

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第115號

原告 楊一書

訴訟代理人 黃清濱律師

複代理人 江昭燕律師

被告 余蔣水倉

李麗霞

唐培益(即唐辛存之繼承人)

唐銘德(即唐辛存之繼承人)

唐芬芳(即唐辛存之繼承人)

唐銘聲(即唐辛存之繼承人)

市更新建設股份有限公司

法定代理人 楊宗錦

上七人共同

訴訟代理人 林宇文律師

上列當事人間確認優先購買權等事件，本院於民國115年5月28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、原告主張：訴外人唐辛存、被告余蔣水倉及李麗霞（下稱唐

01 辛存等3人) 為如附表所示土地(下稱系爭土地)之共有
02 人,原告前向唐辛存等3人承租系爭土地作為鐵皮屋(下稱
03 系爭鐵皮屋)基地使用,並由其父親即訴外人楊棟彥於民國
04 107年9月10日代為簽定租賃契約(下稱系爭租約),約定租
05 期自107年5月1日起至112年4月30日止,其依民法第426條之
06 2、土地法第104條規定就系爭土地有優先承買權,並經雙方
07 於系爭租約第6條確認此情。詎唐辛存等3人即訴外人紀有得
08 於110年9月28日出售系爭土地及基隆市○○區○○段0000○
09 000000○000000○000000地號土地(以上4筆土地下合稱148
10 1地號等4筆土地)予被告市更新建設股份有限公司(下稱市
11 更新公司),卻完全未通知伊願否以相同條件優先承買,更
12 於110年10月18日向基隆市地政事務所辦理以買賣為原因之
13 系爭房地所有權移轉登記(下稱系爭移轉登記)予市更新公
14 司完畢;前開優先承買權依民法第426條之2、土地法第104
15 條規定具有物權效力,唐辛存等3人與市更新公司間就系爭
16 土地、1481地號等4筆土地所訂立之買賣契約(下稱系爭買
17 賣契約)及所為系爭移轉登記均不得對抗原告,且違反前開
18 強行規定,依民法第71條規定應屬無效,原告已以起訴狀繕
19 本之送達行使優先承買權,被告自應塗銷系爭移轉登記,按
20 同一條件出售予原告,並於原告繳付價金同時移轉系爭土地
21 所有權登記予伊等情。爰請求確認伊就系爭土地之優先承買
22 權存在,並依民法第426條之2、土地法第104條規定,請求
23 塗銷系爭移轉登記,被告並應就系爭土地按與系爭買賣契約
24 相同條件與伊訂定買賣契約,及於原告給付買賣價金之同時
25 移轉系爭土地所有權登記予原告。並聲明:(一)確認原告就系
26 爭土地之優先承買權存在。(二)被告市更新公司就系爭土地於
27 110年10月18日以買賣為原因關係之所有權登記,應予塗
28 銷。(三)被告余蔣水倉、李麗霞、唐培益、唐明德、唐芬芳、
29 唐銘聲(以上4人為唐辛存之繼承人)就系爭土地訂定買賣
30 契約,並於原告給付買賣契約約定價金之同時,將系爭土地
31 之所有權移轉登記予原告。

01 二、被告則以：觀諸系爭租約全文，並無出現原告之姓名，亦未
02 出現楊棟彥為原告代理人之記載，依系爭契約之內容可以確
03 立系爭租約之當事人為唐辛存等3人與楊棟彥，並非原告，
04 原告主張其為系爭土地之承租人，並無理由。再者，唐辛存
05 等3人與楊棟彥簽定系爭租約時，未曾表示係代理原告簽定
06 系爭租約，亦未曾出具任何由原告出具之授權書，縱原告為
07 實質利用系爭土地之人，亦無從成立表見代理。又土地法第
08 104條第1項及民法第426條之2之優先承買權，係基地租賃關
09 係存續中之承租人方有此項權利，本件系爭租約成立前，原
10 告即以其所有之系爭鐵皮屋占用系爭土地，方由楊棟彥簽定
11 系爭租約，不符租用基地建築房屋之要件，自非土地法第
12 104條第1項及民法第426條之2所規定之承租人，原告請求確
13 認其就系爭土地之優先承買權存在，並無理由等語資為抗
14 辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (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
17 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
18 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
19 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
20 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
21 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
22 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意
23 旨可資參照）。本件原告起訴主張其就系爭土地有優先承買
24 權存在，惟為被告以前情否認，可見雙方就被上訴人對系爭
25 土地有無優先承買權乙情確有爭議，且原告之權益將因前開
26 優先承買權之存否而處於不安之狀態，並得以確認判決除去
27 之，故原告提起本件確認訴訟，自有確認利益，合先敘明。

28 (二)次按民法第426條之2第1項前段規定，租用基地建築房屋，
29 出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。又
30 土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，地上權人、典
31 權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。土地法第104條

01 第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之
02 規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，其規範意旨在
03 保護現有房屋所有權人之權益，使基地與其上房屋合歸一人
04 所有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之
05 完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經
06 濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。且該條所稱「承租人」
07 之範圍，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，應涵
08 蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故
09 得依土地法第104條規定主張優先購買權者，固非僅限於

10 「租用基地建築房屋」關係，即令房屋建造完成後，始由房
11 屋受讓人向土地所有人租用該基地，仍無礙該條之適用。惟
12 按民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項所定基地承
13 租人之優先承買權，既係為調和房屋與土地之利用關係，使
14 房屋所有權與土地利用權得結為一體，以維持房屋所有權之
15 安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人之特權，其
16 適用範圍不宜過寬，是得據以主張優先承買權之人，仍以於
17 基地出賣時，對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分
18 權，且就基地仍存在租賃權者為必要，否則前開欲使基地與
19 其上房屋合歸一人所有以求法律關係單純化，藉以充分發揮
20 土地利用價值並盡經濟上效用之立法目的即無從達成（最高
21 法院91年度台上字第2154號、106年度台上字第1268號、111
22 年度台上字第206號、111年度台上字第2616號判決參照）。
23 換言之，必須對於基地有地上權、典權或租賃關係之存在，
24 且地上權、典權或承租人於基地上有房屋之建築者，始有本
25 條優先承買權之適用。如無上述利用關係者，基地所有人或
26 房屋所有人自不得於其上房屋出賣或基地出賣時，主張優先
27 購買權。經查：

- 28 1. 系爭土地原為唐辛存等3人所共有，雙方於107年9月10日訂
29 立系爭租約，約定唐辛存等3人自107年5月1日至112年4月30
30 日止出租系爭土地共約35坪予訴外人楊棟彥等事實，業據原
31 告提出系爭租約為證（見本院卷第31頁）。次依證人李德雄

01 (即系爭租約之見證人)於臺灣高等法院審理該院112年度
02 重上字第520號楊棟彥與唐辛存等3人及被告市更公司間確認
03 系爭土地優先承買權存在等事件證稱：楊棟彥的太太在伊等
04 機關用地上建房子，已經建好幾年，伊等發現後跟楊棟彥太
05 太太請求補償金，因為都沒有打契約，經過幾年後怕拿不到補
06 償金，地也收不回來，所以伊等就與楊棟彥太太商量打契
07 約，才簽立系爭租約；當初跟伊等聯繫的都是楊棟彥太太，
08 但實際承租人是楊棟彥等語，（見臺灣高等法院112年度重
09 上字第520號卷第343頁）。參以，楊棟彥於臺灣高等法院11
10 2年度重上字第520號確認系爭土地優先承買權存在等事件，
11 自一審開始迄至案件確定後提起再審，始終主張伊係系爭土
12 地之承租人，此亦經本院依職權調取上開案件卷宗核閱屬
13 實，堪認系爭土地之承租人實為訴外人楊棟彥。

14 2.原告固主張伊係授權楊棟彥代簽系爭租約，唐辛存等3人均
15 知悉此情，楊棟彥之舉構成表見代理，伊才是系爭土地之實
16 際承租人云云。惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，
17 或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人
18 應負授權人之責任；但第三人明知其無代理權或可得而知
19 者，不在此限，民法第169條定有明文。又所謂表見代理，
20 係由自己之行為表示以代理權授與他人，或實際知他人表示
21 為其代理人之事實，而不為反對之意思表示，即須本人有表
22 見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，且第
23 三人需善意無過失，始足當之；且既屬於代理行為，故必以
24 本人名義為法律行為，倘其並無代理本人之意思表示，而係
25 以自己名義為法律行為，即無表見代理之適用。經查，楊棟
26 彥係以其自己之名義，簽定系爭租約，此由原告所提出系爭
27 租約出租人方係記載為「楊棟彥」自明（見本院卷第31
28 頁）。是原告縱曾授權楊棟彥簽定系爭租約，然其授權僅係
29 原告與楊棟彥之內部關係，楊棟彥於簽定系爭租約之際，既
30 係以自己名義簽定，自無由構成表見代理，唐辛存等3人自
31 不受原告與楊棟彥間授權之法律關係之拘束。又原告固主張

01 楊棟彥代為簽定系爭租約之目的，係在供原告系爭鐵皮屋使用
02 用，而系爭鐵皮屋為基隆市○○區○○路00號房屋之增建部
03 分，該屋之房屋稅均係由原告繳納，系爭土地之租賃利益應
04 歸屬於原告，原告始為系爭土地之實際承租人云云。惟由原
05 告所提出之授權書係載稱：「基隆市○○區○○路00號房屋
06 及土地，是本人父親楊棟彥借用本人名義買入登記，特此書
07 面確認並同意本人父親對於該房地租售等全部事項，均有權
08 自行處理」等語；參以楊棟彥於臺灣高等法院112年度重上
09 字第520號確認優先承買權存在事件，一再主張64號房屋及
10 系爭鐵皮屋實際上均為其所有，只是借名登記於原告等情，
11 可知楊棟彥於簽訂系爭租約時，確係以64號房屋及系爭鐵皮
12 屋之所有權人自居而與唐辛存等3人簽定系爭租約，系爭租
13 約之履行利益，自應歸屬於系爭租約之當事人楊棟彥，而非
14 原告。縱原告徵得楊棟彥之同意占有係徵土地，亦僅為原告
15 之反射利益，原告依系爭租約對於唐辛存等3人有無任何得
16 為主張之權利。準此，系爭土地之承租人既為楊棟彥，系爭
17 鐵皮屋之所有權人則為原告，自無土地法第104條第1項及民
18 法第426條之2規定之適用，乃屬當然。原告誤解土地法第10
19 4條第1項及民法第426條之2規定適用之前提，主張其對於系
20 爭土地有優先承買權，即屬無據。

21 四、綜上所述，原告請求確認其就系爭土地之優先購買權存在，
22 並依民法第426條之2、土地法第104條規定，請求塗銷系爭
23 移轉登記，並請求被告余蔣水倉、李麗霞、唐培益、唐明
24 德、唐芬芳、唐銘聲（以上4人為唐辛存之繼承人）就系爭
25 土地訂定買賣契約，並於原告給付買賣契約約定價金之同
26 時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告，均無理由，不應
27 准許。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經
29 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
30 論駁之必要，併此敘明。又本件事實已明，原告聲請通知楊
31 棟彥到庭證述系爭租約之目的、系爭鐵皮屋之管理使用與稅

01 捐負擔狀況、唐辛存等3人曾否就出售系爭土地一事，以完
02 整之條件通知原告及請求被告提出有關通知優先購買權人之
03 全部書面資料；及向基隆市稅務局或相關稅捐稽徵機關函調
04 上開建物歷年房屋稅納稅紀錄及繳款憑證等資料、，均無必
05 要，附此敘明。

06 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日
09 民事第一庭法 官 周裕暉

10 以上正本係照原本作成

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日
14 書記官 翁其良

15 附表

16

編 號	土 地 坐 落					面 積
	縣 市	鄉鎮市 區	段	小段	地號	平方公尺
1	基隆市	七堵區	大華段		1506-1	31
2	基隆市	七堵區	大華段		1506-4	138