1月原始稅籍
12 房屋之面積、材質差異甚大，參酌證人張曆訓證述以前房子
13 都不在了，現在的房子都是新蓋的等語，堪信系爭建物與蕭
14 柏舟與祭祀公業張奇德具租地建屋關係之建物，已不具有房
15 屋之同一性，揆諸上開說明，蕭柏舟與祭祀公業張奇德間之
16 租地建屋關係，應於蕭柏舟所有之房屋滅失後，租賃關係即
17 因屆滿而消滅。

18 3. 原告主張與祭祀公業張奇德就整修後之房屋座落基地成立租
19 賃關係，應無可採：

20 ①按98年1月23日修正前民法第828條規定：共同共有人之權
21 利、義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。除前
22 項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之
23 權利行使，應得共同共有人全體之同意。再按祭祀公業係祀
24 產之總稱，屬於派下員全體所共同共有，是關於祭祀公業財
25 產之處分及權利之行使，除依共同關係所由規定之法律或契
26 約另有規定外，固應得共同共有人全體之同意，惟若就祭祀
27 公業財產之處分或權利之行使另有習慣，可認該祭祀公業派
28 下有以此為契約內容之意思者，自應認該處分或權利之行使
29 為有效（最高法院95年度台上字第1233號裁判參照）。是於
30 97年7月1日祭祀公業條例施行前，祭祀公業係祀產之總稱，
31 屬於派下員全體所共同共有，祭祀公業財產之處分及權利之

行使，依規約或契約及習慣，若無規約或契約，則依民法、土地法等規定辦理。

②原告主張83年購買房屋後，經張曆訓同意整修系爭建物，並繼續收取土地租金，出租人祭祀公業張奇德應有同意伊租賃期間變更至系爭建物不堪使用時為止云云。查證人張曆訓證稱：伊住在員林，房子是在社頭，姓黃的整修房子伊看也看不到，伊沒有同意姓黃的整修房子，伊一年去收租兩次，7月1次、11月1次，他要蓋之前沒有來問伊，伊也沒看到，蓋好以後才看到等語（見卷第216、217、221頁），否認有何同意原告整修建物而延長租期之情事，而原告並未提出於整修建物前，業經張曆訓同意之證據，難認原告主張可採，是原告於整修房屋之前，應未得出面收租之張曆訓同意，堪以認定。

③又張曆訓雖自原告購屋及整修建物後，仍繼續向原告收取土地租金，然其是否有代表祭祀公業張奇德與原告重新訂立系爭建物之基地租賃契約之權限，尚有疑義。查證人張曆訓證稱：伊父親過世後，其他長輩要伊繼續收租，伊就是繼承伊父親，伊姪孫說伊知道要怎麼收、跟誰收，就叫伊繼續做，但伊只是代理的，後來要處理土地時才正式選舉，伊們要賣土地之前那年，有選委員會出來，就說以後不要再收租金等語（見卷第213、214、217頁）；參以祭祀公業張奇德係於99年2月4日向彰化縣社頭鄉公所申請核發派下全員證明書，派下員計有289人，該祭祀公業之設立人為15世之張慎忠、張傳使、張宗憲、張宗圖等四房，36年間土地登記之管理人為張慎忠之後代20世之張垆、張宗圖之後代18世之張天南等節，有派下全員系統表附卷可參（見祭祀公業申報卷第155至233頁），足認祭祀公業張奇德之派下員人數眾多，於99年之後始正式申報並選任管理人。則依證人張曆訓所述，其因身為原管理人張垆之子，較熟悉該祭祀公業將土地出租何人，經部分派下員同意其接續張垆之職務收取租金，然並非經祭祀公業張奇德之派下員共同推舉其擔任管理人，亦無證據證

01 明祭祀公業張奇德之管理人職位得由繼承取得之習慣，實難
02 認張曆訓有何代理祭祀公業張奇德訂立租賃契約之權限。則
03 證人張曆訓於83年之後，縱有出面向原告收取租金，亦難認
04 有權代理祭祀公業張奇德將系爭土地重新與原告訂立租賃契
05 約。

06 ④原告雖以證人張曆訓於另案即臺灣高等法院臺中分院107年
07 度上易字第299號審理時證述內容，主張張曆訓於為祭祀公
08 業張奇德之管理人云云，然觀諸該案判決四、(二)1.所載，張
09 曆訓於該案證稱：我有向許素卿收取土地租金，都是每年一
10 次收，按照農會的價錢.....我只是代理收租，應該是祭祀
11 公業張奇德管理人出租的，但是到底是哪位管理人我不清
12 楚，我代理收租已經50多年，從20幾歲就開始代理收租，直
13 到我父親過世，當時有4各房長，就決定要我繼續收租，我
14 們成立管理委員會之後才正式選出管理人，第一任管理人就
15 是我.....系爭建物沒有重新翻修或拆掉重蓋，自從我懂
16 事情看到房子就是長這樣，沒有改變等語(見卷第26、27
17 頁)，則依上開證述內容，張曆訓僅證稱其為「代理收
18 租」，並非有權代理祭祀公業張奇德出租名下土地，出租行
19 為應為管理人之職權，且另案之土地承租人未曾整修或重建
20 土地上建物，而與本件原告於購屋後另行整修房屋不同，自
21 難以張曆訓於另案之證述內容，遽認其有代理出租土地之權
22 限。再祭祀公業張奇德自53年間管理人張垆死亡後，未有任何
23 管理人，至99年4月11日該祭祀公業召開派下員大會，始
24 選任張曆訓及張深甫為新任管理人一事，有彰化縣社頭鄉公
25 所99年5月27日社鄉民字第0990008010號函附卷可參(見申報
26 卷第143頁)；又系爭土地應為祭祀公業張奇德派下員全體公
27 同共有，本件並無證據證明該祭祀公業於99年選任管理人之
28 前，全體派下員均知悉張曆訓代表祭祀公業收取土地租金甚
29 或出租土地；證人張曆訓於本院審理時亦證稱係受部分親族
30 指示繼續收租等語(見卷第213頁)，是難認該祭祀公業有何
31 明知張曆訓表示為其代理人而不為反對表示之情形。再系爭

01 土地即重測前社頭段313-1地號之土地謄本，載明土地所有
02 人為祭祀公業張奇德、管理人為張圻、張天南(見卷第97
03 頁)，依系爭土地之登記外觀，亦無使第三人即原告相信張
04 曆訓得代理出租之事，則張曆訓縱於系爭建物整修後雖繼續
05 收租，仍難認其可代理祭祀公業張奇德與原告成立整修後建
06 物之新的基地租賃關係。況祭祀公業張奇德於99年間選任管
07 理人後，該祭祀公業即決議未再向原告收租一節，此據證人
08 張曆訓證述明確(見卷第213頁)，參以祭祀公業張奇德於103
09 年9月11日派下員大會之討論事項第二案：與占有戶協調剩
10 餘祭祀公業土地處理說明欄，記載「本祭祀公業原土地占有
11 戶中，八戶已出售並過戶移轉完成，另有兩戶三七五尚在協
12 調中」等語(見申報卷第129頁)，堪信祭祀公業張奇德於
13 成立正式管理組織後，並未同意將土地出租與地上物之所有
14 人，亦未追認張曆訓收租之行為，原告迄未能提出足證祭祀
15 公業張奇德有與原告就系爭建物之坐落基地成立基地租賃關
16 係之證據，難認原告主張可採。

17 (三)綜上所述，原告既未證明與祭祀公業張奇德就系爭建物之坐
18 落基地有何基地租賃關係，則祭祀公業張奇德嗣後將土地出
19 售他人，即無民法第425條第1項租賃關係對於土地受讓人繼
20 續存在之適用，是原告與嗣後取得土地之游進亨應無基地租
21 賃關係，則游進亨經本院強制執行程序拍賣系爭土地，原告
22 應不得對拍定人即被告主張民法第426條之2、土地法第104
23 條第1項之優先購買權。

24 五、綜上所述，原告依土地法第104條、民法第426條之2規定，
25 請求確認系爭執行事件所拍定之系爭土地有優先購買權，為
26 無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日

01
02
03
04
05
06

如對判決上訴，應於判決送達後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 謝志鑫