臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第49號

原　　告　楊志新　　住○○市○○區○○路0段000號4樓之1
訴訟代理人　陳水聰律師
被　　告　和運租車股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉源森
被　　告　聯邦商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林鴻聯
被　　告　黃孝文
　　陳福祺
訴訟代理人　曾國超
000000000000000000

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113年3月21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、程序部分：

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。本件原告起訴時原列被告「拍定人（待查）」，於民國112年4月21日具狀補正其姓名為陳福祺（見本院卷第45頁），經核原告補正被告陳福祺姓名，非屬訴之變更或追加，依前開規定，應予准許。

二、次按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴；原告之起訴違背民事訴訟法第253條規定者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第253條、第249條第1項第7款分別

定有明文。本件原告起訴時，同時依強制執行法第15條之規定，提起第三人義務之訴，訴之聲明第1、2項為：「㈠確認原告就本院111年度司執字第74698號強制執行事件中之執行標的物，即拍賣公告建物標示表編號1所列：『建號2707號，坐落：臺中市○○區○○段0地號土地上，即門牌：臺中市○○區○○路0段000號4樓之1建物，權利範圍全部，面積約86.99平方公尺（以實測為準）』之所有權關係存在。㈡本院111年度司執字第74698號強制執行事件，就上開不動產之執行程序應予撤銷。」，與原告另案對被告和運租車股份有限公司（下稱和運公司）、聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）、黃孝文、被告陳福祺提起本院112年度重訴字第216號第三人異議之訴等事件，係當事人、訴訟標的法律關係及聲明均相同之同一事件（該案經本院於112年9月26日以112年度重訴字第216號判決駁回原告之訴，原告提起上訴後，因未繳納第二審裁判費，經臺灣高等法院臺中分院於113年4月19日以112年度重上字第265號裁定上訴駁回在案），而另案起訴在先，原告係就已起訴之同一案件，於訴訟繫屬中，更行提起第三人異議之訴，顯已違反民事訴訟法第253條之規定，由本院另依民事訴訟法第249條第1項第7款規定，以裁定駁回原告此部分之訴，是原告起訴聲明第1、2項之第三人異議之訴部分，不在本件判決准駁範圍，先予敘明。

三、再按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項定有明文。審判長以職權所定之言詞辯論期日，非有重大理由，法院不得變更或延展之，故當事人已受合法之通知後，雖聲請變更或延展期日，然未經法院裁定准許前，仍須於原定日期到場，否則即為遲誤，法院自得許到場之當事人一造辯論而為判決（最高法院94年度台上字第1300號判決意旨參照）。經查，本院定於113年3月21日行言詞辯論，並合法通知兩造到庭，原告委任訴訟代理人已於113年1月25日收

受送達，此有本院送達證書可憑（見本院卷第111頁），惟原告及其訴訟代理人於113年3月21日言詞辯論期日均未到場，僅於庭後具狀稱其屆時適有要事，分身乏術，並未敘明無法到場之正當理由，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，則被告陳福祺委任之訴訟代理人曾國超當庭依民事訴訟法第385條第1項規定提出聲請，於法有據。職故，爰依被告陳福祺之聲請，由其一造辯論而為判決。又原告訴訟代理人於庭後具狀主張原告與被告陳福祺已有和解共識，請求安排和解事宜，然經本院聯繫被告陳福祺之訴訟代理人表示意見，仍請本院如期宣判，此有本院公務電話紀錄在卷可稽，附此說明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠坐落臺中市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）上之同段2707建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號4樓之1，下稱系爭建物）實際上為原告所有，原告與被告黃孝文因通謀虛偽意思表示而借名登記於被告黃孝文名下，依民法第87條第1項、第2項規定，系爭建物之所有權應適用被隱藏之該項法律行為之規定，而應歸屬於原告所有，詎本院111年度司執字第74698號強制執行事件（下稱系爭執行事件）執行債務人即被告黃孝文所有之財產時，誤將系爭建物查封執行並拍定，已侵害原告之權益。

㈡系爭建物內有原告自行出資興建及整修之未保存登記建物，及設置屋內之裝潢設施亦為原告出資裝設，依民法第426條之2及土地法第104條之規定，系爭土地之承租人即原告，對系爭建物坐落之系爭土地即有優先購買權存在，且此優先購買權具有準物權效力，非經合法通知者，縱為所有權移轉登記，亦不可對抗承租人即原告。

㈢系爭執行事件之拍賣公告，疏未註明原告有優先購買權，拍賣後，亦未合法通知原告行使優先購買權利，不法侵害原告就系爭土地之優先承買權，使原告受有無可彌補之損害，非

有法院判決，顯無法除去其法律狀態所遭受之危害，是原告就系爭土地是否有優先承買權存在，應有即受確認判決之法律上利益，並請求被告等賠償新臺幣（下同）100萬元等語。並聲明：1.確認原告就本院111年度司執字第74698號強制執行事件中之執行標的物，即臺中市○○區○○段0地號土地，權利範圍10000分之40」有優先購買權關係存在。2.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告陳福祺則以：否認原告為系爭建物所有權人，亦否認原告就系爭土地有優先購買權，系爭建物位於公寓大廈4樓，系爭土地上亦無原告增建或未辦保存登記建物等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按民法第426條之2第1項：「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。」之規定係參照土地法第104條第1項：「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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」而增訂，其立法目的係謂房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於基地並有地上權、典權或租賃關係存在，為達到房屋與基地之使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛而有上開規範。惟土地法第104條第1項後段規定房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指基地所有權人為房屋用地設定地上權、典權或有租賃關係之情形而言，並非任何基地所有權人均有此權利，倘基地被無權占有，尚無該條項之適用（最高法院78年度台上字第483號判決要旨參照）。易言之，房屋所有人於基地出賣時，欲依上開規定主張優先承買權者，自須以房屋所有人與基地所有人間有租賃關係存在乙節，負舉證責任。又區分

所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定；專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第4項、公寓大廈管理條例第4條第2項亦有明文。

㈡查附表所示之系爭土地及建物，前經本院民事執行處定於112年4月18日拍賣；系爭建物屬集合住宅、鋼筋混凝土造15層第4層，且系爭土地為系爭建物之坐落基地，權利範圍為10000分之40等情，此有本院112年3月27日中院平111司執夏字第74698號拍賣公告在卷可稽（見本院卷第53頁），是系爭土地為系爭建物所屬集合住宅坐落之基地，應堪認定，依上開說明，系爭建物自不得與其基地所有權之應有部分分離而為移轉，系爭土地及系爭建物均為系爭執行事件之拍賣標的，堪以認定。又原告主張其為系爭建物之實際所有權人，借名登記於被告黃孝文名下云云，設若屬實，原告自應同為系爭土地之所有權人，則原告於自己所有之系爭建物內為室內裝修，甚或興建無保存登記建物，亦無可能對於系爭土地應有部分10000分之40存有何租賃關係可言。原告主張系爭建物出賣時，其為系爭土地之承租人，依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，對於系爭土地之權利範圍10000分之40有優先承買權存在，顯然於法不合，原告以被告等4人侵害其優先承買權，對被告4人請求損害賠償100萬元，亦屬無由。

四、綜上所述，被告陳福祺否認原告對系爭土地有優先承買權存在，為屬可採。原告請求確認就系爭土地之權利範圍10000分之40有優先承買權存在，及請求被告陳福祺等人給付100萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。

五、另按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249條第2項定有明文。又民事訴訟法第249條第2項所謂原告之

訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院62年台上字第845號判決意旨參照）。本件原告就被告和運公司、聯邦銀行、黃孝文所提起確認優先承買權存在及損害賠償之訴，依其訴狀所主張之事實，既未能舉證以實其說，業如前述，則其請求在法律上顯難獲得勝訴之判決結果，爰就此部分不經言詞辯論程序，就被告和運公司、聯邦銀行、黃孝文部分，逕以判決駁回原告此部分之訴。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　2　　日

民事第六庭　　法　官　孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，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　　113　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　陳科維

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺中市	○○區	○○	○	3983.00	00000分之40

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣 主要材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積 合計	 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
2	2707	臺中市○○區○○段0地號 臺中市○○區○○路0段000號4樓之1	集合住宅、鋼筋混凝土造15層第4層	4層：75.28 合計：75.28	陽台9.63 雨遮2.08	全部

（續上頁）

	備考	共有部分建號2883面積18276.48平方公尺持分100000分之379。（含停車位編號：0083，權利範圍：100000分之145）