

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1327號

原告 呂子照（即呂良安之承受訴訟人）

訴訟代理人 高傳盛律師

原告 呂糖（即呂良安之承受訴訟人）

呂員（即呂良安之承受訴訟人）

呂雅羚（即呂良安之承受訴訟人）

呂芷逸（即呂良安之承受訴訟人）

上5人

訴訟代理人 徐滄明律師

被告 神明會天上聖母

特別代理人 歐宇倫律師

被告 洪建偉

訴訟代理人 施嘉鎮律師

陳尹章律師

複代理人 陳靜儀律師

林佳臻律師

被告 萬鴻資產管理有限公司

法定代理人 呂孫福

訴訟代理人 劉興峯律師

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115

01 年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原告之訴駁回。

04 訴訟費用由原告負擔。

05 事實及理由

06 一、原告呂良安（下逕稱姓名）係於民國112年12月1日提起本件
07 訴訟，有民事起訴狀上所蓋本院收文章在卷可稽（見本院卷
08 一第10頁），嗣呂良安於113年9月7日死亡，有除戶謄本在
09 卷可稽（見本院卷一第296頁），全體繼承人為原告呂子
10 照、呂糖、呂員、呂雅羚、呂芷逸（下分別逕稱姓名，合稱
11 原告），有繼承系統表（見本院卷一第298頁）、戶籍謄本
12 （見本院卷一第300至310頁）、繼承人有無拋棄繼承查詢資
13 料（見本院卷一第270至276頁）在卷可稽，其等於114年1月
14 22日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第290至294頁），核無
15 不合，應予准許。

16 二、原告主張：坐落新北市○○區○○段00地號土地（重測前為
17 林子段1224-1地號，下稱系爭土地）為被告神明會天上聖母
18 （下稱神明會天上聖母）所有，呂良安於系爭土地上興建門
19 牌號碼新北市○○區○○00○0號房屋（下稱系爭房屋），
20 並於98年1月9日與神明會天上聖母簽訂土地租賃契約（下稱
21 系爭土地租賃契約），承租系爭房屋所座落系爭土地部分基
22 地56.53坪，租賃期間自98年1月1日起至100年12月31日止計
23 3年，詎神明會天上聖母於上開租賃期間之100年4月20日將
24 系爭土地出賣予被告洪建偉（下逕稱姓名），並於100年4月
25 29日辦理所有權移轉登記，並未通知呂良安是否願意以相同
26 條件優先購買，其契約不得對抗有優先購買權之呂良安，嗣
27 洪建偉又於本件訴訟繫屬中之114年4月25日以買賣為原因將
28 系爭土地所有權移轉登記予被告萬鴻資產管理有限公司（下
29 稱萬鴻公司），爰請求確認原告就神明會天上聖母所有系爭
30 土地其中原告所有系爭房屋基地即如附圖所示暫編符號A部
31 分面積222.18平方公尺有與洪建偉買受相同條件之優先購買

01 權存在，並依土地法第104條規定，請求洪建偉應將上開A部
02 分土地於100年4月29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記
03 予以塗銷，請求神明會天上聖母應將上開A部分土地依洪建
04 偉買受之相同條件即買賣價金新臺幣（下同）1,451,324元
05 與原告簽訂書面買賣契約，並於原告給付上開金額後，將上
06 開A部分土地所有權移轉登記予原告，請求萬鴻公司應將上
07 開A部分於114年4月14日以買賣為登記原因之所有權移轉登
08 記予以塗銷等語。並聲明：(一)確認原告就神明會天上聖母所
09 有系爭土地其中原告所有系爭房屋基地即如附圖所示暫編符
10 號A部分面積222.18平方公尺有與洪建偉買受相同條件之優
11 先購買權存在。(二)洪建偉應將上開A部分土地於100年4月29
12 日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷。(三)神明會
13 天上聖母應將上開A部分土地依洪建偉買受之相同條件即買
14 賣價金1,451,324元與原告簽訂書面買賣契約，並於原告給
15 付上開金額後，將上開A部分土地所有權移轉登記予原告。
16 (四)萬鴻公司應將上開A部分於114年4月14日以買賣為登記原
17 因之所有權移轉登記予以塗銷。

18 三、神明會天上聖母則以：呂良安雖曾於98年1月9日向神明會天
19 上聖母承租系爭土地內之部分土地56.53坪，然神明會天上
20 聖母於100年4月20日將系爭土地出賣予洪建偉時，系爭房屋
21 之所有權人為呂盧月英，並非呂良安，呂良安不得主張土地
22 法第104條規定之優先購買權；又神明會天上聖母於100年4
23 月20日將系爭土地出賣予洪建偉前，曾就預計買賣之標的包
24 含系爭土地在內共7筆土地，於淡水正興宮與土地範圍內之
25 居民進行討論，因上開土地範圍內之居民彼此間多具有親屬
26 關係，此重大資訊，當地居民包含呂良安在內，當時或曾親
27 自參與討論或曾相互轉告，對於此事應均知悉，且呂良安依
28 系爭土地租賃契約第4條及第8條約定，本應於100年12月31
29 日租期屆滿後，將系爭房屋拆除，並將系爭土地返還予神明
30 會天上聖母，然呂良安卻長期不行使權利，遲至10餘年後系
31 爭土地價值已大幅上漲，始提起本件請求，要求以10餘年前

01 之低廉價格優先購買系爭土地，藉此獲取土地漲價利益，有
02 違誠信原則；且洪建偉曾於110年7月26日、同年8月10日寄
03 發律師函予呂良安，表明系爭土地於買賣後已變更為洪建偉
04 所有，因此基於系爭土地所有權人身分主張相關權利，因呂
05 良安未有回應，洪建偉於112年3月24日訴請拆屋還地，於起
06 訴狀內已檢附系爭土地之買賣契約，上開起訴狀繕本業已於
07 同年4月18日送達呂良安，呂良安至遲於112年4月18日已明
08 確知悉系爭土地之買賣契約完整內容，卻遲至112年12月1日
09 提起本件訴訟為請求，已逾土地法第104條第2項規定之10
10 日，亦已逾通常行使權利之合理期間等語，資為抗辯。並聲
11 明：原告之訴駁回。

12 四、洪建偉則以：呂良安雖於98年1月9日與神明會天上聖母簽訂
13 系爭土地租賃契約，承租系爭房屋所座落系爭土地部分基地
14 56.53坪，然系爭房屋於呂盧月英104年11月7日死亡前為呂
15 盧月英所有，並非呂良安所有，神明會天上聖母於100年4月
16 20日將系爭土地出賣予洪建偉時，呂良安並非系爭房屋之所有
17 權人，並無土地法第104條規定之優先購買權；又呂良安
18 僅向神明會天上聖母承租系爭土地其中56.53坪，原告主張
19 就系爭土地其中如附圖所示暫編符號A部分面積222.18平方
20 公尺有優先購買權存在，逾越承租範圍等語，資為抗辯。並
21 聲明：原告之訴駁回。

22 五、萬鴻公司則以：前手交易時日已久，並不知悉有何優先購買
23 權存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 六、兩造不爭執事項：

25 (一)系爭土地重測前為林子段1224-1地號，由林子段1224地號土
26 地分割出。

27 (二)系爭土地於日治時期即已登記為神明會天上聖母所有，日治
28 時期結束後，於36年7月1日亦登記為神明會天上聖母所有。

29 (三)神明會天上聖母與呂良安於98年1月9日簽訂系爭土地租賃契
30 約，由神明會天上聖母將系爭土地內面積56.53坪其上有門
31 牌號碼「崁頂3鄰15-5號」即系爭房屋之部分土地出租予呂

01 良安，租賃期間自98年1月1日起至100年12月31日止。

02 (四)神明會天上聖母與洪建偉於100年4月20日簽訂土地買賣契
03 約，由神明會天上聖母將包含系爭土地在內共7筆土地出賣
04 予洪建偉，買賣價金為7,080萬元，且神明會天上聖母已於1
05 00年4月29日將系爭土地所有權以買賣為原因移轉登記予洪
06 建偉，神明會並未以書面將上開買賣通知系爭房屋所有權
07 人。

08 (五)系爭房屋自61年1月開始課稅，於61年至108年間，納稅義務
09 人皆為呂盧月英，嗣因呂盧月英於104年11月7日死亡，始於
10 108年12月25日變更納稅義務人為呂盧月英之全體繼承人即
11 呂良安、呂子照、呂糖、呂員、呂雅羚、呂芷逸及訴外人呂
12 子信共7人各持分7分之1，且系爭房屋列於呂盧月英之遺產
13 明細內，至112年7月7日始變更納稅義務人為呂良安一人，
14 又於114年6月27日變更納稅義務人為呂子照至今。

15 (六)呂良安於112年4月18日收受本院112年度訴字第2125號拆屋
16 還地等事件之起訴狀繕本，上開起訴狀中所附原證3號即為
17 神明會天上聖母與洪建偉間就系爭土地之買賣契約其中已明
18 確記載買賣標的物及價金等事項。

19 (七)本院112年度司補字第145號卷中之112年5月11日調解紀錄表
20 之調解紀錄摘要明確記載呂良安主張要行使優先購買權。

21 (八)呂良安於113年9月7日死亡，繼承人為呂子照、呂糖、呂
22 員、呂雅羚及呂芷逸5人，其等已於114年1月22日具狀聲明
23 承受訴訟。

24 (九)洪建偉於本件訴訟繫屬中之114年4月25日以買賣為原因將系
25 爭土地所有權移轉登記予萬鴻公司。

26 七、本院得心證之理由：

27 (一)按土地法第104條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出
28 租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房
29 屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸
30 一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於
31 基地上之房屋並無所有權者，當無該條規定之適用（最高法

院101年度台上字第343號判決意旨參照)。

(二)系爭房屋為未辦保存登記建物，業據新北市淡水地政事務所函復明確（見本院卷一第468頁）；又系爭房屋自61年1月開始課稅，於61年至108年間，納稅義務人皆為呂盧月英，嗣因呂盧月英於104年11月7日死亡，始於108年12月25日變更納稅義務人為呂盧月英之全體繼承人即呂良安、呂子照、呂糖、呂員、呂雅羚、呂芷逸及訴外人呂子信共7人各持分7分之1，至112年7月7日始變更納稅義務人為呂良安一人，又於114年6月27日變更納稅義務人為呂子照至今，有新北市政府稅捐稽徵處函及所附課稅明細表在卷可稽（見本院卷一第484至505頁），且為兩造不爭執事項（見本院卷二第307頁），房屋稅原則上係向房屋所有人徵收，於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，為完成讓與事實上處分權之表徵；參酌呂盧月英於104年11月7日死亡，其繼承人於申報遺產時，將系爭房屋列於呂盧月英之遺產明細內，有財政部北區國稅局遺產稅免稅證明書在卷可稽（見本院卷二第143頁），且為兩造不爭執事項（見本院卷二第307頁）；再參酌呂盧月英之全體繼承人即呂良安、呂子照、呂糖、呂員、呂雅羚、呂芷逸及呂子信共7人嗣於108年12月25日係以繼承為由申請將系爭房屋之納稅義務人變更為其等7人，有新北市政府稅捐稽徵處函在卷可稽（見本院卷二第145至146頁）；復參酌呂子照曾於本院112年度司執字第3259號清償借款強制執行事件中具狀明確表明系爭房屋為呂盧月英之遺產，有該狀在卷可稽（見本院卷二第141頁），堪認呂良安雖於98年1月9日與神明會天上聖母簽訂系爭土地租賃契約，承租系爭房屋所座落系爭土地部分基地56.53坪，然系爭房屋於呂盧月英104年11月7日死亡前為呂盧月英所有，並非呂良安所有，神明會天上聖母於100年4月20日將系爭土地出賣予洪建偉時，呂良安並非系爭房屋之所有權人，依上揭說明，並無土地法第104條規定之優先購買權。

01 (三)至呂良安與神明會天上聖母所簽訂系爭土地租賃契約第1條
02 載有系爭房屋之門牌號碼「崁頂3鄰15-5號」、第4條記載
03 「乙方（即呂良安）於租賃期間屆滿或終止時，應將地上物
04 拆除承租土地返還予甲方（即神明會天上聖母）」、第5條
05 記載「乙方不得將地上物轉租或讓與他人」、第6條記載
06 「乙方非得甲方書面同意，不得將地上物之現狀變更」、第
07 8條記載「乙方於租賃契約屆滿後，如欲續約，應於租約屆
08 滿前一個月與甲方訂立新約，否則即應將地上物拆除，將土
09 地返還甲方」等語（見本院卷一第36至38頁），僅足認呂良
10 安負有上開契約義務，尚非可據此認定神明會天上聖母於10
11 0年4月20日將系爭土地出賣予洪建偉時呂良安為系爭房屋之
12 所有權人，原告執此主張當時呂良安為系爭房屋之所有權人
13 云云，並不可採。

14 八、綜上所述，原告請求確認原告就神明會天上聖母所有系爭土
15 地其中原告所有系爭房屋基地即如附圖所示暫編符號A部分
16 面積222.18平方公尺有與洪建偉買受相同條件之優先購買權
17 存在；並依土地法第104條規定，請求洪建偉應將上開A部分
18 土地於100年4月29日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予
19 以塗銷；請求神明會天上聖母應將上開A部分土地依洪建偉
20 買受之相同條件即買賣價金1,451,324元與原告簽訂書面買
21 賣契約，並於原告給付上開金額後，將上開A部分土地所有
22 權移轉登記予原告；請求萬鴻公司應將上開A部分於114年4
23 月14日以買賣為登記原因之所有權移轉登記予以塗銷，均為
24 無理由，應予駁回。

25 九、兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認
26 為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此
27 敘明。

28 十、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 20 日
31 民事第三庭 法 官 陳世源

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 20 日

06 書記官 盧品岑