臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2308號

原　　告　王濬龍

被　　告　誠基建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊振明

被　　告　高進財

訴訟代理人　吳光中律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認原告就坐落臺中市○○區○○○段0○號建物之優先購買權存在。

二、被告高進財應將前項建物於民國110年7月21日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。

三、被告誠基建設股份有限公司應按其與被告高進財於民國110年7月5日簽訂之不動產買賣契約之同一條件與原告簽訂買賣契約，並應於原告給付新臺幣100萬元之同時，將第一項建物所有權移轉登記予原告。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原聲明如附表起訴聲明欄所示，嗣於民國114年1月24日更正聲明如附表更正後聲明欄所示（見本院卷第55頁），核屬更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更，依前揭規定，應予准許。

二、被告誠基建設股份有限公司（下稱誠基公司）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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有權人；誠基公司原為系爭土地上之臺中市○○區○○○段0○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○○街0號房屋，下稱系爭房屋）所有權人，嗣於110年7月5日將系爭房屋以新臺幣（下同）100萬元出售予被告高進財，且於同日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並於110年7月21日辦畢所有權移轉登記。然原告為系爭土地之所有權人，誠基公司出賣系爭房屋予高進財時，應依土地法第104條第2項規定，通知原告有依同樣條件優先購買之權，誠基公司卻未為通知，故系爭契約不得對抗原告，原告就系爭房屋仍有優先購買權存在。爰依土地法第104條第1項中段規定，請求確認原告就系爭房屋之優先購買權存在；高進財應將系爭房屋於110年7月21日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷；誠基公司應依系爭契約之同一條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付100萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予原告等語。並聲明：如主文第1項至第3項所示。

二、高進財則以：系爭房屋雖坐落系爭土地上，然原告與誠基公司並無租賃關係存在，原告不得依土地法第104條第1項中段規定就系爭房屋主張優先購買權。又系爭土地原為訴外人即原告配偶朱萍燕所有，高進財於取得系爭房屋所有權登記後，已於110年8月25日以霧峰郵局第161號存證信函（下稱系爭存證信函）通知朱萍燕，誠基公司已將系爭房屋所有權移轉登記予高進財，然原告未於接到通知後10日內表示要行使優先購買權，其優先權視為放棄，原告就系爭房屋無優先購買權存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、誠基公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利

益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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年度台上字第1240號判決先例意旨參照）。查原告主張其就系爭房屋有優先購買權存在，為高進財所否認，誠基公司並已將系爭房屋所有權移轉登記予高進財，是原告就系爭房屋優先購買權之存否即有不明，並因此致原告私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件確認判決除去，堪認原告提起本件確認之訴有受確認判決之法律上利益存在，先予敘明。

（二）次按房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，土地法第104條第1項中段亦有明定。而該項優先購買權，具有物權之效力，出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗該優先購買權人，基地所有權人得請求法院確認其優先購買權存在及與房屋出賣人補訂買賣契約，並請求房屋出賣人協同辦理不動產所有權移轉登記。又上開規定旨在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值，依其立法目的預設之規範價值，應不論房屋有無合法占有權源，基地所有權人均得行使優先購買權。另買賣價額屬買賣主要條件之一，房屋出賣人通知基地所有權人優先購買時，自應將出賣與他人之買賣價額一併通知，基地所有權人始能抉擇是否願優先購買，不得僅以基地所有權人知悉買賣房屋之事實，即謂已盡通知之義務。經查：

1. 系爭土地為系爭房屋之坐落基地，原告於106年3月9日以配偶贈與為原因，登記取得系爭土地所有權，誠基公司則於110年7月5日將系爭房屋以100萬元出售予高進財，並於110年7月21日辦畢所有權移轉登記等節，有系爭土地及房屋登記第一類謄本及系爭契約附卷可稽（見中簡卷第23頁、第63至67頁、本院卷第23頁），足見原告於誠基公司

110年7月5日出賣系爭房屋時，確為系爭土地即系爭房屋坐落基地之所有權人，是原告依土地法第104條第1項中段規定，有依同樣條件向誠基公司優先購買系爭房屋之權。誠基公司雖於110年7月21日將系爭房屋所有權移轉登記予高進財，然依前揭說明，原告就系爭房屋之優先購買權具有物權之效力，被告間就系爭房屋以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗原告，是原告請求高進財將系爭房屋於110年7月21日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，並請求誠基公司依系爭契約之同一條件與原告訂立買賣契約，且於原告給付100萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予原告，應屬有據。

2. 高進財雖辯稱原告及誠基公司就系爭房屋與土地並無租賃關係存在，原告不得依土地法第104條第1項中段規定行使優先購買權等語，然依前揭說明，土地法第104條第1項中段規定，旨在使基地與其上房屋合歸一人所有，而不論系爭房屋有無合法占有權源，縱認原告及誠基公司就系爭房屋與土地並無租賃關係存在，惟原告既為系爭房屋坐落基地之所有權人，自得就系爭房屋行使優先購買權。是高進財上開所辯，難認可採。

3. 高進財另辯稱其已將誠基公司出賣系爭房屋之事實，以系爭存證信函通知朱萍燕，原告卻未於接到通知後10日內表示要行使優先購買權，其優先權視為放棄等語。然誠基公司於110年7月5日出賣系爭房屋時，原告方為系爭土地之所有權人，業如前述，高進財卻僅通知非系爭土地所有權人之朱萍燕，難認已生合法通知原告優先購買之效力。又系爭存證信函僅記載誠基公司將系爭房屋所有權移轉登記予高進財，並未記載移轉登記之原因，且未記載買賣價額，依首揭說明，亦難認被告已盡通知之義務。被告既未盡通知原告優先承買之義務，原告就系爭房屋之優先購買權自仍存在，是高進財上開所辯，亦不可採。

五、綜上所述，原告依土地法第104條第1項中段規定，請求確認

原告就系爭房屋之優先購買權存在；請求高進財將系爭房屋於110年7月21日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷；請求誠基公司依系爭契約之同一條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付100萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予原告，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　7　　日

民事第四庭　法　官　董庭誌

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　　114　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　王政偉

附表（民國／新臺幣）：

起訴聲明	更正後聲明
1.確認原告就被告誠基建設股份有限公司所有之臺中市○○區○○○段0○號建物有優先購買權。 2.被告間於110年7月21日就臺中市○○區○○○段0○號建物（權利範圍全部），以買賣移轉為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。 3.被告誠基建設股份有限公司應按其與被告高進財所訂定之建物買賣契約就第1項所示建物與原告訂立書面買賣契約，並於	1.確認原告就坐落臺中市○○區○○○段0○號建物之優先購買權存在。 2.被告高進財應將前項建物於110年7月21日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。 3.被告誠基建設股份有限公司應按其與被告高進財於110年7月5日簽訂之建物買賣契約之同一條件與原告簽訂買賣契約，並應於原告給付價金100萬元之同時，將第1項建物所有權移轉登記予原告。

原告給付價金同時，將上開建物所有權移轉登記予原告。	