

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度原上字第6號

上訴人 陳少溱

訴訟代理人 李家蓮律師

被上訴人 高苡捷

訴訟代理人 楊富強律師

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112年6月30日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第532號第一審判決提起上訴，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為設於原本為訴外人即上訴人之父陳世均所有之高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之「○○○休閒農場」（對外稱為「○○○露營區」）之負責人及經營者。上訴人於民國105年初向陳世均承租系爭土地，用以經營「○○○休閒農場」，二人約定開始試營運期間前半年不收租金，自105年7月起每月租金新臺幣（下同）10,000元，租金於每月月底前給付，未約定租賃期限，因陳世均為上訴人之父，故雙方並未簽訂書面租賃契約，僅以口頭成立系爭土地之不定期基地租賃契約（下稱系爭租約）。上訴人與陳世均成立系爭租約後，即在系爭土地上整地、牽水電管線及興建二棟鐵皮建物（下稱系爭建物）作為營業本部及盥洗浴室使用。被上訴人嗣於原法院108年度司執字第19526號強制執行事件（下稱系爭執行事件）對執行債務人陳世均之執行程序中，於110年11月17日以5,510,889元拍定系爭土地。惟上訴人為基地承租人，依土地法第104條第1項前段、民法第426條之2第1項規定，上訴人有優先購買權存在，然上訴人具狀聲請優先承買時，竟遭原法院民事執行處（下稱執行處）裁定駁回，被上訴人亦否認上

01 訴人就系爭土地有優先購買權存在，此已致上訴人私法上之
02 地位有不妥之危險，為此，爰依民事訴訟法第247條規定提
03 起本件訴訟等語。並聲明：確認上訴人就系爭執行事件拍賣
04 之系爭土地有優先購買權存在。

05 二、被上訴人則以：上訴人雖主張其為「○○○休閒農場」之負
06 責人，並提出原證3之營業稅稅籍證明及營業稅查定課徵銷
07 售額證明為證，然稅籍證明之負責人資料，僅係國稅局依申
08 請人片面申請而為記載，稅籍證明上關於負責人之記載，無
09 法為上訴人主張其為「○○○休閒農場」負責人之認定依
10 據。又上訴人未提出任何積極事證證明其就系爭土地與陳世
11 均間有租賃關係存在，是上訴人上開主張，自不足採。另執
12 行處於109年1月16日到場執行時，經地政人員指界結果，系
13 爭土地上有三間鐵皮屋（無門牌），陳世均在場表示鐵皮屋
14 與土地上之果樹，均為其所有等語，已自承其為系爭建物之
15 所有權人。且系爭土地早於106年9月29日即已經假扣押查
16 封，陳世均復於109年1月16日執行時主張其為系爭建物所有
17 權人，上訴人則於109年2月7日始向國稅局申請原證3所示之
18 稅籍登記，如上訴人果如其所稱在105、106年初即向陳世均
19 承租系爭土地以經營休閒農場，何以遲至系爭土地遭扣押執
20 行後始申請稅籍登記，況上訴人為00年0月生，於106年間只
21 有20歲，尚就讀於○○大學○○學系，如何能經營休閒農
22 場，是上訴人之主張顯係臨訟砌詞，不足採信等語為辯。

23 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：
24 (一)原判決廢棄。(二)確認上訴人就系爭執行事件拍賣之系爭土
25 地有優先購買權存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執事項（訴字卷第34-36頁參照）：

27 (一)被上訴人於系爭執行事件對執行債務人陳世均之執程序
28 中，於110年11月17日，以5,510,889元拍定陳世均所有之系
29 爭土地。系爭土地上有系爭建物（鐵皮屋）作為經營「○○
30 ○休閒農場」之用。

31 (二)依稅籍資料所載，上訴人曾於109年2月7日登記為「○○○

01 休閒農場」之負責人。有稅籍資料在卷可稽（訴字卷第47-6
02 3頁）。

03 (三)陳世均於109年1月16日系爭執行事件查封時，稱系爭土地上
04 之系爭建物（鐵皮屋）與果樹均為其所有。有系爭執行事件
05 查封筆錄在卷可稽（執行卷一第237-238頁）。

06 (四)上訴人接獲系爭土地之拍賣公告後，於110年1月8日、同年2
07 月18日提出原證5所示之民事異議狀及民事陳報狀。有上開
08 書狀及執行卷在卷可稽（審訴字卷第33-35頁）。

09 (五)系爭土地經被上訴人於110年11月17日拍定後，上訴人具狀
10 聲請優先承買，惟經執行處於110年12月15日以108年度司執
11 字第19526號民事裁定駁回。有上開裁定（審訴字卷第49-50
12 頁）及系爭執行事件卷宗在卷可稽。

13 (六)上訴人於105年1月間為尚在○○大學就讀之大學生。

14 (七)系爭執行事件就系爭土地之拍賣公告備註欄第八點記載：13
15 3地號土地上建物所有權人，如就該133地號土地有土地法第
16 104條第1項所定之地上權、典權或租賃權，或民法第426條
17 之2所定租地建物所定之法律關係時，得檢具相關證明文件
18 於拍定後主張優先承買權（審訴字卷第43頁）。

19 (八)上訴人提起本件訴訟有確認利益。

20 五、本院論斷：

21 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。又土地法第104條1項及
23 第107條第1項，關於基地或耕地承租人之優先承買權，即為
24 承租人對於出租人之買賣契約訂立請求權，須以其基地或耕
25 地有租賃關係存在為其成立之前提要件，故提起此項訴訟之
26 原告，應先證明其基地或耕地之租賃關係存在，而始有買賣
27 契約訂立請求權之可言（最高法院44年台上字第700號判決
28 先例要旨參照）。

29 (二)上訴人主張其與陳世均就系爭土地有系爭租約存在，系爭建
30 物為其所興建，「○○○休閒農場」為其所經營云云，並提
31 出稅籍證明及營業稅查定課徵銷售證明，及證人陳世均、陳

01 正德為證。惟查：

02 1.拍賣前所為之公告，在於使應買人瞭解拍賣不動產之所在
03 地、種類、實際狀況、占有使用情形，是法院強制執行時所
04 作成之拍賣公告，不因其記載，而發生確定權利義務關係或
05 變更之效果。故執行處雖在上訴人於110年1月8日、2月18日
06 提出異議及陳報狀後，在第二次拍賣公告備註欄記載：

07 「五…第三人陳少溱具狀陳報，133地號土地上有其所有之
08 未保登建物，其為○○○休閒農場負責人，133地號土地即
09 為○○○休閒農場之營業登記所在，系爭土地上建物均係其
10 營業之○○○休閒農場所建造，此有營業稅籍資料可稽，土
11 地亦為其所經營使用；惟實際使用情形，投標人應自行查
12 明」（執行卷二第126-127頁），亦僅在說明系爭土地上之
13 建物有第三人主張權利情事，並無認定或確定上訴人所主張
14 為系爭建物所有人之效果，先予敘明。

15 2.執行處於109年1月16日至系爭土地現場執行時，經地政人員
16 指界結果，系爭土地上有三間鐵皮屋（無門牌），執行債務
17 人陳世均在場明確表示：「鐵皮屋與土地其上之果樹，皆為
18 其所有，無門牌」等語，有查封筆錄在執行卷可稽（執行卷
19 一第237頁）。又陳世均之債權人彰化商業銀行股份有限公
20 司前曾聲請對陳世均之財產為假扣押，經執行處於106年9月
21 29日至系爭土地進行查封，當時系爭土地上已有雜樹林及房
22 屋坐落其上，有原法院106年度司執全字第252號執行事件查
23 封筆錄可憑。系爭執行事件之拍賣公告備註欄第五點乃明確
24 記載：「五、本標土地於106年9月29日假扣押查封時，據地
25 政人員指界稱，133地號土地上部分雜樹林、部分有房屋坐
26 落其上。本院復於109年1月16日再執行時，經地政人員指界
27 結果，133地號土地上有三間鐵皮屋（無門牌）、果樹、茶
28 樹、櫻花樹、竹林、雜木林、露營區，債務人（即陳世均）
29 表示鐵皮屋與土地其上之果樹均為其所有，鐵皮屋則無門
30 牌…」等語（審訴字卷第43頁），是依上述，系爭土地早於
31 106年間即已存在建物，陳世均並於執行處現場查封時明確

表示系爭土地上之系爭建物為其所有，則倘系爭建物果由上訴人出資興建所有，陳世均為求保全上訴人之資產，應無在遭債權人查封財產時完全無任何保留意見而陳稱系爭建物為其所有之理。上訴人雖稱此係因陳世均不聞法律，就家族成員間無法區分個別所有之概念，並認鐵皮建物及果樹既係蓋在伊土地上應為伊所有，始會稱伊為系爭建物之所有權人云云，惟鐵皮屋與果樹為其個人所有或其女兒即上訴人所有甚為明確及容易區分，任何人均不會產生誤解，此與是否清楚法律規範並無相涉，且縱不聞法律，亦不影響陳世均得陳述上訴人所主張之出資事實以藉此保全上訴人之權利，是上訴人上開所辯，不足採信。

3. 又陳世均曾於110年11月15日向執行處提出異議狀（執行卷三第7頁），表示其已清償對併案債權人張清浩之欠款，該異議狀並檢附張清浩於109年5月12日向原法院提出之109年度橋簡字第315號民事補正狀，該補正狀記載：陳世均以建設露營區為由，向本人張清浩分別借款50萬（105年3月29日借）、50萬（105年6月20日借）、40萬（105年12月21日借）等語（執行卷三第35-37頁）。而陳世均並不否認有向張清浩借款，僅係辯稱已清償完畢，張清浩與本件並無利害關係，亦無預知日後上訴人會提起本件訴訟之可能，自無在109年間另案訴訟中虛偽編造陳世均借款原由之必要；且陳世均借款金額高達140萬元，而其提供給張清浩設定債權擔保之抵押權順序並非第一順位（執行卷一第33、37、41、45頁），如非陳世均確有向張清浩表明其為「○○○休閒農場」之經營者及為建設「○○○休閒農場」借款，而可合理說明其日後清償資金來源，張清浩衡情應無輕易借貸予陳世均之理，是張清浩上開補正狀所載陳世均借款原由乙節應可採信。又陳世均以建設露營區為由向張清浩借款時間與上訴人所稱「○○○休閒農場」自105年間開始營運之時間相符（審訴字卷第113-114頁），佐以前述陳世均自承系爭土地上建物及果樹為其所有等情觀之，「○○○休閒農場」應為

01 陳世均所建設、經營。至陳世均雖於原審做證時辯稱張清浩
02 及很多人都誤以為伊才是營主，伊只是在露營區工作，他就
03 誤會我是營主云云（訴字卷第102頁），然被上訴人訴訟代
04 理人詢問其：「你真的有跟張清浩提到說因為要建設露營區
05 所以向他借款？」，陳世均回稱：「他說你如果要開露營
06 區，他要投資，我只是沒有寫在上面而已」（訴字卷第102
07 頁），可見其確實有跟張清浩提及借款是要建設露營區，否
08 則張清浩何以會表示要投資陳世均開設之露營區，是陳世均
09 上開所辯，顯無可採。

10 4.證人陳世均、陳正德雖於原審證稱上訴人與陳世均間確有系
11 爭租約存在，上訴人並有每月拿1萬元之現金租金給陳世
12 均，陳正德出資7、80萬元給上訴人設立露營區等語（訴字
13 卷第97-104頁）。然：

14 (1)陳世均證稱：上訴人要開始成立○○○休閒農場之資金大約
15 7、80萬元；這7、80萬元主要是伊父親陳正德出資金來協助
16 上訴人；這7、80萬元陳正德是直接給上訴人，由上訴人自
17 己去運用，上訴人再委託我做整地、營區的建設工作，錢不
18 是直接交給我的。我需要用錢的時候，我跟上訴人說要多少
19 錢後再跟上訴人拿錢等語，然陳正德證稱：這7、80萬元不
20 是直接拿給上訴人本人，是請工人做多少，伊就給工人多少
21 錢等語。二人就露營區建設資金如何給付及運用之證詞顯然
22 矛盾歧異。

23 (2)陳世均稱：陳正德給上訴人7、80萬元的時間大約應該是106
24 年，因為當時要開始整地，一定會先評估一下要投入多少整
25 地的工人、像推土機等工具，所以應該是那個時間，應該是
26 106年11月左右等語。然「○○○休閒農場」在105年5、6月
27 間即開始試營運，有上訴人提出之「○○○露營區」臉書截
28 圖照片可憑（審訴字卷第119、121頁），當時現場已有建物
29 存在（審訴字卷第121頁），106年4月15日之貼文並張貼住
30 宿區房間內部陳設照片，表示除露營區外，目前也正有接待
31 家庭的住宿區等語（審訴字卷第125頁），可見「○○○休

閒農場」至少在106年11月以前應已整地、興建完成並進行營運，陳世均前開陳述顯與事實不符，則縱陳正德有在106年11月給上訴人7、80萬元，亦難認與「○○○休閒農場」之興建、營運有何關連。

(3)又陳正德雖稱上訴人係向陳世均承租系爭土地，然問其如何知道是用承租方式，陳正德卻供稱是聽上訴人說的，其並不清楚從何時承租，如何計算租金，或上訴人有無拿租金給陳世均等情，是其證詞根本無從憑為上訴人與陳世均間就系爭土地有租賃關係之證據。而陳世均固稱上訴人向其支付每月現金1萬元租金承租系爭土地云云，然上訴人為00年0月生，於105、106年間只有19、20歲，正就讀○○大學一、二年級，陳世均並證稱上訴人有辦學貸，大學一學期之學雜費大概4、5萬元，學雜費大部分都是其所繳納等語，實難想像尚須陳世均幫忙繳付學雜費之上訴人有能力或餘裕每月給付陳世均1萬元租金以經營露營場，是陳世均上開證述亦有違常情，難以採信。

(4)陳世均、陳正德之證詞有上開各點所論述之與客觀事證不符及不符常理情事，且其等分別為上訴人之父及祖父，與上訴人份屬至親，其等之證詞，亦難辭偏頗之疑，難以遽採，是其二人之證詞，並不足為有利於上訴人之認定。

5.上訴人雖提出其在臉書之「○○○露營區」粉絲專頁及露營區之貼文、照片（審訴字卷第119、121頁），主張係其經營「○○○休閒農場」云云。惟上開粉絲專頁105年4月18日貼文記載：「親愛的朋友們：…『○○&○○休閒露營區』將在五月初試營運了…『陳世均 周如梅』」，下方註記之聯絡人、電話亦為○○與○○；105年5月22日貼文：「…目前營區設備也已接近完工，感謝朋友們的不吝指教…歡迎大家來喔」，下方註記之聯絡人、電話仍為○○與○○，而○○為陳世均，○○為上訴人之母周如梅，上開貼文之電話確實為陳世均、周如梅所有，此據陳世均證述在卷（訴字卷第99頁），是依上開貼文之記載反適可證明「○○○休閒農場」

01 係由陳世均所經營，始會特意標示為「○○&○○休閒露營
02 區」，並留下陳世均（及其配偶）之聯絡電話。另依上訴人
03 提出之照片所示（審訴字卷第121頁），上訴人只是在一旁
04 觀望他人燒火及推運物品，及站立在欄杆旁邊，根本不像在
05 現場工作者，上開粉絲專頁貼文及露營區照片應僅係上訴人
06 為不熟稔社群媒體使用方式之陳世均代為廣告及招攬生意而
07 已，並不足為有利於上訴人之認定。

08 6.上訴人雖又提出「○○○休閒農場」稅籍證明及營業稅查定
09 課徵銷售證明為證。惟「○○○休閒農場」係系爭土地經前
10 述假扣押查封及強制執行程序後，始於109年2月7日由陳世
11 均代理上訴人申請設立稅籍，陳世均並出具系爭土地使用同
12 意書，勾選其係「無償借予」上訴人等語，有財政部高雄國
13 稅局檢送之「○○○休閒農場」稅籍登記申請資料可考（訴
14 字卷47-63頁）。而經詢問陳世均對上開同意書上記載上訴
15 人是無償借用土地，有何意見？陳世均乃稱：沒有意見（訴
16 字卷第99頁），並就其為何沒有勾選「有償租予」之選項，
17 供稱：當時沒有想那麼多，基於我與女兒關係所以就沒有想
18 那麼多，就這樣勾選了。如果現在要提出什麼意見，我也沒
19 辦法講等語（訴字卷第100頁），則如上訴人果在105、106
20 年間即向陳世均承租系爭土地經營「○○○休閒農場」，並
21 如陳世均所稱上訴人每月都有交付1萬元租金，陳世均何以
22 在109年代理申請稅籍登記時仍「下意識」地勾選「無償借
23 予」，而非「有償租予」之選項？復無法說明其為此勾選之
24 緣由，可見陳世均所稱上訴人租地經營乙情，並非事實，而
25 上開稅籍申請資料與上訴人主張自105、106年間租賃土地經
26 營露營區乙節並不相符，且為系爭土地遭查封後始行申辦
27 者，自難採為有利於上訴人之認定。

28 7.從而，依上訴人所舉事證，難令本院獲致其與陳世均間就系
29 爭土地有系爭租約關係存在，並出資興建系爭建物以經營
30 「○○○休閒農場」之有利心證，則上訴人主張其為基地承
31 租人，依土地法第104條第1項前段、民法第426條之2第1項

規定，就系爭土地有優先購買權存在云云，並無可採。

六、綜上所述，上訴人依前揭規定，請求確認其就系爭執行事件拍賣之系爭土地有優先購買權存在，為無理由，應予駁回。

原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另上訴人指稱余岳騰訴訟代理權欠缺乙節，並不影響本件之實體判斷，本件事證已明，並無再行召開準備程序之必要，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

原住民族法庭

審判長法 官 郭宜芳

法 官 黃悅璇

法 官 徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 113 年 11 月 27 日

書記官 吳新貞

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

01 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。