

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第65號

原告 張建發

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 陳宏義律師

被告 尉榮國際開發股份有限公司

法定代理人 王碧翠

林佳樺

被告 江海全聯股份有限公司

法定代理人 陳柏瑋

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 黃有咸律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國112年6月14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、程序事項：

被告尉榮國際開發股份有限公司（下稱尉榮公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：本院108年度司執字第648號強制執行事件（下稱系爭執行事件）中之執行標的物即拍賣公告建物標示表編號3所列暫編建號20474號，坐落臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地（下依序稱系爭313、315地號土地），門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號未保存登記建物（面積共計905.95平方公尺，下稱系爭建物）之部分為尉榮公司為抵償積欠伊之債務而轉讓事實上處分權予伊，部分則為伊出資興建，均非尉榮公司所有，另尉榮公司亦出租系爭建物坐落

01 之系爭313地號土地即系爭執行事件中之執行標的物予伊，
02 依民法第426條之2、土地法第104條規定，伊得主張優先承
03 買，爰強制執行法第15條規定，一部訴請確認伊就系爭建物
04 權利範圍0000000分之2500之所有權存在，及撤銷系爭執行
05 事件中就系爭建物權利範圍0000000分之2500之強制執行程
06 序，暨確認伊就系爭313地號土地權利範圍0000000分之2500
07 有優先承買權存在。又被告江海全聯股份有限公司（下稱江
08 海全聯公司，並與尉榮公司合稱被告）於系爭執行事件中拍
09 定系爭313地號土地，已侵害伊之優先購買權，爰依民法第1
10 84條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶賠償新
11 臺幣（下同）100萬元損害等語。並聲明：(一)、確認原告就
12 系爭建物權利範圍0000000分之2500之所有權存在；(二)、系
13 爭執行事件就系爭建物權利範圍0000000分之2500之強制執
14 行程序，應予撤銷；(三)、確認原告就系爭313地號土地權利
15 範圍0000000分之2500之優先購買權存在；(四)、被告應連帶
16 給付原告100萬元，及自民國111年12月9日民事更正訴之聲
17 明暨陳報狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之
18 5計算之利息。

19 二、被告答辯：

- 20 (一)、江海全聯公司辯以：原告並未證明系爭建物為其所有或有事
21 實上處分權，亦未證明有向尉榮公司承租系爭313地號土
22 地，自無優先購買權存在等語。並聲明：原告之訴駁回。
23 (二)、尉榮公司則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
24 或陳述。

25 三、本院得心證之理由：

- 26 (一)、按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於
27 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
28 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，強制執行
29 法第15條定有明文。再按基地出賣時，地上權人、典權人或
30 承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有
31 權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定

01 之；租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同
02 樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依
03 同樣條件優先承買之權，土地法第104條第1項、民法第426
04 條之2第1項亦分別定有明文。惟按當事人主張有利於己之事
05 實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段
06 所明定。

07 (二)、經查：

08 1.訴外人全國農業金庫股份有限公司執本院106司執32458號債
09 權憑證為執行名義，聲請對尉榮公司、訴外人金鷹移民國際
10 顧問股份有限公司、鄧慧珍、傅兆蓬之財產強制執行，經本
11 院以系爭執行事件受理，嗣系爭建物、系爭313地號土地及
12 其他建物於111年1月12日經江海全聯公司拍定等情，業經本
13 院職權調取系爭執行事件卷宗確認無訛，此部分事實，堪予
14 認定。

15 2.又原告主張系爭建物之部分乃尉榮公司為抵償積欠原告之債
16 務而轉讓之事實上處分權予原告，部分則為原告出資興建，
17 及原告前向尉榮公司承租系爭313地號土地云云，為江海全
18 聯公司所否認，自應由原告負舉證之責。惟原告迄今未能舉
19 證以實其說，則其上開主張，自非可採。是原告一部請求確
20 認其對於系爭建物權利範圍0000000分之2500之所有權存
21 在，及對於系爭313地號土地權利範圍0000000分之2500之優
22 先購買權存在，暨請求撤銷系爭執行事件中就系爭建物權利
23 範圍0000000分之2500之強制執执行程序，均屬無據。

24 3.再原告既未能證明其對於系爭313地號土地有優先購買權存
25 在，則其主張該優先購買權遭被告侵害，依民法第184條第1
26 項前段、第185條第1項規定，請求被告負連帶損害賠償責
27 任，亦非有據。

28 四、綜上所述，原告依強制執行法第15條、民法第184條第1項前
29 段、第185條第1項規定，一部請求確認原告就系爭建物權利
30 範圍0000000分之2500之所有權存在及就系爭313地號土地權
31 利範圍0000000分之2500之優先購買權存在，並訴請撤銷系

01 爭執行事件中就系爭建物權利範圍0000000分之2500之強制
02 執行程序，暨請求被告連帶給付原告100萬元，及自111年12
03 月9日民事更正訴之聲明暨陳報狀繕本送達被告翌日起至清
04 償日止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁
05 回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
11 民事第一庭 法 官 黃筠雅

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
17 書記官 陳芝籙