

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第25號

原 告 謝彰安

謝頤銀

上二人共同

訴訟代理人 林世祿律師

被 告 陳松棟

黃義彬

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 黃暉筑律師

被 告 許崇賓律師即謝文聯之遺產管理人

上列當事人間確認優先購買權等事件，本院於民國113年9月18日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地有優先承買權  
存在。

被告黃義彬應將附圖二所示甲、乙土地於106年12月6日，以買賣  
為原因之所有權登記予以塗銷。

被告陳松棟應將附圖二所示甲、乙土地於105年12月14日，以拍  
賣為原因之所有權登記予以塗銷。

被告許崇賓律師即謝文聯之遺產管理人應將附圖二所示甲、乙土  
地辦理分割，並將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地，以本  
院104年度司執字第30774號拍賣之相同條件與原告訂立買賣契  
約，並於原告給付該買賣契約所約定價金新臺幣1,224萬8,981元  
之同時，將附圖一所示C1、C2、C3、E3及甲1土地之所有權移轉  
登記予原告。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、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  
05 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，  
06 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
07 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，  
08 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去而言，若縱經法  
09 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認  
10 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號民事裁判  
11 意旨參照）。又原告因法律關係之存否不明確，致其私法上  
12 地位有受侵害之危險，提起確認法律關係存在之訴者，如以  
13 否認其法律關係存在人之為被告，即不生被訴當事人適格之  
14 欠缺問題（最高法院40年台上字第1827號民事判例參照）。  
15 本件原告起訴主張其對於本院104年度司執字第30774號拍賣  
16 抵押物等強制執行事件乙案（下稱系爭執行事件），如起訴  
17 狀附表所示土地（下稱系爭土地）之買賣契約有優先購買權  
18 存在，然為被告所否認，是兩造就系爭土地是否符合優先承  
19 買權之存否，有所爭執，陷於不明確之狀態，此不明確之狀  
20 態，可能影響原告以系爭土地之優先購買權人而請求移轉系  
21 爭土地所有權之地位，使原告主觀認其在法律上之地位有不  
22 安狀態存在，且原告優先購買系爭土地之地位有受侵害之危  
23 險，此狀態得以本件確認判決予以排除，是原告提起本件確  
24 認訴訟，尚屬有據，揆諸前揭說明，原告訴請確認其就系爭  
25 土地之優先購買權存在，自有受確認判決之法律上利益，合  
26 先敘明。

27 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之  
28 基礎事實同一者；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不  
29 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原  
30 告原起訴請求：（一）確認原告就本院104司執字第30774號拍賣  
31 如起訴狀附表所示土地及建物民國（下同）105年5月19日被

01 告陳松棟聲明承受之優先承買權存在。(二)被告黃義彬應將10  
02 6年12月6日以買賣為原因就被告陳松棟所有如起訴狀附表所  
03 示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復被告陳松棟  
04 所有。(三)被告陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就被  
05 告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人所有如起訴狀附表所示土  
06 地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為被告許崇  
07 賓律師即謝文聯遺產管理人所有。(四)被告許崇賓即謝文聯遺  
08 產管理人應就其所有如起訴狀附表所示土地及建物應以新臺  
09 幣(下同)1,994萬2,400元與原告訂立與本院如聲明第一項  
10 所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約，並將如起訴狀附  
11 表所示土地及建物移轉登記予原告，每人各應有部分二分之  
12 一。(五)訴訟費用由被告負擔(見本院卷一第9至第11頁)。  
13 嗣於113年5月3日提出民事追加聲明狀，追加備位之聲明  
14 為：(一)確認原告等就本院104司執字第30774號拍賣如起訴狀  
15 附表所示土地如民事追加聲明狀附圖所示甲部份(面積、位  
16 置以實測為準)被告陳松棟聲明承受部份有優先承買權存  
17 在。(二)被告黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就被告陳  
18 松棟所有如民事追加聲明狀附圖所示土地如民事追加聲明狀  
19 附圖所示甲部份(面積、位置以實測為準)之所有權移轉登記  
20 應予塗銷，回復被告陳松棟所有。(三)被告陳松棟應將105年1  
21 2月14日以拍賣為原因就被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理  
22 人所有如起訴狀附表所示土地如民事追加聲明狀附圖所示甲  
23 部份(面積、位置以實測為準)所有權移轉登記應予塗銷，回  
24 復登記為被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人所有。(四)被告  
25 許崇賓律師即謝文聯遺產管理人應就其所有如起訴狀附表所  
26 示土地如民事追加聲明狀附圖所示甲部份(面積、位置以實  
27 測為準)應以500萬元(暫列，測繪後再計算金額補正)與原告  
28 訂立與本院如聲明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之買  
29 賣契約，並將上述土地移轉登記予原告每人應有部份各二分  
30 之一。(五)訴訟費用由被告負擔(見本院卷一第283、322至32  
31 3頁)。嗣系爭土地測繪後，並於113年8月28日提出民事更

01 正聲明狀，變更訴之聲明為：先位聲明：(一)確認原告就本院  
02 104年司執字第30774號拍賣如民事更正聲明狀附表所示土地  
03 及建物105年5月19日被告陳松棟聲明承受之優先承買權存  
04 在。(二)被告黃義彬應將106年12月6日以買賣為原因就被告陳  
05 松棟所有如民事更正聲明狀附表所示土地及建物之所有權移  
06 轉登記應予塗銷，回復被告陳松棟所有。(三)被告陳松棟應將  
07 105年12月14日以拍賣為原因就被告許崇賓律師即謝文聯遺  
08 產管理人所有如民事更正聲明狀附表所示土地及建物之所有  
09 權移轉登記應予塗銷，回復登記為被告許崇賓律師即謝文聯  
10 遺產管理人所有。(四)被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人應  
11 就其所有如民事更正聲明狀附表所示土地及建物應以19,94  
12 2,400元與原告訂立與本院如聲明第一項所示上述拍賣之承  
13 受同樣條件之買賣契約。(五)訴訟費用由被告負擔。備位聲  
14 明：(一)確認原告等就本院104年度司執字第30774號拍賣如民  
15 事更正聲明狀附表所示編號1、3、4土地及編號2土地上如民  
16 事更正聲明狀附圖所示甲、乙部份土地被告陳松棟聲明承受  
17 部份有優先承買權存在。(二)被告黃義彬應將106年12月6日以  
18 買賣為原因就被告陳松棟所有如前項所示土地之所有權移轉  
19 登記應予辦理分割及塗銷，回復被告陳松棟所有。(三)被告陳  
20 松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就被告許崇賓律師即  
21 謝文聯遺產管理人所有如前項所有土地所有權移轉登記應予  
22 塗銷，回復登記為被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人所  
23 有。(四)被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人應就其所有如民  
24 事更正聲明狀附表所示編號2土地如民事更正聲明狀附圖所  
25 示甲、乙部份辦理分割，並將編號甲、乙土地及如民事更正  
26 聲明狀附表編號1、3、4土地應以12,248,981元與原告訂立  
27 與本院如聲明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契  
28 約，並將上述土地移轉登記予原告每人應有部份各二分之  
29 一。(五)訴訟費用由被告負擔（見本院卷二第95至97頁）。原  
30 告上開擴張應受判決事項之聲明，係本於同一租用基地建築  
31 房屋之優先購買權法律關係之基礎事實，尚不甚礙被告之防

01 禦及訴訟之終結，核與前開規定相符，應予准許。

02 三、又謝文聯於94年10月28日死亡，其繼承人均拋棄繼承，經本  
03 院以111年度司繼自第576號民事裁定選任許崇賓律師為謝文  
04 聯之遺產管理人，有本院111年度司繼自第576號民事裁定附  
05 卷可稽（見本院卷第81至84頁），故原告以許崇賓律師即謝  
06 文聯之遺產管理人提起本件訴訟，於法尚無不合。

## 07 貳、實體事項

### 08 一、原告起訴主張略以：

09 (一)緣第64、636建號（下稱C建物）及其坐落之系爭土地原為原  
10 告之父親謝文聯（下逕稱謝文聯）所有，謝文聯於93年間將  
11 C鐵皮屋之建物は事實處分權讓與原告及訴外人謝章捷（下  
12 逕稱謝章捷），C建物所坐落之系爭土地則繼續由謝文聯所  
13 有，系爭土地於105年5月19日系爭執行事件，由被告陳松棟  
14 聲明承受，被告陳松棟又於106年12月6日將系爭土地移轉登  
15 記予被告黃義彬。臺灣高等法院臺中分院（下稱台中高分  
16 院）110年度重上更一字第67號民事判決認定，參照最高法  
17 院45年度台上字第1457號判例意旨，原告及謝章捷共有C建  
18 物，渠等均對系爭土地有民法第425條之1之法定租賃存在。  
19 且C建物之他共有人即謝章捷已同意由原告優先承買C建物，  
20 並將C建物之事實上處分權讓與原告，是原告為C建物之事實  
21 上處分權人，自對系爭土地有民法第425條之1之法定租賃存  
22 在，則原告於系爭土地拍賣時，即對系爭土地有民法第426  
23 條之2之優先購買權存在，惟系爭土地於系爭執行事件拍賣  
24 時，僅書面通知原告對另一建物即674建號之建物（下稱A建  
25 物）之優先承購權，並未書面通知原告對系爭土地亦有土地  
26 優先承購權，致原告不及行使系爭土地之優先購買權，爰依  
27 民法第425條之1及民法第426條之2之規定，請求如訴之聲明  
28 等語。

29 (二)對被告答辯部分，原告主張如下：

30 1.被告辯稱土地法第104條之優先購買權，僅於「買賣」之法  
31 律關係中，始有適用云云，惟民法第426條之2與第425條之

01 1，均於88年同時立法，並訂定於民法同一章節之接續條  
02 文，且後法優於前法，而優先於土地法第104條之適用，此  
03 為立法者有意之優先適用，故本件自應適用民法第426條之  
04 1，原告主張民法第426條之2優先購買權，該條第2項規定，  
05 出賣人應將出買條件以「書面通知」優先承買權人，又該條  
06 第3項規定，出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權  
07 之移轉登記者，「不得對抗」優先承買權人。民法第426條  
08 之2與土地法第104條之「通知方式」之規定不同，故被告實  
09 不能援引土地法第104條規定為抗辯。

10 2.被告辯稱依最高法院103年度台上字第477號判決及最高法院  
11 108年台上字第377號判決意旨可知，執行法院通知原告行使  
12 優先購買權，原告自得於當時就系爭土地一併主張優先購買  
13 權，然原告未於執行法院所定期間內主張優先購買權，則渠  
14 等並無優先購買權，土地法第104條及民法第426條之2規  
15 定，對書面通知並無格式或名稱之限制，無論其係訴訟上或  
16 訴訟外為之，凡得以使優先購買權人知悉出賣之條件者即足  
17 云云，惟最高法院103年度台上字第477號判決乃「拆屋還  
18 地」之訴，優先權乃贅述，而最高法院108年台上字第377號  
19 判決，乃土地法第104條之優先購買權，不同於本件原告所  
20 欲行使之權利為民法第426條之1之優先購買權。系爭執行事  
21 件只通知原告A建物之優先購買權，並未通知C建物，依民法  
22 第426之1之規定，須以書面通知，而本院民事執行處僅通知  
23 A建物部分，並未書面通知C建物及其坐落之系爭土地部分，  
24 且參照本院109年度重上更五字第51號判決意旨可知，所謂  
25 通知，並不包含訴訟上書狀之通知，該書狀之通知僅係訴訟  
26 行為，而前案訴訟中，沈律師所為法定租賃關係之主張，乃  
27 訴訟主張，亦未符書面通知之要件，原告無法決定是否應  
28 買，故未為書面通知即無喪失優先購買權。另上開拆屋還地  
29 事件之訴訟，直至106年6月14日即告確定，並非早已確知有  
30 租賃、有買賣，且該拆屋還地事件之訴訟，尚未確認原告確  
31 有法定租賃關係，為不同之兩個訴訟案件。

01 3.被告辯稱被告已取得A建物之全部事實上處分權，並補償原  
02 告各291,469元，且原告均已自陳其已受有A建物之優先購買  
03 權通知，A建物已經形成判決確定法律關係，其優先購買權  
04 之法律關係自己消滅，而不得再為主張云云，惟本件優先購  
05 買權發生於000年0月00日，原告於113年2月5日即起訴日行  
06 使該項權利，且優先購買權一經行使即形成契約關係，不因  
07 被告事後取得房屋所有權而受影響。

08 4.被告辯稱被告及訴外人黃麗香因合資購買債權，而有金錢匯  
09 款往來，嗣被告陳松棟不願與被告黃義彬及訴外人黃麗香繼  
10 續一同出資，被告陳松棟與被告黃義彬間就系爭土地所為之  
11 移轉登記，乃屬退夥後將執行事務之標的即系爭土地移轉予  
12 被告黃義彬，並非基於買賣關係而進行之移轉登記云云，惟  
13 依土地法第43條規定「依本法所為登記有絕對效力」，土地  
14 謄本所載「黃義彬」取得土地「登記原因：買賣」，且有金  
15 錢匯款，亦可能為借貸，倘共同投資，並無法令禁止三人不  
16 能一起出名為債權之承買與承受，故被告陳松棟、黃義彬與  
17 訴外人黃麗香未必有合夥關係，況退夥清算後由被告黃義彬  
18 取得，係屬有償行為，依民法第347條之規定，準用買賣相  
19 關規定。另依民法第668條、第830條第2項、第825條之規  
20 定，合夥財產乃共同共有，而共同共有財產之分割，共同共  
21 有人係負出賣人責任，亦認為屬有償行為，故共同共有人間  
22 互易持分亦準用買賣相關規定。是原告之此一抗辯不影響原  
23 告之上開請求。

24 5.被告答辯縱認原告有優先承買權，系爭土地之452地號係可  
25 分割，依最高法院106年度台上字第1662號判決及最高法院1  
26 11年度台上字第2832號判決意旨，渠等優先承買權得以行使  
27 之範圍，僅限於承租範圍內之基地云云，惟最高法院106台  
28 上字第1662號判決及111年度台上字第2832號判決，均為土  
29 地法第104條之相關見解，並非係本件應適用之民法第426條  
30 之1之有關見解。且倘原告得以行使優先承買權之範圍，僅  
31 限於「房屋基地」，則將造成使用上不經濟，故應包含與該

01 部分土地之使用有不可分離關係之附屬土地（如庭院、走道  
02 等），方屬合理。

03 (三)並聲明：

04 1.先位聲明：(1)確認原告就本院104年司執字第30774號拍賣如  
05 民事更正聲明狀附表所示土地及建物105年5月19日被告陳松  
06 棟聲明承受之優先承買權存在。(2)被告黃義彬應將106年12  
07 月6日以買賣為原因就被告陳松棟所有如民事更正聲明狀附  
08 表所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復被告陳  
09 松棟所有。(3)被告陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因  
10 就被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人所有如民事更正聲明  
11 狀附表所示土地及建物之所有權移轉登記應予塗銷，回復登  
12 記為被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人所有。(4)被告許崇  
13 賓律師即謝文聯遺產管理人應就其所有如民事更正聲明狀附  
14 表所示土地及建物應以19,942,400元與原告訂立與本院如聲  
15 明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之買賣契約。(5)訴訟  
16 費用由被告負擔。

17 2.備位聲明：(1)確認原告等就本院104年度司執字第30774號拍  
18 賣如民事更正聲明狀附表所示編號1、3、4土地及編號2土地  
19 上如民事更正聲明狀附圖所示甲、乙部份土地被告陳松棟聲  
20 明承受部份有優先承買權存在。(2)被告黃義彬應將106年12  
21 月6日以買賣為原因就被告陳松棟所有如前項所示土地之所  
22 有權移轉登記應予辦理分割及塗銷，回復被告陳松棟所有。  
23 (3)被告陳松棟應將105年12月14日以拍賣為原因就被告許崇  
24 賓律師即謝文聯遺產管理人所有如前項所有土地所有權移轉  
25 登記應予塗銷，回復登記為被告許崇賓律師即謝文聯遺產管  
26 理人所有。(4)被告許崇賓律師即謝文聯遺產管理人應就其所  
27 有如民事更正聲明狀附表所示編號2土地如民事更正聲明狀  
28 附圖所示甲、乙部份辦理分割，並將編號甲、乙土地及如民  
29 事更正聲明狀附表編號1、3、4土地應以12,248,981元與原  
30 告訂立與本院如聲明第一項所示上述拍賣之承受同樣條件之  
31 買賣契約，並將上述土地移轉登記予原告每人應有部份各二



01 分之一。(5)訴訟費用由被告負擔。

02 二、被告答辯略以：

03 (一)台中高分院110年度重上更一字第67號民事判決認定，原告  
04 就A建物與C建物所坐落之系爭土地，有法定租賃權之正當權  
05 源存在，而A建物、C建物及系爭土地均原為謝文聯所有，嗣  
06 謝文聯將A建物及C建物之事實上處分權移轉予原告，足見謝  
07 文聯於讓與A建物及C建物時已默認該等建物於堪用之期間內  
08 繼續使用其所坐落之基地，從而，本件既係因土地及其土地  
09 上之房屋同屬一人所有，而僅將房屋所有權讓與他人，致生  
10 推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之法定租賃權，此係  
11 土地及其土地上之房屋原屬同一人所有，嗣後異其所有之情  
12 形，與民法第426條之1、第426條之2條租用基地建築房屋之情  
13 形截然不同，自應適用民法第425條之1及土地法第104條，  
14 而非民法第426條之1、第426條之2之規定。而土地法第104  
15 條及民法第426條之2規定，對書面通知並無格式或名稱之限  
16 制，且無論其係訴訟上或訴訟外為之，凡得以使優先購買權  
17 人知悉出賣之條件者即足，又強制執行法之拍賣為買賣之一  
18 種，即拍定人為買受人，以執行法院代替債務人立於出賣人  
19 之地位為出賣，關於買賣條件之通知或行使優先購買權之意  
20 思，亦可由執行法院代為或代受，並據為優先購買權是否合  
21 法行使或視為放棄之判斷。

22 (二)原告等2人同為系爭執行事件之建物共有人，依上開說明，  
23 原告對系爭土地乃係具有優先購買權之人。惟參照最高法院  
24 103年度台上字第477號判決及最高法院108年台上字第377號  
25 判決意旨可知，凡具有優先購買權人於知悉買賣事實與買賣  
26 條件後，即應速為優先購買權之行使。依土地法第104條第2  
27 項前段之規定，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先  
28 購買權視為放棄。被告陳松棟於上開執行事件中債權承受  
29 後，原告就A建物部分，經執行法院通知原告行使優先購買  
30 權，原告自得於當時就系爭土地一併主張優先購買權，然原  
31 告未於受通知後10日內表示承買意願，則渠等優先承買權自

01 斯時起已然喪失，而無優先購買權可言。而原告就C建物部  
02 分，原告於台中高分院107年度上字第381號拆屋還地事件有  
03 委任律師為訴訟代理人，該事件之言詞辯論期日已提示本院  
04 104年度司執字第30774號卷，且上訴人即訴外人謝章捷所委  
05 任之訴訟代理人沈律師，於該事件中亦已主張法定租賃關  
06 係，而該訴訟代理人沈律師亦為原告於後續之第二審、第三  
07 審訴訟案件及發回更審訴訟案件之訴訟代理人，是原告至遲  
08 於最高法院發回後之更一審時，即已知悉系爭土地買賣之全  
09 部條件，然原告卻未於知悉後10日內表示承買意願，從未主  
10 張渠等有優先購買權，則該優先購買權已逾10日之除斥期間  
11 而不得再予以主張。

12 (三)而A建物之事實上處分權已於本院112年度簡上字第127號民  
13 事判決，確定A建物之事實上處分權由被告取得該建物全部  
14 之事實上處分權，並補償原告各291,469元，且原告於前所  
15 提之民事追加聲明狀及言詞辯論程序，均自陳其已受有A建  
16 物之優先購買權通知，A建物既已經形成判決確定法律關  
17 係，則其優先購買權之法律關係自己消滅，而不得再為主  
18 張。

19 (四)又參照最高法院100年度台上字第2019號判決意旨可知，優  
20 先購買權人應於知悉土地所有權人出賣基地及買受並買條件  
21 時，在相當期限內行使權利，若長期不行使，不僅有悖於法  
22 之安定性，且如嗣後房地價格飆漲，容許其行使優先購買  
23 權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，自與誠  
24 信原則有違。被告陳松棟經由系爭執行事件之拍賣程序拍  
25 得，本院已通知原告訴訟標的A建物之優先承買權，而C建物  
26 及其所坐落之系爭土地，於前案審理過程中，原告訴訟代理  
27 人就此已主張法定租賃權，且已閱覽系爭執行事件之卷宗，  
28 並知悉內容與出賣條件，惟原告遲至今日行使優先購買權，  
29 而系爭土地之公告現值自104年迄今，漲幅達22%，市價漲  
30 幅理應高於22%，則原告係於系爭土地之價格巨幅上漲後，  
31 始以數年前之價格，主張優先購買權，有違誠信原則之虞。

01 (五)縱認原告有優先承買權，系爭土地之452地號係可分割，依  
02 最高法院106年度台上字第1662號判決及最高法院111年度台  
03 上字第2832號判決意旨，渠等優先承買權得以行使之範圍，  
04 僅限於承租範圍內之基地。

05 (六)另關於被告陳松棟與被告黃義彬間就系爭土地移轉部分，參  
06 照臺灣新竹地方法院85年度訴字第309號判決及本院99年度  
07 重訴字第59號判決意旨可知，土地法第104條之優先購買  
08 權，僅於「買賣」之法律關係中，始有適用。被告陳松棟、  
09 黃義彬及訴外人黃麗香為合資，為便利起見而以被告陳松棟  
10 知名義行事，並使用訴外人黃麗香之銀行帳戶作為使用，於  
11 104年4月30日開立65萬元之銀行本票向當時謝文聯之債權人  
12 元大資產進行討論購買債權，被告陳松棟於104年5月15日以  
13 訴外人黃慧華名義匯入160萬元至訴外人黃麗香銀行帳戶，  
14 事後被告陳松棟不願與被告黃義彬及訴外人黃麗香繼續一同  
15 出資，而由被告陳松棟將系爭土地等移轉予被告黃義彬，由  
16 被告黃義彬執行相關事宜，是被告陳松棟與被告黃義彬間就  
17 系爭土地所為之移轉登記，乃屬退夥後將執行事務之標的即  
18 系爭土地移轉予被告黃義彬，並非基於買賣關係而進行之移  
19 轉登記，依上開見解，並無土地法第104條之適用。再參照1  
20 10年度台上字第1261號判決意旨可知，被告陳松棟、黃義彬  
21 及訴外人黃麗香合資購買系爭土地，自得類推合夥之相關規  
22 定，況合夥並非如買賣具債之相對性，嗣被告陳松棟退出合  
23 資關係，自應適用民法合夥章節關於清算之相關規定，而非  
24 適用民法第347條準用買賣之規定。又土地謄本關於登記原  
25 因之選項中，並無清算乙詞，被告等2人僅能以買賣為登記  
26 原因等語。

27 (七)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

### 28 三、得心證之理由

29 (一)按民法第425條之1第1項前段規定「土地及其土地上之房屋  
30 同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或  
31 將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房

01 屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在  
02 房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九  
03 條第一項規定之限制」，雖以「所有權讓與」為明文，然未  
04 辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處  
05 分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之  
06 全能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓  
07 與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受  
08 讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字  
09 第1723號判決意旨參照）。次按基地出賣時，地上權人、典  
10 權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基  
11 地所有權人有依同樣條件優先購買之權，土地法第104條第1  
12 項定有明文。該條項規定，係指房屋與基地分屬不同之人所  
13 有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在  
14 之情形而言。準此，得否主張該條項之優先購買權，應以基  
15 地或房屋出賣時，房屋所有人與基地所有人間，有無地上  
16 權、典權或租賃關係存在，作為判斷之基準（最高法院102  
17 年度台抗字第236號裁定意旨、109年度台上字第1277號判決  
18 意旨參照）。再按民法第426條之2第1項規定租用基地建築  
19 房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之  
20 權，承租人出賣房屋時，基地所有權人有依同樣條件優先承買  
21 之權，係為達使用與所有合一以盡物之利用，參照土地法第  
22 104條規定而增訂（最高法院102年度台抗字第236號裁定意  
23 旨），故亦以房屋出賣時，房屋所有人與基地所有人間有租  
24 賃關係存在為必要。又強制執行法之拍賣為買賣之一種，於  
25 強制執行程序，土地法上開規定所謂房屋出賣時，應係指拍  
26 定時而言（最高法院110年度台再字第25號判決意旨參照）。查C建物之事實上處分權及系爭土地之所有權，均曾  
27 同屬謝文聯所有，嗣謝文聯將C建物之事實上處分權讓與原  
28 告，系爭建物之所有權仍歸屬謝文聯，而使C建物之事實上  
29 處分權及系爭土地之所有權分屬不同人所有，自得類推適用  
30 民法425條之1規定，推定在房屋得使用期限內，有租賃關  
31

01 係。而於系爭執行事件為拍賣時，C建物之事實上處分權及C  
02 建物所坐落之系爭土地之所有權，已分屬原告及謝文聯之遺  
03 產管理人所有，原告就C建物之事實上處分權，對於C建物所  
04 坐落之系爭土地有租賃關係存在，依上開規定，自有民法第  
05 426條之2規定之適用，先予敘明。

06 (二)原告主張C建物及其坐落之系爭土地原為謝文聯所有，謝文  
07 聯將C建物之事實處分權讓與原告及訴外人謝章捷，系爭土  
08 地則繼續由謝文聯所有，原告對系爭土地有法定租賃權之正  
09 當權源存在，嗣於系爭執行事件，由被告陳松棟聲明承受系  
10 爭土地，並移轉登記予被告黃義彬等語，業據其提出本院不  
11 動產權利移轉證書、彰化縣地籍異動索引、土地登記第二類  
12 謄本、台中高分院110年度重上更一字第67號民事判決在卷  
13 可稽（見本院卷第19至79頁），亦為被告所不爭執，堪信為  
14 真實。至原告主張系爭土地於本院拍賣時，有依同樣買賣條  
15 件優先承買之權，惟本院僅就A建物之部分通知原告，就系  
16 爭土地之部分未依法通知原告，即逕將系爭土地出賣予被告  
17 陳松棟，嗣被告陳松棟將系爭土地辦理所有權移轉登記予被  
18 告黃義彬，業已侵害原告優先承買系爭土地之權利等情，均  
19 為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點，分述如下：

20 1.原告是否已受合法通知，而未於相當期限內對系爭土地行使  
21 優先購買權？

22 (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  
23 先購買之權。土地法第104條第1項前段、民法第426條之2第  
24 1項前段分別定有明文。次按土地法第104條第1項規定之承  
25 租人優先購買之權，係為保護房屋所有權人與基地承租人之  
26 權益，並調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地  
27 利用權得為結為一體，以維持房屋所有權之安定性，避免危  
28 害社會經濟，而賦予基地承租人之權利。必該優先購買權  
29 人，於接到出賣人以與買賣契約同樣條件（即買賣契約上所  
30 約定之各項條件，如買賣標的、範圍、價金及付款方法等）  
31 之通知後而於10日內不表示者，其優先購買權始得視為放

01 棄。民法第426條之2第2項更規定，該通知應以書面為之。  
02 所謂通知，係將得以相同條件為優先購買之情事，向受領通  
03 知有優先購買權之人為告知之意，此與民事訴訟之答辯、係  
04 對他造當事人所為之訴訟行為表示反對者有別，因此縱於答  
05 辯狀內容曾將買賣標的、範圍、價金及付款方法等，記載並  
06 送達於有優先承買權之人，如非以其有優先購買權之本意而  
07 為通知，意僅在對於該訴訟予以答辯者，尚難認係依前揭規  
08 定所為之通知，其優先購買權仍不能視為放棄（最高法院10  
09 1年度台上字第841號判決意旨參照）。又買賣價額屬買賣主  
10 要條件之一，出租人通知承租人優先承買時自應將出賣與他  
11 人之買賣價額一併通知，承租人始能抉擇是否願優先承購，  
12 不得僅以承租人知悉買賣土地之事實，即謂已盡通知之義務  
13 （最高法院100年度台上字第1530號判決、103年度台上字第2  
14 477號判決、101年度台上字第1716號判決參照）。次按土地  
15 法第104條固未規定基地出賣通知之方式，然觀諸民法第426  
16 條之2之立法理由：「建築基地之出租人將基地出賣於第三  
17 人時，承租人之租賃權雖繼續存在，然其使用與所有仍不能  
18 合一。承租人在承租基地上設置之建築物出賣於第三人時，  
19 亦然。為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少  
20 糾紛，爰參照土地法第一百零四條，增訂本條」，可知立法  
21 者對於基地出賣之通知方式，係採要式主義。土地法第104  
22 條及民法第426條之2於是用上並無齟齬之處，依立法及體系  
23 解釋，應認為基地出賣時，土地所有權人應以「書面」將土  
24 地出賣之條件通知予承租人，否則即不生通知之效力。

25 (2)經查，本件於系爭執行事件拍賣，雖以彰院勝104司執辛字  
26 第30774號函通知原告得對該次拍賣之不動產行使優先承買  
27 權，惟該函僅以原告對A建物有優先購買權之意思而為通  
28 知，尚未通知原告對於C建物及其所坐落之系爭土地亦有優  
29 先購買權，有本院民事執行處函在卷可佐（見本院卷第20  
30 9、333頁），縱原告得於前拆屋還地事件之民事訴訟中，透  
31 過該訴訟之言詞辯論期日所提示之本院104年度司執字第307

01 7號卷，及其律師所主張之法定租賃關係，進而得知系爭執  
02 行事件所拍賣之全部標的、範圍、價金及付款方法等，然此  
03 皆屬民事訴訟之答辯、對當事人他造所為之訴訟行為表示反  
04 對等民事訴訟上之攻防方法，其意僅在於對訴訟予以答辯，  
05 而非以原告有優先購買權之本意而為之書面通知，尚難認係  
06 依前揭規定所為之通知，原告之優先購買權自不能視為放  
07 棄。是被告辯稱原告就A建物部分，經執行法院通知原告行  
08 使優先購買權，原告自得於當時就系爭土地一併主張優先購  
09 買權，且就C建物部分，於前拆屋還地訴訟中，即已知悉系  
10 爭土地買賣之全部條件，然原告卻未於知悉後10日內表示承  
11 買意願，該優先購買權已逾10日之除斥期間而不得再予以主  
12 張云云，揆諸前揭說明，尚不足採為對被告有利之認定，則  
13 原告主張其就系爭土地有依同樣買賣條件優先承買之權，本  
14 院於拍賣時未依法通知原告，即逕將系爭土地出賣予被告陳  
15 松棟等語，洵屬有據。

16 2.原告依民法第426條之2及土地法第104條之規定，得以行使  
17 優先購買權範圍為何？

18 (1)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋所  
19 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，  
20 於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土  
21 地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋  
22 讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應  
23 以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係  
24 之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院102台上字第1  
25 508號判決意旨參照）。次按民法第426條之2、土地法第10  
26 4條之規範目的在保護現有基地或房屋所有權人、地上權  
27 人、典權人、承租人之權益，使土地所有權之歸屬及利用於  
28 公平合理之原則下，歸併同一人。而基地承租人是指承租基  
29 地在其上興建建築物之承租人，故如所承租之範圍僅為土地  
30 之一部，就其餘部分並無承租權，則於土地出賣時，除該土  
31 地有不能分割之情形外，承租人之優先承買權，應限於承租

01 範圍內之基地（最高法院103年度台上字第1481號判決意旨  
02 參照）。因此，承租人如只承租土地之一部興建建築物，其  
03 得主張優先購買之土地，應限於「承租範圍內」之「（建築  
04 物）基地」而已，並非承租範圍之全部土地，當然更不及於  
05 承租範圍外或「使用」或「占用」之土地。

06 (2)經查，謝文聯曾於93年間，僅保留C建物所坐落之系爭土地  
07 之所有權，而將C建物之事實上處分權讓與原告，該C建物占  
08 有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之庭院、  
09 走道等，均得與系爭土地成立法定租賃關係。C建物之鐵皮  
10 屋之部分，實際上可區分為東側鐵皮屋即附圖一C2、C3部  
11 分，與西側鐵皮倉庫即附圖一C1部分，二者雖相接但內部不  
12 相通，構造上各自獨立，各有出入口，東側之C2、C3鐵皮屋  
13 內有飯桌、神龕及一般家庭之客廳設備，可供居住使用，西  
14 側之C1鐵皮有隔間充作貯藏室，可堆置雜物供倉庫使用，分  
15 別占用系爭土地如附圖一455地號之編號C1、C2及452地號之  
16 編號C3之面積，而C建物之屋簷下方外延伸涵蓋至道路三米  
17 處之範圍及位置，並以鐵線圍籬與道路相隔之部分，由附圖  
18 一C3至北側鐵線圍籬即附圖一E3與東側空地即附圖一甲1，  
19 可做為C建物之庭院及走道使用，占用系爭土地如附圖一452  
20 地號之編號E3及甲1之面積，又被告於本院113年5月8日言詞  
21 辯論中表示，系爭土地之452地號為可分割，有勘驗測量筆  
22 錄、現場照片、言詞辯論筆錄、前審民事判決在卷可證（見  
23 本院卷一第109至129、325頁、本院卷二第29至33頁），足  
24 認原告所有事實上處分權之C建物與系爭土地間，就如附圖  
25 一455地號之編號C1及C2、452地號之編號C3、E3及甲1之部  
26 分，存有法定租賃關係。是原告依民法第426條之2及土地法  
27 第104條之規定，得以行使優先購買權範圍，揆諸前揭規  
28 定，自為C建物所坐落之基地及其附屬之空地及庭院即如附  
29 圖一455地號之編號C1及C2、452地號之編號C3、E3及甲1部  
30 分，逾此範圍，即屬無據，尚不足採。

31 3.原告請求被告塗銷系爭土地之所有權移轉登記，暨與原告訂



01 立與系爭執行事件拍賣同樣條件之買賣契約，並將系爭土地  
02 所有權移轉登記予原告每人應有部分各二分之一，有無理  
03 由？

04 (1)按出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記  
05 者，不得對抗優先承買權人，民法第426條之2第3項定有明  
06 文。次按出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契  
07 約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第2項  
08 後段定有明文。是土地法第104條之優先購買權具有相對之  
09 物權效力，承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出  
10 租人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第三  
11 人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以買  
12 賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，從  
13 而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及塗銷該  
14 項登記，並依約辦理所有權移轉登記（最高法院97年度台上  
15 字第2219號判決參照）。又土地法第104條之優先購買權人  
16 行使其優先購買權，為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為  
17 之，在訴訟中以書狀或言詞表示行使優先購買權之意思，均  
18 可認業已合法行使優先購買權。另按當事人主張有利於己之  
19 事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其  
20 情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明  
21 文。所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為  
22 有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相  
23 當之證明，自無從認定其主張為真正，而所謂依其情形顯失  
24 公平者即係考量相關證據取得難易程度等，有證據偏在及武  
25 器不平等情形。是民事訴訟如待證事實陷於真偽不明狀態  
26 時，為求發現真實並促進訴訟，應依舉證責任分配之原則，  
27 命負舉證責任之人提出證據，再由法院本於調查證據之結  
28 果，斟酌全辯論意旨，依證據評價判斷事實真偽。倘負舉證  
29 責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切心證時，  
30 即應對事實真偽不明之狀態承擔不利益之結果（最高法院10  
31 7年台上字第974號判決意旨參照）。

01 (2)經查，原告就C建物所坐落系爭土地之部分，有優先購買權  
02 存在乙情，已如前述。原告就系爭土地主張優先購買權而提  
03 起本件訴訟，依前揭說明，足認原告業已合法對系爭土地為  
04 行使優先購買權之意思表示。而本院於拍賣C建物所坐落系  
05 爭土地之部分時，未依法通知原告，即逕將系爭土地出賣予  
06 被告陳松棟等情，已如前述，而被告陳松棟又將系爭土地辦  
07 理所有權移轉登記予被告黃義彬，雖被告以被告陳松棟與被  
08 告黃義彬間就系爭土地所為之移轉登記，乃屬退夥後將執行  
09 事務之標的即系爭土地移轉予被告黃義彬，並非基於買賣關  
10 係而進行之移轉登記，且土地謄本關於登記原因之選項中，  
11 並無清算乙詞置辯，並據以提出臺灣土地銀行交易明細、臺  
12 灣土地銀行匯款申請書在卷可憑（見本院卷第191至193  
13 頁），惟查，土地謄本上之記載，固具不動產之公示性，而  
14 僅有推定之效力，容由當事人舉反證予以推翻，本院核閱卷  
15 附土地登記第二類謄本，就系爭土地之登記原因係記載為買  
16 賣，再審酌被告所提上開事證，僅能證明被告陳松棟、黃義  
17 彬與訴外人黃麗香間，有金錢上之匯款交易往來乙情，未能  
18 具體說明渠等間所為之金錢往來原因究竟為何，尚不能使本  
19 院形成足以推翻土地謄本上記載登記原因為買賣之心證，被  
20 告復未能提出其他任何具體事證，以證明渠等間就系爭土地  
21 之移轉非基於買賣關係，僅空言泛稱係退夥後之標的移轉云  
22 云，是被告前開所辯無足憑採，系爭土地之移轉原因應為買  
23 賣關係。又C建物於謝文聯讓與事實上處分權與原告等2人及  
24 訴外人謝章捷後，由原告等2人及謝章捷共同持有C建物之事  
25 實上處分權，應有部分各三分之一，嗣謝安捷以同意書將其  
26 持有C建物之三分之一事實上處分權讓與原告，有同意書、  
27 印鑑證明在卷可證（見本院卷第135、139頁），足認原告已  
28 取得並共同持有C建物之全部事實上處分權，渠等間對C建物  
29 之事實上處分權之應有部分各為二分之一。從而，本院立於  
30 出賣人地位與被告陳松棟間或被告陳松棟與被告黃義彬間所  
31 訂立之買賣契約，依民法第426條之2第3項、土地法第104條

01 之規定，均不得對抗原告，原告請求被告塗銷渠等間以買賣  
02 原因，就C建物所坐落之系爭土地所為之所有權移轉登記，  
03 暨請求被告許崇賓律師即謝文聯之遺產管理人就系爭土地應  
04 依同樣條件與原告簽訂買賣契約，並於原告履行該買賣契約  
05 後，辦理所有權移轉登記予原告謝彰安、謝頤銀應有部分各  
06 二分之一，應屬有據。

07 四、綜上所述，被告既未依前揭規定合法通知原告得以行使優先  
08 購買權，原告之優先購買權自不能視為放棄，則原告依民法  
09 第425條之1及民法第426條之2之規定，請求如訴之聲明，原  
10 告先位訴之聲明有優先承買權，已如前述，超過原告法定租  
11 賃關係及使用範圍，為無理由，應予駁回。原告備位訴之聲  
12 明有優先購買權，合於其使用權利之現況，為有理由，應予  
13 准許。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用  
15 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
16 爰不逐一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
19 民事第四庭 法官 姚銘鴻

20 土地現況圖：彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8月8日  
21 北土測字第1088號土地複丈成果圖。

22 附圖一：彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8月8日北土  
23 測字第1088號土地複丈成果圖。

24 附圖二：彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年8月8日北土  
25 測字第1087號土地複丈成果圖。

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
30 書記官 楊美芳