臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2367號

原　　告　陳鈺豐

000000000000000000

訴訟代理人　袁瑞成律師

　　王婉嘉律師

被　　告　陳郎旭

000000000000000000

000000000000000000

　　陳寶英

共　　同

訴訟代理人　張宜斌 律師

被　　告　陳柏州

000000000000000000

　　陳柏全

上列當事人間請求確認土地優先承買權存在事件，經本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

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，不得提起之，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，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，此有最高法院52年台上字第1922號判決意旨可參。經查，原告主張於民國110年4月7日本院109年度司執字第4189號事件拍賣程序，以新臺幣（下同）128萬元拍得被告所公同共有坐落「新北市○○區○○○段000地號，面積4160.15平方公尺，權利範圍

9/120」土地（下稱系爭土地），並主張其就系爭土地有優先購買權等情，為被告所否認，顯然兩造間就上開權利存在與否已生爭執，上開法律關係之存否不明確，造成原告在私法上之法律地位有不安之狀態存在，且此不安狀態能以確認判決除去，則原告提起本件確認訴訟，自有即受確認判決之法律上利益存在，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於110年4月7日以128萬元拍得被告所公同共有系爭土地，惟嗣於110年8月16日經本院以109年度司執字第4189號函認定原告非土地共有人，形式上亦未符民法第426條之2，土地法第104條規定有優於土地共有人之優先承買權，故依系爭土地共有人即被告之聲明優先承買，按渠等應有部分比例通知共同承買。

（二）惟查，系爭土地上之未辦保存登記建物「無極開元聖元宮」，原告為建物前棟出資起造人，後棟維修養護人，自101年5月5日，向系爭土地所有人即訴外人陳成吉承租系爭土地以及其上鐵皮屋，又於107年5月6日再行與訴外人陳成吉、方素琴、陳純儀、陳純伶及被告陳寶英簽訂系爭土地及其上鐵皮屋之租賃契約，最終於110年5月2日更新租賃契約迄今，法律關係應類似「租地建屋之基地承租人或基地出租人」。且原告為建物前棟所有人，不論建物所佔基地面積權利範圍，於建物基地拍賣時，應有優先承買權，且效力在土地共有人之上。又被告陳寶英與訴外人陳成吉業於107年5月12日就系爭土地出售予原告，迄今已支付之價款共計210萬元，是訴外人陳成吉之繼承人即被告陳寶英、陳郎旭亦不得再就已出售之土地復主張優先承買權。且原告於簽立土地買賣契約及當年度租賃契約後旋即於同年進行聖元宮擴建工程，顯見原告有租地建屋之事實，具有土地法第104條第1項及民法第426條之2規定租地建築人之身分，依法有優先承買權。

（三）聲明：確認原告對於坐落「新北市○○區○○○段000地號」，面積4160.15平方公尺，權利範圍9/120」土地優先承買權存在。

二、被告部分：

（一）被告陳寶英、陳郎旭抗辯：

1.原告自101年承租系爭土地及其上鐵皮屋迄今，然系爭土地出租前鐵皮屋業已存在，此觀兩造房屋租賃契約第一條自明，併觀本院民事執行處110年8月16日函內容可知，原告於初始承租時，系爭土地上即存在未辦理保存登記之水泥磚造建築物以及鐵皮屋，顯見原告並無租賃土地建築房屋之事實。又原告並未提出證據證明其係系爭土地上鐵皮屋之所有權人或起造人。再者，本件房屋租賃契約書未記載「租賃土地建築房屋」之文字，且租賃期間僅有1年，有違經驗法則，足證原告非承租系爭土地建築房屋之用，當無權主張優先承買權。

2.原告固提出房地產買賣契約書主張其為系爭土地之共有人。然經勾稽比對後，該買賣契約書所載土地與本件系爭土地並非同一，且未辦理登記，原告非系爭土地所有權人。

3.證人陳富融固證述進行增建工程云云，然所增建之部分，未得被告以及已歿之訴外人陳成吉允准。且增建之部分不具備構造上及使用上之獨立性，並非獨立之物，亦與租賃土地建築房屋無涉。

4.並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告陳柏州、陳柏全抗辯：

原告主張前與訴外人陳成吉就系爭土地成立買賣契約，繼承人即被告陳寶英、陳郎旭應受買賣關係拘束云云。惟查，原告所提出之買賣契約書形式真正有疑，第二期付款107年12月6日付60萬元之收款簽名人為林翠華，並非土地所有權人，且無尾款交付紀錄，系爭土地所有權亦未經移轉登記，違反民法第758條規定，其契約不得對抗優先承

買權人。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）查原告與訴外人陳成吉就「新北市○○區○○路0段00○0號、鐵皮屋約140坪、土地使用約600坪」簽訂租賃期間為101年5月5日至106年6月5日之租賃契約書，嗣與訴外人陳成吉、方素琴、陳純儀、陳純伶及被告陳寶英就「新北市○○區○○路0段00○0號、鐵皮屋約140坪、土地使用約500坪」簽訂租賃期間為107年5月6日至109年5月6日之租賃契約書，再與訴外人陳純儀、陳純伶及被告陳寶英、陳郎旭就「新北市○○區○○路0段00○0號、鐵皮屋約140坪、土地使用約500坪」簽訂租賃期間為109年5月5日至110年5月5日之租賃契約書，此有租賃契約書3份附卷可稽（見本院110年度訴字第2367號「下稱訴字」卷一第133頁至第145頁、第147頁至第159頁、第161頁至第171頁），此部分先堪信實。

（二）又查原告主張得類推民法第426條之2及土地法第104條就系爭土地具有優先承買權，惟按租用基地建築房屋，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；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，此為民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項所明文，又按土地法第104條第1項所定基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，其承租人須為以建築房屋為目的，而承租該基地者，始足當之，此有最高法院77年度台上字第1243號民事判決意旨可參，而觀諸上開租賃契約，均可見原告承租範圍係系爭土地及其上鐵皮屋，並未提及原告承租系爭土地系為建築房屋之目的，是原告自無從主張民法第426條之2及土地法第104條之優先承買權。復按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規

定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題，此有最高法院101年度台上字第923號民事判決意旨可參，而上開民法第426條之2及土地法第104條均已明確規定僅適用租用基地建築房屋情形，而單純租用房屋者，則另有民法第425條可供調和，是依上開租賃契約，尚難認有何法律漏洞，而得類推民法第426條之2及土地法第104條，是原告此部分主張尚難採認。

（三）復原告主張系爭土地上鐵皮屋區分為前棟及後棟，其為前棟之起造人，並傳喚證人陳富融到庭證稱於000年0月間有蓋前殿、禪房及倉庫等語（見訴字卷一第268頁至第270頁），惟如前述，依原告所提上開租賃契約，均未見提及原告承租系爭土地系為建築房屋之目的，縱使原告真有自行增建情事，亦與民法第426條之2及土地法第104條規定不符。再原告提出107年5月2日之土地買賣契約書（見訴字卷一第27頁至第39頁），主張被告陳寶英及陳郎旭不得主張優先承買權，然依上開土地買賣契約第五條關於土地點交之約定：甲（即原告）乙（即訴外人陳成吉、方素琴、陳純儀、陳純伶及被告陳寶英）雙方約定土地依地政機關鑑界無誤時，現場辦理點交等語（見訴字卷一第33頁），然原告並未舉證證明有上開點交情形，故出賣人迄今未將買賣標的物點交予原告，自難認被告陳寶英及陳郎旭不得就系爭土地主張優先承買權。

（四）綜上所述，原告依類推民法第426條之2及土地法第104條，請求確認原告對於坐落「新北市○○區○○○段000地號」，面積4160.15平方公尺，權利範圍9/120」土地優先承買權存在，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　18　　日

民事第五庭　　法　官　陳囿辰

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　　113　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　董怡彤