

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第74號

上訴人 陳進成

訴訟代理人 陳秀琴

被上訴人 李順清

訴訟代理人 李陳清滿

被上訴人 陳可真

法定代理人 陳和廷

凌玉霜

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，上訴人對於中華民國114年1月17日臺灣屏東地方法院111年度訴字第499號第一審判決提起上訴，本院於117年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認上訴人就坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地有優先購買權。

被上訴人李順清就前項土地，於民國107年10月4日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷。

被上訴人陳可真應就上開第二項土地，與上訴人補訂買賣契約，並於上訴人給付新臺幣220萬元之同時，將上開土地所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人李順清負擔。

事實及理由

一、被上訴人陳可真經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、上訴人主張：伊於民國102年11月22日與胞弟即訴外人陳進  
02 財（於107年10月16日歿，繼承人為陳可真）簽訂土地租賃  
03 契約（下稱甲租約），承租陳進財所有坐落屏東縣○○鄉○  
04 ○段000000地號土地全部（下稱系爭土地），作為興建門牌  
05 號碼屏東縣○○鄉○○路00○00號未保存登記建物（下稱系  
06 爭房屋）之基地使用，約定租期自102年2月1日起至105年11  
07 月30日止；其後，伊於105年12月28日再次與陳進財簽訂系  
08 爭土地之土地租賃契約（下稱乙租約），約定租期自106年1  
09 月1日起至108年12月31日止，依土地法第104條及民法第426  
10 條之2規定，若陳進財出售系爭土地，伊得行使優先承買  
11 權。惟陳進財於107年9月25日將系爭土地出售予被上訴人李  
12 順清，並辦畢所有權移轉登記，但卻未通知伊行使優先承買  
13 權，爰依土地法第104條及民法第426條之2規定，請求確認  
14 伊就系爭土地有優先承買權存在，及請求李順清塗銷上開移  
15 轉登記，陳進財之繼承人陳可真應以同一買賣條件與伊訂立  
16 買賣契約，將系爭土地所有權移轉登記予伊等語。並聲明：  
17 (一)確認上訴人對系爭土地，面積125.28平方公尺有優先承買  
18 權存在；(二)李順清應就前項土地於107年10月4日以買賣為原  
19 因所為之所有權移轉登記予以塗銷；(三)陳可真應就第一項土  
20 地，以新臺幣（下同）989,712元之價格與上訴人訂立買賣  
21 契約，並於上訴人給付前開價金之同時，將該土地所有權移  
22 轉登記予上訴人。

23 三、李順清則以：上訴人與陳進財簽訂之甲租約第5條約定「租  
24 約屆滿甲方(即上訴人)應將地上物全部歸還乙方(即陳進  
25 財)」等語，可知雙方約定於甲租約期滿後，坐落系爭土地  
26 上之系爭房屋即為陳進財所有，甲租約並非基地租賃契約，  
27 且陳進財出售系爭土地時，上訴人已非系爭土地承租人，自  
28 無優先承買權存在。縱使上訴人有與陳進財簽訂乙租約，因  
29 上訴人於乙租約存續期間未在系爭土地上興建建物，上訴人  
30 對系爭土地亦無優先承買權存在。另陳進財出售系爭土地  
31 時，有書面通知上訴人出售條件，伊亦於107年12月31日與

01 上訴人就系爭土地簽立租賃契約（下稱丙租約），上訴人早  
02 已知悉系爭土地出售予伊，卻未主張優先承買權，自不得再  
03 行主張。倘認上訴人就系爭土地有優先承買權存在，因系爭  
04 房屋僅占用系爭土地如原審卷二第119頁屏東縣東港地政事  
05 務所複丈日期112年4月20日之土地複丈成果圖（下稱複丈成  
06 果圖）所示編號000-00(1)部分（面積15.64平方公尺），其  
07 餘地上物則為系爭房屋之附屬物，上訴人不得就非系爭房屋  
08 本體坐落之土地主張優先承買權。況上訴人於知悉系爭土地  
09 出售予伊時未主張行使優先承買權，現提出優先承買之主張  
10 顯有違誠信原則，應依情事變更原則酌增承買價額，以符法  
11 之安定性及誠信原則等語置辯。

12 四、陳可真以書狀陳述：對於本件事實不清楚，尊重法院判決等  
13 語。

14 五、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：  
15 (一)原判決廢棄；(二)確認上訴人對系爭土地，面積125.28平方  
16 公尺土地有優先承買權存在；(三)李順清就前項土地於107年1  
17 0月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；(四)陳  
18 可真，應就第一項土地以220萬元之價格與上訴人訂立買賣  
19 契約，並於上訴人給付前開價金之同時，將該土地所有權移  
20 轉登記予上訴人。被上訴人李清順答辯聲明：上訴駁回。

21 六、得心證之理由：

22 (一)上訴人就系爭土地有無優先承買權？

23 1. 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優  
24 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先  
25 購買之權。其順序以登記之先後定之。土地法第104條第1項  
26 定有明文。所謂基地承租人係指承租基地在其上興建建築物  
27 之承租人（最高法院112年度台上字第1711號判決可參）。

28 2. 陳進財出售系爭土地時，上訴人為系爭土地之承租人：

29 (1)經查，系爭土地（權利範圍全部）原為陳進財所有，嗣後出  
30 售予李順清，並於107年10月4日以買賣為原因辦畢所有權移  
31 轉登記一情，有系爭土地公務用謄本、異動索引及土地登記

01 申請書可稽（見原審卷一第93-141頁）；上訴人於102年11  
02 月22日與陳進財就系爭土地簽訂甲租約，約定租期為102年1  
03 2月1日至105年11月30日，上訴人嗣在系爭土地及相鄰之同  
04 段000-00地號土地上興建系爭房屋，建物本體占用系爭土地  
05 如複丈成果圖編號000-00（5）部分（占用面積57.35平方公  
06 尺），另搭建廁所占用系爭土地如複丈成果圖編號000-00  
07 （1）部分（占用面積15.64平方公尺），系爭房屋自103年3  
08 月起課房屋稅，上訴人登記為系爭房屋之房屋稅納稅義務人  
09 迄今等情，則有甲租約、民宿興建工程報價單、系爭房屋課  
10 稅證明及複丈成果圖為憑（見原審卷一第23、143-151頁、  
11 原審卷二第27-31、119頁）；而李順清取得系爭土地所有權  
12 後，另於107年12月31日與上訴人就系爭土地簽訂丙租約，  
13 約定租期自108年1月1日至同年12月31日一情，亦有丙租約  
14 可參（見原審卷一第189、190頁），上開情節均堪信為真。  
15 又上訴人自102年12月1日至107年12月31日持續占有使用系  
16 爭土地，並以系爭房屋經營民宿，而李順清係以總價220萬  
17 元（含代償塗銷抵押權及土地增值稅等費用）向陳進財購買  
18 系爭土地等節，為李清順及上訴人所不爭執（見本院卷第6  
19 3、67頁），亦可信為真。

20 (2)上訴人主張於105年12月28日與陳進財簽訂乙租約，約定租  
21 期自106年1月1日起至108年12月31日止，並已付清租金共12  
22 萬元，固提出乙租約影本為證（見原審卷一第221-222  
23 頁），但李順清否認乙租約之存在及乙租約影本形式上真正  
24 （見原審卷二第179頁）。按私文書應提出其原本，但僅因  
25 文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影本。私文書應  
26 由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。  
27 民事訴訟法第352條第2項、第357條分別定有明文。又按當  
28 事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據力。如  
29 他造否認該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記  
30 載，在舉證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證  
31 據力（最高法院93年度台上字第1210號判決意旨參照）。依

01 上開規定及說明，應由上訴人提出乙契約原本並證明其真  
02 正，然上訴人經原審命提出原本後（見原審卷二第23頁），  
03 迨至本件言詞辯論終結時止，仍未提出乙契約原本為證，自  
04 不能認乙契約影本具形式上證據力，並據此認定上訴人於10  
05 6年1月1日起至108年12月31日止與陳進財就系爭土地存在乙  
06 租約關係。

07 (3)惟依證人黃奇男證稱：我是土地代書，經手系爭土地於107  
08 年10月買賣過戶作業，出賣人為陳進財，買受人為李順清，  
09 是他們二人同時到我住處委託我辦理，我沒去看過現場，但  
10 當時有聽陳進財講過土地有租給陳進成，沒聽他講租賃期間  
11 到何時，陳進財有跟我講過當時土地出租，沒辦法按時收到  
12 租金，且在出售土地給李順清前，有口頭詢問承租人陳進成  
13 有無要買土地，但陳進成沒有要買，我知道辦理買賣當時，  
14 陳進財沒有特別通知優先承買權人等語（見原審卷二第142-  
15 145頁），佐以上訴人自102年12月1日至107年12月31日持續  
16 占有使用系爭土地，並以系爭房屋經營民宿之事實，上訴人  
17 主張甲租約租期屆滿後，其仍繼續向陳進財承租系爭土地，  
18 陳進財將系爭土地出售李順清時，其仍為系爭土地之承租  
19 人，陳進財未通知上訴人行使優先承買權，堪信為真。

20 3. 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
21 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法  
22 第451條定有明文。上訴人與陳進財簽訂甲租約承租系爭土  
23 地後，在系爭土地上興建系爭房屋及附屬建物（即廁所），  
24 且上訴人自102年12月1日至107年12月31日持續占有使用系  
25 爭土地，並以系爭房屋經營民宿，於甲租約期滿後，上訴人  
26 與陳進財就系爭土地之租賃關係仍繼續存續，業經本院認定  
27 如前，故上訴人主張其於甲租約租期屆滿後繼續使用收益系  
28 爭土地，陳進財未為反對之意思，與陳進財就系爭土地存在  
29 不定期租賃關係，要非無憑。則陳進財嗣於系爭土地租賃關  
30 係存續期間，將系爭土地出售予李順清，上訴人主張其為系  
31 爭房屋之基地承租人，依土地法第104條第1項規定，對系爭

01 土地有優先承買權，應屬有據。

02 4. 李順清固辯稱：甲租約第5條約定「租約屆滿甲方(即上訴  
03 人)應將地上物全部歸還乙方(即陳進財)」等語，已約定  
04 租期屆滿後，系爭土地上之地上物為陳進財所有，甲租約非  
05 租地建物租賃契約，上訴人無優先承買權云云。而查：

06 (1)甲租約第4、5條固約定：「甲方(即上訴人)所設地上物一  
07 切費用由甲方自行負責」、「租約屆滿甲方應將地上物全部  
08 歸還乙方(即陳進財)，不得藉故向乙方索取地上物或搬遷  
09 費用」等語(見原審卷一第23頁)，然縱使上訴人與陳進財  
10 於甲租約曾約定租期屆滿後，上訴人應將在系爭土地上興建  
11 之系爭房屋交付陳進財，但系爭房屋係由上訴人出資興建之  
12 未保存登記建物，由上訴人原始取得建物所有權，且未保存  
13 登記建物之讓與，受讓人須受領交付始取得事實上處分權，  
14 而甲租約租期屆滿後，上訴人仍繼續使用收益系爭土地，並  
15 以系爭房屋經營民宿，與陳進財成立不定期租賃關係，陳進  
16 財出售系爭土地予李順清時，上訴人仍為系爭土地承租人等  
17 情，業如前述，可知陳進財出售系爭土地予李順清時，陳進  
18 財與上訴人間就系爭土地租賃關係之租期尚未屆滿，上訴人  
19 亦未將承租系爭土地後興建之系爭房屋歸還、交付陳進財；  
20 佐以證人黃奇男證稱：當時土地買賣，沒有談論到土地上的  
21 建物或地上物如何處理等語(見原審卷二第145頁)，可見  
22 陳進財主觀上亦不認系爭房屋為其所有，故未連同系爭房屋  
23 一併出售予李順清，是以，陳進財應未取得系爭房屋之事實  
24 上處分權。基此，陳進財出售系爭土地時，上訴人仍擁有系  
25 爭房屋之完整所有權能，且係租地建屋之基地承租人。

26 (2)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  
27 條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關  
28 係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮  
29 土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，其所稱「承  
30 租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，且  
31 不以租地建屋之情形為限(最高法院112年度台上字第2340

01 號判決參照)。民法第426條之2第1項及土地法第104條第1  
02 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  
03 用關係，使房屋所有權與土地利用權得結為一體，以維持房  
04 屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人  
05 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  
06 (最高法院111年度台上字935號判決可參)。甲租約既約定  
07 上訴人得在系爭土地上設置地上物，上訴人亦於甲租約成立  
08 後在系爭土地上興建系爭房屋，可知上訴人與陳進財簽訂甲  
09 租約之目的即在系爭土地上興建系爭房屋，雖甲租約亦約定  
10 上訴人於租期屆滿時應將地上物歸還陳進財，無礙上訴人承  
11 租系爭土地興建系爭房屋而屬基地承租人之事實，仍符合土  
12 地法第104條規定，李順清此部分所辯，尚非有理。

13 5. 從而，上訴人承租系爭土地後在其上興建系爭房屋，陳進財  
14 出售系爭土地予李順清時，上訴人仍為基地即系爭土地之承  
15 租人，上訴人主張依土地法第104條第1項規定，其有系爭土  
16 地之優先承買權，應屬有據。

17 (二)上訴人請求李順清塗銷系爭土地登記及與陳可真訂立買賣契  
18 約，有無理由？

19 1. 按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；前項優  
20 先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權  
21 視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣  
22 契約者，其契約不得對抗優先購買權人，此觀土地法第104  
23 條規定自明。是此項優先購買權具有相對之物權效力，承租  
24 人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出租人行使買賣契  
25 約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第三人所約定之同樣  
26 條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以買賣為原因而成立  
27 之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，從而優先購買權人  
28 自得請求法院確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並協同  
29 辦理所有權移轉登記(最高法院97年度台上字第2219號判決  
30 意旨參照)。查，李順清係以總價220萬元(含代償塗銷抵  
31 押權及土地增值稅等費用)向陳進財購買系爭土地，業如前

01 述，上訴人既就系爭土地有優先購買權，其請求確認對系爭  
02 土地有優先購買權存在，及李順清應將系爭土地所有權移轉  
03 登記予以塗銷，以及陳可真應與上訴人補訂買賣契約，並於  
04 上訴人給付價金220萬元之同時，將系爭土地辦理所有權移  
05 轉登記予上訴人，均有理由。

06 2. 按土地法第104條第1項所定基地承租人之優先承買權，為物  
07 權之先買權，基地承租人於該基地出賣於第三人時，有依同  
08 樣條件向基地所有人以意思表示，使其負有移轉其基地於自  
09 己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務。  
10 該條項所側重者為基地出賣時是否為承租人，倘承租人於基  
11 地出賣時未受通知出賣及買賣條件，而無放棄或視為放棄優  
12 先承買權之情形，則其取得之優先承買權尚不因其後租賃關  
13 係屆期而受影響（最高法院111年度台上字第1903號判決參  
14 照）。次按優先購買權人接獲出賣人通知而未於10日內表示  
15 購買，固屬放棄；倘出賣人未為與買賣契約同樣條件之通  
16 知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為  
17 其放棄優先購買權（最高法院108年度台上字第1909號判決  
18 意旨參照）。是基地出賣人必須將其與第三人訂立之土地買  
19 賣契約之條件，通知予優先購買權人，以便其考慮是否依同  
20 樣條件優先購買，不得僅以買賣土地之事實通知，即謂已盡  
21 通知之義務。李順清雖抗辯陳進財有以書面通知上訴人買賣  
22 條件，其與上訴人另簽丙租約時亦有告知上訴人買賣條件云  
23 云，但均為上訴人所否認，李順清就上開事實未舉證以實其  
24 說，且與證人黃奇男前揭證詞互核不符，尚難採信。又上訴  
25 人與李順清簽訂丙租約時，雖應已知悉陳進財將系爭土地出  
26 售予李順清之情，但陳進財既未通知上訴人與李順清成立之  
27 買賣條件，依前揭規定及說明，自不得視為上訴人放棄優先  
28 承買權。

29 3. 又按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租  
30 人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。  
31 所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標

01 的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承  
02 租人得要求優先成為基地之買受人（最高法院110年度台上  
03 字第144號判決意旨參照）。李順清辯稱系爭房屋僅占用系  
04 爭土地部分土地，其餘地上物則為系爭房屋之附屬物，上訴  
05 人不得就非系爭房屋本體坐落之土地主張優先承買權云云，  
06 然陳進財既將系爭土地之全部範圍出售予李順清，即以系爭  
07 土地全部為買賣契約之標的，上訴人自得依買賣契約之同樣  
08 條件行使優先購買權，不以系爭房屋所坐落基地範圍為限，  
09 李順清此部分所辯，亦屬無據。

10 4. 李順清另辯稱上訴人於知悉系爭土地出售時未主張行使優先  
11 承買權，現提出優先承買之主張有違誠信原則，應依情事變  
12 更原則酌增承買價額云云，上訴人於李順清購買系爭土地  
13 後，雖有另訂丙租約繼續繳納租金之行為，然李順清或陳進  
14 財未通知上訴人行使優先購買權或告知買賣條件，上訴人無  
15 從考慮是否行使優先購買權，自無從認上訴人之行為足使義  
16 務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，要難認上訴人行使  
17 優先購買權有以損害他人為主要目的，有違誠信原則，李順  
18 清此部分抗辯，尚難憑採。

19 5. 上訴人依土地法第104條規定所為請求既有理由，其另依民  
20 法第426條之2規定所為請求，核係選擇合併關係，即無審酌  
21 之必要，併此敘明。

22 七、綜上所述，上訴人依土地法第104條規定，請求：(一)確認上  
23 訴人對系爭土地，面積125.28平方公尺土地有優先承買權存  
24 在；(二)李順清就系爭土地於107年10月4日以買賣為原因所為  
25 之所有權移轉登記應予塗銷；(三)陳可真應就系爭土地與上訴  
26 人補訂買賣契約，並於上訴人給付220萬元之同時，將系爭  
27 土地所有權移轉登記予上訴人，均有理由，應予准許。從  
28 而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原  
29 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如  
30 主文第二、三、四項所示，並依民事訴訟法第78、79條酌定  
31 訴訟費用之負擔。

01 八、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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

06 民事第六庭

07 審判長法 官 郭宜芳

08 法 官 黃悅璇

09 法 官 徐彩芳

10 以上正本證明與原本無異。

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，其  
12 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  
13 （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  
14 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  
15 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

17 書記官 王紀芸

18 附註：

19 民事訴訟法第466條之1：

20 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  
21 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 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  
23 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  
24 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。