臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第174號

原　　告　金樹蓆業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪聖傑

訴訟代理人　陳樹村律師

　　何志恆律師

　　桑銘忠律師

被　　告　王添安

訴訟代理人　韓國銓律師

　　何宛屏律師

被　　告　湯玉琴

000000000000000000

　　洪阡珊

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　趙玲汝

　　洪建多

　　洪建生

　　洪德旺

上列當事人間請求確認土地優先承買權存在事件，本院於民國111年7月20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、程序方面：

一、原告之法定代理人為洪聖傑，有本院110年度司聲字第230號民事裁定(見本院卷一第145頁)、臺中市政府函及公司登記變更事項卡(見本院卷一第271-273頁)，堪以認定，合先敘明。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第256、第255條第1項第2、7款定有明文。原告以110年6月24日民事追加被告及聲明狀追加聲明：被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺(下合稱追加被告)應就臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件拍定同一條件，於原告履行給付拍定金額之同時，將臺中市○○區○○段○000○000○000○000地號等4筆土地(重測前為臺中縣神岡鄉下溪洲段后寮小段第29-443、29-453、29-329、29-520地號，下合稱系爭土地)所有權移轉予原告（見本院卷一第295頁），核原告所為上開訴之追加，與起訴之原因事實均為同一強制執行事件所執行系爭土地有優先承買權存在而來，核其基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定並無不合，應予准許。

三、被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)系爭土地原為訴外人洪木聯所有，洪木聯於民國104年7月13日死亡後，系爭土地由其繼承人即追加被告繼承而遭臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件予以拍賣，並由被告拍定。惟坐落原始門牌號臺中市○○區○○路00000號建物及其增建物(即附圖二左1至左7部分)，係原告

於70年間出資在系爭土地上興建，以供原告作廠房之用(該建物僅有使用執照，然因部分係違章建築，故未辦保存登記)。而坐落原始門牌號臺中市○○區○○路000號建物(即附圖二右棟建物)，係原告於78年間出資於系爭土地上興建(未辦保存登記)，以供原告作辦公之用。因系爭土地原屬洪木聯所有，洪木聯與原告於78年間約定以洪木聯所有之部分系爭土地(即附圖二所示右1至左7坐落土地)與原告出資興建之右1建物之二、三層樓交換使用，成立交換使用契約。洪木聯既同意將上開建物之基地，提供原告建築建物使用，復與原告成立交換使用契約，亦即約定由洪木聯提供系爭土地之使用權予原告，由原告出資在系爭土地上興建廠房及辦公大樓，辦公大樓之2、3層樓，由原告提供給洪木聯家族居住使用，則依民法第425條之1、426條之2規定，洪木聯與原告間就系爭土地推定於上開建物得使用期限內，有法定租賃關係存在。則系爭土地拍賣時，原告依土地法第104條第1、2項規定，有依同樣條件優先購買之權。又原告自拍賣開始至拍定止，均未接獲執行法院任何行使優先承買權之通知，該拍定結果亦不能對抗原告，爰請求確認原告就系爭土地之優先承買權存在。

(二)追加被告均係臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件之執行債務人，應就臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件拍定同一條件，於原告履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予原告。

(三)並聲明：

1、確認原告對於臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件所執行之系爭土地有優先承買權存在。

2、追加被告應就臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件拍定同一條件，於原告履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予原告。

二、被告抗辯：

(一)王添安部分：

1、原告自陳129-1號建物、350號建物為其出資興建，若屬為真，則與民法第425條之1規定土地及其土地上之房屋同屬一人所有之情形不同（系爭土地原屬洪木聯所有），亦無類推適用該規定餘地，原告並無法定租賃權存在。

2、訴外人金樹橡膠股份有限公司（下稱金樹橡膠公司）曾以系爭土地上所坐落之未辦保存登記建物為金樹橡膠公司所興建，對被告訴請確認伊對於系爭執行事件之土地有優先承買權云云，業經本院107年度重訴字第432號民事判決、臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第140號民事判決駁回其訴及上訴，最高法院並以110年度台上字第288號民事裁定駁回上訴確定。換言之，原告與金樹橡膠公司均主張在系爭土地上有其建物存在，所言即相互矛盾，其目的應係拖延執行程序（目前被告尚未獲得民事執行處核發權利移轉證書），而非事實。尤其上開高等法院判決理由中併指出系爭112、114地號土地編定為特定農業區農牧用地，為耕地性質，依農業發展條例第33條規定，私法人不得承受該土地等語，則原告既為私法人，對於系爭112、114地號土地更無可能有優先承買權。

3、本院民事執行處曾以107年7月11日中院麟民執106司執五字第81254號函向原告通知其主張優先承買權，並應於文到10日內提起訴訟確認等事，顯見原告早已知悉由被告拍定之事，上揭所辯已非實在，更遲至110年3月26日始提起本件訴訟，難認有權利保護之必要。

4、洪德旺所述與臺中高分院98年上易字第444 號判決所認，原告建物是屬於原告自己使用，與被告洪德旺方才所述有交換使用不同，且洪木聯暨曾為原告公司法代，不可能代表原告公司與自己成立交換使用的契約等語。

5、並聲明：駁回原告之訴。

(二)被告洪德旺部分：

在60多年時，因原告有廠房的需要，有蓋三間合計好幾千平方米的廠房，嗣於72、73年間因原告有蓋辦公大樓的需要，

在111及112地號上蓋了辦公大樓，復於78年左右，在114地號上金樹橡膠蓋了廠房。當初在72、73年原告蓋大樓時，洪木聯找伊、洪金樹、簡秀經、洪崇焜等原告公司股東及何勝雄、洪森平研究蓋大樓的事情，當時有談到土地是洪木聯所有，以後要如何使用，並談到一樓全部及二樓一半由原告使用，二樓另一半及三樓全部，由洪木聯及洪崇焜家族使用，因辦公大樓是原告出資蓋在洪木聯土地上，故當時有談到二樓一半及三樓給洪木聯家族交換使用等語。並聲明：駁回原告之訴。

(三)被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)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（最高法院52年臺上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張其就系爭土地有優先承買權，為被告所否認，致其等私法上之地位有不安之狀態，得以確認訴訟予以除去，則原告提起本件確認法律關係之訴應有確認利益，合先敘明。

(二)原告主張系爭土地原為洪木聯所有，其中110地號為建地，111、112、114地號土地均為耕地，洪木聯於104年7月13日死亡後，系爭土地由其繼承人即被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺繼承而公同共有之事實，業據提出土地登記謄本(見本院卷一第253-267頁)、臺中市神岡區公所函(見本院卷一第269頁)為證，且為被告所不爭執，堪信屬實。

(三)原告主張其所出資興建之房屋(下稱系爭房屋)，經本院會同原告及王添安、洪德旺至現場勘驗，並囑託臺中市豐原地政事務所測量結果，其中原保存部分(面積288.77平方公尺)係坐落在110地號土地上，如附圖一所示建物係坐落在111地號

土地上，其餘建物亦分別坐落在111、112及104地號土地上，有本院勘驗筆錄(見本院卷一第341-355頁)、臺中市豐原地政事務所函檢附之複丈成果圖(下稱附圖二，參見本院卷一第357、369-371、375頁、第381-383頁)及照片(見本院卷一第275-277頁、卷二第15-27頁、第47-61頁)在卷可按，並經本院調取本院106年度執字第81254號執行卷核閱無誤(見本院卷二第69-93頁)。原告主張其所興建之建物有坐落在114地號土地上，已值存疑。又臺中市政府70建管使字第2524號案卷(參見本院卷一第377頁)之建物係一層樓建物，有原告提出之照片及使用執照存根在卷可按(見本院卷一第277、281頁)，且其中有辦理保存登記部分，建號為臺中市○○區○○段00○號，門牌號碼為臺中市○○區○○路00000號，層數為一層，所坐落之基地地號為臺中市○○區○○段○000○000○000地號等3筆土地，亦有原告提出之建物謄本在卷可稽(見本院卷一第279頁)，堪以認定。

(四)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。其期限不受第449條第1項規定之限制。又租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權，民法第425條之1及第426條之1、第426條之2分別定有明文。本件原告主張其與洪木聯於78年間有成立交換使用契約，故因租用基地而就系爭土地有優先承買權，為被告所否認，自應由原告就其與洪木聯間有交換使用契約、租用系爭土地之事實，負舉證責任。經查：

1、洪德旺於本院言詞辯論時雖陳稱：系爭土地上有原告、金樹橡膠股份有限公司、洪木聯私人之建物。在60多年時，因原

告有廠房的需要，有蓋三間合計好幾千平方米的廠房，72、73年因原告有蓋辦公大樓的需要，在111 及112 地號上蓋了辦公大樓，在78年左右在114 地號上金樹橡膠公司蓋了廠房。於60多年興建廠房時，因為都是家族的關係，土地沒有價值，要蓋廠房就去蓋，當時只說以後再談，如何交換及條件，是在蓋大樓時才講的。在72、73年原告蓋大樓時，洪木聯找了洪金樹、簡秀經、洪崇焜、伊、何勝雄、洪森平、研究蓋大樓的事情，當時有談到土地是洪木聯所有，以後要如何使用，當時有談到一樓全部由原告使用，二樓一半由原告使用，二樓的另一半及三樓全部，由洪木聯及洪崇焜家族交換使用，是房屋與土地交換使用，結論是一致同意洪木聯的土地給原告公司蓋原告公司的大樓，蓋了大樓之後，一樓給原告使用，二樓有一小部份給原告當業務部使用，其餘2樓及3樓全部給洪木聯的家族使用，就伊的理解，此次的討論內容代表洪木聯將其土地跟原告所興建的大樓及廠房之間相互交換使用。趙玲汝於當時沒有擔任任何角色。本院卷二第47頁上方照片右側建物，在110地號土地上的建物即建號第64號建物是洪木聯的，該建物1樓全部、2樓全部、3樓一半是屬於洪木聯，4樓是原告加蓋的，照片左側大約5分之1是屬於原告的，47頁下面照片全部是原告的辦公大樓。72、73年在111、112 地號土地上蓋的辦公大樓因為是農地不能辦保存登記，但是原告蓋的大樓也有蓋在110地號土地上。伊講的辦公大樓即係附圖二斜線部分的位置，斜線下方有洪木聯的建物，但只有一小部份而已，因洪木聯的家族就斜線下方的建物不敷使用，故當時興建大樓時，洪木聯就有提出將2、3樓提供給其家族使用，當時大家都沒有意見。斜線部分以前是原告的簡易廠房。伊對於臺中高分院98年度上易字第444 號民事判決認定洪木聯的建物與原告建物在使用上有獨立性沒有無意見。系爭土地上之建物，60多年蓋的有辦理保存登記，80多年加蓋的沒有辦理保存登記，加蓋有經過洪木聯口頭同意云云。然查，洪德旺雖遭原告追加為被告，並稱不同

意原告的請求(見本院卷二第229頁)，惟原告係請求追加被告應就臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件拍定同一條件，於原告履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予原告，且原告公司係家族公司，洪德旺前為原告司股東且為第二事業部總經理，並為原告現法定代理人洪聖傑之父親(另詳後述)，則就本件而言，洪德旺與原告之利害關係實際上是否不一致，所證是否無附和偏頗原告之虞，已非無疑。況查：

(1)原告於本件原係主張：洪木聯係於78年間與時任之原告公司監察人達成交換使用合意，洪德旺曾居住於附圖所示右1建物之2、3層樓，洪德旺「曾聽聞」過洪木聯說過伊與原告之監察人合意交換使用系爭土地及建物乙事，洪德旺亦曾於原告公司股東會中聽聞董事會報告此事，是洪德旺就系爭交換使用契約合意之經過、交換使用，均知之甚詳云云(見本院卷二第159-161頁)，已與洪德旺陳稱伊有參與討論之情節不符。

(2)況原告於本院97年度訴字第1841號民事案件中係主張：系爭未辦保存登記建物係一廠辦大樓型房屋，原告為該建物之原始起建人，該建物一樓為原告之辦公室，二、三樓各置放撞球桌及運動器材，以供員工休憩之用，而第64建號建物則係洪木聯居家使用之房屋，二者各係獨立之不動產等語，並提出照片為證(見本院97年度訴字第1841號卷(下稱前案一審卷)第188-189頁、第198-204頁)。另洪德旺(即原告法定代理人洪聖傑之父親)於前案二審審理中亦以證人身分結證稱：伊是原告公司股東，且是第二事業部的總經理，系爭未辦保存登記建物一直都是原告在使用，該建物2、3樓有化妝室，化妝室內有臉台、便斗、淋浴設備，使用的水源是挖的地下井水，沒有使用自來水，電力部分自98年起是以伊名義申請。原告公司雖自84、85年間即停業，但因還有在大陸地區營業，所以以該大樓作為聯繫場所，是聯絡大陸公司營業的地方，目前原告的股東還是在該處上班等語(見前案二審卷第142-143頁)。再原告現任法定代理人洪聖傑於前案二審理中結

證：洪德旺是伊父親，洪木聯是伊祖父，伊知道原告作為辦公大樓之建物，原審卷第199-204頁照片即係該大樓2、3樓之情形，系爭未辦保存建物是原告在使用等語(見前案二審卷第140-142頁)，顯均與洪德旺上開於本件所稱一樓給原告使用，二樓有一小部份給原告當業務部使用，其餘2樓及3樓全部給洪木聯的家族使用云云不符，洪德旺嗣於本件審理中始翻異前詞為前揭陳述，自難採為有利於原告之認定。

(3)又洪木聯於98年9月16日前案一審審理中結證：伊在20幾年前就不管事了，伊個人沒有建過廠房、房屋，都是伊兒子即總經理洪崇坤在處理公司的事等語(見前案一審卷第206頁)，而證人洪崇坤於同日審理中結證：該案被證7即前案一審卷第79-80頁照片所示建物是伊擔任總經理期間，原告委託何勝雄蓋，是利用未辦保存登記之廠房全部拆除，並未使用其他建物基礎或其他建物結合興建。原來合法之第64建號建物是四樓建成的，而系爭未辦保存登記之房屋雖只有三層樓高，但與第64建號房屋的高度相同等語(見前案一審卷第207頁)，均未言及原告與洪木聯有何交換使用情事。況依證人洪木聯所稱伊在20幾年前就不管事了，伊個人沒有建過廠房、房屋，都是伊兒子即總經理洪崇坤在處理公司的事等語觀之，亦顯與洪德旺於本件所陳：洪木聯找了洪金樹、簡秀經、洪崇焜、伊、何勝雄、洪森平，研究蓋大樓的事情云云不符，益難以洪德旺於本件陳述情節，據為有利於原告之認定。

2、基上，洪德旺所證既有上揭諸多瑕疵可指，自難採為有利於原告之認定。原告既未能舉證其與洪木聯確有其主張之交換使用契約，更無法證明就附圖二所示建物所坐落之系爭土地，與洪木聯間有基地租賃契約存在，自無從主張基地承租人之優先承買權。

(五)且查：

1、如附圖二右1建物，其中原保存部分之建物，與前案確定判決認定屬原告所有之未辦保存登記之建物部分，核屬獨立之不動產，原告復未舉證證明坐落110地號土地部分之建物，確為

原告所有，則原告就此部分主張其所有之建物坐落在110地號土地上云云，尚非可採。

2、末按私法人不得承受耕地，但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。農業發展條例第33條定有明文。另所謂「耕地」，依同條例第3條第11款之規定，係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地而言。查，本件系爭111、112、114地號土地編定為「特定農業區，農牧用地」，均為耕地，有土地登記謄本(見本院卷一第253-267頁)、臺中市神岡區公所函(見本院卷一第269頁)為憑，且為兩造所不爭執(見本院卷一第139頁、卷二第131頁)。又原告並非農業發展條例第34條所定之已經主管機關許可得承受耕地之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，亦為原告所是認(見本院卷二第131頁)，依上開規定亦不得承受系爭111、112、114地號土地。則原告主張對系爭土地有優先承買之權利，亦不應准許。再原告請求函詢臺中市豐原地政事務所，確認右1建物是否有坐落在114地號土地上，即無必要，附此說明。

四、綜上所述，原告主張其依土地法第104條、民法第425條之1、第426條之2規定，得以土地承租人地位優先承買，請求確認對臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件所執行由王添安拍定之系爭土地有優先承買權存在；及請求追加被告應就臺灣臺中地方法院106年度司執字第81254號強制執行事件拍定同一條件，於原告履行給付拍定金額之同時，將系爭土地所有權移轉予原告，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　　法　官　江奇峰

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。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　　8　　月　　29　　日

書記官　黃雅慧