

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第198號

原告 李振芳

訴訟代理人 郭家駿律師

被告 鍾嘉村

南京建設股份有限公司

上一人

法定代理人 陳美惠

共同

訴訟代理人 張志明律師

吳致頤律師

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111年9月23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：坐落高雄市○○區○○○段0000○0000○0○0000○0○0地號土地（以下合稱系爭土地）原均為訴外人黃杜雪所有，伊自民國101年12月1日起，受訴外人光順營造股份有限公司（下稱光順公司）及該公司負責人黃俊源委任，以自己名義向黃杜雪承租系爭土地，並於其上興建鐵皮屋，供光順公司使用，約定租期自101年12月1日起至106年11月30日止，每年租金新臺幣（下同）10萬元，租期屆滿後，伊與黃杜雪於106年12月1日續訂如本院卷一第23頁所示之土地租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自106年12月1日起至111年11月30日止。租賃關係存續中，系爭土地經抵押權人陳佩琪聲請本院以106年度司執字第91126號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）為查封、拍賣，於107年3月20日由訴外人盧怡伶聲明承受（盧怡伶於106年11月28日自陳佩

琪受讓抵押權及其所擔保之債權），並經盧怡伶於107年7月6日辦畢所有權移轉登記。其後盧怡伶於108年間將系爭土地出售予被告鍾嘉村，於108年6月27日辦畢所有權移轉登記，被告鍾嘉村再於109年11月23日以4,000萬元之價格，將系爭土地出售予被告南京建設股份有限公司（下稱南京公司），並於109年12月11日辦畢所有權移轉登記。盧怡伶、被告鍾嘉村於上開租賃關係存續中受讓取得系爭土地，依民法第425條規定，上開租賃契約對其等繼續存在，則被告鍾嘉村將系爭土地出售予被告南京公司，依土地法第104條及民法第426條之2規定，伊即得主張依同樣條件優先購買系爭土地，乃被告鍾嘉村並未以書面通知伊行使優先購買權，為此訴請確認伊就系爭土地有優先購買權存在，並請求被告南京公司塗銷上開所有權移轉登記，暨請求被告鍾嘉村以同樣條件與伊訂立系爭土地之買賣契約，於伊給付價金之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊等情，並聲明：(一)確認原告對系爭土地有優先購買權存在。(二)被告南京公司應將系爭土地於109年12月11日所為之所有權移轉登記，予以塗銷。(三)被告鍾嘉村應就系爭土地，以買賣價金4,000萬元之價格與原告訂立買賣契約，並於原告給付4,000萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：被告否認原告、光順公司或黃俊源與黃杜雪間就系爭土地有租賃契約關係存在，亦否認黃杜雪有出租系爭土地之事實，此部分應由原告負舉證責任。又縱認原告、光順公司或黃俊源確有向黃杜雪承租系爭土地，惟其等並非出於建築房屋之目的而承租，亦與土地法第104條及民法第426條之2所定得主張優先購買權之要件不符。原告請求確認其對系爭土地有優先購買權存在，並請求被告南京公司塗銷上開所有權移轉登記，暨請求被告鍾嘉村以同樣條件與其訂立系爭土地之買賣契約，於其給付價金之同時，辦理系爭土地之所有權移轉登記，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)、系爭土地原均為黃杜雪所有。

03 (二)、黃杜雪於104年1月5日，以系爭土地為陳佩琪設定最高限額
04 4,800萬元之抵押權，並於同日以系爭土地為陳佩琪設定以
05 建築房屋為目的之地上權。其後陳佩琪執本院105年度司拍
06 字第802號拍賣抵押物裁定，聲請本院以系爭執行事件查
07 封、拍賣系爭土地。

08 (三)、陳佩琪於106年11月28日將上開抵押權及其所擔保之債權讓
09 與盧怡伶，並於106年12月7日辦畢讓與登記。

10 (四)、系爭土地於107年3月20日由盧怡伶以債權人地位聲明承受，
11 本院於107年6月22日核發不動產權利移轉證書，經盧怡伶於
12 107年7月6日辦畢所有權移轉登記。

13 (五)、盧怡伶於108年間將系爭土地出售予被告鍾嘉村，於108年6
14 月27日辦畢所有權移轉登記。其後被告鍾嘉村於109年11月2
15 3日，以4,000萬元之價格將系爭土地出售予被告南京公司，
16 並於109年12月11日辦畢所有權移轉登記。

17 (六)、被告鍾嘉村出售系爭土地予被告南京公司時，並未以書面通
18 知原告行使優先購買權。

19 四、本件之爭點為：(一)系爭租約所示租賃契約關係是否存在？如
20 是，該租賃契約存在何人之間？(二)原告就系爭土地有無優先
21 購買權存在？茲分述如下：

22 (一)、系爭租約所示租賃契約關係是否存在？如是，該租賃契約存
23 在何人之間？

24 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其係受光
26 順公司及黃俊源委任，而以自己名義向黃杜雪承租系爭土
27 地，固據其提出系爭租約為證，惟系爭租約之真正已為被告
28 所否認（見本院卷二第27頁），自應由原告就系爭租約所示
29 租賃關係存在之利己事實，負舉證責任。

30 2.經查，系爭租約雖記載租賃標的為系爭土地、租期自106年1
31 2月1日起至111年11月30日止、出租人為黃杜雪、承租人為

原告，惟原告起訴時先稱：伊自99年間起即向黃杜雪承租系爭土地，並於105年1月間在土地上原始起造鐵皮屋，持續使用迄今等語（見本院卷一第13頁），於110年12月15日言詞辯論期日改稱：伊自101年12月1日起向黃杜雪承租系爭土地，並於105年1月間出資興建鐵皮屋等語（見本院卷二第94頁），嗣於111年2月9日言詞辯論期日又稱：系爭土地上之鐵皮屋實為光順公司出資興建，興建完成後即作為光順公司辦公室及倉庫使用迄今，伊不曾使用系爭土地及鐵皮屋等語（見本院卷二第140頁），復於111年8月26日言詞辯論期日本院依職權訊問時陳稱：系爭土地是伊租來供伊本人使用，鐵皮屋係在103年間興建等語（見本院卷二第300、301頁），足見原告就其係何時開始承租系爭土地、系爭土地承租後由何人使用、土地上之鐵皮屋何時興建、由何人出資興建等土地利用情形，前後所述矛盾，倘原告確有承租系爭土地，衡情其對於租期及使用情況應甚為明瞭，何以竟會就相同事項多次為相異之陳述？自屬可疑。且原告就其係受何人委任出面承租系爭土地一節，先表示係代光順公司出面等語（見本院卷二第140頁），其後又改稱係受光順公司及黃俊源委任等語（見本院卷二第344頁），所述亦有不一，倘原告確係受光順公司及黃俊源委任，何以不自始為此主張？亦屬可疑。況上開攸關租約之重要事項，實難想像原告有誤認之可能，則原告是否確有受光順公司及黃俊源委任，而出面向黃杜雪承租系爭土地，洵非無疑。

- 3.原告自承：伊不曾給付系爭土地之租金，租金均係由光順公司給付黃杜雪等語（見本院卷二第140頁），復於本院依職權訊問時陳稱：系爭租約所載第1期租金是何時給付、至今給付租金至何時、各期租金如何給付，伊均不清楚，均係黃俊源在處理；系爭租約所載押金（保證金）50萬元，亦係由黃俊源給付黃杜雪，伊並未給付此筆50萬元，至黃俊源如何給付此筆50萬元，伊不知道；伊係據黃俊源告知有給付租金及押金（保證金）等語（見本院卷二第297至299頁）；證人

01 黃杜雪亦到場證稱：系爭土地之租金一直都是黃俊源給付予
02 伊，押金（保證金）50萬元也是黃俊源給付等語（見本院卷
03 二第290至293頁），可見原告自始未依系爭租約給付系爭土
04 地之租金及押金（保證金），對於租金及押金（保證金）有
05 無給付、如何給付等，均不清楚或僅係聽聞黃俊源所述，堪
06 認其不僅不曾實際履行依系爭租約所應負之義務，亦不知所
07 應負之義務究竟有無履行，甚至毫不在意，此與一般由自任
08 承租人之人履行給付押租金義務，且對於此等債務有無履行
09 均甚為在意，以免遭出租人追償之情形，迥不相同。則原告
10 主張其「以自己名義」向黃杜雪承租系爭土地云云，即難遽
11 信。且經本院依職權調取黃杜雪106至109年度個人綜合所得
12 稅申報資料，黃杜雪除分別於108、109年度就其自訴外人光
13 隆瀝青股份有限公司取得之租金21萬6,000元及12萬7,502
14 元，申報土地租賃所得外，並未申報其他土地租賃所得（見
15 本院卷二證物袋），然黃杜雪既知應就他筆土地租金申報租
16 賃所得，倘其確有出租系爭土地，當無不知亦應就系爭土地
17 租金據實申報租賃所得之理，顯見黃杜雪於上開年度並無出
18 租系爭土地，進而獲取租金之事實甚明。原告主張其於106
19 年12月1日以後向黃杜雪承租系爭土地云云，難謂屬實，不
20 足採信。

21 4.原告另謂：實際承租系爭土地之人為光順公司及黃俊源，租
22 金係由黃俊源以光順公司之資金給付黃杜雪云云，而證人黃
23 杜雪到場證稱：伊有收到黃俊源以現金方式給付之租金、押
24 金（保證金）50萬元等語（見本院卷二第291、292頁），惟
25 黃杜雪於106至109年度並未獲取系爭土地之租金，已如前
26 述，互核光順公司於106至109年度據以申報租金支出者均屬
27 製造費用（見本院卷二證物袋內光順公司營利事業所得稅申
28 報資料），原告復未能提出任何會計傳票、帳務明細或其他
29 證據證明光順公司確曾支出系爭土地之租金，自難認黃俊源
30 有以光順公司之資金給付系爭土地租金之情事。原告上開主
31 張及證人黃杜雪上開所證，均難認與事實相符，自無可採。

又系爭土地於107年3月20日由盧怡伶以債權人地位聲明承受，本院於107年6月22日核發不動產權利移轉證書，經盧怡伶於107年7月6日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，並經本院調取系爭執行事件卷宗查明無訛，倘系爭租約所示之租賃契約關係存在，系爭租約自107年6月22日起即應由盧怡伶承受（民法第425條第1項參照），原告、光順公司或黃俊源自斯時起即應給付租金予盧怡伶，乃證人黃杜雪到場證稱：伊收受租金至109年等語（見本院卷二第291頁）；原告於本院依職權訊問時亦稱：系爭土地因拍賣而移轉他人後，黃俊源仍有給付租金予黃杜雪等語（見本院卷二第298頁），洵有可議。其次，證人黃杜雪為黃俊源之大嫂，業據原告陳明屬實，而光順公司於70年間辦理有限公司設立登記時，股東除黃俊源外，尚有黃俊源之兄嫂黃八野、黃杜雪，並推由黃八野擔任董事、黃杜雪擔任總經理，黃杜雪直至93年間始將其出資額全部轉讓他人並解任總經理職務，有高雄市政府檢送本院之光順公司登記案卷在卷可憑，足認光順公司乃一家族企業，黃杜雪亦牽涉其中，則黃杜雪是否確實出租系爭土地予光順公司或黃俊源，並向其等收取租金，亦有可議。況本院民事執行處早於106年11月6日即前往查封系爭土地，並於查封公告上載明：「第三人占用查封之不動產者，應於公告後10日內，已書狀檢附有關證明文件，向本院陳明」（見系爭執行事件卷），光順公司及黃俊源既實際使用系爭土地，對此實難諉為不知，乃其等於此情形，不僅未向本院陳明有租賃關係存在，反而委由原告於查封後之106年12月1日繼續向黃杜雪承租土地，無異置系爭租約於隨時得由債權人主張無效之狀態（強制執行法第52條第1項參照），再平白浪費金錢繳納租金，太過違背事理。且倘原告、光順公司或黃俊源與黃杜雪間確有租賃關係存在，何以原告不於盧怡伶於108年間將系爭土地出售予被告鍾嘉村時即主張優先購買權，而遲至被告鍾嘉村於109年11月23日出售系爭土地予被告南京公司時始為主張？顯然不合常理。

01 5.其次，系爭租約第4條約定：「押金（保證金）：50萬元
02 整，嗣租賃關係消滅時甲方（按即黃杜雪）無息返還乙方
03 （按即原告）」，基此，倘光順公司或黃俊源確曾給付此筆
04 50萬元，其等理應於盧怡伶取得系爭土地後，即要求黃杜雪
05 返還，黃杜雪亦應迅速將該筆50萬元返還原告、光順公司或
06 黃俊源，然證人黃杜雪到場證稱：伊迄今仍未返還上開50萬
07 元等語（見本院卷二第272頁）；原告於本院依職權訊問時
08 亦稱：伊不清楚上開50萬元有無取回等語（見本院卷二第29
09 9、300頁），則光順公司或黃俊源是否確有給付上開50萬元
10 押金（保證金），誠屬可疑。證人黃杜雪雖到場證稱：黃俊
11 源有以現金方式給付伊上開50萬元等語，然經本院詢以其為
12 何未返還上開50萬元時，據其證稱：因為伊不曉得系爭土地
13 是否有被拍賣等語（見本院卷二第292頁），惟觀諸系爭執
14 行事件卷宗，證人黃杜雪於執行程序中於107年1月11日具狀
15 表示其認為系爭土地之鑑價金額太低，請求重新鑑價等語，
16 可見其對於系爭土地經本院查封、拍賣一事，自始至終均知
17 情，則其上開所證，顯與事實不符，要難採信。原告對此復
18 未舉證以實其說，益見光順公司或黃俊源並未實際給付上開
19 50萬元押金（保證金），亦無向黃杜雪承租系爭土地之情
20 事。此外，原告就其受光順公司及黃俊源委任，以自己名義
21 出面向黃杜雪承租系爭土地，及光順公司或黃俊源有向黃杜
22 雪承租土地並給付租金之事實，復未提出其他證據加以證
23 明，則其徒執系爭租約，空言該租約所示之租賃契約關係存
24 在云云，自無可採；被告辯稱：原告、光順公司或黃俊源均
25 未承租系爭土地，亦未實際給付租金等語，堪予採信。

26 6.從而，系爭租約所示之租賃契約關係並不存在，堪予認定。
27 系爭租約所示之租賃關係既不存在，本件就該租約存在何人
28 之間之爭點，即無再予審究之必要，併此敘明。

29 (二)、原告就系爭土地有無優先購買權存在？

30 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
31 先購買之權。租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租

01 人有依同樣條件優先承買之權。土地法第104條第1項前段、
02 民法第426條之2第1項固分別定有明文。惟查，原告、光順
03 公司或黃俊源均未向黃杜雪承租系爭土地，系爭租約所示之
04 租賃關係不存在，業據前述，則原告猶以其受光順公司及黃
05 俊源委任，出面擔任系爭土地之承租人，而依上開規定，請
06 求確認對於系爭土地有優先購買權存在，於法自屬無據。原
07 告既無從對被告主張就系爭土地有優先購買權存在，則其請
08 求被告南京公司塗銷系爭土地之所有權移轉登記，及請求被
09 告鍾嘉村以同樣條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金之
10 同時，辦理系爭土地所有權移轉登記，於法亦屬無據。

11 五、綜上所述，本件原告請求確認就系爭土地有優先購買權存
12 在，並請求被告南京公司將系爭土地於109年12月11日所為
13 之所有權移轉登記予以塗銷，暨請求被告鍾嘉村就系爭土地
14 以4,000萬元之價格與其訂立買賣契約，並於其給付4,000萬
15 元之同時，辦理系爭土地所有權移轉登記，為無理由，應予
16 駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
18 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
22 民事第二庭 法 官 林婕妤

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
27 書記官 黃雅慧