臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1077號

原　　告　鄭芬微
　　鄭素貞　　住○○市○○區○○○道0段0000巷00○0號00樓之0
　　鄭晨曦
　　鄭惠芳
　　鄭文富
　　鄭淑芬
　　鄭文彬
　　王欽範
　　林振勝
　　林振義
　　林政賢
　　林陳頭
　　林裕期
　　蔡尚明
　　李基修
共　　同
訴訟代理人　劉思顯律師
被　　告　陳誌崑
　　陳秋菊
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　何志恆律師

上列當事人間確認優先購買權事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告依附表二所示之應有部分比例，就附表一所示之土地，各自有優先購買權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告等人起訴聲明原為：確認原告就附表所示之土地，有優先購買權存在。嗣於民國110年10月1日、同年10月18日庭期將聲明更正為：如下述先位聲明、備位聲明（見本院卷第333至334、399頁）。觀其追加之訴與原訴均源自同優先購買權糾紛，具有基礎事實同一性，符合上揭規定，應予准許。

（二）按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。經查，原告主張就臺中市○○區○○段000地號土地與訴外人顏秀雄有法定租賃關係，有優先購買權存在，被告則否認原告有優先購買權存在，是兩造就原告對上揭土地有無優先購買權存在有所爭執，致原告之優先購買權存否不明確，原告得否行使優先購買權之私法上地位即有不安之狀態，而原告此項不安狀態得以確認判決除去之，則原告有提起本件確認訴訟之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0000號、18-5號、18-6號、18-7號、18-8號、18-9號、18-10號等七棟建物（下分稱18-4號建物、18-5號建物、18-6號建物、18-7號建物、18-8號建物、18-9號建物、18-10號建物，合稱系爭

建物），均坐落於臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），均未辦理保存登記。系爭土地原所有權人為林連登，後於68年8月8日轉讓予顏秀雄。系爭建物使用情況分別為：

⑴18-4號建物：起造人為林連登，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，建物後由鄭顏美雪輾轉取得事實上處分權，鄭顏美雪於109年7月6日死亡後，則由原告鄭芬微、鄭素貞、鄭晨曦、鄭惠芳、鄭文富、鄭淑芬、鄭文彬等7人繼承（下稱原告鄭芬微等7人），持份比率各7分之1。

⑵18-5號建物：起造人為林連登，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地於68年4月26日顏秀雄出售予蔡四海，礙於當時法令限制，約定待系爭土地可移轉再移轉，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，建物後由原告王欽範輾轉取得事實上處分權。

⑶18-6號建物：林連登向林俊利借名並出資起造，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，69年12月18日林俊耀出售予洪江湖，礙於當時法令限制，約定待土地可移轉再移轉，建物後由原告林振勝、林振義、林政賢等3人（下稱原告林振勝等3人）輾轉取得事實上處分權，持份比率各3分之1。

⑷18-7號建物：林連登向林俊利借名並出資起造，土地所有權人林連登，曾同屬一人，68年4月25日陳晃銓出售林陳頭，礙於當時法令限制，約定待土地可移轉再移轉，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，建物後由原告林陳頭輾轉取得事實上處分權。

⑸18-8號建物：林連登向林俊利借名並出資起造，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，71年間王楊免出售林文燦，建物後由原告林裕期輾轉取得事實上處分權。縱認林連登就建物無事實上處分權，然顏秀雄曾為建物出賣人，且現為土地所有權人，亦屬曾

同屬一人。

⑹18-9號建物：林連登向林俊利借名並出資起造，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地於68年8月8日轉讓予顏秀雄，68年12月29日顏秀雄出售李秀菊，礙於當時法令限制，約定待土地可移轉再移轉，建物後由原告蔡尚明輾轉取得事實上處分權。縱認林連登就建物無事實上處分權，然顏秀雄曾為建物出賣人，且現為土地所有權人，亦屬曾同屬一人。

⑺18-10號建物：林連登向林俊利借名並出資起造，土地所有權人林連登，曾同屬一人，土地建物於68年8月8日轉讓予顏秀雄，68年12月29日顏秀雄出售李基修，礙於當時法令限制，約定待土地可移轉再移轉，建物後由原告李基修輾轉取得事實上處分權。縱認林連登就建物無事實上處分權，然顏秀雄曾為建物出賣人，且現為土地所有權人，亦屬曾同屬一人。

（二）依民法第425條之1規定之精神及相關判決，原告就系爭土地與顏秀雄有法定租賃關係存在，已如上述，自得本於土地法第104條第1、2項規定行使優先購買權。即使本件原告現有相關證據無法證明系爭土地跟系爭建物同屬一人，但是系爭建物存在40餘年，系爭建物所坐落之系爭土地所有權人林連登、輾轉取得之顏秀雄歷經40餘年間未就系爭土地對於原告有任何的主張，且房屋在性質上與土地的使用權不可分離，因此即便原告不能證明系爭土地與系爭建物同屬一人亦可類推適用民法第425條之1第1項規定，推定在房屋可以使用的期限內與土地所有權人之間有租賃關係存在，原告自得就系爭土地，各自行使優先承買權。並聲明：先位聲明：確認原告依附表二所示之應有部分比例，就附表一所示之土地，有共同優先購買權存在。備位聲明：確認原告依附表二所示之應有部分比例，就附表一所示之土地，各自有優先購買權存在。

二、被告則以：

（一）原告所主張之系爭建物分屬不同事實上處分權人，非原告所共有。即便原告所述為真，優先購買權僅限於房屋座落之土地範圍，原告究係主張原告全體對系爭土地全部均有優先購買權，抑或係個別原告對個別房屋座落基地有優先購買權，應先予釐清。況系爭建物起造人並非全部都是林連登，其中18-4、18-5號建物起造人為林連登、18-6、18-7號建物起造人為林俊利、18-8、18-9、18-10號建物起造人為林俊德，除18-4、18-5號建物與系爭土地有同屬一人之現象，其餘都未有土地與房屋同屬一人之情形，則18-6、18-7、18-8、18-9、18-10號建物均與土地所有權人林連登為不同人，自無成立民法第425條之1法定租賃可能。

（二）再者，原告鄭芬微等7人之被繼承人鄭顏美雪是否自林連登處取得18-4號建物之事實上處分權，無任何買賣契約可佐證。18-5號建物係68年4月26日由蔡四海向顏秀雄購買，但顏秀雄有無取得事實上處分權不明，蔡四海是否自林連登處直接取得建物事實上處分權，並無證據可證明。68年8月8日顏秀雄取得系爭土地所有權前，於67年12月29日，顏秀雄即將18-9號建物出售給蔡李菊，房地無同屬一人情形，縱認有借名登記法律關係，亦僅取得返還所有物之債權而未取得土地所有權，而與民法第425條之1規定同屬一人不合。18-7號建物係68年4月25日由林陳頭向陳晃銓購買，並無同屬一人情形。68年8月8日顏秀雄取得系爭土地所有權後，依序出賣18-6、18-8、18-10號建物，但18-10號建物係李基修向顏秀買購買、18-6號建物係洪江湖向林俊耀購買、18-8號建物係王楊免出售予林文燦，均無證據證明顏秀雄有於取得建物所有權與事實上處分權，使房屋土地同屬一人再移轉予他人。並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

三、兩造爭執不爭執事項（見本院卷第205至206頁）：

（一）兩造不爭之事項：

1. 鄭芬微等七人為18-4號建物稅籍資料納稅義務人、王欽範為18-5號建物稅籍資料納稅義務人、林振勝等三人為18-6號建物稅籍資料納稅義務人、林陳頭為18-7號建物稅籍資料納稅義務人、林裕期為18-8號建物稅籍資料納稅義務人、蔡尚明為18-9號建物稅籍資料納稅義務人、李基修為18-10號建物稅籍資料納稅義務人。
2. 系爭土地原曾為訴外人林連登所有，其上18-4、18-5號建物以林連登名義起造、18-6、18-7號建物以林俊利名義起造、18-8、18-9、18-10號建物以林俊德名義起造。
3. 68年8月8日顏秀雄登記取得系爭土地所有權。

（二）本件爭點：

1. 林連登有無向林俊利借名並出資起造18-6、18-7號建物？林連登有無向林俊德借名並出資起造18-8、18-9、18-10號建物？系爭建物與系爭土地是否曾經事實上同屬林連登一人所有？
2. 18-8、18-9、18-10號建物及系爭土地是否曾經事實上同屬訴外人顏秀雄一人所有？
3. 即便無法證明系爭建物與系爭土地曾經事實上同屬一人所有，但依據系爭建物使用系爭土地40餘年之情況證據，原告得否類推適用民法第425之1第1項之規定？

四、本院之判斷：

（一）當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本院卷第205至206頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認為存在於兩造間之事實。是原告鄭芬微等七人為18-4號建物稅籍資料納稅義務人、王欽範為18-5號建物稅籍資料納稅義務人、林振勝等三人為18-6號建物稅籍資料納稅義務人、林陳頭為18-7號建物稅籍資料納稅義務人、林裕期

為18-8號建物稅籍資料納稅義務人、蔡尚明為18-9號建物稅籍資料納稅義務人、李基修為18-10號建物稅籍資料納稅義務人。系爭土地原曾為訴外人林連登所有，其上18-4、18-5號建物以林連登名義起造、18-6、18-7號建物以林俊利名義起造、18-8、18-9、18-10號建物以林俊德名義起造。而訴外人顏秀雄曾於68年8月8日登記取得系爭土地所有權。

（二）系爭建物與系爭土地之所有權或事實上處分權應確實曾屬同一人所有：

1. 本件系爭建物均坐落於系爭土地上，此為兩造所不爭執，且已和平無爭執經過40餘年。

2. 系爭建物其外觀格式均屬相同，有系爭建物照片在卷足憑（見本院卷第43至51頁），並觀系爭建物稅籍證明書，起課年月均約是68年5月間（見本院卷第67、89、97至101、117、125、131頁），以及使用執照資料所載竣工日期均為68年4月12日（見本院卷第53至57頁）、地籍圖謄本所示之坐落圖形亦均相似（見本院卷第59頁），應足認定系爭建物均係同時且同樣式一起興建。

3. 系爭土地於起造時為訴外人林連登所有，為兩造所不爭執，且18-4、18-5號建物以林連登名義起造，且系爭建物之所有權及18-4、18-5號建物之事實上處分權曾同屬訴外人林連登所有即堪認定。

4. 至於18-6、18-7號建物雖以林俊利名義起造、18-8、18-9、18-10號建物雖以林俊德名義起造，然查，證人林俊利到庭證稱：伊不清楚為何伊是起造人，相關之事均是伊父親林連登所處理，是借用伊的名字，林俊德是伊哥哥等語（見本院卷第289至291頁）。而證人林俊德亦到庭證稱：伊沒有在管這些事，伊年紀大了，忘了等語（見本院卷第291、292頁）。由證人林俊利、林俊德上開證述，可知系爭建物雖係用證人林俊利、林俊德之名義，然事實上，應係訴外人林連登借用其子即證人林俊利、林俊德之名義所

為，故事實上之處分權人亦應為林連登，否則證人林俊利、林俊德不會完全不知情，系爭建物不會均係同時且同樣式一起興建，系爭建物亦不會均坐落於系爭土地上且已和平無爭執經過40餘年。是系爭建物之所有權及18-6、18-7、18-8、18-9、18-10號建物之事實上處分權曾同屬訴外人林連登所有即堪認定。

（三）按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係；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，民法第425條之1第1項前段、土地法第104條第1項前段分別定有明文。又按民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項所定基地承租人優先購買權之規範目的，在使土地所有與土地使用合一，如基地承租人所承租之範圍，並非土地之全部，僅為土地之一部，於土地出賣時，倘土地所有人與承租人約定租賃之範圍明確，承租人所得優先購買之範圍，固以約定承租之範圍為準，如約定承租之範圍不明，承租人所得優先購買之範圍，應以該房屋符合建築法規所需建築基地等具有使用上不可分之範圍為準（最高法院107年度台上字第1427號民事判決參照）。查，系爭土地之所有權及系爭建物之事實上處分權均曾同屬訴外人林連登所有，自得類推適用上開規定，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，又系爭建物目前均有人居住，並無不得使用之情形，是系爭建物與系爭土地應有租賃關係存在。又系爭土地業經被告拍定，依上開說明，原告自得依比例就系爭建物坐落基地及門前空地對系爭土地分別主張優先承買權，至原告先位之訴主張有共同優先承買權，超過原告各別承租及使用範圍，自無可採。應以備位之主張合於其使用權利之現況，而可採。

五、綜上所述，原告先位請求確認原告依附表二所示之應有部分比例，就附表一所示之土地，有共同優先購買權存在為無理由；備位請求確認原告依附表二所示之應有部分比例，就附表一所示之土地，各自有優先購買權存在，則有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　林玟君

附表一：土地所有人顏秀雄

土地坐落					面積	權利範圍	拍定金額（新臺幣：元）
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
臺中市	清水區	朝天		977	781.14	全部	1,410,000元
備考	重測前：四塊厝段145地號、面積747平方公尺						

附表二：原告就臺中市○○區○○段000地號土地主張優先購買權之應有部分比例

編號	姓名	優先購買權之應有部分比例	備註
1	鄭芬微	1/49	原告鄭芬微、鄭素貞、鄭晨曦、鄭惠芳、
2	鄭素貞	1/49	

（續上頁）

3	鄭晨曦	1/49	鄭文富、鄭淑芬、鄭文彬繼承自鄭顏美雪
4	鄭惠芳	1/49	
5	鄭文富	1/49	
6	鄭淑芬	1/49	
7	鄭文彬	1/49	
8	王欽範	1/7	
9	林振勝	1/21	
10	林振義	1/21	
11	林政賢	1/21	
12	林陳頭	1/7	
13	林裕期	1/7	
14	蔡尚明	1/7	
15	李基修	1/7	
合計	1/1		