

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第52號

上訴人 黃國棟

陳文展

共同

訴訟代理人 朱中和律師

高鈺婷律師

陳俊偉律師

被上訴人 裕堂建設有限公司

法定代理人 王翊展

被上訴人 史佳穎

洪信田

上一人

訴訟代理人 黃俊嘉律師

陳秉宏律師

上三人

共同

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

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3月21日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第143號第一審判決提起上訴，本院於114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決第三項關於確認洪信田就門牌號碼「高雄市○○區○○路000巷00號」及「高雄市○○區○○路00巷0號」房屋有優先購買權存在部分，暨該部分訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。

二、前項廢棄部分，洪信田在第一審之反訴駁回。

01 三、其餘上訴駁回。

02 四、第一審（確定部分除外）、第二審反訴訴訟費用由洪信田負  
03 擔；本訴上訴訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、本訴部分：

06 一、上訴人起訴主張：高雄市○○區○○路000巷00號房屋及座  
07 落之土地（下分稱A屋、A地）、高雄市○○區○○路00巷0  
08 號房屋及座落之土地（下分稱B屋、B地），原均為被上訴人  
09 裕堂建設有限公司（下稱裕堂公司）所有。裕堂公司嗣於民  
10 國103年1月21日將A地及B地所有權，以信託為原因（自益信  
11 託）移轉登記予被上訴人史佳穎（信託期間自103年1月21日  
12 起至108年1月17日止）。於土地信託期間，A屋及B屋經原法  
13 院以107年度司執字第27723號執行事件（下稱系爭執行事  
14 件）強制拍賣，依序由黃國棟、陳文展拍定取得，A屋及B屋  
15 依民法第425條之1第1項規定，分別對A地、B地存有法定租  
16 賃關係。詎史佳穎於107年10月3日將A地、B地以新臺幣（下  
17 同）1880萬元售予洪信田，出賣時未依土地法第104條第1項  
18 規定通知承租人即上訴人，逕於107年10月25日辦理A地、B  
19 地所有權移轉登記（下稱系爭登記）。爰依土地法第104條  
20 規定，請求確認上訴人就A地、B地有優先購買權存在，判令  
21 史佳穎、洪信田塗銷系爭登記。另裕堂公司應本於信託關係  
22 承受史佳穎出賣人地位，即裕堂公司於受領上訴人給付買賣  
23 價金時，負有移轉土地予上訴人之義務；倘認裕堂公司不能  
24 承受史佳穎出賣人地位，則備位請求史佳穎於受領上訴人買  
25 賣價金時，應將土地移轉登記予上訴人。據而先位聲明：(一)  
26 確認黃國棟就A地、陳文展就B地有優先購買權存在；(二)史佳  
27 穎、洪信田應塗銷系爭登記；(三)上訴人給付裕堂公司1880萬  
28 元後，裕堂公司應將A地所有權移轉登記予黃國棟、將B地所  
29 有權移轉登記予陳文展；備位聲明：(一)確認黃國棟就A地、  
30 陳文展就B地有優先購買權存在；(二)史佳穎、洪信田應塗銷  
31 系爭登記；(三)上訴人給付史佳穎1880萬元後，史佳穎應將A

01 地所有權移轉登記黃國棟、將B地所有權移轉登記予陳文展  
02 （上訴人於原審先、備位請求史佳穎與裕堂公司應塗銷前開  
03 以信託為原因之所有權移轉登記部分，經原審判決駁回後，  
04 未據上訴，不在本院審理範圍內）。

05 二、被上訴人答辯：

06 （一）裕堂公司陳以：對A屋、B屋拍賣程序及A地、B地買賣等客觀  
07 事實均無意見，但認上訴人請求無理由等語置辯。

08 （二）史佳穎則以：史佳穎係於107年10月9日將A地、B地出賣予洪  
09 信田，上訴人於107年10月22日始分別取得A屋、B屋所有  
10 權，上訴人不能主張優先購買權等語置辯。

11 （三）洪信田抗辯：上訴人於另案109年度重訴字第228號塗銷所有  
12 權移轉登記等事件及109年度重訴字第302號拆屋還地事件訴  
13 訟時，即知史佳穎出售土地，卻遲至112年9月5日提起本件  
14 訴訟，已喪失A地、B地優先購買權。

15 貳、反訴部分

16 一、洪信田反訴主張：裕堂公司將A地及B地信託予史佳穎時，史  
17 佳穎為A地、B地之信託人，同時亦為A地、B地所有權人，土  
18 地所有人史佳穎與房屋所有人裕堂公司間，成立民法第425  
19 條之1第1項所定法定租賃關係。上訴人於107年9月20日成為  
20 A屋、B屋拍定人時，史佳穎本於土地法第104條第1項所定出  
21 租人地位，對A屋、B屋有優先購買權。史佳穎嗣於出售土地  
22 予洪信田時，併將對A屋及B屋之優先購買權讓與洪信田。惟  
23 上訴人否認其事，爰提起反訴，聲明求為確認洪信田就系爭  
24 執行事件拍賣之A屋、B屋有優先購買權存在（史佳穎於原審  
25 反訴請求確認對A屋、B屋有優先購買權存在部分，經原審判  
26 決駁回後，未據史佳穎上訴，不在本院審理範圍）。

27 二、上訴人則以：裕堂公司將A地、B地信託予史佳穎，受託人史  
28 佳穎與實際所有權人即裕堂公司地位相同，對A屋、B屋無優  
29 先購買權存在。洪信田委由訴外人郭全林代理參與系爭執行  
30 事件拍賣投標，因出價較低而未得標，故洪信田與史佳穎均  
31 知A屋、B屋分別由上訴人拍定，彼等卻仍簽立A、B地買賣契

約，顯為權利濫用。土地法第104條立法意旨係避免有心人士以倒填買賣日期之方式為規避，故應以土地所有權移轉登記送件或登記完成日，作為土地法第104條第1項「基地出賣」時點之認定。是洪信田既於107年10月23日始辦理土地所有權移轉登記，斯時上訴人已取得A屋、B屋權利移轉證明書，洪信田自無法對A屋及B屋行使優先購買權等語置辯。

參、原審判決駁回上訴人之本訴全部請求，准許洪信田反訴確認洪信田對A屋、B屋有優先購買權存在之請求。上訴人不服，提起上訴。先位上訴聲明：一、原判決不利於上訴人部分廢棄；二、確認黃國棟對史佳穎與洪信田間就A地之買賣有優先購買權、確認陳文展對史佳穎與洪信田間就B地之買賣有優先購買權存在；三、史佳穎、洪信田應塗銷系爭登記；四、上訴人給付裕堂公司1,880萬元後，裕堂公司應將A地所有權移轉登記予黃國棟、將B地所有權移轉登記予陳文展；五、洪信田於第一審之反訴駁回。備位上訴聲明：一、原判決不利於上訴人部分廢棄；二、確認黃國棟對史佳穎與洪信田間就A地之買賣有優先購買權、確認陳文展對史佳穎與洪信田間就B地之買賣有優先購買權存在；三、史佳穎、洪信田應塗銷系爭登記；四、上訴人給付史佳穎1,880萬元後，史佳穎應將A地所有權移轉登記予黃國棟、將B地所有權移轉登記予陳文展；五、被上訴人洪信田於第一審之反訴駁回。被上訴人則均答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院判斷：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或受侵害之危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言。A屋及B屋由上訴人拍定後，主張其等對A地及B地存有優先購買權乙節，為史佳穎、洪信田所否認；洪信田對A屋及B屋行使優先購買權之主張，亦為上訴人所否認，則上訴人能否本於房屋

01 拍定人地位取得各該房屋所有權暨以同條件購買A地及B地所  
02 有權；洪信田能否本於土地買受人地位取得土地所有權暨以  
03 同條件優先購買A屋及B屋所有權，均陷於不安定狀態，且此  
04 不安狀態得藉消極確認判決加以除去，依上說明，上訴人及  
05 洪信田對各自所訴均具有確認利益。

06 二、A屋與A地間、B屋與B地間，何時因所有權歸屬不同主體而依  
07 民法第425條之1第1項規定，推定存有租賃關係？

08 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優  
09 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先  
10 購買之權土地法第104條第1項有明文規定。又土地法第104  
11 條第1項有關優先承買權之規定，並未區分法定(推定)或意  
12 定租賃關係而異其效果，考其立法規範目的，係使基地與基  
13 地上之建物合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭  
14 (最高法院65年台上字第530號、91年度台上字第2154號判  
15 決意旨參照)。是以無論是「法定」租賃，抑或「意定」租  
16 賃關係，皆屬前開法規範目的所涵攝之範圍。經查：

17 (一)A地及B地、A屋及B屋原均為裕堂公司所有，裕堂公司於103  
18 年1月17日將A地、B地信託予史佳穎，約定信託期間自103年  
19 1月17日起至108年1月17日止，信託財產管理或處分方法為  
20 「管理、使用、收益、出租、處分、設定」，受益人為裕堂  
21 公司，於同日即103年1月17日辦理信託登記完畢，有土地登  
22 記謄本、信託登記申請資料可憑（原審審重訴卷第19-21、3  
23 1-37頁）。被上訴人雖主張：A屋與A地間、B屋與B地間，均  
24 於裕堂公司因信託而將A地及B地所有權移轉登記予史佳穎  
25 時，各該房屋及所座落之土地所有權因分屬不同之主體，依  
26 民法第425條之1第1項應推定存有租賃關係云云。惟稱信託  
27 者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託  
28 本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財  
29 產之關係，為信託法第1條所明定。可知委託人係基於受益  
30 人之利益或為特定之目的，於信託期間內，將其財產權移轉  
31 予受託人。次按受託人除應將信託財產與其自有財產及其他

01 信託財產分別管理外，受託人如死亡或破產時，信託財產不  
02 屬於其遺產或破產財團，且對信託財產不得強制執行，亦為  
03 破產法第24條第1項前段及第10條、第11條、第12條第1項本  
04 文所明定。依此，受託人於信託期間雖受委託人財產權之移  
05 轉，然信託財產並非因此歸屬受託人所有，此在自益信託之  
06 情形，更為顯然。故而自益信託之委託人雖將財產權信託移  
07 轉予受託人，惟其權利變動性質與民法第425條之1第1項規  
08 範之「所有權讓與」有別，即於房地所有權人僅將房屋或僅  
09 將土地信託登記予受託人之情形，並無適用上開條文推定租  
10 賃關係存在之餘地。且民法第425條之1第1項之立法目的，  
11 係針對房屋或土地之單獨讓與，盱衡房屋性質上不能與土地  
12 使用權分離而存在之現實情況，推斷土地承買人或原所有人  
13 應有默許房屋原所有人或承買人繼續使用土地，將此司法實  
14 務上已然體現之法理明文化。然信託契約雙方當事人於信託  
15 期間，就信託財產與委託人原有財產間之利用關係，已有彼  
16 等間之信託契約可資依循，此情即與民法第425條之1前述規  
17 制目的不符，而無當然適用之理。是而被上訴人主張此節，  
18 洵非可採。

19 (二)系爭執行事件於107年間強制執行拍賣裕堂公司所有之A屋及  
20 B屋，由上訴人於107年9月20日拍定並於107年10月22日取得  
21 權利移轉證明書，為不爭之事實，並有上該房屋拍賣公告、  
22 拍賣紀錄、權利移轉證明書暨送達證書及建物登記謄本可考  
23 (原審審重訴卷第39-55頁；重訴字卷第115-118、135-136  
24 頁)。依此，上訴人係於領得權利移轉證明書之日即「107  
25 年10月22日」(強制執行法第98條第1項)取得A屋及B屋所  
26 有權，並始依民法第425條之1第1項規定，對A地及B地，推  
27 定各該房屋得使用期限內與所坐落之土地間發生租賃關係。

28 三、上訴人主張對A地及B地有土地法第104條第1項前段之優先購  
29 買權存在，有無理由？

30 (一)上訴人主張：史佳穎於彼等拍定後，始將A地及B地售予洪信  
31 田，符合土地法第104條第1項「基地出賣時，承租人有依同

樣條件優先購買之權」規定，上訴人各得以A屋及B屋承租人地位，分別對A地及B地行使優先購買權云云。惟按土地法第104條第1項前段規定：「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權」，係指基地出賣時，對該基地已有租賃權之人，始得主張優先購買權；若基地出賣時，租賃權尚不存在，或於基地出賣後始取得租賃權者，均不得溯及主張優先購買權（參考最高法院111年度台上字第2818號意旨）。上訴人係於「107年10月22日」取得A屋、B屋所有權及對A地、B地之租賃權，已如前述，即上訴人於史佳穎「107年10月3日」出賣上該基地時，上訴人之租賃權尚不存在〔按：買賣「公契」雖於「107年10月9日」所立（原審重訴字卷第321-323頁），惟不影響上該之認定），揆諸前揭說明，上訴人嗣後雖取得租賃權，亦不得溯及主張對A地及B地有優先購買權存在。

(二)上訴人雖稱：史佳穎及洪信田明知A屋及B屋已由上訴人拍定取得，猶於拍定數日後為A地、B地之買賣，有悖土地法第104條立法意旨並屬權利濫用，故應以彼等辦理土地登記送件時即107年10月23日作為「基地出賣時」之認定，兼以防阻「倒填買賣日期」之弊云云。惟土地法第104條立法本旨即在解決基地所有人出賣土地時，為使基地與其上房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完整所設，是上訴人徒以史佳穎與洪信田明知上訴人拍定買受房屋而猶為土地之交易，據而主張彼等基地買賣係權利濫用云云，洵非可採。次按土地法第104條第1項前段規定：「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」，所稱「出賣」之意涵要無限定僅指「物權行為」之意，上訴人主張「基地出賣時」應以物權登記送件日為準，有悖法條文義。又按土地法第104條第2項前段規定：「前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄」，對照土地登記規則第97條第2項規定：「依土地法第104條規定，優先購買權人放棄或視為放

棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣」以觀，益見土地法第104條第1項前段所定基地「出賣時」，係指「買賣契約之訂立」而言，否則申請人即無從於申請登記時，檢附優先購買權人已放棄優先購買權之證明或已通知該權利人而逾期不為表示之證明及切結文書。甚且，土地法第104條第1項前段規定：「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」，即地上權人、典權人或承租人之優先購買權係於「基地出賣時」始然發生，則倘依上訴人所持之見解（「基地出賣時」應以「物權登記送件日」為準），承租人等之優先購買權亦將解為係於交易雙方「申辦登記時」（即所稱「基地出賣時」）發生，而徵諸地政機關辦理類此業務一般於收件當日即能完成登記之常情，則循此見解之結果，無異使承租人實際上僅於移轉登記後始能行使優先購買權，如此非但無益於地上權人、典權人或承租人權益之保障，反而徒增事後塗銷登記之勞費甚或引致爭訟之不利益，已然悖離立法之旨趣，要非可採。況且，史佳穎與洪信田所為訟爭土地買賣為真實交易乙節，業經本院另案（112年度重上字第12號）確定判決所認定，並參以史佳穎與洪信田於107年10月3日簽立不動產買賣契約書及107年10月7日簽立土地買賣增補契約書（原審審重訴卷第61-62頁；重訴字卷第81-83頁）後，史佳穎即於「107年10月8日」以「不動產登記」為目的向高雄市鳳山區第一戶政事務申請印鑑證明（原審重訴卷第325頁），及於同年月19日至高雄市稅捐稽徵處繳納土地增值稅82萬餘元（同上卷第319頁）。此該情形足徵史佳穎及洪信田主張其等係於契約書所載日期為簽訂，無倒填期日等情，堪可採信。上訴人空言臆指史佳穎與洪信田有倒填買賣契約日期之情，暨持對土地法第104條第1項誤解意見，據而主張

01 應以史佳穎與洪信田辦理移轉登記送件日即107年10月23日  
02 為「基地出賣時」之認定云云，洵無可取。

03 (三)從而，上訴人主張黃國棟、陳文展分別對A地、B地符合土地  
04 法第104條第1項前段所定優先購買權要件，求為判決確認有  
05 各該權利存在，及命史佳穎、洪信田塗銷系爭登記、史佳穎  
06 或裕堂公司收受上訴人給付1880萬元買賣價金後，應依序移  
07 轉A地、B地所有權予黃國棟、陳文展，均屬無據，不應准  
08 許。

09 四、洪信田反訴主張其對A屋及B屋有土地法第104條第1項之優先  
10 購買權存在，有無理由？

11 按房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，  
12 土地法第104條第1項中段定有明文。洪信田主張：裕堂公司  
13 於103年間將A地及B地信託予史佳穎時，史佳穎與裕堂公司  
14 間依民法第425條之1第1項推定存在租賃關係；原屬裕堂公  
15 司所有之A屋、B屋嗣為上訴人拍定時，史佳穎對房屋即有土  
16 地法第104條第1項所定優先購買權，史佳穎於出售土地時，  
17 並已將優先購買權讓與洪信田云云。然訟爭房屋未因裕堂公  
18 司僅將土地單獨信託（自益信託）予史佳穎而有民法第425  
19 條之1規定之適用，已如前述，則史佳穎既非己稱之「出租  
20 人」地位（原審重訴字卷第153頁），無由依土地法第104條  
21 第1項中段規定取得房屋優先購買權，自無優先購買權可資  
22 讓與洪信田。又史佳穎售予洪信田之A地及B地，係於107年1  
23 0月25日辦理所有權移轉登記，為兩造所不爭執，並有土地  
24 登記謄本及異動索引可憑（原審審重訴卷第113-118頁），  
25 即洪信田係於「107年10月25日」取得A地及B地之所有權，  
26 易言之，洪信田在A屋及B屋於107年9月20日拍定出售時，並  
27 非A地及B地之所有權人，自不符合前揭土地法第104條第1項  
28 中段對房屋出賣有優先購買權之要件。是而洪信田請求確認  
29 其對A屋及B屋有優先購買權存在，自屬無據，不應准許。

30 伍、綜上所述，上訴人依土地法第104條第1項前段規定，請求確  
31 認黃國棟就A地、陳文展就B地有優先購買權存在，判命史佳

穎、洪信田塗銷系爭登記、史佳穎或裕堂公司收受上訴人給付1880萬元買賣價金後，依序移轉A地、B地所有權予黃國棟、陳文展；洪信田依土地法第104條第1項中段規定，請求確認其對A屋及B屋有優先購買權存在，均屬無據，不應准許。原審就上開關於洪信田反訴請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至原審就上開其餘不應准許部分，判決上訴人敗訴，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又，本件攸關爭點之基礎事實已明，兩造所為其他攻防方法及所提資料，核皆不影響判決結果，不再逐一論載，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 秦慧君

法 官 蔣志宗

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 10 月 31 日

書記官 林家煜

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

- 01 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 02 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。