臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第44號

上　訴　人　許凱翔

被上訴人　　黃汀韻

000000000000000000

訴訟代理人　黃正雄

　　蘇素梅

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國111年5月27日臺灣臺東地方法院110年度訴字第115號第一審判決提起上訴，本院於111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。本件上訴人於原審主張其與訴外人常明德間就臺東縣○○鄉○○○段000○000地號土地(下分稱000、000地號土地)有基地租賃關係存在，上開土地與常明德所有同段000地號土地(下稱000地號土地，與000、000地號土地合稱系爭土地)經法院合併拍賣由被上訴人拍定，上訴人依民法第426條之2、土地法第104條規定有優先承買權等語，原審判決後，上訴人另主張依土地法第103條規定，無該條所列各款情形，出租人不得收回基地，上訴人與訴外人常明德間之租賃契約無發生任意終止之效力等語(見本院卷第8、61頁)，核屬就上訴人與常明德間租賃契約仍然存在之攻防方法為補充，依民事訴訟法第447條第1項第3款之規定，爰准許其提出，先此敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

(一)訴外人常明德所有000、000地號土地與上訴人所有同段000地號土地(下稱617地號土地)相鄰，因訴外人即上訴人之母羅綠容有在000地號土地及相鄰土地蓋屋使用需求，於民國86年間與常明德訂立租賃契約，承租000、000地號土地，供建築房屋及門前停車使用，並於建築門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○000○0號房屋(下稱系爭房屋)後移居之，嗣經羅綠容將系爭房屋讓與上訴人，上訴人繼受系爭房屋所生之權利義務關係。000地號土地亦為常明德所有，系爭土地經臺灣臺東地方法院(下稱原審法院)合併拍賣，被上訴人以總價新臺幣(下同)1,899,999元拍定，上訴人得以同樣條件優先承買系爭土地，不限於系爭房屋坐落之000、000地號土地。常明德曾於100年間表示有意出賣系爭土地，羅綠容亦有購買意願，惟常明德當時未告知詳細買賣條件，仍待進一步商談，並與羅綠容簽訂租約中止協議書(下稱系爭協議書)，常明德雖此後失聯，亦未再收取租金，但不影響上訴人之優先承買權。

(二)系爭協議書並非合意終止，常明德與羅綠容並無終止系爭租約之真意：

1.系爭協議書係因訴外人常明德表示有委託仲介公司與買方商討，上訴人是否一併出售而製成；羅綠容亦表示要購買，因訴外人常明德表示當下要返回大陸地區，先簽回來再談，故而簽下系爭協議書，並非合意終止。

2.常明德之友人李宁順曾要求交付租金，羅綠容並曾於100年6月間於臺東體育場交付租金與友人李宁順35,000元，另租賃契約係有押租金，常明德亦未退還於上訴人，可知其並非合意終止，當然存在租賃關係。

3.系爭協議書係於100年1月22日簽立，但系爭協議書載有「雙方聲明即日終止」，然據上訴人於原審提出之常明德親筆書立之收據，租金收至100年元月底止，足以證明常明德與羅綠容並無終止系爭租約之真意。

(三)系爭協議書由羅綠容提出與原審法院強制執行處，係為主張

其系有租地蓋屋之事實，而該協議書第二段後，亦有土地若未出售之等語，而該租約及協議，常明德皆未表示主張解除或中止，被上訴人亦不符合代位第三人常明德主張；故就租地建屋訂定優先承買權之規範，係成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之(最高法院106年度台上字第1263號判決意旨參照)，倘承租人行使優先承買權時，本於租地建屋契約而在土地上確建有房屋者，其行使優先承買權即屬合法，縱然該租約嗣經終止，仍不影響其原本已取得之優先承買權，以符土地法第104條、民法第426條之2等條文之意旨。

(四)按土地法規定，租用建築房屋之基地，非有土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得收回。上訴人既有租地蓋屋之事實，以土地法第103條之立法意旨可知，出租人常明德既無任何主張，該契約當然無任意發生終止之效力。

(五)於原審聲明：確認上訴人就系爭土地優先承買權存在。於本院聲明：原判決廢棄；確認上訴人就系爭土地優先承買權存在。

二、被上訴人主張：

(一)87年間系爭土地上未有任何房屋，上訴人無從證明有向常明德承租系爭土地及租賃目的係為建築房屋。縱認常明德與上訴人間就系爭土地曾有租賃關係存在，業於100年1月22日經簽訂系爭協議書而合意終止，上訴人已屬無權占用系爭土地，系爭房屋並於105年間因風災自然毀損致不堪使用狀況。況上訴人縱得主張優先承買權，應僅限於其租用土地建築房屋範圍，不包含其他雖經合併拍賣但未有建築房屋且使用上可分之土地。

(二)上訴人所示付租金收據，雖可認為常明德簽收，但無法證明承租項目及同意用途及租賃約定詳細內容為何，租約僅為上訴人單方陳述。假若有書面租地建屋租約，應有長期給付租金之實證，惟上訴人僅提示98年中至100年元月間之租金收據，無其他期別或以匯款或其他方式之租金給付紀錄，實難

無疑實。縱使羅綠容曾經有租地行為，因為上訴人無法提供書面契約詳細約定內容，常明德已歿無法對質，無足夠證據證明土地所有人常明德同意其建屋於系爭土地上。

(三)房屋稅籍資料顯示，97年4月至105年8月期間系爭房屋並非上訴人或羅綠容所有，建屋者另為訴外第三人，上訴人於105年8月透過買賣由第三人轉移取得該建物。而房屋所有人亦非承租人。該屋並無民法第426條之2第1項及土地法第104條「租地建屋」之適用。

(四)系爭協議書成立後，上訴人及羅綠容均非承租人，在無租約的情況下，任何人無權於原建物經風災毀損至不堪使用狀態後，逕自占地重新改建。現有該建物著實屬無權占用系爭土地。

(五)上訴人稱「羅綠容表示要購買，因訴外人常民德表示要回大陸地區，先簽回來再談，故而簽下協議書，並非合意終止」、「羅綠容並曾於100年6月間於台東體育場交付租金與友人李宁順35,000元，另租賃契約係有押租金，常明德亦未退還於上訴人，可知其並非合意終止」等，無實物可證，不足以推論協議書非合意中止。

(六)不論該收據是否為租金，僅就計算期間而言，如上訴人證詞半年金額是35,000元/6個月，依簽發字條所載自七月至元月期間計有7個月，由此證據顯示後面有將近一個月的期間沒有收費；且字條並無元月底字樣，無法證明常明德有收受100年1月22日以後租金之事實。

(七)於原審聲明：上訴人之訴駁回；於本院聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見原審卷第171-172頁，本院卷第79頁)

(一)訴外人常明德於100年1月13日以買賣為原因，登記取得系爭土地所有權，並於常明德死亡後由其遺產管理人行政院國軍退除役官兵輔導委員會岡山榮譽之家(下稱退輔會岡山榮家)管理系爭土地。

(二)常明德與羅綠容於100年1月22日簽訂系爭協議書，就系爭土地於立該協議書前之租賃契約，雙方聲明即日中止。

(三)000、000地號土地相鄰，由上訴人經營之翔記餐廳占用，其上蓋有鐵架鐵皮之系爭房屋；000地號土地與000、000地號土地隔著臺東縣綠島鄉環島公路，部分為空地，部分供通行使用，其上無房屋存在。

(四)系爭土地於110年1月28日第1次拍賣程序中，經被上訴人對000、000、000地號土地分別出價1,349,999元、50,000元、500,000元，以總價1,899,999元投標後拍定，並於110年2月4日繳納上開價金完畢。

(五)系爭房屋於97年4月設立房屋稅籍，納稅義務人為訴外人林義森，於105年8月買賣變更為上訴人，上訴人現為系爭房屋之事實上處分權人。

四、本院之判斷：

(一)本件系爭土地原為訴外人常明德所有，常明德死亡後由其遺產管理人退輔會岡山榮家管理系爭土地。系爭土地於110年1月28日經原審法院強制執行進行拍賣程序，經被上訴人以總價1,899,999元拍定，並於110年2月4日繳納上開價金完畢之事實，為兩造所不爭執，此部分事實可堪認定。上訴人主張伊母親即訴外人羅綠容與常明德間就000、000地號土地有租賃基地建築系爭房屋之租賃契約存在，依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，上訴人對系爭土地有優先承買權存在等語，為被上訴人所否認，故本件爭執之重點，在於：上訴人主張依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，其對系爭土地有優先承買權一節，是否可採？茲就本院之判斷說明如下。

(二)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則(最高法院102年度台上字第297號民事判決意旨參照)。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項定有明文。基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項亦有規定。其立法目的在於達到使用與所有合一之目的，促使租用基地建築房屋之基地用益權人與基地所有人同一，保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使用人之權益，促進物之利用，並讓法律關係單純化，以減少日後糾紛。故雖於基地上建築房屋但屬無權占有基地者，基地所有人對其房屋繼續存在欠缺預見可能性，應無保護必要，顯無上開規定適用餘地。

(三)上訴人與訴外人常明德間就系爭土地無租賃關係存在：

1.依兩造均不爭執之訴外人常明德與上訴人之母羅綠容於100年1月22日簽立之租約中止協議書記載：「一、出租人與承租人間，原綠島鄉上○○段000、000、000號土地，於立本協議書前之租賃契約，雙方聲明即日中止。二、原土地上未保存之建物或工作物時保留原狀。將來土地出售時，原承租人羅綠容得將原土地上未保存之建物或工作物出售予承買土地之新地主，出售價金歸屬原承租人羅綠容。如土地未出售，而做自已使用或出租他人使用亦同。倘若原地主、新地主或承租人，不為承購原土地上未保存之建物或工作物，原承租人羅綠容應立即拆除該建物及工作物，且不得要求任何金錢補償或代價。」(見原審卷第145頁)，就系爭土地之租賃契約即日中止一節，文義清楚明確，關於系爭土地上之系爭房屋將來如何處理亦為約定，且無隻字片語提及日後由羅綠容買受系爭土地等情，足認常明德與羅綠容已於100年1月22日合意終止系爭土地之租賃契約至明。

2.上訴人雖主張常明德之友人李宁順曾要求交付租金，羅綠容並曾於100年6月間於台東體育場交付租金與友人李宁順35,000元，另租賃契約係有押租金，常明德亦未退還，可知並非合意終止，當然存在租賃關係等語，並提出收據影本2紙為

證。惟上訴人提出之收據影本2紙上雖有常明德、李宁順之簽名，然其中一紙記載「99年7月至100年元月止、租金參萬伍仟元已付清」、另一紙記載「收羅綠容99年2月4日、租金現金30,000元、6/30票40,000、98至99/6/30日」等語(見原審卷第7頁及本院卷第79頁筆錄)，參酌上訴人陳稱：於100年間前常明德都是親自收取租金，於100年間與常明德失聯後，未再給付過租金等語(見原審卷第132-133頁)，已難認100年元月後仍有給付系爭土地租金之事實；上訴人於本院並稱：租金約定半年拿一次，一次35,000元等語(本院卷第78頁)，依上訴人所提上開收據記載「99年7月至100年元月止、租金參萬伍仟元已付清」等語，並無明確之起迄日期，所給付租金金額大約半年，尚難推認常明德收取之租金應算至100年元月底或系爭土地之租賃關係於系爭協議書簽立即100年1月22日之後仍然存在之事實。上訴人就其主張有利於己事實，既未能舉證以實其說，尚難憑採。至於羅綠容是否曾經交付常明德押租金或押金數額多少等節，上訴人並未提出相關證據，系爭協議書中亦無隻字片語提及有何押租金之情事，上訴人此部分主張已難信實；又縱使認為常明德有應返還之押租金尚未返還，亦僅為羅綠容是否得請求返還押租金之問題，與系爭協議書約定合意終止系爭土地租賃契約之效力不生影響。

3.上訴人另主張：羅綠容與常明德並無簽立系爭協議書終止租約之真意云云。然同前所述，系爭協議書之記載內容明確，並無疑義，上訴人復未能提出常明德於系爭協議書簽立後繼續收取租金之相關證據，上訴人此部分主張難以憑採。

4.上訴人雖援引他案最高法院106年度台上字第1263號判決，主張倘承租人行使優先承買權時，在土地上確建有房屋者，其行使優先承買權即屬合法，縱然該租約嗣經終止，仍不影響其原本已取得之優先承買權云云。惟本件上訴人主張對系爭土地行使優先承買權之時間為110年間，斯時羅綠容早已與常明德終止系爭土地之租賃關係，已非系爭土地之承租

人，與上開判決所稱承租人行使優先承買權時尚有承租人之地位者不同，故縱使系爭房屋仍然存在，上訴人亦無從主張繼受羅綠容之承租人地位而行使優先承買權。

(四)上訴人主張本件無土地法第103條所列各款情形，常明德不得收回系爭土地，系爭協議書不生終止之效力等語。惟土地法第103條係對當事人之一方片面行使契約終止權所設之限制，初不排除當事人雙方以合意終止契約(最高法院83年度台上字第957號判決意旨參照)。依系爭協議書之內容，羅綠容與常明德間已經合意終止系爭土地之租賃契約，已如前述，上訴人自無從援引土地法第103條之規定主張系爭土地之租賃契約終止不生效力。

(五)基上各節，系爭協議書簽立後，羅綠容與常明德間系爭土地租賃關係已經終止，非系爭土地之承租人，上訴人自無從繼受取得系爭土地之租賃關係，上訴人亦自承其與常明德或常明德遺產管理人間無租賃關係(見本院卷第161頁)，則上訴人於系爭土地拍賣時既非承租人，顯與民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定之「承租人」要件不符，上訴人主張對系爭土地有優先承買權，洵無足採。至於上訴人於原審請求通知林義森到庭作證，惟依上訴人所陳待證事實，僅足以證明林義森曾協助羅綠容交付系爭土地租金予常明德，對於羅綠容自簽訂系爭協議書後，已非系爭土地之承租人之事實，不生影響；另上訴人於本院請求通知李宁順到庭，證明常明德有要跟我們買賣系爭土地，但沒說一定要賣我們，還在商量階段等語，不論常明德是否曾有意將系爭土地賣予羅綠容或上訴人，均無礙系爭協議書終止系爭土地租約之效力，上訴人既非系爭土地之承租人，即無從行使優先承買權，上訴人請求調查上開證人均無必要，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人於系爭土地拍賣時已非承租人，不符民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定之「承租人」要件，無從對系爭土地行使優先承買權。上訴人依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，請求確認上訴人

就系爭土地之優先承買權存在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　張健河

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　徐珮綾

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。