

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1143號

原告 王忠恕

訴訟代理人 朱龍祥律師

被告 中泰大飯店股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，經本院於民國112年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就本院民國110年度司執字第107465號強制執行事件拍賣執行債務人王忠廉所有坐落新北市○○區○○段000地號上門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄00○0號建物有優先承買權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)本院民國110年度司執字第107465號損害賠償執行事件（下稱系爭執行事件；執行債務人王忠廉），於111年12月15日由被告以新臺幣（下同）139萬8000元拍定門牌號碼：新北市○○區○○路0段00巷00弄00○0號建物（下稱系爭房屋）後，經執行法院於112年1月2日通知原告是否依同樣條件優先承買系爭房屋，原告於收受通知後10日內（即112年1月16日）具狀表明願依同一條件優先承買。

(二)系爭房屋為未辦保存登記建物，坐落於原告所共有新北市○○區○○段000地號土地（重測前為林口區菁埔段粉寮水尾小段197地號，下稱系爭土地）。系爭土地於日據時期是由王家先祖王金生及蔡家之先祖蔡春富分別購買（應有部分各1/2）。62年8月19日原告父親王福興死亡後，王家部分由原

告、王忠廉、王忠敬、王忠信、王忠農、王妙妮、王妙悅
（下稱原告等7人）繼承取得系爭土地，每人應有部分1/14。繼承後系爭土地所有權狀乃交由母親王換保管。蔡家繼承人為蔡廖好、蔡學忠、蔡憲忠、蔡宏洋、蔡國忠（下稱蔡廖好等5人），每人應有部分1/10。王、蔡二家就系爭土地約定分管，並各自占有使用，其占領使用分界以竹林為分界，系爭房屋即坐落王家分管使用部分（下稱系爭土地A部分）。王家繼承人王忠農於89年2月1日死亡後，由孔依芸、王莉琪、王莉涵各繼承取得應有部分1/42；102年5月15日林麗華（王忠敬之配偶）因贈與移轉登記取得應有部分1/14；102年5月21日蔡學忠拍賣取得孔依芸應有部分1/42；107年7月23日王忠廉則將其應有部分1/14出售給蔡貞如；111年11月23日蔡學忠又將其應有部分1/4200贈與蔡承勛。系爭房屋是由原告7人母親王換於71年間經系爭土地A部分分管權人同意後出資興建（王換並非系爭土地所有權人），王換於93年6月30日死亡後，系爭房屋由原告、王忠廉、王忠敬、王忠信、孔依芸、王莉琪、王莉涵、王妙妮、王妙悅（下稱原告等9人）繼承，並於94年7月由原告等9人出資將屋頂翻新。96年6月經主管機關查獲系爭房屋未辦稅登記，經原告等9人商議借用王忠廉名義登記為納稅義務人，實際上王忠廉從未使用管理系爭房屋，而是由原告、王妙悅代表經手相關出租事宜，並將出租所得用於處理祭祀先祖等事宜。

(三)承前，系爭房屋及其坐落系爭土地由原告等9人共有及分管部分（即A部分），於00年0月間同屬原告等9人共有。原告等9人（土地共有人）並口頭約定將其等分管共有系爭土地A部分出租給系爭房屋所有權人。系爭房屋則由原告與訴外人王妙妮負責轉租給第三人，租金收入用以支付王家公費之用。102年6月5日王忠敬名下登記系爭土地（應有部分1/14）以贈與為原因移轉登記給林麗華後，因系爭土地所有權異動情形較為複雜，有鑑於此，特將口頭租書面化，於102年6月6日以原告、王忠廉、王忠信、王莉琪、王莉涵、王妙

01 媿、王妙悅、林麗華為出租人（下稱原告等8位出租人）；
02 原告、王忠廉、王忠信、王莉琪、王莉涵、王妙媿、王妙悅
03 為承租人（下稱王忠廉等7位承租人），由原告等8位出租人
04 將系爭土地A部分出租予王忠廉等7位承租人，租期自102年6
05 月6日起至122年6月5日止，並約定出租人有變動時，應告知
06 後手，並由後手簽署土地繼受同意書後，繼受租約第4條約
07 定，免換新租約（下稱102年租約）。嗣後王忠廉於107年8
08 月8日將其所有系爭土地（應有部分）以買賣為原因移轉登
09 記給訴外人蔡貞如（原因發生日期107年7月23日）時，蔡貞
10 如亦有依102年租約第5條約定於附加於102年租約後面之土
11 地繼受同意書簽名。即系爭房屋既因102年租約占有使用系
12 爭土地A部分，借名登記於承租人王忠廉名下系爭房屋經被
13 告拍定時，依土地法第104條第1項後段規定身兼系爭土地共
14 有人及出租人身分之原告，自得以同一條件，主張優先承
15 買。被告既否認原告對系爭房屋優先承買權存在，原告自有
16 提起本件確認之訴法律上利益。

17 (四)併為聲明：如主文所示。

18 二、被告抗辯：被告係向法院拍定取得系爭房屋所有權，被告否
19 認原告對系爭房屋有優先承買權。對於原告提出原證1至16
20 書證形式之真正，被告不爭執。但否認102年租約有經過契
21 約當事人同意，因為租約上都是便章，並沒有簽名，且租金
22 僅1元，又長達20年，並不合理等語。併為答辯聲明：原告
23 之訴駁回。

24 三、兩造不執之事項：

25 (一)原告提出原證1至16書證形式為真正。

26 (二)系爭土地（重測前為林口區菁埔段粉寮水尾小段197地號）
27 於日據時期是由王家先祖王金生及蔡家之先祖蔡春富分別購
28 買（應有部分各1/2）。62年8月19日原告父親王福興死亡
29 後，王家部分由原告等7人繼承取得系爭土地，每人應有部
30 分1/14(63年11月19日辦妥繼承登記)。蔡家繼承人為蔡廖
31 好等5人，每人應有部分1/10（68年5月8日辦妥繼承登

01 記)。王、蔡二家就系爭土地約定分管，並各自占有使用，
02 其占領使用分界以竹林為分界，系爭房屋即坐落王家分管之
03 系爭土地A部分。王家繼承人（即原告等7人）其中王忠農於
04 89年2月1日死亡後，由孔依芸、王莉琪、王莉涵各繼承取得
05 應有部分1/42；102年6月5日林麗華（王忠敬之配偶）以贈
06 與為原因（原因發生日102年5月15日）移轉登記取得應有部
07 分1/14；102年5月21日蔡學忠拍賣取得孔依芸應有部分1/4
08 2；107年7月23日王忠廉則將其應有部分1/14出售給蔡貞
09 如，並於同年8月8日辦妥移轉登記；111年11月23日蔡學忠
10 又將其應有部分1/4200贈與蔡承勛，並於同年12月13日辦妥
11 移轉登記等情，並有系爭土地登記謄本（詳原證1、9）、67
12 年12月7日航照圖（詳原證2）附卷可佐。

13 (三)系爭房屋為未辦保存登記建物，坐落於原告所共有系爭土
14 地。系爭房屋是由原告等7人的母親王換於71年間經系爭土
15 地A部分分管權人同意後出資興建（王換並非系爭土地所有
16 權人），王換於93年6月30日死亡後，系爭房屋由原告等9人
17 繼承。00年0月間因經主管機關查獲系爭房屋未辦稅籍登
18 記，經原告等9人商議借用王忠廉名義登記為納稅義務人，
19 實際上王忠廉從未使用管理系爭房屋，而是由原告、王妙悅
20 代表經手相關出租事宜，並將出租所得用於處理祭祀先祖等
21 事宜等情，並有建造執照（詳原證8）、71年8月12日航照圖
22 （詳證2）、王換除戶謄本（詳原證4）、系爭房屋房屋稅繳
23 納證明（詳原證5）、收支明細（詳原證6、7）在卷可憑。

24 (四)本院110年度司執字第107465號損害賠償執行事件（即系爭
25 執行事件；執行債務人王忠廉），於111年12月15日由被告
26 以139萬8000元拍定系爭房屋後，經執行法院於112年1月2日
27 通知原告是否依同樣條件優先承買系爭房屋，原告於收受通
28 知後10日內（即112年1月16日）具狀表明願依同一條件優先
29 承買等情，業據本院依職權調取系爭執行事件全卷核對屬
30 實。

31 四、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。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。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條定有明文。次按土地法第104條第1項所謂房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指出租人於承租人之房屋出賣時，有依同樣條件優先購買之權，申言之，必須房屋與其坐落之基地間有租賃關係為其前提要件，上訴人之被繼承人萬遠滄生前將系爭土地與訴外人鄧鵬權訂立合建契約，約定分得合建房屋，性質上係互易契約，並非租賃關係，上訴人既非系爭房屋之基地出租人，自無優先承買權之可言（最高法院70年度台上字第698號裁判意旨參照）。復按租賃非如消費借貸移轉物之所有權於相對人之契約，僅使承租人就其物而為使用收益。故出租人對出租物有無所有權或其他權利，全非租賃之成立要件（本院50年台上字第284號裁判意旨參照）。申言之，基地共有人中有將共有物之特定部分出租他人者，無論是否已得其他共有人之同意，租賃契約於該當事人間仍係有效成立。倘該租賃契約未經他共有人否定或排除，於承租人將其於所承租基地上房屋出售時，該等具出租人身分之基地共有人為貫徹土地法第104條規定基地所有人有優先購買承租人所有房屋，在使出租人取得房屋所有權，以維護建築物之經濟價值，並簡化法律關係之立法意旨，該等具基地共有人身分之出租人自有依同樣條件優先購買之權。

(一)原告主張：原告等8位出租人於102年6月6日與王忠廉等7位承租人簽署102年租約，約定由原告等8位出租人將其等所共有系爭土地A部分出租予王忠廉等7位承租人等情，為被告所否認，應由原告就102年租約存在之利己事實，負舉證之責。關此部分業據原告提出102年租約、土地繼受同意書為佐及聲請訊證人蔡貞如為證。

(二)經依本院聲請傳訊證人蔡貞如，到庭證稱：（〈提示本院卷

01 第227頁〉同意書是否證人所簽署？）是我蓋的，是我跟王
02 忠廉買土地的時候，就是107年的時候。（王忠廉有無把租
03 約拿給證人看？）過戶之前有口頭告訴我，我沒有看到書面
04 的租約。（王忠廉口頭告訴證人何內容？）出租人是王忠廉
05 家裡的人，就是他們的兄弟姊妹，總共幾人我不清楚，我只
06 知道他們是兄弟姊妹，有包括王忠恕。（承租人為何人？）
07 承租人是王忠恕，上面的房子是王忠恕他們兄弟姊妹的。
08 （證人買土地的時候，是否知道房子是登記在王忠廉名
09 下？）應該是持份，他只是有口頭跟我講有租約，租約20
10 年，租金是1塊錢，原因是有一個管理者，出租的收益是做
11 家族的基金，實際上的狀況我不是很清楚。（證人買土地知
12 道實際上無法使用？）知道，我只是要確定我的債權。
13 （〈提示本院卷第219至225頁〉證人是否看過這份租約？）
14 在我要蓋章的時候就是107年8月份有看過，7月買土地時
15 候王忠廉有口述，8月簽同意書的時候有拿書面的租約給我
16 看，但我沒有仔細看，因為跟我沒有關係。因為我沒有仔細
17 看，所以無法確認是否即卷附的租約。（〈提示本院卷227
18 頁同意書。〉同意書的騎縫章是否證人蓋的？）是我蓋的。
19 當時是一份租約跟同意書，我在騎縫處有蓋騎縫章。（證人
20 同意書上的章是蓋在何處？）我在立書人及空白處蓋騎縫章
21 等語，核與原告提出102年租約、蔡貞如於107年8月9日簽署
22 土地繼受同意書及卷附系爭土地登記謄本（107年7月23日王
23 忠廉則將其應有部分1/14出售給蔡貞如，並於同年8月8日辦
24 妥移轉登記）記載內容相符。經本院調查結果，認證人蔡貞
25 如於107年8月9日簽署土地繼受同意書時，雖未細看租約內
26 容，但由原告提出102年租約與同意書騎縫處，有經蔡貞如
27 蓋章及其證述租約內容也與102年租約內容相符等情以觀，
28 足信原告提出102年租約之內容為真正。

29 (三)本件原告既為系爭土地共有人，且為102年租約出租人，於1
30 02年租約承租人王忠廉將其名下系爭房屋出售被告時，按諸
31 首開說明，依土地法第104條第1項後段規定，原告自有依同

01 一條件優先承買之權。又系爭房屋於111年12月15日由被告
02 以139萬8000元拍定後，經執行法院於112年1月2日通知原告
03 是否依同樣條件優先承買系爭房屋，原告於收受通知後10日
04 內（即112年1月16日）既已具狀表明願依同一條件優先承
05 買，則原告提起本件確認之訴，請求確認原告對系爭房屋
06 有優先承買權存在，自為有理由。

07 五、綜上，原告提起本件確認之訴請求確認原告對系爭房屋有優
08 先承買權存在，為有理由，應予准許。

09 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
10 逐一論列說明。

11 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

13 民事第六庭 法 官 黃信滿

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

18 書記官 黃曉紋