臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第212號

上　訴　人　蘇天祥

訴訟代理人　洪永志律師

被　上訴人　曾基國

上列當事人間請求確認優先購買權等事件，上訴人對於中華民國113年5月27日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第876號第一審判決提起上訴，本院於113年11月5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：上訴人於民國72年間借用訴外人即上訴人之子蘇明陽與蘇耀鼎（下稱蘇明陽等2人）名義，向財政部國有財產署南區分署（下稱國產署）承租坐落高雄市○○區○○段000地號國有土地（下稱系爭土地）及於其上興建房屋。上訴人於85、86年間將土地上之舊屋拆除，重建門牌號碼高雄市○○區○○○街00號之未保存登記建物（下稱系爭建物），系爭建物為上訴人所有。又上訴人為系爭土地實際承租人，土地租約存在上訴人與國產署間，則國產署於91年間出售系爭土地予蘇明陽等2人（蘇明陽應有部分1/2、蘇耀鼎應有部分1/2，以下分稱A、B應有部分），蘇明陽等2人取得系爭土地所有權時，應繼受國產署與上訴人間之土地租約。蘇明陽等2人因積欠他人債務，原法院以111年度司執字第34935號、42420號強制執行事件（以下分稱A、B執行事件）分別拍賣蘇明陽等2人之應有部分，被上訴人先後於112年1月17日、112年3月8日以新臺幣（下同）574,000元、672,520元拍定，於112年7月20日辦畢所有權移轉登記。然上訴人為土地承租人，於系爭土地拍賣時有優先承買權存在，爰依民法第426條之2規定，提起本件訴訟。聲明：㈠確認上訴人就A

執行事件拍賣之A應有部分有優先購買權；㈡確認上訴人就B執行事件拍賣之B應有部分有優先購買權；㈢被上訴人應將系爭土地於112年7月20日以拍賣為原因而為之所有權移轉登記予以塗銷（上訴人於本院捨棄原審所為適用或類推適用民法第425條之1、土地法第104條、取得地上權等其餘主張，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭建物為上訴人所有，系爭土地為蘇明陽等2人所有，上訴人與蘇明陽等2人間並無租用土地興建房屋之租賃關係，不得依民法第426條之2第1項行使優先承買權。被上訴人已登記為系爭土地所有權人，具有對世效力，上訴人亦不得以借名之債權契約對抗被上訴人等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認上訴人就A執行事件拍賣之A應有部分有優先購買權；㈢確認上訴人就B執行事件拍賣之B應有部分有優先購買權；㈣被上訴人應將前開第二、三項土地於112年7月20日以拍賣為原因而為之所有權移轉登記予以塗銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人係蘇明陽等2人之父。

㈡蘇明陽等2人之債權人分別對其2人聲請強制執行，及聲請就蘇明陽等2人名下系爭土地應有部分各1/2為強制執行，經原法院分別以A執行事件（執行債務人：蘇明陽）、B執行事件（執行債務人：蘇耀鼎）（下合稱系爭執行事件）受理（其他執行債權人併案強制執行之強制執行事件案號不逐一列入），並查封系爭土地。

㈢系爭建物坐落於系爭土地上。上訴人前曾以系爭建物為其出資興建，系爭土地為其出資購買，借名登記於蘇明陽2人名下為由，對於如原判決附表所示之強制執行事件之執行債權人，提起第三人異議之訴，訴請確認系爭建物及土地為其所有及撤銷前開附表所示強制執行事件對系爭建物及土地所為

強制執行程序，原法院以105年度訴字第1938號判決駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴，本院以107年度上字第130號判決廢棄前開原審判決，改判⑴確認系爭建物為上訴人所有；⑵如原判決附表所示強制執行事件就系爭建物所為之強制執行程序應予撤銷，及駁回上訴人其餘上訴。

㈣系爭建物係上訴人於85、86年間出資興建，屬上訴人所有。

㈤蘇明陽等2人與財政部國有財產局臺灣南區辦事處（現改制為國有財產署南區分署）於72年9月2日簽訂國有基地租賃契約以承租系爭土地，簽約時，蘇明陽等2人尚未成年，由上訴人以法定代理之身分代理為之。其後，歷經多次續租換約，國產署嗣依國有財產法第52條之2規定辦理讓售予蘇明陽等2人，土地價金依第一次公告現值計收34,217元，業以現金繳付國產署。國產署於91年1月23日以買賣為登記原因將系爭土地移轉登記為蘇明陽等2人共有，應有部分各1/2。此次土地所有權移轉登記手續係由蘇明陽等2人委任上訴人為代理人所辦理。

㈥被上訴人於112年1月17日於A執行事件中以574,000元得標買受A應有部分，原法院於112年7月10日核發不動產權利移轉證書，於同年月11日寄存送達於赤崁派出所，被上訴人於同年月12日領取前開不動產權利移轉證書。另被上訴人於112年3月8日於B執行事件中以672,520元得標買受B應有部分，嗣於112年7月19日收受原法院於112 年7月10日核發之不動產權利移轉證書。系爭土地於112年7月20日以拍賣為原因辦妥所有權移轉登記為被上訴人所有。

五、本院判斷：

㈠按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權，民法第426條之2第1項定有明文。民法第426條之2第1項所定基地承租人之優先承買權，係為調和房屋與土地之利用關係，使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安定性，避免危害社會經濟，

而賦予基地承租人之權利，祇須承租人以有效租約承租基地建築房屋即足當之，並未限於所租用建屋之土地須屬建地或所建築之房屋須供住宅使用（最高法院111年度台上字第935號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條本文明定，上訴人主張其有民法第426條之2第1項所定優先承買權，自應就其於系爭土地出賣時，與土地所有人間存在租賃關係負舉證責任。

㈡兩造對於系爭建物為上訴人所有，並無爭執，上訴人於本院陳明不再主張系爭土地係其向國產署購買借名登記於蘇明陽等2人名下，僅辯稱其係借用蘇明陽等2人名義與國產署簽立系爭土地租約，上訴人為實際承租人，蘇明陽等2人向國產署購買取得土地所有權時，其2人應繼受國產署與上訴人間之土地租約等語（見本院卷第74至75、81頁）。查，系爭土地原為國有土地，國產署自72年9月2日起將土地出租予蘇明陽等2人，歷經多次續租換約，嗣依國有財產法第52條之2規定辦理讓售予蘇明陽等2人，土地價金依第一次公告現值計收34,217元，業以現金繳付等情，兩造均無爭執，並有國產署106年5月17日台財產南處字第10600080550號函暨檢附之國有土地租賃契約可稽（見原審訴字卷第107、109頁）。上訴人雖稱其係借用蘇明陽等2人名義與國產署簽立土地租約，然依上開國有土地租賃契約記載，承租人為蘇明陽等2人，上訴人係以其2人之法定代理人身分簽約（見原審訴字卷第109頁），就出租人國產署而言，契約當事人自為蘇明陽等2人，而非上訴人，縱上訴人為蘇明陽等2人繳納租金，其亦非國有土地出租對象之承租人，上訴人主張其為土地租約之實際承租人，殊難憑採。況國產署出租系爭土地予蘇明陽等2人歷經多次換約，上訴人興建系爭建物後，亦未曾辦理變更國有土地租賃契約之承租人，國產署嗣亦係應蘇明陽等2人之申請將系爭土地讓售予蘇明陽等2人，由蘇明陽等2人取得所有權，依前開說明，自無從認定上訴人僅係借用蘇

明陽等2人之名義承租系爭土地，系爭土地租約之當事人為蘇明陽等2人與國產署，上訴人與國產署間並無存在土地租賃關係，上訴人主張蘇明陽等2人取得土地所有權時，應繼受國產署與上訴人間之土地租約云云，並非可取，自無從認定上訴人與蘇明陽等2人間就系爭土地存在租賃契約。

㈢依上開說明，上訴人與蘇明陽等2人間就系爭土地既無租賃關係存在，其於蘇明陽等2人所有之系爭土地拍賣時，就系爭土地即無優先承買之權，上訴人主張其有民法第426條之2第1項所定優先承買權，提起本件確認訴訟，並請求被上訴人塗銷所有權移轉登記，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第426條之2規定，請求確認上訴人就A、B執行事件各自拍賣之A、B應有部分有優先購買權，及被上訴人應將系爭土地於112年7月20日以拍賣為原因而為之所有權移轉登記予以塗銷，核屬無據，不應准許。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。本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、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　　29　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　蔣志宗

法　官　周佳佩

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　蔡佳君