臺灣南投地方法院民事判決

110年度重訴字第48號

原　　告　社團法人中華民國三學佛學院
000000000000000000
法定代理人　蔡宇宸
訴訟代理人　謝文哲律師
被　　告　富家興建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林茗杏
訴訟代理人　簡敬軒律師
被　　告　龍寶興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　邵明斌
訴訟代理人　朱雯彥律師
　　王和屏律師
受　告知人　法務部行政執行署彰化分署
000000000000000000
法定代理人　謝道明
訴訟代理人　胡天賜
　　盧志強

上列當事人間土地所有權移轉登記事件，本院於民國111年8月9日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

㈠原告於民國100年10月17日向被告富家興建設有限公司(下稱被告富家興公司)承租原為其所有坐落南投縣○○市○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）並簽立土地租賃契約

（下稱系爭租約），約定租期自100年10月17日起至140年10月16日止，於租賃期間內由原告之佛學院師生協助被告富家興公司經營之極樂淨土納骨塔每日早、晚課誦及每年清明節、中元節日協助辦理祭祀及超渡法會，作為原告承租系爭土地之對價，被告富家興公司復同意原告在系爭土地出資興建三學佛學院講堂、辦公室、宿舍等未辦理保存登記之建物（下稱系爭校舍建物）。

㈡又被告富家興公司之債權人渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打銀行）於102年9月11號執本院101年度司拍字第2號拍賣抵押物裁定及確定證明書向本院聲請對被告富家興公司所有系爭土地及其他不動產聲請強制執行，案經本院102年度司執字第19527號清償債務強制執行事件受理在案（下稱系爭甲強制執行事件）。又被告富家興公司因積欠稅款而遭南投縣政府稅務局移送法務部行政執行署彰化分署(下稱行政執行署彰化分署)強制執行，案經行政執行署彰化分署103年度房稅執專字第9號房屋稅條例強制執行事件受理在案（下稱系爭乙強制執行事件），嗣於執行程序中將系爭土地與被告富家興公司所有同段22、22之1建號建物（下分別稱22號建物、22之1號建物）合併拍賣，並於105年2月17日進行特別拍賣程序後之公開拍賣，由被告龍寶興業股份有限公司(下稱被告龍寶公司)當日以拍定總價新臺幣（下同）3億110萬元拍定（系爭土地之拍定價金：2693萬元；22號建物之拍定價金：2億7390萬元；22之1號建物之拍定價金：27萬元）並繳足全部價金後，行政執行署彰化分署於105年3月2日核發系爭土地與22、22之1號建物之權利移轉證書，被告龍寶公司即於105年3月29日登記為所有權人。

㈢然而，系爭甲、乙強制執行事件執行程序中之拍賣公告關於系爭土地之使用情形及附記說明，均明確記載原告與被告富家興公司間存在系爭租約及原告在系爭土地上出資興建之系爭校舍建物為原告所有而未在拍賣標的範圍內，原告與被告富家興公司關於系爭土地乃存在租賃關係，且系爭校舍建物

所有權為原告所有，依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項等規定，原告就系爭土地即有優先承買權。惟行政執行署彰化分署未依法通知原告行使優先承買權，則被告間就系爭土地之買賣契約及所有權移轉登記行為均不得對抗原告，原告自得依上開規定，請求被告龍寶公司將系爭土地於105年3月29日以拍賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，並請求被告富家興公司以同樣條件將系爭土地出售予原告。爰依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項等規定提起本訴。並聲明：龍寶公司應將系爭土地於105年3月29日以拍賣為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復為被告富家興公司所有；被告富家興公司應將系爭土地，按買賣價金2693萬元及行政執行署彰化分署105年1月20日彰執丙103年房稅執專字第00000009號函所示特別拍賣程序後公開拍賣公告之相同條件與原告簽立買賣契約，於原告給付買賣價金2693萬元後，將系爭土地移轉登記所有權予原告。

二、被告部分：

㈠被告龍寶公司抗辯略以：

1.被告富家興公司於100年11月15日登記為系爭土地所有權人，故被告富家興公司不可能於取得系爭土地所有權前，即與原告於100年10月17日簽立系爭租約；又系爭土地於被告富家興公司取得系爭土地所有權前，其前手金鼎山開發建設股份有限公司(下稱金鼎山公司)曾以系爭土地向渣打銀行設定抵押權及地上權，渣打銀行不可能同意被告富家興公司將系爭土地全部無償提供予原告興建房屋使用，而侵害抵押權人及地上權人之權益；再者，22號建物於94年10月4日在系爭土地上建築完成，價值甚鉅，依一般經驗法則，被告富家興公司不可能將22建號建物所在基地（即系爭土地）全部無償出租予原告。故系爭租約之形式上真正，即屬有疑。

2.退步言，縱系爭租約之形式上為真正，惟由系爭租約之內容可知，系爭租約明確記載被告富家興公司同意無償提供系爭土地供原告使用，而不要求給付租金，足認系爭租約之性質

應為無償之使用借貸契約，而非有償之租賃契約，原告即不得據此主張對系爭土地有優先承買權。

3.依系爭租約關於使用租賃物之限制之約定略以：「校舍區：供三學佛學院師生住宿、講經、活動用途」、「不得將房屋轉租、出讓」、「擬遷移時，得與甲方協議請求建造裝修工程款」等語，可知租賃標的物應為系爭校舍建物，則系爭校舍建物應屬屬出租人即被告富家興公司所有，原告於遷移時即負有返還系爭校舍建物之義務，原告至多僅有請求支付建造裝修工程款之權利，故原告並非系爭校舍建物之所有權人，即無所謂租地建築房屋之情事。復依原告自99年7月1日設立登記起至110年12月31日止之收支預算、決算表及財產目錄等資料，並無出資興建系爭校舍建物之紀錄或將系爭校舍建物登記為原告所有之資產紀錄，足見原告未曾出資興建系爭校舍建物，且非所有權人，即難認符合民法第426條之2或土地法第104條所定之要件。

4.再者，依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，應限於「僅基地」或「僅房屋」出賣時始有適用，惟系爭乙強制執行事件係經由特別拍賣程序而將被告富家興公司所有系爭土地與22、22之1號建物併付拍賣，則上開拍賣係將基地及其上建物同時出賣，自無上開法文所定優先承買權之適用；此外，原告如欲主張系爭土地之優先承買權，應以系爭土地及22、22之1號建物合併拍賣之買賣條件一併主張優先承買，不得僅單獨對系爭土地主張優先承買。

㈡被告富家興公司抗辯略以：對於本案並無意見。

㈢均聲明：如主文第1項所示。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告之原名為社團法人中華民國智慧光藏學研究會，嗣更名為社團法人中華民國三學佛學院。

㈡22建號建物於94年10月4日建築完成，於97年11月28日為第一次保存登記，所有權人為被告富家興公司；22之1建物於103年3月5日為第一次保存登記，所有權人為被告富家興公

司；被告富家興公司於100年11月15日以買賣為原因登記為系爭土地及22號建物所有權人。

㈢系爭土地與22、22之1號建物原為被告富家興公司所有，經行政執行署彰化分署103年度房稅執專字第9號強制執行事件（即系爭乙強制執行事件）於105年2月17日進行特別拍賣程序後之公開拍賣，由被告龍寶公司當日以拍定總價3億110萬元拍定（系爭土地之拍定價金：2693萬元；22號建物之拍定價金：2億7390萬元；22之1號建物之拍定價金：27萬元）並繳足全部價金後，行政執行署彰化分署於105年3月2日核發系爭土地與22、22之1號建物之權利移轉證書，被告龍寶公司於105年3月29日登記為所有權人。

㈣原告在系爭土地上興建之講堂、辦公室、宿舍等未辦保存登記建物（系爭校舍建物）為校舍區，不在系爭乙強制執行程序之拍賣範圍內。

四、兩造爭執之事項：

㈠系爭租約是否屬租賃契約之性質？原告在系爭土地上興建之講堂、辦公室、宿舍等未辦保存登記建物（供作三學佛學院講堂及辦公室、宿舍使用）為何人所有？

㈡關於系爭土地，原告得否依民法第426條之2第1項及土地法第104條第2項規定主張優先承買權？是否須就系爭土地與22、22之1號建物一併主張？

五、本院之判斷：

㈠原告之原名為社團法人中華民國智慧光藏學研究會，嗣更名為社團法人中華民國三學佛學院。22建號建物於94年10月4日建築完成，於97年11月28日為第一次保存登記，所有權人為被告富家興公司；22之1建物於103年3月5日為第一次保存登記，所有權人為被告富家興公司；被告富家興公司於100年11月15日以買賣為原因登記為系爭土地及22號建物所有權人。系爭土地與22、22之1號建物原為被告富家興公司所有，經行政執行署彰化分署103年度房稅執專字第9號強制執行事件（即系爭乙強制執行事件）於105年2月17日進行特別

拍賣程序後之公開拍賣，由被告龍寶公司當日以拍定總價3億110萬元拍定（系爭土地之拍定價金：2693萬元；22號建物之拍定價金：2億7390萬元；22之1號建物之拍定價金：27萬元）並繳足全部價金後，行政執行署彰化分署於105年3月2日核發系爭土地與22、22之1號建物之權利移轉證書，嗣被告龍寶公司於105年3月29日登記為所有權人。再者，原告在系爭土地上興建之講堂、辦公室、宿舍等未辦保存登記建物為校舍區，不在系爭乙強制執行程序之拍賣範圍內等情，為兩造所不爭，堪認屬實。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文定有明文。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。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。土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項固有明文。惟關於基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，須以基地有租賃關係存在為成立之前提要件，故提起此項訴訟之原告，應先證明基地之租賃關係存在後，始有買賣契約訂立請求權可言。再者，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。民法第421條第1項、第464條亦有明文。而租賃與使用借貸，均係將物交付他人使用，區別在於使用人是否支付代價予交付人，亦即：租賃與使用借貸之最大區別，在於租賃為有償，借貸為無償，則若將物交由他人使用，而未收取對價者，自係使用借貸而非租賃。經查：

1.觀諸系爭租約之用語，抬頭記載：「土地租賃契約」，且內容略以：「出租人：被告富家興公司、承租人：原告」、「土地所在：系爭土地」、「租賃期間：自100年10月17日

至140年10月16日」、「租金：原告基於宗教之目的之需求經被告富家興公司同意自行建設。被告富家興公司同意無償供原告使用，不要求給付租金」、「其他特約事項：原告之師生協助被告富家興公司所經營之極樂淨土（納骨塔）早晚課誦、原告負責於清明節、中元節協助辦理被告富家興公司祭祀超渡法會」等語（見本院卷一第144頁至第145頁）。足見系爭租約之抬頭及內容固有提起「租賃」、「承租人」、「出租人」、「租賃期間」等語，惟關於租金係約定被告富家興公司「無償」提供系爭土地供原告使用且「不要求給付租金」。復參以原告與被告富家興公司於101年3月7日關於22號建物所簽立之房屋租賃契約，乃明確約定「每月租金10萬元」等語（見本院卷二第75頁至第77頁），二者對照之下，原告與被告富家興公司關於系爭土地所簽立之契約，應屬有意排除以租金作為代價之約定，則原告與被告富家興公司間關於系爭土地之上開約定之記載，是否有約定原告支付代價予被告富家興公司而為有償之租賃契約，即非無疑。

2.原告雖主張於租賃期間內由原告之佛學院師生協助被告富家興公司經營之極樂淨土納骨塔每日早、晚課誦及每年清明節、中元節日協助辦理祭祀及超渡法會，作為原告承租系爭土地之對價等等。然而，衡諸一般常情，原告上開主張並非按租賃標的物即系爭土地面積之大小及價值，衡量其使用之對稱之價值所定之金額，實無從據以認定係使用系爭土地之對價。縱認原告確實有協助被告富家興公司經營之極樂淨土納骨塔每日早、晚課誦及每年清明節、中元節日協助辦理祭祀及超渡法會，惟其性質至屬亦僅係依債務本旨履行使用借貸系爭土地所附之負擔而已，則在系爭土地之拍定價金高達2693萬元之行情下，核與使用系爭土地之對價顯不相當，究非承租系爭土地所支付之相當對價可資比擬，尚難認此舉即係原告使用系爭土地所支付之代價。

3.基上，原告主張其與被告富家興公司簽立之系爭租約係屬有償之租賃契約乙節，並未能舉證以實其說。是原告此部分主

張，即難採信。

六、綜上所述，原告未能舉證證明其與被告富家興公司間就系爭土地有租賃關係存在，即難認原告有土地法第104 條及民法第426 條之2所定優先承買權可言。從而，原告依土地法第104 條及民法第426 條之2規定訴請如其聲明，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　鄭順福

以上正本係照原本作成

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。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　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　施涵雯