

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第119號

原告 謝明中

訴訟代理人 許芳瑞律師

被告 鄭筱琴

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

陳樹村律師

陳慶合律師

被告 南和興產股份有限公司

法定代理人 Richard Jay Reitknecht

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年12月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：訴外人即原告之父謝金山自民國89年7月起，向被告南和興產股份有限公司（下稱南和公司）承租高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭124地號土地）中之246.4平方公尺部分（下稱系爭承租部分土地），並於其上興建高雄市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）；自108年起，改由原告向南和公司承租系爭承租部分土地，租賃期間至111年1月31日。嗣南和公司於租賃存續期間之110年5月28日，與被告鄭筱琴就系爭承租部分土地連同系爭124地號土地其餘部分（即系爭124地號土地全部）、高雄市○○區○○段○○段000地號土地（全部）、高雄市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍3075/6720），

01 以總價新臺幣（下同）288,339,975元成立買賣契約，但未
02 通知原告依相同條件優先承買。原告知悉南和公司將系爭承
03 租部分土地出售給鄭筱琴之事後，已於110年12月31日口頭
04 向南和公司為優先承買之表示，南和公司自應以其與鄭筱琴
05 間之相同買賣條件與原告就系爭124地號土地如附件所示A部
06 分土地（287平方公尺，下稱系爭A部分土地）成立買賣契
07 約，並應於原告給付29,519,950元後，將系爭A部分土地所
08 有權移轉登記予原告，爰依民法第426條之2第1項、土地法
09 第104條第1項之規定提起本訴訟。並聲明：（一）南和公司應將
10 系爭A部分土地，按與鄭筱琴買賣之同一條件，與原告訂立
11 書面買賣契約，並於原告將29,519,950元給付給南和公司
12 後，南和公司應將系爭A部分土地所有權移轉予原告。（二）鄭
13 筱琴應將系爭124地號土地（登記日期：110年6月29日、登
14 記收件字號110年三地字第048920號，登記原因：買賣）所
15 為之所有權移轉登記予以塗銷，回復為南和公司所有。

16 二、被告則以：系爭房屋係在謝金山向南和公司承租系爭承租部
17 分土地前即已興建，故原告無民法第426條之2第1項、土地
18 法第104條第1項規定之適用。退步言，縱認有該等規定之適
19 用，南和公司已於出售系爭124地號土地後，口頭告知原告
20 出售之情；於110年6月29日系爭124地號土地所有權移轉登
21 記予鄭筱琴後，南和公司已退還自110年6月29日起溢收之租
22 金予原告，原告並與鄭筱琴於110年7月15日就系爭承租部分
23 土地簽立租賃契約，租期至111年1月31日，是原告於110年7
24 月15日簽立新租賃契約時，即可知悉系爭124地號土地之所
25 有權人已發生變動，惟原告非但未行使優先承買權，反而與
26 鄭筱琴簽立新租賃契約，且該租賃契約中亦有「租賃關係消
27 滅時，原告應於翌日將系爭承租部分土地上之地上物拆除以
28 騰空返還系爭承租部分土地，如三日內無法拆除，則拋棄地
29 上物之事實上處分權，由鄭筱琴逕行拆除、處理」之約定，
30 足認原告已拋棄優先承買權。再者，原告於110年7月15日即
31 知悉可優先購買系爭承租部分土地，卻直到113年4月24日才

01 提起本訴訟以行使優先承買權，顯已違反法之安定性、民法
02 第148條之誠信原則；且系爭房屋已於114年12月8日經強制
03 執行程序拆除，而無使基地與其上房屋合歸一人所有以盡經
04 濟效用之保護目的存在，故原告不得再行使優先承買權等語
05 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、不爭執事項（見重訴卷第95至96頁）

07 (一)系爭124地號土地原為南和公司所有，因謝金山未經南和公
08 司同意，自行在系爭124地號土地上興建系爭房屋，嗣於89
09 年8月1日與南和公司就系爭承租部分土地簽立租賃契約。

10 (二)原告與南和公司於109年12月28日就系爭承租部分土地簽立
11 租賃契約書，租期為110年2月1日至111年1月31日。

12 (三)南和公司於110年6月29日將系爭124地號土地移轉登記給鄭
13 筱琴。

14 (四)原告與鄭筱琴於110年7月15日就系爭承租部分土地簽立租賃
15 契約書，租期為110年6月29日至111年1月31日。

16 (五)鄭筱琴與原告間之上開(四)所示之租賃契約關係於111年1月31
17 日業已屆滿，且鄭筱琴於110年9月14日寄發存證信函表明租
18 賃期滿不再續租。

19 (六)鄭筱琴對原告提起拆屋還地訴訟（下稱前案），經本院於
20 113年5月15日以111年度重訴字第153號判決原告應將系爭A部
21 分土地之地上物拆除，並將系爭A部分土地返還予鄭筱琴。
22 嗣原告上訴，經臺灣高等法院高雄分院於114年1月15日以
23 113年度重上字第115號判決上訴駁回。前案於114年2月12日
24 確定。

25 四、得心證之理由：

26 (一)按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
27 條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面
28 通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以
29 書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買
30 權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。民
31 法第426條之2第1項前段、第2項、第3項定有明文。又按，

01 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先
02 購買之權。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不
03 表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而
04 與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。
05 土地法第104條第1項前段、第2項亦有明定。

06 (二)謝金山未經南和公司同意，自行在系爭124地號土地上興建
07 系爭房屋，嗣才與南和公司就系爭承租部分土地簽立租賃契
08 約（見不爭執事項(一)），是系爭房屋於建築完成後始承租系
09 爭承租部分土地，然按以在他人土地上有房屋為目的而租用
10 基地者，於承受前手之房屋後始租用該基地之情形，仍應解
11 為租地建屋契約（最高法院74年度台上字第2562號判決意旨
12 參照），故仍無礙租地建屋之本質，自無從逕認系爭房屋無
13 民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項規定之適用。

14 (三)按土地法第104條第1項所定之優先購買權，為物權之先買
15 權。基地承租人於該基地出賣於第三人時，有依同樣條件向
16 基地所有人以意思表示，使其負有移轉其基地於自己，而自
17 己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，係屬形成
18 權之一種。該條項所側重者為基地出賣時是否為承租人，倘
19 承租人於基地出賣時未受通知出賣及買賣條件，而無放棄或
20 視為放棄優先承買權之情形，則其取得之優先承買權尚不因
21 其後租賃關係屆期而受影響（最高法院111年度台上字第935
22 號判決意旨參照）。查南和公司與鄭筱琴於110年5月28日就
23 系爭124地號土地簽訂買賣契約，有該買賣契約在卷可查
24 （見重訴卷第201至208頁），足認南和公司於與原告就系爭
25 承租部分土地之租賃期間內，將系爭承租部分土地與鄭筱琴
26 簽訂買賣契約，則原告依民法第426條之2第1項前段、土地
27 法第104條第1項前段之規定取得優先承買權。又查，南和公
28 司自承於114年11月21日陳報被告間之上開買賣契約書以
29 前，未告知原告該買賣契約書之條件，而只告知原告有出售
30 系爭124地號土地之情事（見重訴卷第247頁），則依前開判
31 決意旨，南和公司既未盡其依民法第426條之2第2項前段、

01 土地法第104條第2項前段規定之告知原告買賣條件之義務，
02 原告自無放棄或視為放棄優先承買權之情形，且其取得之優
03 先承買權亦不因租賃關係已屆期而受影響。

04 (四)按民法第426條之2、土地法第104條規定基地承租人之優先
05 承買權，為形成權，在基地出租人於租賃期間內就租賃標的
06 之基地與第三人簽訂買賣契約時，固即成立，惟上開基地優
07 先承買權之立法意旨，乃在於解決當基地上有房屋存在時之
08 房地關係，促進基地與其地上之房屋得以合歸一人所有，以
09 盡經濟上之效用，並使法律關係單純化，而杜紛爭。如基地
10 承租人於基地上根本未為房屋之建築（最高法院65年台上字
11 第530號判決意旨參照），或所建築之房屋因可歸責於基地
12 承租人之事由而依法予以拆除致事實上已不存在，且承租人
13 亦無再於基地上興建建物之正當權源者，因已不符合前述立
14 法意旨及規範目的，承租人自不得再主張基地優先承買權
15 （最高法院106年度台上字第1268號判決意旨參照）。查鄭
16 筱琴執前案確定判決聲請強制執行，經本院以114年度司執
17 字第36763號強制執行程序於114年12月8日拆除系爭房屋一
18 情，為兩造所不爭執（見重訴卷第251頁）；又原告復未提
19 出其有何再在系爭A部分土地上興建建物之正當權源，則依
20 前開判決意旨及民法第426條之2、土地法第104條之立法目
21 的，系爭房屋既已於本件言詞辯論終結前經強制執行程序拆
22 除，已無基地及其上之房屋歸併同一人所有以充分發揮土地
23 利用價值之情形存在，應認原告不得對系爭承租部分土地、
24 系爭A部分土地主張優先承買權。至原告所提出之最高法院
25 106年度台上字第1263號判決見解本不拘束本院，況該判決
26 之出租人與承租人間係不定期租賃契約，即個案事實亦與本
27 件不同，更無從比附援引，是原告所為主張不足採信。

28 五、綜上所述，原告依民法第426條之2第1項、土地法第104條第
29 1項之規定，請求南和公司應將系爭A部分土地，按與鄭筱琴
30 買賣之同一條件，與原告訂立書面買賣契約，並於原告將
31 29,519,950元給付給南和公司後，南和公司應將系爭A部分

01 土地所有權移轉予原告；及鄭筱琴應將系爭124地號土地於
02 110年6月29日所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復為南和
03 公司所有，均無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
05 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
06 明。

07 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

09 民事第三庭 法官 王雪君

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 1 月 23 日

14 書記官 梁瑜玲