臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第418號

原　　告　莊靜芬
訴訟代理人　江如蓉律師
複　代理人　謝佳穎律師
訴訟代理人　謝騏安律師
被　　告　陳美壽
訴訟代理人　蕭嘉甫律師

上列當事人間請求確認優先承買權等事件，本院於民國112年7月7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

一、原告主張：緣法務部行政執行署士林分署104年度贈稅執特專字第28518號執行案件（下稱系爭執行事件）查封臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）進行拍賣程序。系爭土地原係佃農即訴外人鄒登旺向原告祖父即訴外人莊阿炎以田收與看管田地之勞務一次給付租金所承租，鄒登旺並於其上興建未辦保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號房屋、同巷2號房屋（下分稱1號房屋、2號房屋，並合稱系爭房屋），鄒登旺死亡後，系爭房屋事實上處分權由訴外人鄒龍進、鄒龍發所繼承，並與訴外人即莊阿炎之繼承人莊淑旂、莊淑旂之繼承人間繼續存有基地租賃關係。嗣訴外人莊國治以新臺幣（下同）50萬元向鄒龍進、鄒龍發取得系爭房屋及租賃權後死亡，系爭房屋及租賃權由原告與莊國治之配偶共同繼承。因莊淑旂積欠稅務，屬莊淑旂遺產之系爭土地遭以系爭執行事件拍賣，並經被告拍定。伊係系爭土地之承租人，依土地法第104條對系爭土地有優先購買權，伊已於111年7月11日向執行署表示行使優先購買權，詎竟遭被告否認，爰依土地法第104條第1項規定，請求

確認原告對於系爭土地有優先承買權等語。並聲明：確認原告對系爭執行事件之拍賣公告附件所示之系爭土地有優先承買權存在。

二、被告則以：原告曾於系爭執行事件向法務部行政執行署自陳系爭房屋係由莊阿炎興建，而非鄒登旺，系爭房屋僅為提供鄒登旺看守田園而居住之長工寮、宿舍，鄒龍進、鄒龍發則分別居住於系爭房屋，嗣為維護產權完整性，而提供各50萬元請鄒龍進、鄒龍發搬遷他處，故系爭房屋自非鄒登旺興建，鄒龍進、鄒龍發亦無取得事實上處分權。又系爭房屋現已毀壞不存在，自無基地之租賃權存在。再者，系爭執行事件是以莊淑旂所積欠稅務為執行，原告為莊淑旂之繼承人，為系爭執行事件之債務人，自不得應買及行使優先承買權承買系爭土地等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院的判斷

㈠法務部行政執行署士林分署於系爭執行事件查封系爭土地進行拍賣程序，於111年7月5日拍賣時，經被告以1,511萬元拍定；原告於同年月11日以言詞向系爭執行事件表示行使優先承買權等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第198-199頁），此部分事實，應可認定。

㈡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。而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言。查原告主張其對系爭土地有優先承買權，為被告所否認，則原告是否具優先承買資格之法律地位不安之狀態，端賴法院以確認判決始能除去，應認原告提起本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益。

㈢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。土地法第104條第1項關於地上權人及承租權人之優先承買權規定，既係為維護土地上建築物之存在而設，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟之效用，則於該建築物滅失時，該建築物所有人即不得享有優先承買權，故該條項之適用，須以地上權設定或租賃關係之約定係以有建築物為目的，且現有建築物存在為前提，始合乎該條項規範之趣旨，此與地上權之標的物為土地而非建築物或其他工作物，民法第841條乃規定地上權不因其上建築物或其他工作物滅失而消滅，兩者規範目的未盡相同，自不能以該條規定，逕謂土地上曾有建築物而現已不存在之地上權人或租賃權人仍得主張上開優先承買權（最高法院100年度台上字第802號判決參照）。又民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其屋頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。而所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言（最高法院108年度台上字2241號判決參照）。經查：

1.1號房屋經本院勘驗時，僅剩部分牆垣，大部分牆垣及屋頂均已倒塌乙情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷二第97、111-114頁），足認1號房屋已欠缺遮避風雨之功能，已無供經濟上使用可言，而非民法第66條第1項所指之定著物。

2.2號房屋為土石造，四周有土石牆垣，惟鄰山坡處之牆垣已倒塌，原土石造之屋頂已滅失，現場屋頂係另以鐵皮及鋼架搭建等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷二第96、102-104頁），觀以2號房屋之牆垣，鄰山坡處

之牆垣大部分已倒塌（照片見本院卷二第107頁上方），再觀以屋頂，原土石造之屋頂早已滅失，雖經以鐵皮及鋼架重為搭建新屋頂，然搭建之方式係於2號房屋之周圍以鋼架作支撐，另外搭起屋頂（照片見本院卷二第103頁下方、第104頁下方），原土石結構之房屋並未修繕，鋼架、屋頂並未與原房屋土石結構之牆垣附合，鐵皮屋頂與現有之土石牆垣間有相當之間隔，整體外觀觀之，2號房屋並不具遮蔽風雨功能，且屋內環境相當雜亂，堆放之家具明顯有相當時間未予使用，亦無可供經濟上使用可言，是2號房屋難認屬民法第66條第1項所指之定著物。

3.2號房屋之後方雖經本院勘驗有土石造房屋，與2號房屋之牆垣並無相連，內部為廚房、浴室等情，亦有勘驗筆錄及現場照片為憑（見本院卷二第96、105、106頁）；而附屬建物，係指同屬一人所有，依附於原建築物以助成其效用而未具獨立性之次要建築（最高法院81年度1217號判決參照），查2號房屋之後方房屋，其格局僅為浴室、廚房，功能上僅為輔助2號房屋使用，不具獨立性，2號房屋既經認定已非獨立之定著物，則其附屬建物即無從輔助其效用而有存在之必要，自不影響2號房屋非屬定著物之認定，併予敘明。至位在2號房屋路口處前方土石造隔間之倉庫，依上開說明，亦無從依附於2號房屋輔助效用。

4.綜上，1號房屋、2號房屋依其外觀難認屬定著物，並非係足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性建築物，系爭土地上之建築物既已不存在，不論原告自何處取得租賃權，均無從行使土地法第104條所定之優先承買權。至原告聲請調查證人黃金華、鄒文亮，以釐清租賃權轉讓過程，本院認無調查之必要，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求確認其對系爭執行事件之拍賣公告附件所示之系爭土地有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　康雅婷