臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第452號

原　　告　保境有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊道彰

訴訟代理人　陳水聰律師

被　　告　新來豐企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡王秀女

訴訟代理人　張世和律師

　　廖苡智律師

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11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、原告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告接獲本院111年度司執字第66462號執行事件（下稱系爭執行事件）之執行命令，命被告將彰化縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號，下稱系爭房屋）遷讓返還予被告，然原告承租被告所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及系爭房屋（下與系爭土地合稱系爭房地），興建廠區內建物使用多年，被告現既與第三人簽訂系爭土地買賣契約，依民法第426條之2、土地法第104條規定，原告對系爭房地應有優先承買權，原告業已寄發存證信函予被告，聲明按同一條件承買系爭房地，自無須遷讓返還系爭房屋，且被告尚有交付系爭房地予原告之義務，否則應負違約賠償責任，並請求

被告賠償新臺幣（下同）100萬元。爰依民法第426條之2、土地法第104條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠確認原告就被告所有之系爭房地之優先購買權存在。㈡系爭執行事件之執行程序，應予撤銷。㈢被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：兩造於民國111年1月1日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），由被告將其所有之系爭房屋出租予原告，系爭契約第3條約定租賃期間為3個月，即自111年1月1日至同年3月31日，系爭契約第6條記載：「乙方（即原告）租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何權利…」、第10條約定：「租屋有改裝設施之必要時，乙方需取得甲方同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還日時應自行負責回復原狀」。又因被告於租賃期限屆至後未依約遷讓返還系爭房屋予被告，兩造於同年9月7日在本院北斗簡易庭調解成立，依111年度斗簡調字第112號調解筆錄記載：「原告願於111年11月30日前將系爭房屋騰空，並遷讓返還相對人」，由系爭契約及調解之內容可知，系爭房屋非原告所建，兩造亦未成立租用基地建築房屋之契約，原告自無民法第426條之2及土地法第104條規定之優先承買權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠經查，系爭執行事件係被告執本院111年度斗簡調字第112號調解筆錄為執行名義，向本院聲請命原告依調解筆錄所記載：「原告願於111年11月30日前將系爭房屋騰空，並遷讓返還被告…」之內容履行[見臺灣臺中地方法院112年度訴字第779號卷（下稱中院卷）第15頁]；參以被告所提出之房屋租賃契約書第1條記載：「甲方（即被告）屋所在地及使用範圍彰化縣○○鄉○○村○○路00號」、第6條記載：「乙方（即原告）租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何權利，如未及時交還房屋，甲方每月得像

（「向」字之誤寫）乙方要求月租金之貳倍違約金至交遷為止，乙方及丙方不得有異議」等語，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第36頁）。顯見原告向被告承租之標的為系爭房屋，而不包括系爭土地，系爭房屋亦非原告所興建，兩造間並無租用基地建築房屋關係。是原告主張依民法第426條之2、土地法第104條基地租賃法律關係具有優先購買權云云，顯與上開條文以承租人「租用基地建築房屋」之要件迥然不同，原告主張自無所據。

㈡復就原告請求被告賠償100萬元之部分，原告僅稱：為此，原告公司為維護自身之權益，不得已只得依法提出本件確認訴訟，以資救濟。且應撤銷該要求被告遷讓土地建物之執行程序，並暫請求被告賠償100萬元云云（見中院卷第13頁）。就具體事實、請求權基礎等均未陳述並提出相關證據以佐，其請求自屬無據。

五、從而，原告主張依民法第426條之2及土地法第104條之規定，請求確認優先承買權存在，並請求撤銷系爭執行事件之執行程序及請求被告賠償100萬元等節，均為無理由，應予駁回。

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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　28　　日

民事第四庭　　法　官　李昕

以上正本證明與原本無異。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　葉春涼