臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第51號

上　訴　人　郭怜君
訴訟代理人　陳泰毅
被上訴人　　蔡秀欉

　　藍柏元
訴訟代理人　邱聰安律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國111年7月15日臺灣臺東地方法院109年度訴字第187號、110年度訴字第93號第一審判決提起上訴，本院於112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，倘無民事訴訟法第386條規定之不得一造辯論判決之事由，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被上訴人蔡秀欉(下稱蔡秀欉)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請(見本院卷第199頁)，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、上訴人主張：坐落於臺東縣○○鄉○○段000(下稱系爭土地)、000(下稱上訴人土地)、000(下稱000號土地)地號土地，原為蔡秀欉所有，並在系爭土地及上訴人土地上興建門牌號碼臺東縣○○鄉○○路00號房屋(重編門牌號碼前為臺東縣○○鄉○○00號，包含系爭土地上之臺東縣○○鄉○里段00○號建物〈下稱00建號部分〉及同段暫編00建號建物

〈臺灣臺東地方法院【下稱臺東地院】102年度司執字第7430號案件拍賣時暫編，並非經辦理保存登記之建號，下稱00建號部分〉，以下就00、00建號合稱系爭房屋，系爭房屋並與系爭土地合稱系爭房地)，嗣伊經臺東地院102年度司執字第7430號拍賣程序，於民國106年5月1日拍定取得上訴人土地所有權，後經臺東地院106年度東簡字第126號民事確定判決，認定伊與蔡秀欉間就00建號占有上訴人土地部分，有推定租賃關係存在。因00建號占有上訴人土地，倘蔡秀欉出賣系爭房地，伊自得依土地法第104條第1項規定，對系爭房屋主張優先購買權，並因伊行使優先購買權買得系爭房屋後，依同上規定，亦得對系爭土地主張優先購買權。詎蔡秀欉出賣系爭房地時，未通知伊是否依土地法第104條第1項規定行使優先購買權，逕於109年5月9日，以新臺幣(下同)250萬元代價，將系爭房地出賣予藍春滿，並由蔡秀欉依藍春滿之指示，將系爭土地及00建號辦理移轉登記予被上訴人藍柏元(下稱藍柏元)，並於同年月29日完成登記。爰依土地法第104條第1項規定，請求確認伊就系爭房地有優先購買權存在，並請求藍柏元塗銷系爭房地所有權移轉登記，由蔡秀欉以相同條件出賣系爭房地予伊等語。並聲明：1、確認伊就系爭房地，有優先購買權利；2、藍柏元就系爭房地於109年5月29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記為蔡秀欉所有；3、蔡秀欉應就系爭房地，以出售予藍春滿之相同條件，即總價250萬元與伊訂立買賣契約，並於伊給付250萬元後，將系爭房地移轉登記為伊所有。

二、蔡秀欉、藍柏元則以：依系爭房屋登記謄本，僅記載00建號坐落在系爭土地上，而非上訴人土地，而蔡秀欉係將系爭房地一併出售，自無土地法第104條第1項所定土地與房屋分屬不同人所有之情形，上訴人自不得主張有優先購買權。又占有上訴人土地之00建號，並非建物登記謄本上之真正建號，僅係因強制執行時與正式建號「00建號」分別坐落不同土地所致，惟兩者仍屬同一建物，蔡秀欉自得出售系爭房屋全

部。再系爭房地既為蔡秀欉一併出售予藍柏元，就系爭房地間應無推定租賃關係之適用，上訴人亦不得主張有優先購買權存在，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：1、原判決不利於上訴人部分廢棄；2、上開廢棄部分，請求判決如下：(1)確認上訴人就蔡秀欉所有系爭房地有優先購買權利；(2)藍柏元就系爭房地於109年5月29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷，並回復登記為蔡秀欉所有；(3)蔡秀欉應就系爭房地，以出售予藍春滿之相同條件，即總價250萬元與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付250萬元後，將系爭房地移轉登記為上訴人所有。藍柏元答辯聲明:上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第103至107頁)：

(一)系爭土地、上訴人土地、000號土地原均為蔡秀欉所有，於102年7月1日，訴外人林添丁於102年7月1日持臺東地院核發之88年度拍字第315號拍賣抵押物裁定暨其確定證明書，據以向臺東地院聲請強制執行債務人即蔡秀欉之系爭土地、上訴人土地及000地號土地，並經臺東地院以102年度司執字第7430號拍賣抵押物強制執行事件受理在案。

(二)臺東地院於105年4月7日就上訴人土地、000地號土地再行拍賣，上訴人於105年4月7日以總價350萬元價格投標買受上訴人土地及000地號土地，並登記為所有權人。

(三)呂紹禎曾向蔡秀欉承租系爭土地，約定租期自101年11月1日至111年10月31日，共計10年，約定租金自101年11月1日起至103年12月31日止，每月租金2萬元，自104年1月1日起至111年10月31日止，每月租金3萬元，並約定：「租期期滿後，由承租人興建之辦公室及住家之設施，全無條件歸屬出租人(即蔡秀欉)所有。」（下稱系爭土地租約）。

(四)00建號坐落在系爭土地部分之面積為55.54平方公尺，00建號坐落在上訴人土地部分之面積為141.4095平方公尺。

(五)呂紹禎及蔡秀欉曾就系爭房屋訂立房屋租賃契約，期間為1

01年11月1日起至111年10月31日止，每月租金2萬元，上載房屋係供營業之用，並經公證在案（下稱系爭房屋租約）。

(六)系爭房屋係呂紹禎出資興建，於92年7月24日建築完工，登記於蔡秀欉名下。

(七)00建號占有上訴人土地，經臺東地院106年度東簡字第126號於判決理由中認上訴人與蔡秀欉間有民法第425條之1第1項之推定租賃關係存在，而判決蔡秀欉應自107年2月5日起至111年10月31日止，應按月於每月5日給付租金613元予上訴人。

五、本院之判斷：

蔡秀欉出賣系爭房地予藍春滿，並依藍春滿指示將系爭土地及00建號辦理移轉登記予藍柏元，上訴人是否因系爭房屋之一部占有上訴人土地，而對系爭房地有優先購買權(見本院卷第107頁)？

(一)按土地法第104條第1項規定：「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。」此項優先購買權，具有物權之效力(最高法院109年度臺上字第3229號判決參照)，而得否主張該優先購買權，應以基地或房屋出賣時，房屋所有人與基地所有人間，有無地上權、典權或租賃關係存在，作為判斷之基準(最高法院109年度臺上字第1277號判決參照)。又按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或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，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。此規範目的在使房屋所有權與基地利用權一體化，以保護房屋之合法既得使用權，以「推定租賃關係」，解決房屋在得使用期限內利用基地之問題，避免社會經濟資源之浪費(最高法院111年度臺上字第856號判決參

照)。而該推定租賃關係，乃在當事人間無特別約定下，推定其意思表示為租賃關係(最高法院106年度臺上字第1622號判決參照)。再因民法第425條之1規定推定有租賃關係，但究與土地法第104條第1項所示之承租人，係本於意定租地建屋契約而占有基地之情形有別。依民法第757條規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」自不宜擴張解釋或類推適用各該規定，認該法定租賃關係之土地出租人得享有此具物權效力之優先購買權(臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民執類提案第14號研討結果同此意旨)。

(二)經查：

1、依兩造不爭執事項(一)(二)(四)(七)，原為蔡秀欉所有系爭房屋部分占有上訴人土地，並經臺東地院106年度東簡字第126號民事確定判決，認定上訴人與蔡秀欉間有民法第425條之1第1項之推定租賃關係存在，則2人間既僅為「推定租賃關係」，依前規定及說明，蔡秀欉出賣系爭房地時，上訴人自難適用或類推適用土地法第104條第1項規定而主張基地所有權人之優先購買權。

2、至上訴人另主張：(1)00建號與00建號均有占用上訴人土地，且2建號各有獨立出入門戶，並無隔牆而為獨立之2建物，(2)蔡秀欉與藍春滿之109年5月9日不動產買賣契約書，買賣標的除系爭土地及00建號外，並不包括00建號等語(見本院卷第97、101頁)，為藍柏元否認，縱其主張屬實，亦不影響「推定租賃關係」之出租人即上訴人，對於承租人即蔡秀欉出賣所有系爭房地時，並無享有此具物權效力之優先購買權。

六、綜上所述，上訴人依土地法第104條第1項規定，確認其就系爭房地有優先購買權，並請求塗銷藍柏元就系爭房地所為之所有權移轉登記及依同樣條件向蔡秀欉優先購買系爭房地，為無理由，應予駁回。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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、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　　112　　年　　3　　月　　31　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　張健河

法　官　顏維助

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　　112　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　秦巧穎

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。