

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第143號

原告

即反訴被告 黃國棟

陳文展

共同

訴訟代理人 謝仲瑜

陳俊偉律師

被告 裕堂建設有限公司

法定代理人 王翊展

訴訟代理人 陳哲偉律師

被告

即反訴原告 史佳穎

洪信田

上列一人

訴訟代理人 黃俊嘉律師

陳秉宏律師

黃雅慧律師

上二人共同

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

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114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、確認反訴原告洪信田就本院107年度司執字第27723號清償債務強制執行事件，拍賣如附表所示之A屋、B屋有優先購買權存在。

01 四、反訴原告其餘之駁回。

02 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔二分之一，其餘由反訴原告負
03 擔。

04 事實及理由

05 甲、程序事項

06 一、提起反訴部分

07 (一)按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
08 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
09 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
10 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
11 有明文。

12 (二)原告黃國棟、陳文展主張：附表所示A、B房地原為被告裕堂
13 建設有限公司（下稱裕堂建設公司）所有，該公司將附表所
14 示A地、B地分別信託予被告史佳穎，其後裕堂建設公司債權
15 人聲請拍賣如附表所示A屋、B屋，經由本院107年度司執字
16 第27723號受理（下稱系爭執行事件），由黃國棟拍定取得A
17 屋，陳文展拍定取得B屋，而分別與裕堂建設公司成立A屋、
18 B屋之買賣契約，因此成為A地、B地之承租人；詎史佳穎出
19 賣A地、B地予洪信田時，竟未通知黃國棟、陳文展得優先承
20 買，故起訴請求確認對A地、B地有優先購買權存在，並請求
21 以同一條件承買A地、B地。另雖史佳穎於出賣A地、B地前，
22 其為該地之出租人，對A屋、B屋亦有優先購買權存在，但史
23 佳穎將A地、B地出賣予洪信田，同時亦將其對A地、B地之優
24 先購買權讓與洪信田，因此提起反訴，請求確認對A地、B地
25 有優先承權存在（本院卷第149-163頁），經核上開反訴與
26 本訴均係基於雙方是否各自對A屋、B屋及A地、B地有優先購
27 買權存在所生之爭執，堪認反訴標的之法律關係與本訴標的
28 之法律關係相牽連，揆諸上開說明，史佳穎、洪信田提起反
29 訴合於上開規定，應予准許。

30 二、確認利益部分

31 (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

01 益，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
03 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
04 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
05 52年台上字第1240號判決要旨參照）。

06 (二)黃國棟、陳文展與史佳穎、洪信田分別主張自身對A地、B地
07 及A屋、B屋有優先購買權存在，且黃國棟、陳文展亦主張其
08 2人對於A地、B地得以同一買賣條件優先承買，雙方對於對
09 造所為主張均予爭執，則黃國棟、陳文展對於A地、B地，及
10 史佳穎、洪信田對於A屋、B屋是否有優先購買權存在，將影
11 響得否請求對方以同一條件出賣，堪認黃國棟、陳文展及史
12 佳穎、洪信田之法律上地位確有不妥之狀態存在，且此不妥
13 之狀態得以確認判決加以除去，揆諸上開說明，黃國棟、陳
14 文展及史佳穎、洪信田有即受確認判決之法律上利益，應可
15 認定。

16 乙、實體事項

17 一、本訴部分

18 (一)黃國棟、陳文展起訴主張：

- 19 1. 如附表所示A、B房地，原為裕堂建設公司所有，該公司將A
20 屋、B屋坐落之A地、B地信託予史佳穎，並民國103年1月21
21 日以信託為原因，而將A地、B地所有權人移轉登記為史佳
22 穎，該信託期間自103年1月21日起至108年1月17日止，因此
23 自108年1月18日起，A地、B地之所有權即回歸裕堂建設公司
24 所有。
- 25 2. 黃國棟、陳文展經由系爭執行事件，而於107年9月20日分別
26 拍定A屋、B屋，其2人繳清價款之後，本院於107年10月11日
27 核發不動產權利移轉證明書（下稱權利移轉證明書）予黃國
28 棟、陳文展，並於107年10月22日送達其2人收受，故依強制
29 執行法第98條第1項之規定，黃國棟、陳文展即為A屋、B屋
30 所有權人，復依民法第425條之1第1項規定，A屋、B屋分別
31 對A地、B地有法定租賃關係存在。詎史佳穎竟將A地、B地出

賣予洪信田，雙方於107年10月3日簽立土地買賣契約，約定買賣價金為新臺幣（下同）1880萬元（下稱系爭買賣契約），107年10月25日移轉A地、B地所有權予洪信田，史佳穎卻未通知黃國棟、陳文展得以同一條件優先承買A地、B地，故依土地法第104條之規定，請求確認黃國棟、陳文展就A地、B地有優先購買權存在，並請求塗銷A地、B地之所有權移轉登記。

3. 裕堂建公司與史佳穎間雖有信託關係存在，但裕堂建公司仍為A地、B地之實質所有權人，信託期間已於108年1月17日終止，裕堂建設公司自應塗銷A地、B地信託登記，並回復登記為裕堂建設公司所有；另信託契約本具有委任契約之性質，史佳穎於107年10月25日將A地、B地出賣予洪信田之債權行為及物權行為，裕堂建設公司應受拘束，因而承受系爭買賣契約出賣人地位，並於收受黃國棟、陳文展給付之A地、B地買賣價金後，將A地、B地所有權移轉登記予其2人；若認裕堂建設公司未承受系爭買賣契約出賣人地位，史佳穎係居於A地、B地出賣人地位，而將該土地出賣予洪信田，史佳穎亦有權收受黃國棟、陳文展給付之買賣價金及移轉A地、B地所有權予黃國棟、陳文展。

4. 為此，爰依民事訴訟法第247條、民法第425條之1、土地法第104條規定，提起本件訴訟，1. 先位聲明：(1). 確認黃國棟就A地、陳文展就B地有優先購買權存在；(2)史佳穎、洪信田於107年10月25日就A地、B地以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷，及史佳穎與裕堂建設公司於103年1月21日以信託為原因之所有權移轉登記應予塗銷；(3)黃國棟、陳文展於共同給付裕堂建設公司1880萬元後，裕堂建設公司應將A地所有權移轉登記予黃國棟、B地所有權移轉登記予陳文展；2. 備位聲明：(1)確認黃國棟就A地、陳文展就B地有優先購買權存在；(2)史佳穎、洪信田於107年10月25日就A地、B地以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷；(3)黃國棟、陳文展於共同給付史佳穎1880萬元後，史佳穎應將A地所有權移轉

01 登記黃國棟、B地所有權移轉登記予陳文展。

02 (二)被告則以：

03 1. 裕堂建設公司辯以：對本件A屋、B屋拍賣程序及A地、B地買
04 賣等客觀事實均無意見，但認黃國棟、陳文展請求為無理由
05 等語置辯，並聲明：黃國棟、陳文展之訴駁回。

06 2. 史佳穎辯以：

07 (1)本件首要說明者為黃國棟、陳文展經由本院拍賣程序取得
08 A屋、B屋所有權，及史佳穎將A地、B地出賣予洪信田，並
09 辦妥所有權移轉登記之時序，該時序如下：

10 ①為裕堂建設公司於103年1月21日將A地、B地信託登記予
11 史佳穎，信託期間自103年1月17日至108年1月17日止。

12 ②本院於107年9月20日拍賣A屋、B屋，並由黃國棟、陳文
13 展分別拍定。

14 ③107年10月9日史佳穎將A地、B地出賣予洪信田。

15 ④本院於107年10月11日核發A屋、B屋權利移轉證明書予
16 黃國棟、陳文展。

17 ⑤107年10月25日史佳穎將A地、B地所有權移轉登記予洪
18 信田。

19 (2)依上開黃國棟、陳文展透過本院拍賣程序取得A屋、B屋所
20 有權、史佳穎將A地、B地出賣予洪信田及洪信田取得A
21 地、B地所有權之先後時間，可知史佳穎係在107年10月9
22 日將A地、B地出賣予洪信田，而黃國棟、陳文展取得A
23 屋、B屋所有權之時間係在史佳穎將A地、B地出賣予洪信
24 田之後，顯然史佳穎、洪信田買賣A地、B地時，黃國棟、
25 陳文展尚未取得A屋、B屋所有權，自不能主張其等就A
26 地、B地有優先購買權等語置辯，並聲明：黃國棟、陳文
27 展之訴駁回。

28 3. 洪信田辯以：

29 (1)黃國棟、陳文展於107年10月22日取得A屋、B屋所有權
30 後，而於110年7月22日將A屋、B屋信託予謝仲瑜，黃國
31 棟、陳文展已非A屋、B屋所有權登記名義人，其2人提起

01 本件訴訟，顯然當事人不適格。

02 (2)黃國棟、陳文展於起訴狀中自承依謝仲瑜與史佳穎、洪信
03 田於本院另案109年度重訴字第228號塗銷所有權移轉登記
04 等事件中（下稱系爭228號事件），其2人於該案已提出史
05 佳穎、洪信田簽立之A地、B地買賣增補契約書並於本件引
06 用之；再佐以洪信田前向黃國棟、陳文展提起拆屋還地訴
07 訟，本院以109年度重訴字第302號受理（下稱系爭302號
08 事件），黃國棟、陳文展亦提出史佳穎、洪信田簽立A地、
09 B地買賣契約，由此可知黃國棟、陳文展應於109年底已知
10 悉A地、B地買賣契約之內容，卻遲至112年9月5日提起本
11 件訴訟，顯已喪失A地、B地優先購買權甚明等語置辯，並
12 聲明：黃國棟、陳文展之訴駁回。

13 二、反訴部分

14 (一)史佳穎、洪信田反訴主張：

15 1. 首先A屋、B屋拍賣時，史佳穎雖為A地、B地之信託人，但仍
16 無礙史佳穎為A地、B地所有權人，而本院於系爭執行事件拍
17 賣A屋、B屋時，裕堂建設公司為A屋、B屋所有權人，故「土
18 地所有權人史佳穎」與「房屋所有權人裕堂建設公司」之
19 間，就土地與房屋之關係，仍可成立民法第425條之1第1項
20 所定法定租賃關係。因此黃國棟、陳文展於107年9月20日拍
21 定A屋、B屋時，史佳穎就A屋、B屋有法定租賃關係存在，
22 自屬土地法第104條第1項規定承租人，史佳穎對A屋、B屋有
23 優先購買權存在甚明，其於107年7月17日具狀行使對A屋、B
24 屋優先購買權，卻遭本院執行處駁回，自屬違誤。而依土地
25 法第104條第1項規定，黃國棟、陳文展拍定而買受A屋、B屋
26 所有權之買賣契約，自不能對抗史佳穎，應由本院執行處撤
27 銷A屋、B屋拍賣程序，並塗銷所有權移轉登記，再次通知史
28 佳穎行使優先購買權始為適法。另史佳穎於107年9月20日拍
29 賣A屋、B屋時，其為A地、B地所有權人，不因嗣後信託關係
30 消滅而影響史佳穎就107年9月20日拍賣A屋、B屋行為，主張
31 優先購買權之權利，併予敘明。

01 2. 其次，若認史佳穎已於107年10月9日將A地、B地出賣予洪信
02 田，並於107年10月25日辦理所有權移轉登記完畢，史佳穎
03 已非A地、B地所有權人，而不得行使優先購買，但史佳穎、
04 洪信田於107年10月9日簽立不動產買賣契約（下稱A、B地買
05 賣契約），但在簽立A、B地買賣前，史佳穎、洪信田於107
06 年9月18日簽立土地買賣預約（下稱A、B地買賣預約），之
07 後於107年10月7日簽立土地買賣增補契約（下稱A、B地買賣
08 增補契約），由上開3份可知，洪信田有意參加A屋、B屋之
09 拍賣，若拍定則史佳穎依約將A地、B地出賣予洪信田，以便
10 A地、B地與A屋、B屋同一歸人所有，但洪信田暫給付買賣餘
11 款480萬元予史佳穎，並約定若史佳穎無法取得A屋、B屋所
12 有權，則洪信田無庸給付該筆480萬元款項，可認史佳穎因
13 將A地、B地出賣予洪信田，而無法行使優先購買權時，則其
14 將優先購買讓與洪信田，由洪信田自己行使之意思存在，因
15 此洪信田基於A地、B地所有權人之地位及史佳穎讓與之優先
16 購買權，自得請求確認其對A屋、B屋有優先購買權存在。

17 3. 為此，爰依民事訴訟法第247條及民法第425條之1、土地法
18 第104條之規定，提起本件反訴，並先位聲明：(1)確認史佳
19 穎就系爭執行事件拍賣之A屋、B屋有優先購買權存在；(2)確
20 認洪信田就系爭執行事件拍賣之A屋、B屋有優先購買權存
21 在。

22 (二)黃國棟、陳文展則以：

23 1. 本件史佳穎雖有向本院執行處具狀請求行使A屋、B屋優先購
24 買權存在，但史佳穎為信託受託人，其與A地、B地實際所有
25 權人即裕堂建設公司相同，自不能對A屋、B屋行使優先購買
26 權，因本院執行處遂駁回史佳穎之請求；又洪信田委由訴外
27 人郭全林代參與投標，雖因出價較低而未得標，但其與史佳
28 穎均明知A屋、B屋已由黃國棟、陳文展拍定，A屋、B屋與A
29 地、B地分屬不同人所有，其2人卻簽立A、B地買賣契約，顯
30 然是為了逃避土地法第104條第1項規定，其2人之行為破壞
31 土地與房屋同一人所有之立法精神，自不應予保護其2人之

01 不法行為，況依土地法第104條立法意旨，避免遭有人士利
02 用，以倒填土地買賣日期之方式規避，自應以土地所有權移
03 轉登記送件或登記完成日為計算土地法第104條第1項所定
04 「基地出賣時」之時間點，是以本件應認定黃國棟、陳文展
05 於107年10月22日取得A屋、B屋權利移轉證明書，其2人於
06 107年10月23日辦理登記時即對A地、B地發生優先購買權，
07 始符合土地法第104條之立法意旨。

- 08 2. 其次，黃國棟、陳文展為A屋、B屋所有權人，若其2人取得A
09 地、B地優先購買權，史佳穎或裕堂建設公司仍可取得同額
10 之買賣價金，A屋、B屋與A地、B地同歸一人所有，增加房地
11 利用價值，不會有任何紛爭，對史佳穎或裕堂建設公司並無
12 不利；反之，若認定所謂「基地出賣時」係「私權買賣契約
13 簽立時」，無論簽約日期是否真實？簽約行為是否為惡意？
14 均無法調和各方權益，無法促進土地利用目的等語資為抗
15 辯，並聲明：史佳穎、洪信田之反訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（本院卷第417-419頁）

- 17 (一)裕堂建設公司為A地、B地所有權人，其於103年1月17日將A
18 地、B地信託予史佳穎，約定信託期間自103年1月17日起至
19 108年1月17日止，及信託財產管理或處分方法為「管理、使
20 用、收益、出租、處分、設定」，並於同日即103年1月17日
21 辦理信託登記完畢，有A地、B地登記第一類土地登記謄本、
22 信託登記申請資料在卷可憑（審重訴卷第19-21、31-37
23 頁）。

- 24 (二)裕堂建設公司為A屋、B屋所有權人，有A屋、B屋之房屋登記
25 第二類謄本附卷可參（審重訴卷第23-29頁）。

- 26 (三)裕堂建設公司因積欠債務，經執行債權人謝仲瑜向本院聲請
27 強制執行，經本院系爭執行事件（107年度司執字第27723
28 號）受理並囑託台灣金融資產服務股份有限公司拍賣裕堂公
29 司所有A屋、B屋，該公司以107年度雄金職字第221號辦理，
30 並於107年9月20日拍賣，由黃國棟拍定A屋、陳文展拍定B
31 屋，其2人繳足價金後，本院於107年10月11日核發A屋、B屋

之權利移轉證明書予黃國棟、陳文展，經本院調取上開執行事件之卷證（含電子卷證）並核閱屬實，且有不動產公告拍賣進行單、拍賣不動產紀錄、權利移轉證明書在卷可查（審重訴卷第39-55頁；本院卷第115-145頁）。

(四)「形式上」史佳穎於107年10月3日將A地、B地出賣予洪信田，約定買賣價金2360萬元，並於同日即107年10月3日簽立不動產買賣契約書；復於107年10月7日簽立土地買賣增補契約書，其中第2項約定，將史佳穎就A地、B地之地上物優先承條件出賣予洪信田，或以其他方法取地上物所有權，依雙方合意條件出賣予洪信田，有不動產買賣契約書、土地買賣增補契約書、交款備忘錄、玉山銀行匯款申請書在卷可查（審重訴卷第61-62頁；本院卷第81-99頁）。

(五)洪信田於107年10月9日以買賣為原因登記為A地、B地所有權人，有土地登記第一類謄本、異動索引在卷可佐（審重訴卷第57、59、113-118頁；本院卷第31-32頁）。

(六)A屋於107年9月20日經黃國棟拍定後，黃國棟於107年11月20日登記為A屋所有權人，110年7月20日信託登記予謝仲瑜，有A屋之土地房屋查詢資料、異動索引在卷可憑（本院卷第33、39頁）。

(七)B屋於107年9月20日經陳文展拍定後，陳文展於107年11月19日登記為B屋所有權人，110年7月22日信託登記予謝仲瑜，有B屋之土地房屋查詢資料、異動索引附卷可查（本院卷第34、44頁）。

(八)謝仲瑜代位債務人即裕堂建設公司，對裕堂建設公司、史佳穎、洪信田提起請求塗銷所有權移轉登記等訴訟，請求塗銷107年10月25日所為A地、B地所有權登記，經本院以109年度重訴字第228號判決原告之訴駁回；謝仲瑜不服提起上訴，復經臺灣高等法院高雄分院以112年度重上字第12號判決上訴駁回確定（本院109年度重訴字第228號），有前開判決在卷可佐（本院卷第241-267頁）。

四、兩造爭點

01 (一)黃國棟、陳文展請求確認其2人就A地、B地，有優先購買權
02 存在，並請求史佳穎、洪信田塗銷107年10月25日所為A地、
03 B地所有權移轉登記，有無理由？又得否對裕堂建設公司以
04 同一條件即買賣價金1880萬元優先購買A地、B地，且於給付
05 價金後，而取得A地、B地所有權？

06 (二)黃國棟、陳文展請求裕堂建設公司、史佳穎塗銷103年1月21
07 日就A地、B地所為信託登記，是否有理由？

08 (三)史佳穎、洪信田請求確認其2人就A屋、B屋，有優先購買權
09 存在，有無理由？

10 五、本院之判斷

11 (一)黃國棟、陳文展請求確認其2人就A地、B地，有優先購買權
12 存在，並請求史佳穎、洪信田塗銷107年10月25日所為A地、
13 B地所有權移轉登記，有無理由？又得否對裕堂建設公司以
14 同一條件即買賣價金1880萬元優先購買A地、B地，且於給付
15 價金後，而取得A地、B地所有權？

16 1. 按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣
17 條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關
18 係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮
19 土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，其所稱「承
20 租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，且
21 不以租地建屋之情形為限（最高法院112年度台上字第2340
22 號判決意旨參照）。

23 2. 查A地、B地及A屋、B屋原為裕堂建設公司所有，該房屋於
24 107年9月20日由黃國棟、陳文展經由本院拍定拍賣程序拍
25 定，其後於107年10月22日取得A屋、B屋權利移轉證明書而
26 取得所有權；而A屋、B屋拍定時，史佳穎為A地、B地受託
27 人，雖有向本院執行處行使優先購買權，而未獲准許，遂與
28 洪信田於107年10月9日簽立A、B地買賣契約，並於107年10
29 月25日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，並有土
30 地及建物登記謄本、A屋、B屋拍賣公告、拍賣筆錄、權利移
31 轉證明書、送達證書、建物登記謄本在卷可佐（本院卷第

31-34、115-146頁），此情堪認屬實。

3. 由上開A、B房地所有權移轉過程可知，黃國棟、陳文展與裕堂建設公司間之A、B屋買賣契約係於107年9月20日拍賣成立時（民法第396條規定參照），黃國棟、陳文展於107年10月22日取得本院核發權利移轉證明書即取得A屋、B屋所有權（強制執行法第98條規定參照），可認A屋、B屋及A地、B地原為裕堂建設公司所有，因法院拍賣程序而分屬不同人所有，並由黃國棟、陳文展於107年10月22日取得所有權，推定自該日起，黃國棟、陳文展（房屋受讓人）與裕堂建設公司（土地所有權人）間有法定租賃關係存在（民法第425條之1第1項規定參照）；然而此之前，史佳穎身為A地、B地之信託受託人，其有權處分A地、B地（信託法第1條規定參照），因此史佳穎於107年10月9日將A地、B地出賣予洪信田，雙方亦於同日簽立A、B地買賣契約；由此可認，A地、B地（即基地）出賣予洪信田時，黃國棟、陳文展僅是A屋、B屋之拍定人而已，其2人尚未取得所有權，自非A地、B地之法定租賃的承租人，故對於史佳穎將A地、B地出賣予洪信田一事，自無優先購買權可言。

4. 另黃國棟、陳文展主張：本件不應以A地、B地出賣時即107年10月9日作為「基地出賣時」之認定，而應以其2人登記為A屋、B屋所有權人之日作為「基地出賣時」之認定等語，然而黃國棟、陳文展於史佳穎將A屋、B屋出賣予洪信田時，其2人對A地、B地並無優先購買權一事，本院已說明如前；考量土地法第104條立法意旨，係在基地出賣時，使地上權人、典權人、承租人得以同樣條件優先購買，使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值，倘若以A地、B地（即基地）所有權移轉登記完畢日為出賣日，此時法定租賃關係已推定成立，若准許A屋、B屋所有權人再行使對其2人對A地、B地優先購買權，將使A地、B地之所有權變動頻繁，也將使第三人對於土地登記之公示原則喪失信心，也容易造成法的不安定性，則黃國棟、陳文展前揭主張，尚

01 難採認。

02 5. 至黃國棟、陳文展另請求史佳穎、洪信田塗銷107年10月25
03 日所為A地、B地所有權移轉登記，及以向裕堂建設公司以同
04 一條件即買賣價金1880萬元優先購買A地、B地等語，然查史
05 佳穎出賣A地、B地予洪信田，並於107年10月25日辦理所有
06 權移登記時，亦一併塗銷信託登記，有A地、B地異動索引在
07 卷可佐（本院卷第35-36、40-41頁）；又黃國棟、陳文展於
08 史佳穎將A屋、B屋出賣予洪信田時，其2人對A地、B地並無
09 優先購買權一事，本院亦已說明如前，基上所述，黃國棟、
10 陳文展前揭主張，難認有據，自不予採認。

11 (二)黃國棟、陳文展請求裕堂建設公司、史佳穎塗銷103年1月21
12 日就A地、B地所為信託登記，是否有理由？

13 1. 按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託
14 人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處
15 分信託財產之關係。又信託關係，因信託行為所定事由發
16 生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅（信託法第1
17 條、第66條規定參照）。

18 2. 裕堂建設公司於103年1月17日將A地、B地信託登記予史佳穎
19 並辦理信託登記完畢，信託期間自103年1月17日起至108年1
20 月17日止等情，為兩造所不爭執；是以裕堂建設公司與史佳
21 穎間之A地、B地之信託契約於信託期間屆滿時消滅；又觀諸
22 A地、B地異動索引所載，A地、B地於107年10月25日移轉登
23 記所有權予洪信田時，該地信託登記之註記已於異動時一併
24 塗銷（本院卷第34、41頁）；是以黃國棟、陳文展前開請
25 求，洵屬無據，尚難採認。

26 (三)史佳穎、洪信田請求確認其2人就A屋、B屋，有優先購買權
27 存在，有無理由？

28 1. 史佳穎請求確認就A屋、B屋有優先購買權部分

29 查裕堂建設公司於103年1月17日將A地、B地信託登記予史佳
30 穎，並辦理信託登記完畢等情，為兩造所不爭執，而依上信
31 託法第1條之規定，委託人裕堂建設公司既將其財產即A地、

01 B地以信託為原因而將所有權移轉登記為受託人史佳穎所
02 有，則史佳穎取得管理或處分A地、B地之權利，實際上其與
03 A地、B地所有權人裕堂建設公司之地位無異，因此在系爭執
04 行事件拍賣A屋、B屋時，史佳穎自不能行使對A屋、B屋之優
05 先購買權；況史佳穎目前亦非A地、B地之所有權人，是以其
06 請求確認對A屋、B屋有優先承買權，要屬無據，自不予採
07 認。

08 2. 洪信田請求確認就A屋、B屋有優先購買權部分

09 (1)按土地法第104條第2項後段規定，出賣人未通知優先承買
10 權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購
11 買權人。應不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於
12 第三人而有異。此項優先承買權，係基於該法律之規定而
13 生先買特權（先買權）之形成權，對於出賣人具有相對之
14 物權效力，而可對抗出賣人及第三人，然仍不得謂優先承
15 買權人對於優先承買標的有直接支配物之效力，在優先承
16 買權人取得承買標的所有權之前，尚不具備直接支配物之
17 權利與對世效力（最高法院109年度台上字第3277號判決
18 意旨參照）。

19 (2)查A屋、B屋於系爭執行事件107年9月20日拍賣時，A地、B
20 地所有權人為信託受託人史佳穎，史佳穎雖有向本院執行
21 處行使對A屋、B屋優先購買權但未獲准許，其後於107年
22 10月9日將A地、B地出賣予洪信田等情，為兩造所不爭
23 執；是以史佳穎雖經本院執行處認定其為A地、B地之信託
24 受託人，實際上與所有權人裕堂建設公司無異，不得行使
25 A屋、B屋優先購買權之結果，之後史佳穎將A地、B地出賣
26 並移轉所有權予洪信田，依土地法第104條第1項後段之規
27 定，A屋、B屋出賣（拍賣）時，A地、B地所有權人洪信田
28 受讓A地、B地所有權時，同時也受讓對A屋、B屋之優先購
29 買權，其後洪信田登記取得A地、B地所有權時，亦同時取
30 得優先購買權，是以洪信田前開主張，尚可採認。

31 六、綜上所述，(一)本訴部分，黃國棟、陳文展依民事訴訟法第

247條及民法第425條之1、土地法第104條之規定，對裕堂建設公司、史佳穎、洪信田所為先備位請求，均為無理由，均不應准許，而應予駁回；(二)反訴部分，史佳穎、洪信田依民事訴訟法第247條及民法第425條之1、土地法第104條之規定，先位請求確認史佳穎就系爭執行事件拍賣之A屋、B屋有優先購買權存在，為無理由，不應准許，應予駁回；又備位請求確認洪信田就系爭執行事件拍賣之A屋、B屋有優先購買權存在，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，原告之訴為無理由，反訴原告之訴，一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

民事第五庭法官 賴寶合

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

書記官 王珮綺

附表

(一)A屋、A地

1. A屋：所有權人黃國棟、址設高雄市○○區○○段000○○0000○號建物，門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號房屋（權利範圍全部）。

2. A地：所有權人洪信田，坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（權利範圍1分之1）。

(二)B屋、B地

1. B屋：所有權人陳文展、址設高雄市○○區○○段000○○0000○號建物，門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號房屋（權利範圍全部）。

- 01 2. B地：所有權人洪信田，坐落高雄市○○區○○段00000地號土
02 地（權利範圍1分之1）。