

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第229號

原告 安遠開發股份有限公司

法定代理人 蔡岳泰

被告 羅西全

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，本院於民國113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就本院111年度司執字第29219號強制執行事件中，對於坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地之優先承買權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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，原告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（參見最高法院52年度台上字第1240號判決要旨）。本件原告於本院111年度司執字第29219號強制執行事件程序中（下稱系爭執行事件），投標訴外人即執行債務人李莉家即李月紅（下稱李月紅）所有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○○○地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）並為拍定人。惟被告以其與李月紅間就系爭土地存有租賃關係，並具狀向本院民事執行處行使優先承買權，為原告所否認，則兩造間就該優先承買權歸屬之法律上地位即處於不明確之狀態，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以本件確認判決除去，是原告提起本件訴訟自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

01 第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
02 為判決。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：系爭土地原為李月紅所有，惟經李月紅之債權人
05 聲請強制執行，由系爭執行事件進行查封拍賣，末由原告於
06 民國112年12月7日以新臺幣（下同）2,091,000元拍定。詎
07 被告嗣以其所有未辦保存登記之門牌號碼為苗栗縣○○鄉○
08 ○村00鄰○○00號房屋（下稱系爭房屋）對系爭土地有租賃
09 權為由，主張對系爭土地有優先購買權，惟被告所提之土地
10 租賃契約書係屬虛偽不實之內容，顯有悖於土地租賃建築房
11 之常情，被告與李月紅間為通謀虛偽而無土地租賃之情事；
12 況且，系爭房屋之原始建築人陳同訓，前經系爭土地原所有
13 權人主張系爭房屋為無權占有，並經本院101年度重訴字第8
14 2號拆屋還地事件認定陳同訓建築之系爭房屋屬無權占有系
15 爭土地，應拆除系爭房屋返還系爭土地等情，可證系爭房屋
16 並非因有租賃關係而存在於系爭土地上；再者，與系爭土地
17 相鄰之同段583、584、585、886、887、981、982、983、98
18 3-1地號土地，另經本院112年度司執字第7541號強制執行事
19 件（下稱另案執行事件）強制執行拍定在案，被告亦對於拍
20 定之土地聲明優先承買，而該案已認定被告主張之同一事實
21 優先購買權不存在，則被告對於系爭土地應無土地法第104
22 條及民法第426條之2規定優先購買權存在。為此，爰依民事
23 訴訟法第247條第1項規定，提起本件訴訟請求確認被告就系
24 爭土地之優先承買權不存在。

25 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳
26 述。

27 三、法院之判斷：

28 (一)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
29 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
30 購買之權，土地法第104條第1項定有明文。該條項規定，係
31 指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有

01 地上權、典權或租賃關係存在之情形而言。準此，得否主張
02 該條項之優先購買權，應以基地或房屋出賣時，房屋所有人
03 與基地所有人間，有無地上權、典權或租賃關係存在，作為
04 判斷之基準（最高法院102年度台抗字第236號裁定意旨、10
05 9年度台上字第1277號判決意旨參照）。次按民法第426條之
06 2第1項規定租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有
07 依同樣條件優先承買之權，承租人出賣房屋時，基地所有人
08 有依同樣條件優先承買之權，係為達使用與所有合一以盡
09 物之利用，參照土地法第104條規定而增訂（最高法院102年
10 度台抗字第236號裁定意旨），故亦以房屋出賣時，房屋所
11 有人與基地所有人間有租賃關係存在為必要。又強制執行法
12 之拍賣為買賣之一種，於強制執行程序，土地法上開規定所
13 謂房屋出賣時，應係指拍定時而言（最高法院110年度台再
14 字第25號判決意旨參照）。又按確認法律關係不存在之訴，
15 如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任（參見
16 最高法院42年度台上字第170號判決意旨）。

17 (二)經查，系爭土地為李月紅所有，前經債權人中租迪和股份有
18 限公司聲請強制執行，經本院以系爭執行事件查封拍賣，並
19 由原告於112年12月7日以2,091,000元拍定，嗣被告經執行
20 法院通知後，於112年12月13日具狀聲明願以拍定之同一價
21 格行使優先購買等情，經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱無
22 訛。另系爭房屋為未辦理保存登記之建物，部分坐落於系爭
23 土地上，係由訴外人陳同訓（即李月紅前配偶陳啟文之父
24 親）出資興建取得所有權，現由被告登記為該屋之納稅義務
25 人，並有另案判決在卷可憑（見本院卷第65頁）及系爭執行
26 事件卷宗所附稅籍資料可憑。

27 (三)被告固於系爭執行事件中主張其與李月紅有租賃關係，欲行
28 使優先承買權，惟為原告所否認，自應由被告負舉證責任。
29 又查，系爭房屋屬無法辦理所有權登記之建物，被告雖現為
30 該屋之稅納稅義務人，惟房屋稅納稅義務人，並非必為房屋
31 所有人，房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，

01 更非房屋所有權移轉之要件（最高法院40年度台上字第126
02 號、70年台上字第3760號、79年度台上字第875號判決意旨
03 參照），系爭房屋事實上處分權是否被告所有，並非無疑。
04 縱認為其所有，則系爭房屋占用系爭土地有何權利、有何優
05 先承買系爭土地之依據及具體事實理由（原告否認被告與李
06 月紅間成立租賃關係），均未據被告舉證說明，自難認被告
07 有何依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定優
08 先承買系爭土地之權利。

09 四、從而，原告依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認被告
10 對系爭土地之優先購買權不存在，為有理由，爰諭知如主文
11 所示。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
14 民事第一庭 法 官 黃思惠

15 以上正本係照原本作成。

16 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（須
17 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 1 日
19 書記官 洪雅琪