

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第3230號

原告 邱雀茗

訴訟代理人 粘舜權律師

粘世旻律師

被告 王福壽

訴訟代理人 蔡宜臻律師

複代理人 李穎青律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年6月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段0地號
土地（下稱系爭土地）上方鐵皮建物（下稱系爭鐵皮建物）
拆除，並將該土地全部返還原告。(二)被告應自民國114年6月
10日起至拆屋還地之日止按月給付原告新台幣（下同）18,1
22元整。(三)第二項聲明原告願供擔保請准宣告假執行。並主
張略以：

- (一)原告於114年6月10日以買賣為原因取得系爭土地所有權。
被告就系爭土地原與原告之前手趙○惠、陳宗華、陳麗
真、陳明德（下稱原地主）簽訂有租賃契約承租系爭土地
（下稱系爭租約），最後一次租期自113年5月1日起至114
年4月30日止，被告於承租前，已在系爭土地上興建系爭
鐵皮建物，租期屆滿後，被告已無占有系爭土地之合法權
源而無權占有系爭土地。原告於114年6月10日取得系爭土
地所有權，被告係無權占有系爭土地使用。原告自得依民
法第767條前段及中段之規定，請求被告將所無權占有系
爭土地之系爭鐵皮建物拆除，並將土地返還原告。
- (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
02 法第179條定有明文。本件被告無法律上原因，占有系爭
03 土地，致原告受損害，原告自得依上開規定請求被告返還
04 占用系爭土地之所受利益。請求範圍係自原告於114年6月
05 10日取得系爭土地所有權之日起，至被告返還系爭土地之
06 日止，以申報地價計算按所占有土地面積價值每年10%之
07 不當得利，至於申報地價則以公告現值80%計算，本件系
08 爭土地公告現值為每平方公尺5,800元，而占用面積約為4
09 68.67平方公尺，故被告應按月返還之不當得利數額為18,
10 122元(計算式：5,800*80%*468.67*10%/12=18,122)。

11 (三)系爭租約非屬「租地建屋」契約，被告依法不具優先購買
12 權。被告辯稱其對系爭土地有土地法第104條第1項及民法
13 第426條之2之優先購買權云云，於法無據。茲說明如下：

14 1.系爭租約自始非以建屋為目的：土地法第104條第1項所
15 稱之基地，係指以在他人土地上有房屋為目的而租用基
16 地而言，苟非以建築房屋為目的，即無該條優先購買權
17 之適用。依被告與原地主簽訂之地租租賃契約書第4條
18 約定，被告須「保管土地原貌及祖厝建築物」，且交還
19 時「需復原如初為無雜物的土地」；另第8條復明定被
20 告承諾應於期限前拆除違建。足證系爭契約性質僅為一
21 般土地及既有建物之租賃，絕非「租地建屋」契約，被
22 告自始不具基地承租人之身分。

23 2.被告屬違約搭蓋違建：依系爭租約第4條約定，房屋僅
24 能供被告個人住家使用，如違反得隨時終止契約。然被
25 告非但未保持土地原貌，擅自搭蓋系爭鐵皮建物，更將
26 其作為「新北市三峽區松柏長壽會」活動場所，已屬違
27 約。且原地主中之趙○惠亦曾委託律師發函（原證
28 5），指明被告係未經同意占用土地及祖厝並搭建違章
29 鐵皮屋，催告被告限期拆除。被告既屬違約占用並興建
30 違建，更無從主張優先購買權。

31 3.依新北市樹林地政事務所115年4月17日新北樹地登字第

1156154900號函覆說明記載：現場未登記建物（即祖厝）之納稅義務人為出賣人趙○惠，且租賃標的為土地及前開建物，並無出租供作建築房屋使用，認定該建物非屬被告租用基地所建造，不符土地法第104條規定。

益徵被告主張有優先購買權，洵屬無據。

- 4.被告援引之實務見解與本件基礎事實不符：被告固援引最高法院111年台上字第2616號、111年台上字第1903號、91年台上字第2154號等裁判意旨為辯。惟查，上開裁判之基礎事實均為當事人間具有「租用基地建築房屋」之意定或法定租賃關係；然本件被告乃先占用系爭土地及祖厝擅搭鐵皮屋，經地主發函催告限期拆除後，始簽立附有拆除違建義務之系爭租約，自始不具租地建屋之本質。兩者案情迥異，自無比附援引之餘地。被告之主張，委無足採等語。

二、被告答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並略以下列情詞置辯：

(一)系爭租約具備「租地建屋」之本質，被告依法享有土地法第104條之優先購買權：

- 1.按城市地方，倘以在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為租地建屋契約（最高法院74年台上字第2562號判例參照）。次按違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第104條之適用（最高法院91年台上字第2154號判決參照）。

- 2.查被告早於105、106年間即於系爭土地上出資興建系爭鐵皮建物，屬原始起造人而取得所有權及事實上處分權。嗣於108年間與原地主成立租賃關係時，原地主均明知系爭鐵皮建物存在；其後歷次簽訂之書面地租租賃契約，租賃標的亦均包含系爭土地及其上建物。

01 3.系爭租約第8條雖載有「承諾拆除違建」等語，實乃原
02 地主為釐清將來可能之違建責任所設，且歷年換約均有
03 此記載，益徵原地主明知並容許被告繼續使用系爭土地
04 及其上之系爭鐵皮建物。雙方顯有租地建屋之默示合
05 意，被告自屬土地法第104條第1項所稱之基地承租人，
06 依法享有優先購買權。

07 4.至新北市樹林地政事務所回函雖認被告無優先購買權，
08 惟查該所現場勘查時，因門牌號碼「三峽區○○路○段
09 000巷0號」釘掛於被告所建之鐵皮屋上，致該所將「趙
10 ○惠所有之土石磚造祖厝」與「被告出資興建之鐵皮
11 屋」混為一談。二者構造、興建時間與權屬均不相同，
12 地政機關顯係誤認標的，其函文不足為不利被告之認
13 定。

14 (二)系爭土地之原地主違反通知義務，逕將系爭土地出售予原
15 告，被告已合法行使優先購買權，原告即不得以所有權人
16 地位對抗被告。說明如下：

17 1.按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。出
18 賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，
19 其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第1項前
20 段、第2項後段定有明文。該優先購買權具相對物權效
21 力，不因買受人輾轉移轉所有權於第三人而有異（最高
22 法院109年台上字第58號判決參照）。

23 2.查原地主於租賃關係存續期間，未依法先行通知被告，
24 即於114年2月23日與原告就系爭土地簽訂買賣契約，並
25 地籍登記上之買賣原因關係乃發生於同年4月6日。當時
26 被告仍為系爭土地之合法承租人。原地主顯已違反通知
27 被告行使優先購買權之法定義務。

28 3.嗣原地主遲至114年5月14日始寄發存證信函通知被告，
29 被告於同年月15日收受。依土地法第104條第2項規定，
30 被告行使權利之10日期間原應至114年5月25日屆滿，因
31 適逢星期日，依民法第122條規定順延至114年5月26

01 日。而被告早於114年5月23日寄發存證信函予原地主明
02 確表示要行使優先購買權，原地主亦於同年月26日收
03 受。被告既已於法定期間內合法行使優先購買權，原地
04 主與原告間之買賣契約及物權移轉行為即不得對抗被
05 告。

06 (三)被告並無違約情事，原告主張終止租約顯屬臨訟杜撰：原
07 告雖主張被告搭建鐵皮屋非供個人居住，違反租約第4條
08 而終止租約云云。惟查，被告於祖厝外圍加設鐵皮構造，
09 本係用以維護及延續祖厝之使用，且為原地主所明知並同
10 意。於租賃關係存續期間，原地主從未對被告為終止租約
11 之意思表示，亦未曾主張被告有違約情事。原告於本件訴
12 訟中始據此抗辯被告無優先購買權，顯屬臨訟杜撰，洵無
13 足採。

14 (四)綜上，被告就系爭土地確有土地法第104條之優先購買
15 權，且已合法行使，原告與前手間之買賣契約不得對抗被
16 告。原告依民法第767條規定請求被告拆屋還地，並依不
17 當得利法律關係請求給付相當於租金之損害，均無理由等
18 語。

19 三、兩造不爭執之事實：

20 (一)系爭土地本屬原地主所有，後於114年1月23日與原告成立
21 買賣契約（私契）；公契之日期則為114年4月6日。

22 (二)原地主與被告訂有《地租租賃契約書》，期滿即換約，最
23 近一次租約之租期係自113年5月1日至114年4月30日（見本
24 院卷第55-63頁）。

25 (三)被告有在系爭土地上興建系爭鐵皮建物如本院測量所示。
26 系爭鐵皮建物和祖厝是二個建物，且係於被告與原地主最
27 早簽訂之《地租租賃契約書》之前，即已興建完成。

28 (四)原地主於114年5月14日有寄送存證信函通知被告應於10日
29 內表明是否行使優先購買權，並於5月15日送達被告（見本
30 院卷第137-141頁）。

31 (五)被告於114年5月23日有寄送存證信函通知原地主有意優先

購買系爭土地，並於5月26日送達原地主（見本院卷第101頁、159頁）。

(六)原地主於114年5月27日有寄送存證信函通知被告，謂本件被告並無承租人優先購買權之存在，先前於114年5月14日寄送之存證信函乃屬誤解，並於5月28日送達被告（見本院卷第143-148頁）

(七)原地主於114年6月10日將系爭土地移轉登記予原告。其上記載移轉原因為買賣，原因發生日記載為114年4月6日。

(八)本件被告已經有合法通知原地主行使優先購買權。故本件爭點應在於本案之被告對系爭土地有無優先購買權存在。

四、本件爭點及本院之判斷：

(一)本件被告先於系爭土地上興建系爭鐵皮建物，後與原地主簽訂系爭土地之租賃契約，是否符合土地法第104條所稱「租地建屋」之關係？被告是否可以取得土地法第104條規定的優先購買權？此為兩造於本件之主要爭執，本院認定如下：

1.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。土地法第104條第1項定有明文。

2.再按土地法第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在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，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，則其所稱『承租人』之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故基地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，

且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權，非僅限於「租用基地建築房屋」關係。此由該條內容並無類此限制，64年7月24日修法後更將規範對象擴及地上權人與典權人，而異於民法第426條之2第1項規定即明（最高法院111年台上字第2616號判決要旨參照）。

3.申言之，依民法第426條之2之規定：「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。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。」固係明文「租用基地建築房屋」，故於「先建築房屋再租用基地」之情形是否亦能適用，可能有所爭議。然而，土地法第104條係規定「基地出賣時...承租人有依同樣條件優先購買之權」與上開法條「租用基地建築房屋」之用語並不同。是以，依法條之文義解釋，土地法第104條並未限制承租人當初租地的「目的」必須是為了建屋，只要在基地出賣時為承租人為已足。考此規定之立法目的，顯然在於「使基地與其上房屋合歸一人所有」，避免房屋日後因無權占有被拆除，造成社會經濟價值的浪費。故而，只要目前土地與房屋的所有權是分離的，且雙方有基地之租賃關係存在，就應該賦予承租人優先購買權，俾利促成產權一致，以避免後續之紛爭。此即最高法院111年台上字第2616號判決明文揭示：「基地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權，非僅限於『租用基地建築房屋』關係」之法理所在。

4.況且，被告先前興建系爭鐵皮建物，無權占有系爭土地

之行為，早為原地主所發現，原地主本可依民法第767條之規定請求被告「拆屋還地」。但原地主選擇不請求拆屋還地，反而是與被告簽訂系爭租約，將系爭土地出租予被告，並容認系爭鐵皮建物占用系爭土地之事實。由這個締約過程，可認原地主已經「同意」被告興建的系爭鐵皮建物繼續保留於系爭土地上。被告已從「無權占有的侵權行為人」轉化為「合法占用之基地承租人」。既然雙方事後以租約確立了「房屋合法坐落於基地」的狀態，在促進經濟之實質上實已等同於租地建屋，基於保護地上物不被輕易拆除的同一法理，當然應受土地法第104條的保障。

5. 綜上，被告是系爭鐵皮建物的原始起造人，具所有權及事實上處分權，且於原地主將系爭建物出售於原告之時間點（114年4月間），被告仍為系爭土地之合法承租人。揆諸首揭說明，被告當然符合土地法第104條可行使優先購買權的要件。今原地主將系爭土地賣給原告時，被告擁有具備物權效力的優先購買權，在原地主將出售土地予原告之情通知被告後，被告亦於期限內回覆原地主欲行使優先購買權，自己生法律所定之物權效力。

(二) 被告與原地主在系爭租約中約定租期屆滿、要返還系爭土地時要拆除系爭鐵皮建物之情，是否會影響被告依土地法第104條行使優先購買權之權利？本院認定如下：

1. 系爭租約第4條「使用租賃務（應為「物」）之限制」第三點後段係約定：「乙方（被告）於交還房屋時，如有違法之建物需復原如初原本的祖厝及無雜物的土地。乙方不得請求任何遷移費用」；第五點約定：「乙方如有違背上述條件之一，甲方（原地主）得予請求賠償並解除契約請求遷讓房屋。」合先敘明。

2. 依上開契約條文之文義解釋，乃在約定被告在交還房屋，即所謂「祖厝建築物」時，被告違章興建的系爭鐵

01 皮建物應當要加以拆除，回復成「祖厝建築物」的原
02 狀，並約定被告不可以藉故要求拆遷違章建物的費用。
03 由此可見，原地主並沒有否定出租系爭土地給被告使其
04 所有系爭鐵皮建物可以於租賃期間合法存在於系爭土地
05 上之意思。自難認此一約定有可排除土地法第104條優
06 先購買權之效力。

07 3.況且，依系爭契約第4條第5點之約定，縱認被告有違約
08 之情，原地主亦僅係「得」請求賠償及解約請求遷讓房
09 屋，而非「當然發生」解除系爭租約之效果。本件原地
10 主於出售系爭土地給原告之前，並沒有任何對被告解除
11 系爭租約的意思表示存在，此由不爭執事項中所列原地
12 主尚且曾通知被告行使優先購買權一事，即可推知無
13 誤。是以，原地主既未對被告解除系爭租約，則被告身
14 為系爭土地合法承租人之地位自始終存在，渠因此而行
15 使土地法第104條之基地優先購買權，核屬於法有據。

16 (三)按出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約
17 者，其契約不得對抗優先購買權人，亦即出賣人與第三人
18 間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優先購買權人不
19 生效力，該第三人即不得以所有權人或出租人地位對優先
20 購買權人有所主張，亦不因買受人買受基地後，已輾轉移
21 轉所有權於第三人而有異（最高法院109年台上字第58
22 號、109年台上字第722號判決要旨參照）。本件被告為系
23 爭鐵皮建物之所有人，且為基地即系爭土地之合法承租
24 人，並已依法行使土地法第104條之優先購買權等情，均
25 已認定如前，則據前揭說明，原告縱然事後因買賣取得系
26 爭土地之所有權，亦不得以所有權人地位對被告主張權
27 利。是以，原告請求被告拆屋還地及返還占用土地之不當
28 得利，均係本於所有權而有所請求，被告既得以優先購買
29 權人之地位合法對抗原告之所有權，則原告之請求自均難
30 以成立。

31 五、綜上所述，本件原告之訴均為無理由，應予駁回。其訴既經

駁回，假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第八庭 法 官 許映鈞

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 115 年 7 月 30 日

書記官 陳逸軒