

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第44號

原告 蘇秋雲  
訴訟代理人 陳水聰律師  
被告 賴麗琳  
訴訟代理人 陳樹村律師  
陳明瑾律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國114年2月13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、程序部分：

一、按當事人以有民事訴訟法第181條至第185條所定裁定停止之原因，向法院為裁定停止之聲請者，固得促法院為此職權之行使，法院如認其聲請為不合法或無理由而不予容納時，無須對之為駁回聲請之裁定（最高法院69年度台上字第1691號判決參照）。次按他訴訟之法律關係是否成立，雖為本訴訟之先決問題，本訴訟法院是否以裁定停止訴訟程序，仍得斟酌情形依其自由意見決之，非不得自為關於本案之裁判。本件原告主張其為坐落屏東縣○○鄉○○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地；如單指其一，則以各地號稱之）之承租人，得依民法第460條之1、第426條之2、土地法第107條、第104條等規定行使優先購買權，並已另對訴外人即出租人吳沛聰、本院民事執行處等向本院提起確認租賃關係存在案件，故聲請於另案判決確定前裁定停止本件訴訟程序等語，惟本院至民國114年2月25日仍查無原告所稱之另案繫屬中，且原告與吳沛聰間就系爭土地有無租賃關係存在乙節，本院得依法自行認定，故認無裁定停止訴訟之必要，合先敘明。

01 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法  
02 第262條第1項前段定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)確認  
03 原告就系爭土地之租賃關係存在。(二)確認原告對於本院109  
04 年司執字第36715號執行標的即系爭土地之優先購買權關係  
05 存在等語（見補字卷第23頁）；嗣於本院言詞辯論期日，撤  
06 回上開訴之聲明第1項及對吳沛聰、全國農業金庫股份有限  
07 公司（下稱全國農業金庫公司）之起訴（見本院卷第156至  
08 157、190頁），核其所為與上開規定相符，應予准許。

09 三、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  
10 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
11 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
12 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，  
13 且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經  
14 法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有受確  
15 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意  
16 旨參照）。本件原告主張其就系爭土地有優先購買權，為被  
17 告所否認，致原告之權益將因前開優先購買權之存否而處於  
18 不妥之狀態，並得以確認判決除去之，故原告提起本件訴訟  
19 自有確認利益。

20 貳、實體部分：

21 一、原告起訴主張：原告自105年間即向吳沛聰租用系爭土地，  
22 雙方並有簽訂農地租賃耕作契約書（下稱系爭租約），亦有  
23 辦理契約簽章之認證，約定租賃期間自105年6月5日起至125  
24 年6月4日止，原告即在系爭土地上種植芒果樹，再於108年5  
25 月間出資興建地上物2間（嗣改稱整修原地上物2間，均無門  
26 牌號碼，下合稱系爭地上物）。租賃關係存續中，系爭土地  
27 經抵押權人即訴外人全國農業金庫公司聲請拍賣抵押物強制  
28 執行（案列本院109年度司執字第36715號強制執行事件，下  
29 稱系爭執行事件）為查封、拍賣，由被告於112年3月21日拍  
30 定。然原告為系爭土地之承租人，就承租耕地之關係，自得  
31 依民法第460條之1、土地法第107條、第104條規定，就租地

01 建物部分，則可依民法第426條之2、土地法第104條規定，  
02 行使優先購買權，故提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告  
03 就系爭土地有優先購買權存在。

04 二、被告則以：

05 (一)原告訴請確認其與吳沛聰間就系爭土地有租賃關係存在部  
06 分，因系爭租約業經執行法院於111年11月14日以屏院惠民  
07 執丁109司執字第36715號執行命令除去（下稱系爭執行命  
08 令）後進行拍賣，依最高法院100年度台上字第802號判決及  
09 法院辦理民事執行實務參考手冊之旨趣，該租賃關係已失其  
10 存在，原告無從主張優先購買權。

11 (二)被告否認原告提出之吳沛聰出具之證明書、系爭租約及興建  
12 系爭地上物收據等真正，自應由原告舉證該等文書為真。又  
13 系爭租約僅係簽章之認證，與公證之效力不同，況系爭租約  
14 既於105年5月28日簽立，卻於108年1月22日始認證，無從確  
15 認原告與吳沛聰間就系爭土地之租賃關係是否存在。且經比  
16 對Google Map街景歷史資料，系爭地上物係於104年6月即已  
17 存在，與原告稱其於108年興建、整修等情不符。而系爭土  
18 地於108年2月間即因系爭執行事件而查封，原告遲至110年8  
19 月17日第一次拍賣前，始向執行法院陳報其對系爭土地有租  
20 賃關係，且主張租期自105年6月5日開始，恰早於系爭土地  
21 設定抵押權之前，已與常情有悖等語置辯。並聲明：原告之  
22 訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷第190至191頁，部分文字依判決  
24 編輯略為修改）：

25 (一)吳沛聰就其所有之系爭土地與原告簽立系爭租約，並於108  
26 年1月22日經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人洪葦婷事務  
27 所認證契約之簽章。

28 (二)539、540地號上有一間1樓未辦理建物所有權第一次登記之  
29 建物（無門牌號碼，即系爭地上物）。

30 (三)系爭土地前經吳沛聰之債權人即全國農業金庫公司於109年8  
31 月3日聲請拍賣抵押物強制執行（即系爭執行事件），原告

01 在系爭執行事件拍賣程序中，於111年11月14日具狀主張依  
02 土地法第107條第1項等規定，就系爭土地有優先購買權，嗣  
03 於112年3月21日由被告以新臺幣（下同）25,900,000元得標  
04 拍定，惟尚未核發權利移轉證書。

05 (四)執行法院於110年1月28日查封筆錄記載：540地號上之未保  
06 登建物為一樓磚造平房，屋側加蓋鐵皮雨遮；539地號上之  
07 未保登建物為一樓鐵皮屋。另540地號上之鐵皮涼棚及539地  
08 號上之破敗平房等語，並在建物居住使用狀況欄勾選查封之  
09 建物為空屋，無人居住使用（見本院109司執36715卷一第  
10 125至128頁）。

11 (五)吳沛聰前於106年9月4日簽立未保存登記建物切結書予全國  
12 農業金庫公司，內容略為：本人提供擔保之系爭土地已建有  
13 未經保存登記建物（含地面層或頂層加蓋部分為供押不動產  
14 之從物）確為本人原始起造所有或具使用權，願合併提供為  
15 債權之共同擔保品等語（見本院109司執36715卷一第111  
16 頁）。

17 (六)執行法院於111年11月14日以屏院惠民執丁109司執字第  
18 36715號執行命令（即系爭執行命令），主旨略為：原告就  
19 系爭土地與吳沛聰約定之租賃關係應予除去等語（見本院  
20 109司執36715卷二第53至54頁）。

21 (七)原告於111年11月14日具狀對系爭執行命令不服，向執行法  
22 院聲明異議，並呈報有優先購買權等語，嗣經執行法院於  
23 111年12月14日以109年度司執字第36715號裁定駁回其聲明  
24 異議；其再於112年3月29日具狀向執行法院聲明願以拍定價  
25 格25,900,000元為優先購買等語（見本院109司執36715卷二  
26 第55、127至129、223頁）。

27 四、兩造爭執事項（見本院卷第191至192頁，部分文字依判決編  
28 輯略為修改）：

29 (一)原告主張其與吳沛聰間有成立系爭租約之耕地及基地建屋租  
30 賃關係存在，是否有據？

31 (二)原告主張有於系爭土地上自任耕作，並於539、540地號上興

01 建系爭地上物，有土地法第104條、第107條、民法第460條  
02 之1及第426條之2規定之優先購買權，是否有據？

03 五、本院之判斷：

04 (一)原告主張其與吳沛聰間有成立系爭租約之耕地及基地建屋租  
05 賃關係存在，是否有據部分：

06 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  
07 先購買之權；出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條  
08 件優先承買或承典之權，土地法第104條第1項前段、第107  
09 條第1項分別定有明文。次按土地法第104條第1項及第107條  
10 第1項，關於基地或耕地承租人之優先承買權，即為承租人  
11 對於出租人之買賣契約訂立請求權，須以其基地或耕地有租  
12 賃關係存在為其成立之前提要件，故提起此項訴訟之原告，  
13 應先證明其基地或耕地之租賃關係存在，而始有買賣契約訂  
14 立請求權之可言（最高法院44年台上字第700號判決意旨參  
15 照）。且法院依民法第866條第1項、第2項規定裁定除去地  
16 上權或終止租賃關係而拍賣時，因在該執行程序中，地上權  
17 或租賃關係被除去或終止者，該地上權或租賃關係已失其存  
18 在。於此情形，該被除去或終止之地上權人或租賃權人不得  
19 對抵押權人或拍定人主張地上權或租賃權，進而對抵押不動  
20 產之拍賣享有優先承買權（最高法院100年度台上字第802號  
21 判決意旨參照）。

22 2.查系爭土地，經吳沛聰於106年9月8日設定最高限額抵押權  
23 36,000,000元登記予全國農業金庫公司後，嗣於105年5月28  
24 日始與原告簽訂系爭租約，有系爭土地登記謄本、系爭租約  
25 在卷可稽（見補字卷第31頁，本院卷第353至367頁）。嗣全  
26 國農業金庫公司向執行法院聲請拍賣系爭土地，經執行法院  
27 以吳沛聰與原告間就系爭土地之租賃關係已影響該抵押權為  
28 由，而以系爭執行命令除去該租賃關係，且另進行第二次拍  
29 賣，由被告以25,900,000元得標拍定等情，為兩造所不爭  
30 （見不爭執事項(三)、(六)），且有系爭執行命令、不動產拍賣  
31 筆錄、投標書暨收據等件可參（見本院卷第395、415至421

01 頁），復經本院調閱系爭執行事件案卷查核屬實。又原告前  
02 因不服系爭執行命令而提出異議，經本院民事執行處司法事  
03 務官以109年度司執字第36715號裁定駁回其異議，原告不  
04 服，聲明異議，經本院以112年度執事聲字第1號裁定駁回其  
05 聲明異議，有上開裁定在卷可憑（見本院卷第409至413、  
06 423至429頁）。依前揭規定及說明，本件系爭土地之租賃關  
07 係既經法院依民法第866條第2項規定裁定除去租賃關係而拍  
08 賣，依強制執行法第98條第2項但書規定，該租賃關係不隨  
09 同不動產之拍賣而移轉，並應認該租賃關係已失其存在。從  
10 而，於系爭土地拍賣時既無租賃關係存在，原告自無從對拍  
11 定人即被告主張優先購買權。

12 3.再按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院  
13 或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項  
14 定有明文，故須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為  
15 之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用前揭  
16 推定為真正之規定（最高法院110年度台上字第2610號判決  
17 意旨參照）。又按當事人提出之私文書，必先證其真正而無  
18 瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事  
19 實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言（最高法院91  
20 年度台上字第1233號裁判意旨參照）。準此，私文書須具形  
21 式上真正與實質上真正，其內容始得憑信。經查，原告主張  
22 其與吳沛聰間就系爭土地有成立承租耕地、租地建物之關  
23 係，固提出系爭租約、證明書、興建收據等件為證（見補字  
24 卷第29至33頁），惟被告否認前揭私文書之形式上及實質上  
25 真正（見本院卷第84頁），依上開說明，自應由原告負舉證  
26 責任。

27 4.查系爭租約頁末之出租人及承租人欄，分別蓋有吳沛聰與原  
28 告之印文，並經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人洪葦婷事  
29 務所於108年1月22日認證，確認吳沛聰由其代理人承認在系  
30 爭租約為本人之蓋章，有系爭租約及認證書附卷可考（見補  
31 字卷第31至32頁），並據證人吳沛聰於本院具證稱：我有與

01 原告簽立系爭租約，約定租期20年，108年公證才打合約，  
02 但105年就租給原告等語（見本院卷第310頁），堪認系爭租  
03 約上之吳沛聰與原告印文為真正。然縱使系爭租約形式上為  
04 真正，亦無從證明吳沛聰與原告間就系爭土地確有租賃關  
05 係，合先敘明。

06 5.原告主張其於107年前用現金交付租金，自107年間始以匯款  
07 方式繳納租金，並提出其於107年2月14日匯款156,000元予  
08 吳沛聰繳付107年度租金60,000元等、108年1月23日匯款  
09 180,000元以繳付108至110年度租金、111年1月13日、112年  
10 3月21日、113年3月21日各匯款60,000元繳付111年度、112  
11 年度、113年度租金，有原告申設之郵局帳戶存摺、郵政跨  
12 行匯款申請書等件為憑（見本院卷第211至221、319至327  
13 頁），固與系爭租約第3條約定：「乙方（即原告，下同）  
14 之租金每年一付，計60,000元整。押金30,000元。」等語  
15 （見補字卷第31頁）相符，然原告上開付款方式，與租金通  
16 常為定期給付之方式不同，且交付現金或匯款等金錢往來之  
17 原因關係多端，難以遽認該等款項即為給付租金，而不足以  
18 證明原告與吳沛聰間就系爭土地有租賃關係。

19 6.觀諸系爭租約第4條約定：「乙方自行興建之地上物為乙方  
20 所有，與甲方（即吳沛聰）無關」等語（見補字卷第31  
21 頁），而據原告提出其出資興建系爭地上物之興建收據僅載  
22 有「品名『驗收款』、數量『乙式』、金額  
23 『315,892』」、「品名『訂金』、數量『乙式』、金額  
24 『947,678』」、「品名『完工款』、數量『乙式』、金額  
25 『1,263,570』」、「品名『鐵反基礎』、數量『乙式』、  
26 金額『631,785』」等記載（見補字卷第33頁），然總額高  
27 達3,158,925元（計算式：315,892+947,678+1,263,570+  
28 631,785=3,158,925），金額非低，且開立日期均集中於  
29 108年5月2日至108年6月30日，已與興建工程常為分期驗收  
30 後始支付各期工程款之常情未符，自無法證明系爭地上物確  
31 為原告出資興建，或原告與吳沛聰間就系爭土地有租賃關係

01 等事實。

02 7.本院於113年12月20日會同兩造、地政人員至現場履勘結  
03 果：539地號北邊有1間未辦理建物所有權第一次登記且無門  
04 牌號碼之1樓鐵皮農舍並增建鐵皮前院（即同段73假建  
05 號），屋內有堆置農具；另有1間未辦理建物所有權第一次  
06 登記之1樓磚造庫房，內有大型水桶及馬達各1座；其餘部分  
07 均種植芒果樹。540地號中間有1間未辦理建物所有權第一次  
08 登記及無門牌號碼之1樓磚造農舍並增建鐵皮前院及後方鐵  
09 皮棚架（即同段72假建號），現無人使用；其餘部分均種植  
10 芒果樹。543、832地號為縱貫公路（台一線）之部分道路，  
11 其餘部分為種植芒果樹等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可  
12 憑（見本院卷第237至239、247至255頁），核與執行法院於  
13 110年1月28日系爭執行事件查封及勘測現場結果大致相符，  
14 有查封筆錄、執行筆錄、指封切結、屏東縣枋寮地政事務所  
15 110年3月17日屏枋地一字第11030168500號函檢附建物測量  
16 成果圖可憑（見本院卷第371至383頁）。依系爭地上物之外  
17 觀、建材、建築工法並無明顯之差異，而難以區辨原告增改  
18 建部分是否具構造上或使用上之獨立性，而為原地上物所有  
19 權範圍擴張，或僅為附屬物等情，甚或實際上係何人出資增  
20 改建、增改建之面積及範圍，又係何人耕種芒果樹等情，均  
21 有未明，經本院向原告闡明提出相關單據等說明之（見本院  
22 卷第157、192至193、341頁），仍未能進一步舉證以明之  
23 （見本院卷第463頁），自難據此認定系爭地上物係原告出  
24 資增改建或有耕種芒果樹等情。

25 8.證人即出租人吳沛聰雖於本院審理時具證稱：我與原告於  
26 105年間有簽訂系爭租約，並於當時即將系爭土地出租予原  
27 告收取租金等語（見本院卷第310頁），並據其出具證明  
28 書，以明系爭土地上作為均為原告種植等語，有證明書可考  
29 （見補字卷第29頁），然：

30 (1)吳沛聰證稱：除系爭土地外，好像沒有與原告有其他不動產  
31 之租賃關係，至於動產部分忘記了等語（見本院卷第310至

01 311頁），與原告主張其於107年間另有向吳沛聰承租其他房  
02 屋等語（見本院卷第205頁），已互有矛盾。

03 (2)吳沛聰證稱：系爭地上物部分係其向原地主購買時就有的，  
04 部分原告有重新油漆、補水泥、補土、外部拉皮、更換鐵皮  
05 樑柱或設置房屋，或重作棚架及鋪設水泥地面等重改建等語  
06 （見本院卷第311至312頁），然依105年間拍攝之空照圖即  
07 已見有系爭地上物存在，且屋頂尚屬完整（見本院卷第177  
08 至181頁），與證人吳沛聰上開證述似有未合。

09 (3)吳沛聰雖稱：原告整修系爭地上物不須經我同意；租約到期  
10 後系爭地上物如何處理、原告是否給付租金，我跟原告是好  
11 朋友不計較，但原告種植作物多少會有點收入，所以我當然  
12 要收取租金；原告給付租金的狀況大致上還蠻正常的，我都  
13 隨便原告，朋友間講求誠信方便就好，但我沒有跟原告約定  
14 給付租金的時間；我跟原告間好像沒有其他金錢往來，但有  
15 很多人跟我借錢我都不記得，對方還不還我錢我都隨便等語  
16 （見本院卷第311、313至314頁），核與其前於詐欺案件偵  
17 訊時供稱：系爭土地出租給原告，但原告有沒有在上面種芒  
18 果，這個我不管，要問原告等語，有臺灣高雄地方檢察署  
19 111年度偵續字第84號偵訊筆錄為證（見本院卷第335至336  
20 頁），可見吳沛聰對於原告是否有種植芒果樹、有無按期給  
21 付租金及繳付租金等節，其證詞已有出入。

22 (4)證人吳沛聰上開證詞與客觀事證多有不符，兼衡證人吳沛聰  
23 與原告為相識多年之朋友，為避免被告取得系爭土地之所有  
24 權，恐對原告多所迴護，其證詞之可信性較為薄弱，而不足  
25 為有利於原告之認定。

26 9.原告固援引最高法院111年度台上字第2616號判決見解為  
27 據，認土地法第104條規定「承租人」之範圍，應涵蓋意定  
28 及法定租賃關係之承租人等語，然依原告所提之證據，尚難  
29 證明其與吳沛聰間就系爭土地有成立租賃關係存在，並出資  
30 興建系爭地上物或種植芒果樹等節，已認定如前，則其既非  
31 系爭地上物之所有權人或事實上處分權人，即難認屬土地法

01 第104條第1項規定所稱之承租人，併予敘明。

02 10.綜上，依原告提出之上開證據及主張，均不足令本院形成其  
03 主張為真正之優勢心證，故其主張就系爭土地有租賃關係等  
04 語，顯非可採。

05 (二)本件原告未能舉證其與吳沛聰就系爭土地有租賃關係存在等  
06 節，自不符土地法第104條、第107條、民法第460條之1及第  
07 426條之2所定要件，則無從取得對系爭土地之前開法定優先  
08 購買權，故其請求確認就系爭土地有優先購買權存在，自無  
09 理由，不應准許。

10 六、綜上所述，原告訴請確認其就系爭土地有優先購買權存在，  
11 為無理由，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
17 民事第一庭 法 官 沈蓉佳

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
23 書記官 鄒秀珍