臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第46號

上　訴　人　蘇秋雲

訴訟代理人　陳水聰律師

　　王舜信律師

　　李軒軒律師

被 上訴 人　賴麗琳

訴訟代理人　陳樹村律師

　　陳明瑾律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，上訴人對於民國114年2月27日臺灣屏東地方法院113年度重訴字第44號第一審判決提起上訴，本院於114年9月3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：伊自民國105年間即向訴外人吳沛聰租用屏東縣○○鄉○○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地；如單指其一，則以各地號稱之），雙方簽訂農地租賃耕作契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自105年6月5日起至125年6月4日止，並辦理系爭租約簽章之認證。伊亦在系爭土地上種植芒果樹。嗣伊於108年5月間出資興建地上建物（嗣改稱係整修原建物，指同段暫編建號00、00建物，均無門牌號碼，下合稱系爭建物，分稱暫編00建物、暫編00建物）。又於上開租賃關係存續中，系爭土地經抵押權人即訴外人全國農業金庫股份有限公司（下稱全國農業金庫公司）向原法院聲請拍賣抵押物強制執行，由原法院109年度司執字第36715號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理查封、拍賣，經被上訴人於112年3月21日拍定。惟上訴人係系爭土地之承租人，自得依法行使優先購買權等情。爰依民法第460條之1、第426條之2、土地法第107條、第104條規

定，並聲明：確認上訴人就系爭土地有優先購買權存在。

二、被上訴人則以：伊比對Google Map街景歷史資料，系爭建物於104年6月已存在，與上訴人所稱於108年興建或整建等情不符。又系爭土地於108年2月間即遭查封，上訴人遲至110年8月17日第一次拍賣前，始向執行法院陳報其對系爭土地有租賃關係，租期自105年6月5日開始，早於系爭土地設定抵押權之前，與常情有悖。再者，系爭租約僅簽章之認證，與公證之效力不同；如於105年5月28日已簽立租約，卻於108年1月22日始認證，亦屬有疑，並否認上訴人提出之吳沛聰出具之證明書、系爭租約及興建系爭建物之收據真正，難認上訴人與吳沛聰就系爭土地存在租地建屋或耕地租賃關係，及有優先購買權存在。況系爭租約業經執行法院於111年11月14日以屏院惠民執丁109司執字第36715號執行命令除去（下稱系爭執行命令）後進行拍賣，該租賃關係已失其存在，上訴人亦無從主張優先購買權，故上訴人請求確認就系爭土地而有優先購買權存在，為無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人就系爭土地有優先購買權存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠吳沛聰就其所有之系爭土地與上訴人簽立系爭租約，並於108年1月22日經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人洪葦婷事務所認證該租約之簽章。

㈡000、000地號上有未辦理建物所有權第一次登記之1樓建物（無門牌號碼，即系爭建物）。

㈢系爭土地前經吳沛聰之債權人即全國農業金庫公司於109年8月3日聲請拍賣抵押物強制執行（即系爭執行事件），上訴人在系爭執行事件拍賣程序中，於111年11月14日具狀主張其依土地法第107條第1項等規定，就系爭土地有優先購買權。嗣系爭土地(及其上系爭建物）於112年3月21日由被上訴人以新臺幣（下同）2,590萬元得標拍定，惟尚未核發權

利移轉證書。

㈣執行法院於110年1月28日查封筆錄記載：000地號上之未保登建物為1樓磚造平房（指暫編00建物），屋側加蓋鐵皮雨遮；000地號上之未保登建物為1樓鐵皮屋（指暫編00建物）。另000地號上之鐵皮涼棚及000地號上之破敗平房等語，並在建物居住使用狀況欄勾選查封之建物為空屋，無人居住使用（見原審卷第371-377頁所附系爭執行卷一第125至128頁）。

㈤吳沛聰前於106年9月4日簽立未保存登記建物切結書予全國農業金庫公司，內容略為：本人提供擔保之系爭土地已建有未經保存登記建物（含地面層或頂層加蓋部分為供押不動產之從物）確為本人原始起造所有或具使用權，願合併提供為債權之共同擔保品等語（見原審卷第405頁所附系爭執行卷一第97頁）。

㈥執行法院於111年11月14日以系爭執行命令，主旨略為：上訴人就系爭土地與吳沛聰約定之租賃關係應予除去等語（見原審卷第395-397頁所附系爭執行卷二第53至54頁）。

㈦上訴人於111年11月14日具狀對系爭執行命令不服，向執行法院聲明異議，並呈報有優先購買權等語，嗣經執行法院於111年12月14日以109年度司執字第36715號裁定駁回其聲明異議。上訴人再於112年3月29日具狀向執行法院聲明願以拍定價格2,590萬元為優先購買等語（見原審卷第399、409至413、431頁所附系爭執行卷二第55、127至129、223頁）。

五、兩造爭執事項為：㈠上訴人主張其與吳沛聰間有成立系爭租約之耕地及基地建屋租賃關係存在，是否有據？㈡上訴人主張有於系爭土地上自任耕作，並於000、000地號上興建系爭建物，有土地法第104條、第107條、民法第460條之1及第426條之2規定之優先購買權，是否有據？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠按確認法律關係之訴，非上訴人有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明

文。又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確，上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。本件上訴人主張其就系爭土地有耕地及基地建屋租賃關係存在，因而有優先購買權存在。惟為系爭土地之拍定人即被上訴人所否認，致上訴人之優先購買權存否處於不安之狀態，並得以確認判決除去之，則上訴人提起本件訴訟，自有確認利益。

㈡按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權；出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權，土地法第104條第1項前段、第107條第1項分別定有明文。次按土地法第104條第1項及第107條第1項，關於基地或耕地承租人之優先承買權，即為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，故提起此項訴訟之上訴人，應先證明其基地或耕地之租賃關係存在，而始有買賣契約訂立請求權之可言（最高法院44年台上字第700號判決意旨參照）。經查：

1.按當事人提出之私文書，必先證其真正而無瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言（最高法院91年度台上字第1233號裁判意旨參照）。本件上訴人雖主張其與吳沛聰間就系爭土地有成立承租耕地、租地建物之關係，固提出系爭租約、證明書、興建收據等件為證（見原審補字卷第29至33頁），惟被上訴人否認該租約具實質上真正（見原審卷第84頁），依上開說明，應由上訴人負舉證責任。又本院審酌系爭租約頁末之出租人及承租人欄，固分別蓋有吳沛聰與上訴人之印文，且經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人洪葦婷事務所於108年1月22日認證，而堪認系爭租約為本人蓋章等

情，有系爭租約及認證書附卷可考（見補字卷第31至32頁），惟公證人僅認證簽名或蓋章真正，至於實質內容是否真正，並不予以審認，且被上訴人已否認其2人間有租賃關係，故無從僅憑系爭租約有經認證，即認定租賃內容為真正，並為有利於上訴人之定。

2.其次，據吳沛聰於原審證稱：我有與上訴人簽立系爭租約，約定租期20年，108年公證才打合約，但105年就租給上訴人等語（見原審卷第310頁）。惟倘若2人間存有系爭土地之租賃關係，又據上訴人陳稱於107年前係以現金交付租金，自107年後以匯款方式繳納租金等情，並提出107年2月14日匯款156,000元予吳沛聰以繳付107年度租金6萬元等、108年1月23日匯款18萬元繳付108至110年度租金、111年1月13日、112年3月21日、113年3月21日各匯款6萬元繳付111年度、112年度、113年度租金之郵局帳戶存摺、郵政跨行匯款申請書等件為佐（見原審卷第211至221、319至327頁）。然上訴人既陳稱於105年即承租系爭土地，卻始終未見其提出承租當時以現金支付租金及押租金之證據；又其遲至107年始以匯款支付租金，支付方式及金額，亦與租金通常為定期給付之方式不同，且107年支付之金額，並顯逾系爭租約第3條約定按年支付6萬元；況交付現金或匯款之往來原因關係多端，亦難逕認2人間有上開款項往來，即為給付租金。復參以吳沛聰於104年至109年，尚有將系爭土地出租予訴外人鄭有德使用，此有鄭有德之租約附卷可稽（見本院卷第151頁），則衡諸常情，上訴人於108年間當無可能在已有他人承租使用系爭土地，且經執行法院查封而無法使用土地下，而於鄭有德承租期間中，與吳沛聰書立系爭租約（期間為105年5月至125年5月）之理，復無租約成立當時之租金支付單據可佐，自難認系爭租約內容屬實，及上訴人與吳沛聰間就系爭土地有租賃關係存在。

3.再者，上訴人雖主張其承租系爭土地後，係於108年5月出資興建（或改稱整建）系爭建物，故與吳沛聰間有基地建屋租

賃關係云云，並以系爭租約及支付工程款之發票為據。惟承前所述，系爭租約內容難認與事實相符。又系爭租約第4條雖記載：「乙方自行興建之地上物為乙方所有，與甲方（即吳沛聰）無關」等詞（見原審補字卷第31頁）。惟上訴人前以其向吳沛聰承租系爭土地後，於108年5月間出資興建系爭建物，竟遭查封執行，前曾提起第三人異議之訴（下稱前案），並以前開租約及發票為據。而該訴業經原法院以110年度潮簡字第811號判決認定其提出之系爭契約長達20年，卻遲至108年1月22日始由民間公證人認證為本人簽章，無從認定內容屬實。又系爭建物經查詢國土測繪中心圖資、農林航空測量所航照圖資、Google街景圖後，發現與現存建物形式、外觀相同之建物，最遲於106年7月前即已修繕整建完成，與101年8月時之建物位置、建築型態大致相同，僅能看出將面積較小之建物遮雨棚、外牆及屋頂的鐵皮浪板進行更換，顯與上訴人提出出資興建之108年5月份收據不符。又系爭建物雖有進行修整，但位置、外觀形式均與吳沛聰以土地貸款前已存在之地上物相近，難認有將原建物拆除重建，上訴人主張系爭建物係其108年5月出資起造，提起第三人異議之訴，為無理由，並駁回其訴確定，此經本院調取該卷查核屬實。而上訴人於本院對此部分卷證及判決亦無意見（見本院卷第142頁），即堪認系爭建物亦難認係上訴人出資興建或改建。則上訴人猶執前案之工程款收據發票及系爭租約為據，主張系爭建物係其出資興建或改稱於108年完整修建（見本院卷第63-67頁）云云，均難認有據。遑論其提出之上開收據發票，僅載品名為訂金、鐵皮基礎、完工款、驗收款款項之發票，又此等品項總額高達3,158,925元（計算式：315,892＋947,678＋1,263,570＋631,785＝3,158,9250），且未記載施工地點，難認係整修系爭建物所為。另參以上訴人提起本件訴訟並聲請訴訟救助時，具狀陳稱其僅係上班族，每月收入僅足夠生活所需等語（見原審救字卷第5頁）以觀，亦難認上訴人確有租用系爭土地從事耕作、種植

果木，並花費巨額興建系爭建物供作農用之情，是上訴人前開所述，要難採信。

4.再者，原審於113年12月20日會同兩造、地政人員至現場履勘結果：000地號北邊有1間未辦理建物所有權第一次登記且無門牌號碼之1樓鐵皮農舍並增建鐵皮前院（即暫編00建號），屋內有堆置農具；另有1間未辦理建物所有權第一次登記之1樓磚造庫房，內有大型水桶及馬達各1座；其餘部分均種植芒果樹。000地號中間有1間未辦理建物所有權第一次登記及無門牌號碼之1樓磚造農舍並增建鐵皮前院及後方鐵皮棚架（即暫編00建號），現無人使用；其餘部分均種植芒果樹。000、000地號為縱貫公路（台一線）之部分道路，其餘部分為種植芒果樹等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見原審卷第237至239、247至255頁），此核與執行法院於110年1月28日系爭執行事件查封、勘測現場大致相符，有查封筆錄、執行筆錄、指封切結、屏東縣枋寮地政事務所110年3月17日屏枋地一字第11030168500號函檢附建物測量成果圖可憑（見原審卷第371至383頁）。並依系爭建物及地上物之外觀、建材、建築工法，並無明顯差異，且難認面積較小之遮雨棚、鐵皮浪板更換係上訴人所為並具有構造上或使用上獨立性。又現場耕種芒果樹係何人種植未明，上訴人復無法舉證以實其說，難認其主張租用系爭土地後，有出資興建或增整建建物，並委請農民在系爭土地種植果木乙節為真。

5.吳沛聰雖於原審證稱：上訴人在伊經營之鐵山角公司擔任財務，伊於108年公證人認證才打合約，105年間就將系爭土地出租予上訴人，上訴人大部分用匯款給付租金；系爭地上建物，部分係我向原地主購買就有的，部分係上訴人有重新油漆、補水泥、補土、外部拉皮、更換鐵皮樑柱或重作棚架及鋪設水泥地面等語（見原審卷第310至312頁）。惟依105、106年間拍攝之空照圖，已見系爭地上物存在，且屋頂尚屬完整（見原審卷第177至181頁），且無證據足認上訴人有為修建之情，並經前案認定在卷，已難認吳沛聰所證上情與事實

相符。再由吳沛聰於原審證稱：租約到期後系爭地上物如何處理、上訴人是否給付租金，我跟上訴人是好朋友不計較，上訴人沒有告訴我要種植何種植物，沒有跟上訴人約定給付租金時間等語（見原審卷第311、313至314頁）；並於另案被訴詐欺之偵訊中稱：系爭土地出租給上訴人，上訴人有沒有在上面種芒果，這個我不管，要問上訴人等語（見原審卷第335至336頁所附之臺灣高雄地方檢察署111年度偵續字第84號偵訊筆錄），足見吳沛聰對於上訴人有無種植芒果樹、有無按期給付租金及繳付情形，所為證詞以籠統帶過，已難採信。復參以上訴人於上開偵案中自承：系爭土地上芒果不是我種的，但吳沛聰出租時說我可以繼續栽種等語等情（見原審卷第338頁）以觀，益證吳沛聰所證及上訴人提出吳沛聰出具證明書記載地上農作物均為上訴人種植等語（見原審補字卷第29頁），應屬虛偽。且考量吳沛聰與上訴人相識多年，上開陳述及證據並有相互齟齬之情，無法排除吳沛聰故為迴護上訴人之證詞，其證詞可信性薄弱，自不足為上訴人有利之認定。此外，上訴人亦未能進一步提出證據證明其與吳沛聰間就系爭土地有成立耕地租賃關係，及承租基地出資興建系爭建物並種植芒果樹等節為真，自難認其主張屬實。

6.綜上，上訴人主張其與吳沛聰間有成立系爭租約之耕地及基地建屋租賃關係存在乙節，難認可採，則其依土地法第104條、第107條、民法第460條之1及第426條之2規定，主張其就系爭土地有優先購買權存在，自屬無據。至上訴人指稱執行法院發現當時尚有建物漏未測量，應撤銷有瑕疵之拍賣程序云云。惟承上所述，上訴人並無優先承買權，故不論拍賣程序有無瑕疵，上訴人亦難以此執為其請求之有利認定，併予指明。

㈢末按法院依民法第866條第1項、第2項規定裁定除去地上權或終止租賃關係而拍賣時，因在該執行程序中，地上權或租賃關係被除去或終止者，該地上權或租賃關係已失其存在。於此情形，該被除去或終止之地上權人或租賃權人不得對抵

押權人或拍定人主張地上權或租賃權，進而對抵押不動產之拍賣享有優先承買權（最高法院100年度台上字第802號判決意旨參照）。本件難認上訴人與吳沛聰間確存有系爭租約之租賃關係存在，已如前述。況縱認2人間確存有系爭租約之租賃關係存在，因吳沛聰於106年9月8日將系爭土地設定最高限額抵押權3,600萬元登記予抵押權人全國農業金庫公司。全國農業金庫公司前向執行法院聲請拍賣系爭土地，經上訴人向執行法院陳報簽訂系爭租約。惟全國農業金庫公司以吳沛聰與上訴人間就系爭土地之租賃關係，已影響該抵押權為由，以系爭執行命令除去該租賃關係，並續行進行第二次拍賣；上訴人雖不服系爭執行命令而提出異議，惟經執行法院及原法院各以109年度司執字第36715號裁定、112年度執事聲字第1號裁定駁回異議，系爭土地嗣由被上訴人得標拍定等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢、㈥、㈦），並有系爭執行命令、不動產拍賣筆錄、投標書暨收據及上開二裁定等件在卷可稽，且經本院調閱系爭執行事件案卷查核屬實。依前揭規定及說明，系爭土地之租賃關係，業經執行法院依民法第866條第2項規定裁定除去租賃關係而拍賣，依強制執行法第98條第2項但書規定，該租賃關係並不隨同不動產之拍賣而移轉，應認該租賃關係已失其存在，且被除去之租賃權人即上訴人，不得對抵押不動產之拍賣享有優先承買權。是上訴人亦無從對拍定人即被上訴人主張優先購買權，堪以認定。至執行法院縱曾在被上訴人拍定系爭土地後，通知上訴人是否行使優先承買權，惟執行法院無實體審查系爭租約關係是否存在，上訴人尚無法以此執為其有優先承買權之論據。故上訴人主張其尚有收受執行法院通知是否行使優先承買權，得依土地法第104條、第107條、民法第460條之1及第426條之2規定，訴請確認就系爭土地有優先購買權存在云云，要屬無據。

六、綜上所述，上訴人訴請確認其就系爭土地有優先購買權存在，為無理由，應予駁回。原判決為上訴人敗訴之判決，於

法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　17　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　楊淑珍

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　　114　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　李佳旻

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。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。