

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第151號

原告 曾昶豪

訴訟代理人 洪俊誠律師

洪翰中律師

被告 藍潔國際開發有限公司

法定代理人 曾國珍

被告 國榮企業有限公司

法定代理人 呂益誠

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存在等事件，本院於民國112年5月4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、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告原起訴請求確認就彰化縣○○鄉○○段0000○○00000地號土地（面積分別為2805、4343平方公尺；以下分別以各別地號稱之，合稱系爭土地）有優先購買權存在；被告藍潔國際開發有限公司（下稱藍潔公司）、國榮企業有限公司（下稱國榮公司）應按其等就系爭土地買賣契約之同一條件，與原告訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權全部移轉登記予原告。嗣因系爭土地與彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱81-2地號土地）合併並變更登記為81-2地號土地，原告於民國112年2月9日言詞辯論期日追加「被告國榮公司就系爭土地於111年2月17日所為之合併行為

應予塗銷」為第一項聲明。核原告所為訴之追加，係基於同一事實，依前揭規定，應予准許。

二、被告藍潔公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)系爭土地原為訴外人曾國珍（即被告藍潔公司法定代理人）所有，於106年11月17日經本院以106年度司執字第52244號強制執行事件（下稱106年執行事件）強制執行並拍賣後，由訴外人鮮之路國際生態科技股份有限公司（下稱鮮之路公司）得標拍定而取得所有權。嗣鮮之路公司於107年3月14日以買賣為原因，將系爭土地之所有權移轉並登記予訴外人再生資產有限公司（下稱再生公司）；再生公司所有之系爭土地於108年間又遭拍賣（案號：本院108年度司執字第521號，下稱108年執行事件），由被告藍潔公司於109年8月5日聲明優先承買而得標買受取得系爭土地，並於109年8月26日移轉並登記取得系爭土地之所有權。其後，被告藍潔公司於109年9月9日再以買賣為原因，移轉並登記系爭土地之所有權予被告國榮公司，故系爭土地目前登記所有權人為被告國榮公司。惟被告2公司間買賣並無真正金流，應係脫法行為。

(二)系爭土地上有彰化縣○○鄉○○段00000○號建物【即門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路000號（實際上應為中山路四段300號）；下稱系爭建物】坐落其上，系爭建物原為曾國珍所有，於108年1月9日由原告透過106年執行事件拍賣程序而拍定取得。系爭土地及系爭建物原均同為曾國珍所有，106年11月17日系爭土地經106年執行事件拍賣而由鮮之路公司得標買受取得，系爭建物則由原告取得，系爭建物及系爭土地間已有民法第425條之1之法定租賃關係發生，嗣系爭土地雖迭經移轉，惟法定租賃關係仍存在，原告既為系爭土地

01 之承租人，於系爭土地出賣時，當即有民法第426條之2及土
02 地法第104條之優先購買權存在。但被告2公司於109年8月26
03 日成立系爭土地之買賣契約後，未曾以書面通知原告行使優
04 先購買權，渠等就系爭土地所有權之移轉登記，自不得對抗
05 原告，從而，原告以111年6月30日民事起訴狀之送達，對被
06 告2公司表示就系爭土地欲依同一買賣條件行使優先購買
07 權。

08 (三)對被告國榮公司抗辯之陳述：否認系爭建物是供養豬之用而
09 非屬建築物等語，況系爭建物係原告向法院拍賣應買而來，
10 顯然是合法之標的及建物，並不能因係供養豬之用，就認定
11 非屬建築物。又由原告所提附件9之衛星空拍圖（下稱空拍
12 圖）可見，系爭建物（即棟次6）於111年2月4日時仍存在，
13 且為水泥柱、磚造、石棉瓦頂，即系爭建物有梁柱、牆壁及
14 屋頂，係足避風雨之不動產，故被告國榮公司所辯並無理
15 由。

16 (四)爰依民法第426條之2、第425條之1、土地法第104條之規
17 定，提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告國榮公司就系爭
18 土地於111年2月17日所為之合併行為應予塗銷。2、確認原
19 告就系爭土地有優先購買權存在。3、被告藍潔公司、國榮
20 公司應按其等就系爭土地買賣契約之同一條件，與原告訂立
21 書面買賣契約，並將系爭土地所有權全部移轉登記予原告。

22 二、被告方面：

23 (一)被告國榮公司答辯稱：

24 1、被告國榮公司於109年8月間向被告藍潔公司購買門牌號碼彰
25 化縣○○鄉○○路○段000號、300號房屋（下以228號、300
26 號房屋分別稱之），嗣於109年8月19日繳交契稅並完成稅籍
27 登記，且被告國榮公司於109年8月26日亦為了上開房屋先於
28 系爭土地取得地上權登記。被告藍潔公司負責人曾國珍出售
29 之房屋中即有300號房屋，原告乃曾國珍之子，渠等父子怎
30 可能未一併出售？曾國珍出售亦不可能不通知其子即原告，
31 故原告不可能不知悉，且原告於系爭土地之買賣過程亦有出

面，其現提起本訴實有違誠信原則，原因即在渠等父子悔約，故被告國榮公司否認原告有系爭土地之優先承買權，更否認109年間原告於系爭土地上有任何房屋所有權存在。又被告國榮公司係先取得228號、300號房屋，再取得系爭土地，自可排除他人優先權，甚且依土地法第104條之規定，地上權人即被告國榮公司亦有優先權。

- 2、參以106年執行事件卷內之鼎盛不動產估價師107年4月3日估價報告書（下稱鑑價報告），其中「本案標的價格分析」欄載明系爭建物「屋齡已逾20年...建物之殘餘價格率為0%...提列累積折舊率已達100%...『勘估標的超過耐用年數』，本案報告書以勘估標的可再堪用2年情況下」而估價新臺幣（下同）9萬6000元。迄至109年8月，系爭建物已超過估價之可使用2年，也已超過「得使用期限」，自無民法第425條之1、第426條之2規定之適用。又民法第425條之1之規定乃限於土地與房屋，而房屋一般理解乃人在使用，非牲畜在使用，最高法院48年台上字第1920號判例即排除「牛圈」、「堆炭」適用基地租賃，系爭建物為豬舍且無門窗，實不能視為房屋。另最高法院110年度台上字第2498號民事判決亦認房屋於土地讓與時存在，並具相當之經濟價值，且其範圍以房屋占用之土地及有不可分離關係之附屬地為限，故原告須證明作為豬舍使用之系爭建物有相當之經濟價值，依鑑價報告之估價結果，系爭建物價值僅9萬6000元，然原告卻要優先購買價值五千多萬元之系爭土地，況系爭建物之面積僅占系爭土地301.6平方公尺，且另有其他建物坐落其上，原告卻要購買7148平方公尺之系爭土地，並非合理。再者，原告只提出106年系爭建物之權利移轉證書，並未提出109年有系爭建物之證明。系爭土地上並無合法建物，曾國珍於109年出賣228號、300號房屋時，若系爭建物仍存在，其不可能未一併出賣，故原告應先舉證109年8月間時系爭建物仍存在，始得主張優先購買權。又依108年執行事件卷內所示，曾國珍及被告藍潔公司斯時主張「棟次6」為被告藍潔公司

01 拍得之地上物，而棟次6即系爭建物，故原告顯已非系爭建
02 物之所有權人，否則曾國珍不可能如此主張。又鑑價報告中
03 「勘估標的物現況照片」（即鑑價報告照片第4頁照片）乃
04 「棟次6」之所在地，由照片可見系爭建物早已荒廢且為雜
05 木掩蓋，故系爭建物於109年應已不存在。另原告所提空拍
06 圖無法證明就是棟次6，且亦無法證明該建物は堪於使用，
07 更無法證明該建物是否為完整的建物或豬舍等語。

08 3、並聲明：原告之訴駁回。

09 (二)被告藍潔公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
10 明或陳述。

11 三、本件經法院試行整理並簡化爭點，結果如下（部分文字依本
12 判決用語調整）：

13 (一)兩造不爭執事項（並採為本判決之基礎）：

14 1、系爭土地原為原告之父曾國珍所有，於106年11月17日因拍
15 賣之原因，由鮮之路公司得標拍定，鮮之路公司因而取得系
16 爭土地之所有權。嗣鮮之路公司於107年3月14日以買賣為原
17 因，移轉並登記系爭土地之所有權予再生公司。再生公司於
18 108年間因系爭土地遭108年執行事件拍賣，再由曾國珍擔任
19 法定代理人之被告藍潔公司於109年7月21日具狀聲明優先承
20 買，於同年8月15日由108年執行事件發給不動產權利移轉證
21 書，而得標買受系爭土地，並於109年8月26日移轉並登記取
22 得系爭土地之所有權，同日旋由被告國榮公司就系爭土地設
23 定並登記最高限額抵押權、普通地上權；後被告藍潔公司於
24 109年9月9日再以買賣為原因，移轉並登記系爭土地之所有
25 權予被告國榮公司，故現系爭土地之所有權人為被告國榮公
26 司。

27 2、原告為曾國珍之子，其於108年1月9日，經本院106年執行事
28 件拍賣程序得標而買受原曾國珍所有、坐落系爭土地上之系
29 爭建物（登記樓層面積合計301.6平方公尺，為水泥柱、磚
30 造、石棉瓦頂豬舍，稅籍編號：00000000000號）。

31 3、被告國榮公司於109年8月16日另向被告藍潔公司購買並取得

228號房屋（稅籍編號：00000000000號，為一層建物，面積3613.1平方公尺，坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地〈下稱81-6地號土地〉、81-2地號土地及系爭土地）、300號房屋（稅籍編號：00000000000號，為三層建物，一層至三層之面積分別為2555.4、245.2、245.2平方公尺，坐落於81-6、81-2地號土地），並於109年8月19日繳交上開房屋之契稅。

4、系爭建物為108年執行事件卷內之彰化縣北斗地政事務所收件日期字號93年9月13日456號建物測量成果圖所示編號6之建物。系爭建物與上開228號房屋等均有坐落於系爭土地上（228號房屋另有部分坐落在81-2、81-6地號土地）。嗣被告於111年間（月份有爭執），已經將上開建物（含系爭建物）全部拆除。

5、被告國榮公司於111年2月17日，申請將系爭土地與81-2地號土地合併成為81-2地號土地，合併後之總面積為9802平方公尺，所有權人為被告國榮公司。

（二）兩造爭執事項：

1、被告藍潔公司於109年9月9日以買賣為原因，將系爭土地移轉並登記所有權予被告國榮公司時，原告就系爭土地是否有優先購買權？爭執子項目包括：

（1）系爭建物是否為豬舍？系爭建物與系爭土地是否存有法定租賃關係？

（2）被告國榮公司另主張原告行使優先購買權係權利濫用及違反誠信原則，有無理由？

2、若有優先購買權，其優先購買的範圍是否限於建築物占用的部分？

四、得心證之理由

（一）按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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號民事裁判意旨可參）。本件原告主張其就系爭土地，按被告2公司間買賣金額之同一條件，有優先購買權存在，然為被告國榮公司所否認，而原告對於系爭土地有無優先購買權，攸關其得否依民法第425條之1、第426條之1、土地法第104條等規定買受系爭土地，堪認原告與被告國榮公司間，就原告對於系爭土地優先購買之權利存否不明確，致原告法律上之地位有不安之危險，且此危險得以判決除去，故其提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，揆之前開說明，應予准許。

（二）爭執事項1(1)之判斷：

- 1、106年執行事件於拍賣系爭建物前，已委託鼎盛不動產估價師事務所估價，由該事務所所製作鑑價報告中之現場照片觀之（見本院卷第328頁），系爭建物應是作為豬舍或類似圈養牲畜所用之場所，且該鑑價報告也明確載明系爭建物現況為「豬舍」，故被告國榮公司抗辯稱系爭建物為豬舍等語可採。
- 2、按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定；前項地上權，因建築物之滅失而消滅，民法第838條之1第1項前段、第2項定有明文。尋繹其立法理由謂：土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，宜將土地及其建築物，併予查封、拍賣，為強制執行法第75條第3項、辦理強制執行事件應行注意事項第40點(7)所明定。如未併予拍賣，致土地與其建築物之拍定人各異時，因無從期待當事人依私法自治原則洽定土地使用權，為解決基地使用權問題，自應擬制當事人有設定地上權之意思，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益。法定地上權係為維護土地上之建築物之存在而設，而該建築物於當事人協議或法院判決所定期間內滅失時，即無保護之必要，爰增訂第2項，以杜爭議等

詞，顯見該條規定旨在維護社會經濟秩序及利益，保全建築物之價值，側重建築物所有權與基地利用權一體化。基此，適用上開法定地上權關係規定時，自應審酌該建築物是否具有相當之經濟價值（最高法院107年度台上字第558號民事判決參照）。又民法第425條之1第1項明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係等語，其規定旨在維護社會經濟秩序及利益，在房屋得使用期限內推定有租賃關係。在適用上開法定租賃關係規定時，亦應審酌該房屋是否具有相當之經濟價值（最高法院48年台上字第1457號、57年台上字第1303號、104年度台上字第1576號民事判決參照）。經查，系爭建物為豬舍，於106年執行事件委託估價時，經鑑定已超過耐用年限，鑑價報告評估僅能再使用約2年，並給予9萬6千元之價值評定，有該鑑價報告1份在卷可考（見本院卷第324-328頁），故系爭建物客觀價值極微。且系爭建物面積為301.6平方公尺，而系爭土地面積合計達7148平方公尺（計算式：2805+4343=7148），系爭建物占系爭土地比例僅約4.2%（計算式：301.6÷7148×100%=4.2%，計算至小數點下一位），比例亦不高。參以上開說明，難認系爭建物於被告2公司間成立買賣關係時，具有相當之經濟價值。既無價值，參以上開說明，原告依土地法第104條主張優先購買權，並無理由。

3、另按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權，民法第426條之2第1項固定有明文。惟其前提為「租用基地建築房屋」，系爭建物起造人不明，嗣由原告經由強制執行程序標買取得，如前所述，並非租用基地建築房屋，與前揭法條要件不合，原告依民法第426條之2規定，主張就系爭土地有優先購買權部分，要無可採。

4、從而，原告依土地法第104條、民法第425條之1第1項、第426條之2等法律關係，主張被告2公司間就系爭土地為買賣交

01 易時，其就系爭土地具有法定租賃關係及衍生之優先購買權
02 等語，即非可採。至於原告雖曾主張被告2公司間就系爭土
03 地之買賣為脫法行為云云，惟未見原告有何陳述或舉證，應
04 認原告此部分主張尚乏憑據，無從採信，併此敘明。

05 (三)爭執事項1(2)之判斷：

06 1、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
07 先購買之權；前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內
08 不表示者，其優先權視為放棄。土地法第104條第1項前段、
09 第2項前段分別定有明文。次按行使權利，履行義務，應依
10 誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。此項規定，
11 於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。又權利失效
12 係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期
13 間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權
14 利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以
15 保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權
16 利，有違誠信原則，始足當之。是土地優先購買權人如已知
17 悉土地所有權人出賣基地及買受人並買賣條件，應於相當期
18 限內行使其權利，若長期不行使，或嗣後房地價格飆漲後，
19 再主張行使優先購買權，不僅有悖於法之安定性，且與法律
20 規定依同樣條件購買之本旨不符，自有失公允，並與誠信原
21 則有違（最高法院103年度台上字第854號、103年度台上字
22 第2436號、100年度台上字第2019號民事判決參照）。

23 2、本件縱認系爭建物就系爭土地有法定租賃關係存在，因原告
24 及被告藍潔公司法定代理人曾國珍均居住在彰化縣○○鄉○
25 ○路0段000號2樓，雖其訴訟代理人陳稱同門牌號碼有多棟
26 建築物，上開2人不一定住在同一棟，然其2人既為父子，住
27 居所門牌號碼相同，常態事實應係有所往來。且原告亦自承
28 就住在系爭土地附近，從住家即可拍攝到系爭土地所在位置
29 （見本院卷第345頁），顯見原告可以輕易察知系爭土地上
30 使用情形之變化。而系爭土地上尚有面積遠大於系爭建物之
31 228號房屋及毗鄰之300號房屋，被告藍潔公司於109年8月16

01 日將上開2房屋出售予被告國榮公司，嗣於109年9月9日再以
02 買賣為原因，移轉並登記系爭土地之所有權予被告國榮公司
03 後，系爭土地及其上建物，除系爭建物外，均已實質交付予
04 被告國榮公司乙節，為原告所不爭執。系爭土地與坐落其上
05 之228號房屋，既然已於109年9月間改由被告國榮公司占
06 用，而出賣人為原告之父擔任法定代理人之被告藍潔公司，
07 且原告均居住於系爭土地視線可及之鄰近處所，衡情原告對
08 上情實難諉為不知，其卻未於被告藍潔公司於109年9月間出
09 售系爭土地時主張優先購買之權利，迄至將近2年後之111年
10 7月1日始提起本件訴訟，揆諸前揭說明，原告之主張有悖於
11 法之安定性，亦有失公允，有違誠信原則。從而，被告抗辯
12 原告之主張有違誠信原則，亦有理由。

13 (四)本件經審酌後，認為原告主張無理由，則被告所為爭執事項
14 2之抗辯，即無審究之必要。另原告主張被告國榮公司應就
15 系爭土地於111年2月17日所為之合併行為塗銷等，也因原告
16 前揭主張無理由而乏其憑據，應予駁回。

17 五、綜上所述，原告基於土地法第104條、民法第425條之1第1
18 項、第426條之2等法律關係，請求確認原告就系爭土地有優
19 先購買權存在，被告2公司應按其等就系爭土地買賣契約之
20 同一條件，與原告訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權
21 全部移轉登記予原告，及被告國榮公司應就系爭土地於111
22 年2月17日所為之合併行為塗銷等語，皆無理由，應予駁
23 回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
28 民事第一庭 法 官 張佳燮

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
31 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併

01 繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日

03 書記官 曾靖雯