

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第564號

原告

即反訴被告 林冠廷

訴訟代理人 何立斌律師

訴訟代理人 王永春律師

複代理人 謝佩軒律師

被告 林龍明（遷出國外，現應受送達處所不明）

被告 林幸香

訴訟代理人 陳居亮律師

被告

即反訴原告 金祥正建設有限公司

法定代理人 潘伯炎

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

訴訟代理人 黃文進律師

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114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

【本訴】

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

【反訴】

一、反訴被告應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地上如附圖所示編號甲部分（面積96.49平方公尺）之建物及編號乙部分（面積109.6平方公尺）之T棚建物拆除，並將前開土地及如附圖所示編號丙部分（面積195.4平方公尺）之土地返還予反訴原告。

二、反訴被告應給付反訴原告新臺幣34,358元，及自民國113年1月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 三、反訴被告應自民國113年11月21日起至返還第一項土地之日
02 止，按月給付反訴原告新臺幣2,077元。

03 四、反訴原告其餘之訴駁回。

04 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔五分之四，其餘由反訴原告負
05 擔。

06 六、本判決第一項部分，於反訴原告以新臺幣1,165,000元供擔
07 保後，得為假執行。但反訴被告如以新臺幣3,492,963元為
08 反訴原告預供擔保，得免為假執行。

09 七、本判決第二項部分，得假執行。但反訴被告如以新臺幣34,3
10 58元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

11 八、本判決第三項所命各期給付已到期部分，得假執行。但反訴
12 被告如以每期新臺幣2,077元為反訴原告預供擔保，得免為
13 假執行。

14 九、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、本訴部分：

17 一、程序方面：

18 （一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
19 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚
20 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第
21 255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查：

22 1、原起訴聲明：(1)確認原告就坐落臺中市○○區○○○段00
23 地號土地（下稱系爭土地）其中如附圖所示A部分（面積
24 約421.44平方公尺，以地政機關實測為準），有優先承買
25 權存在；(2)被告金祥正建設有限公司（下稱金祥正公司）
26 應將系爭土地如附圖A部分於臺中市大里地政事務所民國1
27 12年6月26日，以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗
28 銷；(3)被告林龍明、A 1 0應與原告就系爭土地如附圖所
29 示A部分，以與被告金祥正公司購買系爭土地之同樣條
30 件，與原告補訂書面買賣契約，並於原告按上開契約之同
31 樣條件履行同時，將系爭土地如附圖所示A部分，辦理所

有權移轉登記予原告所有（見本院卷一第9至10頁）。

2、嗣經測量後，先後於114年2月11日、114年10月22日具狀將前開聲明更正為：(1)確認原告就系爭土地其中如臺中市○里地○○○○000000○00○00○里○○○○000000號複丈成果圖（下稱附圖）所示甲部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6平方公尺及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方公尺土地有優先承買權存在；(2)被告金祥正公司應將系爭土地如附圖所示甲部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6平方公尺及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方公尺土地，於臺中市大里地政事務所112年6月26日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷；(3)被告林龍明、A10應與原告就系爭土地如附圖所示甲部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6平方公尺及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方公尺土地，以與被告金祥正公司購買系爭土地之如附表所示同樣條件，與原告補訂書面買賣契約，並於原告按上開契約之同樣條件履行同時，將系爭土地如附圖所示甲部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6平方公尺及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方公尺土地，辦理所有權移轉登記予原告所有（見本院卷一第329至330頁、卷三第404頁）。

3、本院經核原告前開所為之變更，係基於同一請求基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

(二) 本件被告林龍明於100年10月4日出境，其在臺已於102年12月5日逕為遷出登記，經本院依被告林龍明前於111年9月自行填報之美國地址囑託送達，業遭此間郵局退回，此有外交部領事事務局114年7月23日領一字第1145325783號函（見本院卷三第261至265頁）、外交部114年8月25日外條法字第1142409932號函（見本院卷三第371至372頁）、駐

01 西雅圖辦事處114年12月9日西雅字第1145090741號函（見
02 本院卷四第327至329頁）在卷可稽。則被告林龍明現應受
03 送達處所不明，經本院對其為國外公示送達後，未於言詞
04 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
05 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告主張：

07 （一）緣坐落臺中市○○區○○○段00地號（98年11月11日重測
08 前為萬斗六段137地號）之系爭土地，原為被告林龍明
09 （應有部分3分之2）、被告A 1 0（應有部分3分之1）所
10 共有。原告之父A 0 2於71年間在系爭土地如附圖編號甲
11 部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6
12 平方公尺及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方
13 公尺土地興建房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路00巷
14 0號，為未辦保存登記之房屋，下稱系爭房屋）使用，被
15 告林龍明、A 1 0二人於92年以前均按時派員前來系爭房
16 屋收取地租，原告之父A 0 2亦持續以原告之祖父林樹之
17 名義繳付地租，堪認A 0 2就系爭土地其中如附圖編號
18 甲、乙、丙部分，與被告林龍明、A 1 0之間有建屋基地
19 租賃契約存在。

20 （二）系爭房屋事實上處分權原係原告之父A 0 2所有，A 0 2
21 於103年1月14日將系爭房屋事實上處分權以贈與為原因讓
22 與予原告。依民法第426條之1規定，原告就系爭土地其中
23 如附圖編號甲、乙、丙部分，與被告林龍明、A 1 0之間
24 有租地建屋基地租賃契約存在。嗣被告林龍明、A 1 0於
25 112年6月26日將系爭土地所有權以買賣為原因移轉登記予
26 被告金祥正公司，然渠等並未依土地法第104條第2項、民
27 法第426條之2第2項規定，以書面將買賣條件通知有優先
28 承買權之原告。

29 （三）原告爰依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項、
30 第3項之規定，請求：(1)確認原告就系爭土地如附圖所示
31 甲部分建物面積96.49平方公尺、乙部分T棚建物面積109.

6平方公尺及丙部分空地面積195.4平方公尺，合計401.49平方公尺之土地有優先承買權存在；(2)被告金祥正公司應將系爭土地如附圖所示甲、乙、丙部分，於臺中市大里地政事務所112年6月26日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷；(3)被告林龍明、A 1 0應與原告就系爭土地如附圖所示甲、乙、丙部分，以與被告金祥正公司購買系爭土地之如附表所示同樣條件，與原告補訂書面買賣契約，並於原告按上開契約之同樣條件履行同時，將系爭土地如附圖所示甲、乙、丙部分，辦理所有權移轉登記予原告所有。

三、被告抗辯：

(一) 被告林龍明抗辯：否認有與原告及其父A 0 2間就系爭土地存有任何租約關係等語。（見本院卷一第177頁）

(二) 被告A 1 0抗辯：

1、被告林龍明、A 1 0之祖父林獻堂於38年9月間因反對三七五減租及徵收餘糧等政策而與執政當局意見不合，乃離開臺灣避居日本，嗣於45年9月8日在日本過世，其間均不曾返臺過。被告林龍明、A 1 0之父林雲龍於48年2月間過世時，被告A 1 0（00年0月00日出生）未滿8歲，被告林龍明（00年0月00日出生）未滿2歲，被告林龍明未滿15歲之前（即60年左右），即因族中長輩不願在執政當局體制下讓其去服兵役，乃諭令被告林龍明、A 1 0前往日本就讀（按其等之母親為日本人），被告林龍明於日本就讀高中畢業就去美國就讀大學，隨後定居美國，直至免除兵役之後方始偶而往返美國與臺灣之間，惟每次返臺都是短暫停留。而被告A 1 0於63年底結婚，夫婿是外國人且工作地點在國外，故長期居住國外（68年遷居中東、76年遷居加拿大、80年遷居英國），其間有將近10年不曾回臺、亦未與兄弟姊妹聯絡過（因彼時國際電話聯絡不便），偶而返臺，每次均5天至1星期左右。是以，被告林龍明、A 1 0之祖父林獻堂當年既然是因反對政府當局之三七五減

租政策而離臺避居日本，豈有可能又同意配合政府政策與任何佃農簽訂三七五租約或基於佃農承租耕地而來之租地建屋契約！何況被告A10從來不曾見過任何三七五租約資料或租地建屋契約資料，也不知霧峰林家名下有哪些土地上存在任何三七五租約或租地建屋契約關係。

2、至於，原證19之系爭土地日治時期土地登記謄本，內容雖有「建物敷地」之記載，然「敷地」僅為「建築基地」之意而已，尚無法看出該建物敷地之原因法律關係為何，亦無法藉此證明其上建物之原始興建人為誰，尚難憑此率謂地主林獻堂與佃農林松間存有任何租地建屋契約或是耕地承租契約法律關係。其次，原證20之林松於日治時期戶籍手抄謄本，其內容頂多只能證明林松及其家屬有設籍於當地而已，縱使結合原證19資料，也無法據以證明其上建物之原始興建人為林松，亦無法據以證明林獻堂與林松之間存有任何租地建屋契約法律關係。又被告A10否認原證21之42年間林松與林雲龍之間租谷收據其形式上真正及實質證明力，蓋本案於113年9月19日即繫屬鈞院，該文書若係在原告保管中，何以拖延至114年10月22日始提出？尤其其上之代辦人為「張萬金」，亦非原告主張之謝汝東及A01父子。

3、次以，代書A06係A07找來協助其處理農試所段185地號土地之人，A07則是該土地之現住戶兼土地開發商，A07知悉該土地長期以來素有糾紛，為降低自己在價購過程中之風險，避免價購事情生變，乃由代書A06向其獻策以其上住戶有優先承買權之方式來保障A07及其上住戶之權益，並讓A07之風險降至最低。而代書A06於114年3月11日呈報說明狀檢附之附件一至四之會議召開過程及資料作成過程，被告林龍明、A10均不知悉，也不曾參與。代書A06關於優先承買權之想法，在附件四資料之決議購買說明第8項第4點所載「免除土地法第104條優先購買權之困擾，縮短移轉過戶流程時間」

（見鈞院卷二第135頁）中即已成型並被確立。此外，被告林龍明、A 1 0絕未如原告主張有委託代書A 0 6去召開任何會議或與該土地上之住戶進行任何協調。

4、被告林龍明、A 1 0一貫之立場均是希望能夠和平解決土地紛爭，不要有抗爭，也不要有訴訟發生，是故在A 0 7願意主動出面解決此一問題並宣稱其已與其上其他住戶達成共識之前提下，被告林龍明、A 1 0二人自是樂見其成且願意配合A 0 7及A 0 6之提議而不做他想。然此等情節均限於該土地之相關事宜而已，俱與系爭土地無涉，二者之事件態樣也不一樣，原告故意將該土地與系爭土地扯在一起而作不當之比附援引，加之代書A 0 6又以自己之想法與意見來任意詮釋事情之背景緣由，使得事情原本單純之真相被刻意扭曲。

5、就鈞院調閱之「移民署雲端資料查詢-中外旅客個人歷次入出境資料」及鈞院105年度存字第1601號提存卷宗之「入出境資訊連結作業」，所有「入出日期」及「92年入出日期」部分，皆與鈞院先前兩次正式向內政部移民署函查之「入出國日期紀錄」內容明顯不同；前開移民署雲端資料所記載之被告林龍明入出國行程，完全不可能是一位長居美國之人會有之行程活動，顯然與事實情形出入甚大，當不予採信。而因被告林龍明除雙眼視力幾乎與眼盲無異外，近日又因體內腫瘤開刀，以致被告A 1 0難以聯絡向其確認前開資料中「林龍明護照號碼」之真實性。至於，被告A 1 0對於「入出境資訊連結作業」則與被告金祥正公司之意見相同。

6、另被告林龍明及A 1 0從處理185地號土地之時起，即已一再公開表明不希望在處理過程中有任何抗爭或訴訟糾紛發生，何況其等亦是望族之後，更不希望因之引起社會爭議，是故其等一直以來都未對其繼承之土地向土地上之建屋居住者提出任何訴訟，此亦屬人情之常，並無任何可質疑之處。並聲明：原告之訴駁回。

01 (三) 被告金祥正公司抗辯：

02 1、原告及其曾祖父林松、祖父林樹、父親A 0 2就系爭土地
03 如附圖所示編號甲、乙、丙部分所示土地，均無租地建屋
04 基地租賃契約關係存在，是原告依土地法第104條第1項、
05 民法第426條之2第1項、第3項規定主張優先承買權，依法
06 無據，不應准許：

07 (1)原告就其主張之事實固據提出原證4、8至21之資料，然被
08 告金祥正公司否認原證4、13至15、17、21之形式上真正
09 及原證4、8至21之實質證明力。其中原證4之資料內容均
10 核與本件無關，並無法證明原告曾祖父林松、祖父林樹、
11 父親A 0 2及原告就系爭土地如附圖編號甲、乙、丙所示
12 部分土地存有租地建屋基地租賃契約關係；原證8、9之資
13 料僅能形式上說明原告之父A 0 2曾有寄發存證信函及辦
14 理提存之事實、原證10之資料僅為系爭房屋之門牌整編資
15 料、原證11之資料內容已載明僅係原告持原證5之房屋稅
16 籍證明書辦理供申請核課自用住宅用地稅率使用之勘查結
17 果，均無法證明系爭土地與系爭房屋有何租地建屋基地租
18 賃契約關係存在；原證12、15至17之資料內容均與本件無
19 涉，且原證13、14、18之資料均無法證明被告林龍明、A
20 1 0有出租系爭土地供原告之父A 0 2及其他承租戶租地
21 建屋之事實；原證19之謄本記載「建物敷地」，僅係說明
22 系爭土地為「建築用地」、原證20之資料僅為現住所記載
23 於重測前系爭土地之戶籍資料，均無法證明原告曾祖父林
24 松與被告林龍明、A 1 0之父林雲龍間就系爭土地存有租
25 地建屋基地租賃契約關係存在；原證21之資料僅係原告單
26 方面提出，其上手寫文字究為何人撰寫並無從得知，其上
27 未載有系爭土地及其他土地之地號，內容亦與原證4之面
28 積及年租谷不相符，亦無提及承租人得在承租土地建屋，
29 足徵與系爭土地根本無涉。

30 (2)依被告A 1 0之證述內容，足證被告林龍明、A 1 0及其
31 父輩祖先並無將系爭土地出租予他人租地建屋，亦無出租

01 系爭土地供原告曾祖父林松、祖父林樹及父親A 0 2租地
02 建屋，更無授權謝汝東、A 0 1父子代理收取租金之情
03 形。而證人A 0 2、A 0 3、A 4、A 0 5、A 0 6、A
04 0 7等人到庭證述之內容，均無法證明被告林龍明、A 1
05 0確有出租系爭土地供原告曾祖父林松、祖父林樹及父親
06 A 0 2租地建屋及確有授權派員收取租金之情形，亦無法
07 證明原證4之租谷登記表係屬真正，自難據此為有利原告
08 主張之認定。另就永業地政士事務所說明人A 0 6 114年3
09 月11日呈報說明及檢附資料，均無法證明原告就系爭土地
10 確有租地建屋基地租賃關係存在。至於，證人A 0 2 114
11 年4月7日提出之民事呈述狀內容，與系爭土地無關，無從
12 據此逕為有利原告主張之認定；又證人A 0 5提出之114
13 年4月9日補充說明書，並非其親身經歷所聞，自難據該虛
14 偽不實之事後補充說明，遽採為有利原告主張之認定。

15 (3)本件原告提起本訴請求確認優先購買權存在訴訟，類型上
16 本無證據偏在或武器不平等之特性，又本件待證事實為原
17 告就系爭土地有無合法使用權源，而原告既係實際占用系
18 爭土地，相較被告金祥正公司僅為買受系爭土地之人，理
19 應更能證明自己佔有系爭土地有無合法權源，揆諸最高法
20 院111年度台上字第49號、臺灣高等法院臺中分院108年度
21 重上字第158號、臺灣彰化地方法院107年度訴字第232號
22 民事判決意旨，由原負舉證責任之原告舉證，應無困難，
23 亦無顯失公平之情形。換言之，本件無論自事件類型或證
24 據接近之觀點而言，均無適用民事訴訟法第277條但書規
25 定以減輕原告舉證責任之餘地。是原告主張本件有適用民
26 事訴訟法第277條但書規定減輕舉證責任云云，應無可
27 採。

28 (4)系爭土地與185地號土地分屬二筆不同標的土地，縱依原
29 告主張謝先生曾有代理被告林龍明二人收取185地號土地
30 地租之情形，亦無法導出被告林龍明二人確有授與代理權
31 予謝先生、A 0 1收取系爭土地之地租，或其等確有知悉

01 A 0 1、謝先生表示為其代理人去收取系爭土地地租而不
02 為反對意思表示之情事，況原證4之資料亦未載有A 0 1
03 父子以被告林龍明或A 1 0之代理人資格向他人收取地
04 租，自亦不該當表見代理要件。準此，謝先生、A 0 1於
05 客觀上並無任何表見代理收取系爭土地地租之積極事實存
06 在，自難認謝先生、A 0 1係被告林龍明、A 1 0二人表
07 見代理人，亦不發生使本人即被告林龍明、A 1 0二人負
08 表見代理授權人責任之問題。故原告此部分主張，於法無
09 據，應無可採。

10 (5)就鈞院調閱之移民署雲端資料查詢-中外旅客個人歷次入
11 出境資料、鈞院105年度存字第1601號提存卷宗之入出境
12 資訊連結作業：被告林龍明之歷年入出境資料，應以鈞院
13 正式且兩次向內政部移民署函查之入出國日期紀錄及核與
14 上開內政部移民署入出國日期紀錄內容記載相符之被證6
15 資料為可採。縱認系爭移民署雲端入出境資料、系爭入出
16 境資訊連結作業為可採（假設語氣，被告金祥正公司仍否
17 認之），亦無法證明被告林龍明確曾至系爭土地巡視或同
18 意地上物所有人修繕房屋等情，更無從據此逕認原告與被
19 告林龍明、A 1 0間就系爭土地有租地建屋基地租賃關係
20 存在。

21 2、退步言，縱認依原告主張被告林龍明、A 1 0與原告曾祖
22 父林松、祖父林樹間有租地建屋基地租賃關係存在云云
23 （假設語氣，被告金祥正公司仍否認之），惟該租地建屋
24 基地租賃關係，依法亦早已因舊房屋於68年（或71年）間
25 拆除時即已消滅，則原告祖父林樹之優先承買權業已於68
26 年（或71年）間租賃關係消滅時而不存在，原告父親A 0
27 2及原告就系爭土地自無取得租地建屋基地租賃關係之餘
28 地，亦不得主張確認優先承買權存在。

29 3、被告林龍明、A 1 0與原告父親A 0 2間，並無原告所稱
30 其父A 0 2於71年間（或稱70年間）興建系爭房屋完成
31 後，就系爭土地成立更新租地建屋租賃契約，亦無適用民

01 法第451條規範餘地。是原告嗣雖自其父親A 0 2處受贈
02 取得坐落系爭土地上之系爭房屋，原告亦無法依民法第42
03 6條之1規定，就系爭土地取得租地建屋基地租賃關係，進
04 而行使優先承買權。

05 4、另退萬步言，縱認被告林龍明有出租部分系爭土地云云
06 （假設語氣，被告金祥正公司仍否認之），然依98年修正
07 前之民法第820條規定，對被告A 1 0亦不生效力，且原
08 告對被告林龍明系爭土地之應有部分，亦不得主張優先承
09 買權。是原告主張就系爭土地對被告A 1 0、林龍明有優
10 先承買權云云，應無可採。

11 5、另退步言，縱認依原告主張其係依民法第426條之1規定，
12 就系爭土地有租地建屋基地租賃關係存在云云（假設語
13 氣，被告金祥正公司仍否認之），亦應僅限於系爭房屋坐
14 落基地即如附圖所示甲部分之土地範圍，並不包含系爭房
15 屋基地以外之其餘土地。原告主張就系爭土地如附圖所示
16 乙、丙部分土地皆有租地建屋基地租賃關係存在云云，應
17 無可採。

18 6、再退萬步言，縱認依原告主張其就系爭土地如附圖所示
19 甲、乙、丙部分土地皆有租地建屋基地租賃關係存在云云
20 （假設語氣，被告金祥正公司仍否認之），然其得主張優
21 先承買權之範圍，亦應僅限於系爭房屋坐落基地即附圖所
22 示甲部分土地，並非承租範圍之全部土地，是原告主張就
23 系爭土地如附圖所示乙、丙部分土地皆有優先承買權云
24 云，應無可採。並聲明：原告之訴駁回。

25 四、本件兩造不爭執之事項：

26 （一）坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（重測前為萬斗六
27 段137地號，即系爭土地），面積7,035.09平方公尺，係
28 被告林龍明、A 1 0於50年10月31日以繼承為登記原因而
29 取得，權利範圍分別為3分之2、3分之1（見本院卷一第21
30 頁）。

31 （二）原告之父A 0 2所興建門牌臺中市○○區○○路00巷0號

之未辦保存登記建物（即系爭房屋），經測量結果，建物部分係坐落系爭土地如附圖編號甲所示部分（面積96.49平方公尺），T棚建物係坐落系爭土地如附圖編號乙所示部分（面積109.6平方公尺），空地部分係坐落系爭土地如附圖編號丙所示部分（面積195.4平方公尺），總計401.49平方公尺（見本院卷一第19、271、151頁）。

（三）原告之父A 0 2於103年1月14日將系爭建物贈與原告取得事實上處分權（見本院卷一第37頁）。

（四）原告之父為A 0 2，A 0 2之父為林樹，林樹之父為林松（見本院卷一第23至25頁）。

（五）被告林龍明、A 1 0之父為林雲龍，被告林龍明於100年10月4日出境，經戶政事務所於102年12月5日逕為遷出登記（見本院卷一第117、119頁）。

（六）依據臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書所載，最初於71年7月起課時之系爭建物面積為129平方公尺，74年7月增加90.3平方公尺，86年7月又增加35平方公尺，目前合計254.3平方公尺（見本院卷一第39頁）。

（七）被告林龍明、A 1 0於112年5月25日，按每坪58,000元之價格，將系爭土地（面積7,035.09平方公尺，即2,128.114725坪）以總價123,430,654.05元出售予被告金祥正公司（見本院卷一第189至191頁、卷三第323至328頁），並於112年6月26日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記（見本院卷一第41至43頁）。

五、本院所為之判斷：

（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，不得提起之，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年台上字第1240號判例意旨參照）。又承租人有依同樣條件優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣

01 標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形
02 下，承租人得要求優先成為基地之買受人。優先購買權為
03 形成權之一種，一經合法行使，即生與出賣人按其與第三
04 人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力（最高法院10
05 6年度台上字第2335號判決意旨參照），固不須經法院以
06 判決宣告，然非謂當事人間於優先購買權行使合法與否有
07 爭執時（如優先購買權之有無、優先購買權之行使效
08 力），不得訴請法院裁判，僅法院認為此項意思表示有效
09 者，於此項意思表示達到他方時形成使法律關係發生、變
10 更或消滅之效力，非自判決確定時始行發生。則原告主張
11 其為系爭房屋之事實上處分權人，其曾祖父林松、祖父林
12 樹及父親A 0 2先前有與地主成立租地建屋之基地租賃契
13 約關係，因而對系爭土地有優先購買權存在，既為被告所
14 否認，此即攸關原告是否得依土地法第104條第1項、民法
15 第426條之2等規定請求向被告林龍明、A 1 0行使優先購
16 買權，堪認原告主觀上就此法律上地位確有不安之狀態，
17 且能以本確認判決將之除去，即有確認利益，合先敘
18 明。

19 （二）原告主張自其父祖輩即與被告林龍明、A 1 0間就系爭土
20 地有租地建屋之基地租賃關係，其對於系爭土地有優先承
21 買權存在，請求被告林龍明、A 1 0應按如附表所示之同
22 一條件與其訂立系爭土地買賣契約等情，業據提出原證1
23 之系爭土地登記第二類謄本（見本院卷一第21頁）、原證
24 2之原告及其父A 0 2戶籍謄本（見本院卷一第23至25
25 頁）、原證3之系爭房屋71及72年房屋稅繳納通知書（見
26 本院卷一第27頁）、原證4之繳納租谷對帳單暨繳納表
27 （見本院卷一第29至31頁）及繳納租谷登記單暨登記表
28 （見本院卷一第33至35頁）、原證5之財政部中區國稅局
29 贈與稅免稅證明書（見本院卷一第37頁）及臺中市政府地
30 方稅務局房屋稅籍證明書（見本院卷一第39頁）、原證8
31 之本院提存所104年度存字第0426號提存書、A 0 2於103

01 年12月31日寄送予被告林龍明之存證信函、本院國庫存款
02 收款書、本院自行收納款項收據（見本院卷一第55至61
03 頁）、原證9之臺灣臺北地方法院（下稱北院）提存所110
04 年度存字第1419號提存書、110年5月3日存證信函、掛號
05 郵件收件回執、北院國庫存款收款書、北院自行收納款項
06 收據（見本院卷一第63至75頁）、原證10之門牌證明書
07 （見本院卷一第211頁）、原證11之臺中市○里地○○○
08 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○000○○○
09 ○○○00○○○區○○○段000地號土地登記第二類謄本
10 （見本院卷一第215至217頁）、原證13之霧峰鄉六股村辦
11 公室函（見本院卷一第219頁）、原證14之霧峰鄉萬斗六
12 段137號及274號佃戶土地權益促進委員會第一次會議會議
13 紀錄（見本院卷一第221頁）、原證15之授權書（見本院
14 卷一第223頁）、原證16之存證信函（見本院卷一第225至
15 237頁）、原證17之農試所段185地號佃寮地租佃戶委員會
16 選購位置暨地上物補償說明會（見本院卷一第239至265
17 頁）、原證18之林樹及林松戶籍謄本（見本院卷一第267
18 頁）、原證19之系爭土地日治時期土地登記謄本影本（見
19 本院卷三第443至447頁）、原證20之林松日治時期戶籍手
20 抄本謄本影本（見本院卷三第449頁）、原證21之林松與
21 林雲龍於42年間租谷收據影本（見本院卷三第451頁）為
22 據，並聲請傳喚證人A 0 1、A 0 2、A 0 3、A 4、A
23 0 5、A 0 6、A 0 7為證。被告則否認屬實，並分別以
24 前詞置辯。

25 （三）惟按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條
26 件優先購買之權；出賣人未通知優先購買權人而與第三人
27 訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法
28 第104條第1項前段、第2項後段定有明文。而按租用基地
29 建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先
30 承買之權；出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權
31 之移轉登記者，不得對抗優先承買權，民法第426條之2第

01 1項前段、第3項亦有明文。次按土地法第104條第1項所稱
02 之基地，係指以在他人土地上有房屋為目的而租用基地而
03 言，且必須房屋所有人與基地所有人間具有地上權、典權
04 或租賃關係存在，始有優先購買權之問題。本件被上訴人
05 否認上訴人就系爭土地有租賃關係存在，自應由上訴人就
06 有租賃關係存在一節負舉證責任（最高法院85年度台上字
07 第2474號判決意旨參照）。本件原告主張就系爭土地有基
08 地承租人之優先承買權存在，既為被告所否認，依前開說
09 明，自應由原告就有租地建屋之基地租賃關係存在乙節負
10 舉證之責後，始有買賣契約訂立請求權之可言。茲就原告
11 提出之前開事證逐一析述之。

12 （四）茲就原告提出之各項書證先行析述之：

13 1、依原證1之霧峰區農試所段54地號土地登記第二類謄本

14 （見本院卷一第21頁）、原證19之系爭土地日治時期土地
15 登記謄本影本（見本院卷三第443至447頁）可知，系爭土
16 地於舊地籍謄本上有「建物敷地」之記載，當時登記之所
17 有權人為被告林龍明、A 1 0之祖父林獻堂，其後由其等
18 之父林雲龍繼承，俟林雲龍於48年2月25日過世後，即由
19 其等共同繼承，並於50年10月31日以繼承為登記原因而辦
20 理所有權移轉登記。

21 2、依原證2之原告及其父A 0 2戶籍謄本（見本院卷一第23
22 至25頁）、原證3之臺中縣稅捐稽徵處房屋稅繳納通知書
23 （見本院卷一第27頁）、原證5之財政部中區國稅局贈與
24 稅免稅證明書（見本院卷一第37頁）及臺中市政府地方稅
25 務局房屋稅籍證明書（見本院卷一第39頁）、原證10之門
26 牌證明書（見本院卷一第211頁）、原證11之臺中市大里
27 地政事務所建築改良物勘查結果通知書（見本院卷一第21
28 3頁）、原證18之林樹及林松戶籍謄本（見本院卷一第267
29 頁）、原證20之林松日治時期戶籍手抄本謄本影本（見本
30 院卷三第449頁）可知，原告之父A 0 2、祖父林樹（佃
31 農、於92年死亡）及曾祖父林松（佃農、於51年4月9日死

01 亡)均設籍於臺中市○○區○○里○○路00巷0號之系爭
02 房屋，該門牌係於67年2月1日由六股村六股路19號改編而
03 來；系爭房屋坐落於系爭土地上，於71至72年間之房屋稅
04 繳納義務人係A 0 2，嗣經A 0 2於103年1月14日將系爭
05 房屋贈與原告，並將房屋稅之納稅義務人變更為原告。

06 3、就原證4之繳納租谷對帳單暨繳納表（見本院卷一第29至3
07 1頁）及繳納租谷登記單暨登記表（見本院卷一第33至35
08 頁）之形式真正及實質證明力：

09 (1)按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院
10 或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1
11 項定有明文，故須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理
12 人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適
13 用前揭推定為真正之規定（最高法院110年度台上字第261
14 0號判決意旨參照）。又按當事人提出之私文書，必先證
15 其真正而無瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其
16 內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可
17 言（最高法院91年度台上字第1233號裁判意旨參照）。準
18 此，私文書須具形式上真正與實質上真正，其內容始得憑
19 信。

20 (2)依據證人即代書A 0 6於本院審理中證稱：A 0 1只有收
21 過90、91年之土地租金，之前都是A 0 1的父親謝汝東所
22 收取；原證4之租谷繳納登記表與農試所段185地號土地之
23 租谷繳納登記表格式一樣等語（見本院卷三第172、176至
24 177頁）；佐以，被告A 1 0於本院審理中陳稱：在本案
25 官司時，伊於A 0 1接受腦部手術之前有打電話給他，詢
26 問到底收租幾次，A 0 1說1年收2次，他收過1年半的租
27 金，伊要求看帳簿，但A 0 1不願意就不了了之，當時A
28 0 1說其肺癌已經轉移到腦部，記憶不好等語（見本院卷
29 三第286頁）；對照原證4之繳納租谷登記表，其上確實有
30 A 0 1收取90年第1、2期及第91年第1期租谷金之記載
31 （見本院卷一第35頁），依此推論，謝汝東及其子A 0 1

確有陸續收取以佃人林松及林樹名義所繳納自60年至91年間按年租谷288台斤計算之租金，故原證4之繳納租谷對帳單及繳納表（見本院卷一第29至31頁）、繳納租谷登記單及登記表（見本院卷一第33至35頁）等文書之形式真正，即堪認定。是被告金祥正公司質疑原證4之形式真正，即屬無據，要難採信。

(3)至於，原告聲請將原證4之繳納租谷對帳單等文件檢送法務部調查局鑑定部分，即無再行調查之必要。況且，經本院以公務電話向法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室詢問，亦經表示：關於鑑定紙質、字跡、印文之年代部分，判定上有困難，因實務上會遇到舊物新用（比如以五年前舊墨水筆來簽名在新紙張上）及保存問題（比如紙張經長期曝曬或遭到水淹）等因素致無法鑑定，且無可比對樣本，即無所謂之參考樣式，亦無法鑑定等情，此有本院公務電話紀錄（見本院卷四第23頁）在卷可稽，故原告此部分調查證據之聲請，亦無調查之可能，併此敘明。

(4)而就原證4之繳納租谷對帳單等事證之實質證據力，觀諸其上所載「佃人林松、住○○○鄉○○村○○路00號」（見本院卷一第29頁）、「佃人林樹、住○○○村○○路00號」（見本院卷一第35頁）等內容，所謂「佃人」係指租種官府或地主田地耕種之農民，為承租他人土地以從事農業生產之人，則A01與其父謝汝東向佃人林松及林樹所收取之租谷金，究係指租種土地之租金，抑或係租地建屋之租金，已有疑問。再就其上所載之「霧峰鄉六股村六股路19號」，依其文義，僅係指林松及林樹當時居住之地址而言，並無從據以推論係指繳納租金之租賃標的物而言；又其上所載承租所在「六股」、等則「六」、地目「建」、面積「0.0620」及「0.0613」、年租谷「288（台斤）」（見本院卷一第29、33頁）等內容，並無「地號」之記載，且就林松與林樹所承租之土地面積二者明顯不同，亦與原證5之臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明

書（見本院卷一第271頁）所載，系爭房屋於71年7月起課時之佔地面積43平方公尺，及74年7月增建面積30.1平方公尺、86年7月擴建面積17.5平方公尺、17.5平方公尺，合計108.1平方公尺等情不相符合，更與本院前往現場履勘後經囑託地政機關測量之系爭房屋面積96.49平方公尺及原告自行指界測量之使用面積401.49平方公尺（見本院卷一第271頁），亦不相符，則原證4之繳納租谷對帳單等資料是否確為系爭土地之收租紀錄，確屬可疑。

(5)再者，原證4之繳納租谷對帳單及繳納租谷登記單（見本院卷一第29、33頁），最上方固有「林龍明」之記載，然依據原證1之土地登記第二類謄本（見本院卷一第21頁）所載，被告林龍明、A 1 0於48年2月25日即自其等父親林雲龍處繼承系爭土地，並於50年10月31日以繼承為登記原因辦理所有權移轉登記，權利範圍分別為3分之2、3分之1；而謝汝東及A 0 1父子收租之時間為60年至91年，若其等係經被告林龍明、A 1 0授權收租，理當知悉系爭土地係由被告林龍明、A 1 0共同繼承，並在原證4之繳納租谷對帳單等資料上明確記載土地所有人為其等二人，非僅記載被告林龍明一人；且觀諸現有事證，並無相關事證足供認定謝汝東及其子A 0 1有獲得被告林龍明之事前授權或事後同意其出租系爭土地及委託其代為收取地租等情，況且，原證4之繳納租谷對帳單等資料上僅記載被告林龍明，並未提及另一共有人即被告A 1 0，依此推論，系爭土地之地上建物所有人既不知被告A 1 0為共有人之一，自不可能與被告A 1 0成立系爭土地之基地建屋租賃關係。是以，本件尚難僅憑原證4之繳納租谷對帳單等資料，據以認定被告林龍明、A 1 0與佃人林松、林樹間就系爭土地有租地建屋之基地租賃關係存在。

(6)至於，原告為釐清本案事實，一再聲請傳喚證人A 0 1到庭作證，固有其調查之必要性，惟因A 0 1現因罹患攝護腺惡性腫瘤、未明示側性支氣管或肺惡性腫瘤、空腸惡性

01 腫瘤、慢性阻塞性肺病等病症，於新北市新店區耕莘醫院
02 治療中，其因肺癌併腦轉移於114年1月27日接受放射手
03 術，術後認知功能及記憶力受損，合併右側下肢肢體顫
04 抖，仍於耕莘醫院接受治療中，綜合上述診斷及目前病
05 況，A O 1目前行動不便，記憶力及反應退化，不適合出
06 庭作證及應訊等情，此有A O 1之女謝曉瑩出具之陳報狀
07 及耕莘醫院乙種診斷證明書（見本院卷一第295、299
08 頁）、本院公務電話紀錄（見本院卷一第433、463頁）、
09 天主教耕莘醫療財團法人耕莘醫院114年3月13日耕醫病歷
10 字第1140001360號函（見本院卷二第419頁）在卷為憑。
11 是以，證人A O 1部分顯無傳喚到庭作證或依民事訴訟法
12 第305條第5項進行遠距訊問之可能，附此敘明。

13 4、依據原證8之本院提存所104年度存字第0426號提存書、A
14 O 2於103年12月31日寄送予被告林龍明之存證信函、本
15 院國庫存款收款書、本院自行收納款項收據（見本院卷一
16 第55至61頁）、原證9之北院提存所110年度存字第1419號
17 提存書、110年5月3日存證信函、掛號郵件收件回執、北
18 院國庫存款收款書、北院自行收納款項收據（見本院卷一
19 第63至75頁）、原證13之霧峰鄉六股村辦公室函（見本院
20 卷一第219頁）、原證14之霧峰鄉萬斗六段137號及274號
21 佃戶土地權益促進委員會第一次會議會議紀錄（見本院卷
22 一第221頁）可知，原告之父A O 2及其他系爭土地及185
23 地號土地之地上物所有人因A O 1於收取91年第1期之租
24 谷金後，即未再前往收取租谷金，其等遂於94年6月17日
25 召開佃戶土地權益促進委員會第一次會議，決議請村長以
26 霧峰鄉六股村辦公室名義發函通知地主儘速派員到庄收
27 租，未獲地主回應；嗣原告之父A O 2再於103年12月31
28 日以存證信函催告被告林龍明前往收取地租未果，遂於10
29 4年2月26日向本院提存所辦理提存91年第2期至104年第1
30 期之地租30,693元予被告林龍明受領；及於110年5月3日
31 再以存證信函催告被告林龍明前往收取地租未果，遂於11

01 0年6月17日向北院提存所辦理提存104年至144年之租金9
02 4,440元予被告林龍明受領，迄今仍未經被告林龍明領
03 取。依此可知，佃戶土地權益促進委員會之成立及決議、
04 原告之父A 0 2向法院辦理租谷金之提存，均係基於原告
05 之父A 0 2其主觀認知、單方之作為，並未獲被告林龍
06 明、A 1 0之確認及回應，尚難以此逕謂原告之父A 0 2
07 與被告林龍明、A 1 0間有租地建屋之基地租賃關係存
08 在。

09 5、而就原證12之霧峰區農試所段185地號土地登記第二類謄
10 本（見本院卷一第215至217頁）、原證15之103年12月4日
11 授權書（見本院卷一第223頁）、原證16之存證信函（見
12 本院卷一第225至237頁）、原證17之農試所段185地號佃
13 寮地租佃戶委員會選購位置暨地上物補償說明會（見本院
14 卷一第239至265頁）等事證，係關於被告林龍明、A 1 0
15 將其等於48年2月25日自父親林雲龍繼承取得之該筆185地
16 號土地於103年12月4日出售予A 0 7，當時係由A 0 7找
17 來代書A 0 6辦理買賣契約書之擬訂及後續相關事宜，A
18 0 6於不動產買賣契約簽訂後，即依土地法第104條之規
19 定，進行通知該185地號土地承租人及其繼受人是否願意
20 共同優先購買土地，嗣經推派A 0 5、A 0 7等11人共同
21 購買土地，及辦理後續之地上物補償費收款及發放、地上
22 物拆除及搬遷等事宜。至於，系爭土地得否逕依該185地
23 號土地買賣之處理情形，據以認定原告之父祖輩與被告林
24 龍明、A 1 0間有租地建屋之基地租賃關係存在，仍有待
25 原告提出相關事證以資認定。

26 6、至於，原證21之林松與林雲龍於42年間之租谷收據影本
27 （見本院卷三第451頁），該收據時間為43年11月10日，
28 記載內容為「新台幣貳佰肆拾肆元捌角正係繳納民國四十
29 二年全期分建物敷地0六一三甲之貸地粃貳百七拾貳台斤
30 每百台金九十元計算交收足訖此據、林松先生存、林雲龍
31 代辦人張萬金」，背面並有黏貼中華民國印花稅票。然該

收據上並未指明所繳納租金之標的物其具體之地號，尚難僅憑「建物敷地」、「0.613甲」之記載，而原證19之萬斗六段137地號土地人工作業登記簿上亦有「建物敷地」之記載（見本院卷三第443頁）、原證4之佃人林樹繳納租谷登記單上所記載之面積亦為0.0613（見本院卷一第33頁）等情，即遽謂原告曾祖父林松與被告之父林雲龍及祖父林獻堂間就系爭土地確實存在基地租賃租地建屋契約關係。從而，本件原告既未提出其他相關佐證以資證明該收據確係指系爭土地之收租證明，尚難遽以認定原證21之收據與本案有何證據關聯性，而得採為有利於原告主張之具體事證。

（五）就證人A 0 2、A 0 3、A 4、A 0 5、A 0 6、A 0 7之證述內容：

- 1、證人即原告之父A 0 2固於本院審理中證稱：系爭土地係伊爺爺林松從60年開始向被告林龍明所承租，原證4之繳納租谷登記單係被告林龍明所製作，內容不清楚是誰寫的，收租者是謝先生（按即謝汝東，以下均以其全名稱之），最後是其子A 0 1來收；謝汝東有跟伊父親林樹講過被告林龍明長期在美國，所以都是謝汝東幫忙收租；被告林龍明、A 1 0及其父林雲龍沒有表示過不再繼續出租要收回系爭土地；被告林龍明在九二一地震時有回來看地震情形，有問被告林龍明房屋倒塌要如何處理，被告林龍明有表示會讓佃戶蓋；94年6月有先成立佃戶土地權益促進委員會，目的是被告林龍明沒有來收租，會議中有討論委請地主到庄收取租金，當時是委託霧峰鄉六股村辦公室代為發函，發文後，被告沒有表示，後來我們就提存租金；系爭房屋是伊於68年開始興建，70年完成，71年開始繳稅，原本房子在蓋房子前就拆除了，坐落土地聽父親說是被告林龍明的，伊聽到父親有問謝汝東土厝屋快倒了，是否可以重蓋，謝汝東表示可以，伊不清楚謝汝東有無經過地主同意，但後續謝汝東有繼續收取租金，就表示有同

意；系爭土地只有繳納租金之登記單，沒有租約，收租金都是謝汝東到家裡向伊父親林樹收取，91年是A 0 1來收租金，有來二次，一次是跟其父親來，一次是自己來，也就是最後一次，「謝收」指的就是謝汝東；原證4之登記單一直由我們自己保管；伊興建房屋後，系爭土地租金是拿給父親繳的；伊沒有見過被告A 1 0及其父親，只見過被告林龍明一次，就是九二一地震後，當時林樹及林松都有與被告林龍明、A 1 0簽約，我們家於37年就在系爭土地上設籍，能住在那裡就表示有承租土地；伊不知道謝登標父子有無表明係收取何處租金，渠等來收租金沒有出具授權書，伊不清楚謝登標收取租金有無交給被告林龍明、A 1 0；伊沒有親眼見過或參與60年的簽約，伊係於94年開促進會時，才知道被告A 1 0也是共有人；租約承租人還是伊父親，直到父親過世後，因繼承關係伊才成為繳納租金之責任人等語（見本院卷一第359至365頁）。惟查：

- (1)被告林龍明係於00年0月出生，被告A 1 0係於00年0月出生，於證人A 0 2所稱其祖父林松與被告林龍明成立系爭土地租地建屋關係之60年間，被告林龍明、A 1 0分別為14歲、19歲之未成年人，雖有限制行為能力，但依民法第78、79條之規定，未得法定代理人之允許，所為之單獨行為無效，所訂立之契約，須得法定代理人之承認始生效力，則被告林龍明、A 1 0自無可能以其等個人名義於60年間與原告曾祖父林松簽訂基地租賃契約，而依原告提出之前開事證，亦未見林松有與被告林龍明及A 1 0之法定代理人簽訂基地租賃契約或取得其法定代理人之允許等情。再者，被告林龍明之父親林雲龍於48年2月25日即已過世，而證人A 0 2之祖父林松係於51年4月9日過世，則林雲龍自無可能於60年間仍以其個人名義或被告林龍明法定代理人之身分與林松就系爭土地成立租地建屋契約關係，故證人A 0 2證述當時林松有與被告林龍明、A 1 0簽約乙節，明顯與事實不符，無從採信。

01 (2)又證人A 0 2指稱原證4之佃人林松繳納租谷對帳單暨繳
02 納表（見本院卷一第29至31頁）及佃人林樹繳納租谷登記
03 單暨登記表（見本院卷一第33至35頁）均係被告林龍明所
04 製作，然其上所記載之「林龍明」字跡（見本院卷一第2
05 9、33、35頁），與被告林龍明於103年9月22日出具授權
06 書時所為之親筆簽名（見本院卷二第167頁），二者之書
07 寫筆跡明顯不同，則證人A 0 2證稱原證4之前開資料均
08 係被告林龍明所製作等語，亦與事實不符。再就證人A 0
09 2所稱：林樹及林松都有與被告林龍明、A 1 0簽約等
10 情，然證人A 0 2既稱聽聞父親林樹表示系爭房屋坐落土
11 地是被告林龍明所有、其於94年開促進會時才知道被告A
12 1 0也是共有人等情，則證人A 0 2之父祖林松及林樹於
13 60年間既不知道被告A 1 0亦為系爭土地之共有人，自無
14 可能與被告A 1 0成立基地建屋之租賃契約關係，故證人
15 A 0 2此部分證述，亦屬無據。

16 (3)再者，證人A 0 2固證稱被告林龍明在九二一地震時有回
17 來看地震情形，有問被告林龍明房屋倒塌要如何處理，被
18 告林龍明有表示會讓佃戶蓋等語，然證人A 0 2並未具體
19 指明被告林龍明前往之時間及緣由等細節以供本院查證，
20 佐以被告林龍明具狀否認與原告及其父祖間有系爭土地之
21 租地建屋關係存在，則被告林龍明是否有於九二一地震後
22 前往系爭土地查看、系爭房屋當時有無受損而需重建或修
23 復之情形、若被告林龍明有於災後前往現場，則有無同意
24 原告之父祖得重建或修復系爭房屋等情，在無相關佐證之
25 前提下，本院自無從據以認定。況且，依證人A 0 2所稱
26 系爭房屋是其於68年開始興建、70年完成、71年開始繳
27 稅，原本房屋在其興建前即已拆除等情，原告並未提出相
28 關事證以資證明A 0 2在68年拆除舊有房屋重新建造系爭
29 房屋之前，已經徵得被告林龍明及A 1 0之同意，抑或係
30 A 0 2業已與被告林龍明及A 1 0另行簽訂租地建屋之契
31 約，則A 0 2是否有權逕行在系爭土地上興建系爭房屋，

亦有可議。

(4)復以，依據原證4之繳納租谷對帳單等資料所示，固可認定A 0 1及其父謝汝東於60年至91年之期間，有陸續向原告之父祖輩收取60至90年全期及91年第1期之租金等情，然依證人A 0 2所述其並不清楚謝汝東有無經過地主同意，但後續謝汝東有繼續收取租金就表示有同意等語，由此可知證人A 0 2並無法確認謝汝東及A 0 1父子是否有經被告林龍明及A 1 0之授權或同意，而謝汝東及A 0 1父子亦未曾表明其等係代理地主前來收租，則證人A 0 2逕以A 0 1及其父謝汝東繼續收取租金乙節，逕予推論就系爭土地業已成立租地建屋之租賃關係，在無相關佐證之前提下，尚難遽以採信。

(5)而依證人A 0 2於114年4月2日提出之民事呈述狀暨檢附之萬斗六段163地號土地舊式登記謄本、林樹與私立萊園中學於41年簽訂之臺灣省臺中縣私有耕地租約書、林樹與私立萊園中學於50年簽訂之臺灣省臺中縣私有耕地租約書（見本院卷二第507至513頁）所示，重測前之臺中縣○○區○○鄉○○○段000地號土地係登記林雲龍所有，於39年6月6日贈與當時之私立萊園中學取得，而原告祖父林樹先後於41年及50年間與私立萊園中學分別簽訂私有耕地租約書及適用耕地三七五減租條例之私有耕地租約書，由林樹承租該163地號耕地使用，嗣林樹於92年過世，前開租約之承租人即於92年8月25日變更為A 0 2，而出租人亦變更為財團法人臺中縣私立明台中學（即原私立萊園中學），迄至改制前之臺中縣○○鄉○○○00○0○00○○鄉○○○0000號耕地三七五租約終止登記申請書准予終止租約，可見A 0 2之祖父林樹於41年間起向霧峰林家承租耕地時即有簽訂書面租約。則原告主張系爭土地自60年起即存在租地建屋之基地租賃關係，僅有原證4所示謝汝東及A 0 1收取租金之書面資料，卻未見簽立任何書面租約，即與上情不相吻合，依此推論，系爭土地是否確實有

01 租地建屋之租賃關係存在，已然可議。

02 (6)從而，證人A 0 2前開證述內容既有前開可議之處，則其
03 所為有利於原告主張部分，尚難遽以採信。

04 2、證人A 0 3固於本院審理中證稱：伊爺爺張有水有向霧峰
05 林家承租系爭土地，何時開始不清楚，依照繳納單上記載
06 出租人應該是被告林龍明，沒有書面租約，但有繳納地
07 租、有繳納憑證，伊有見過如原證4之繳納租谷登記單，
08 伊手上也是同樣格式；在爺爺過世前，伊有看過謝汝東
09 （原稱謝先生，均以其全名代入）來家裡收取租金，伊不
10 確定謝汝東有無代理權，但謝汝東來時，爺爺都說這個頭
11 家地、謝汝東是來收租的，且對帳單上面有記載被告林龍
12 明的名字；被告林龍明、A 1 0及其父林雲龍沒有表示過
13 不再繼續出租要收回系爭土地，因為我們沒有見過地主；
14 謝汝東從92年起就沒有來收租，透過當時里長林永欽幫我
15 們服務，里長說土地是被告所有，召開會議決定以里長辦
16 公室發函請地主再派人來收租金，當天伊有去開會也有簽
17 名，促進會之參加資格是租系爭土地之佃戶，但發函後地
18 主沒有任何消息，也沒派人來收租金，伊於92年後就將租
19 金提存；伊居住○○○區○○路00巷00號房屋係於86年興
20 建，蓋屋前沒有通知地主，沒有登記所有權，有房屋稅
21 籍，目前是伊所有；當時不清楚土地所有權人是誰，但因
22 繳租單記載是被告林龍明，住在系爭土地每家都有1張寫
23 的是被告林龍明，所以合理推測土地所有人是被告林龍
24 明；伊不清楚謝汝東來收租時有無提出授權書，但收取租
25 金當下爺爺會拿出前開收租單，讓謝汝東簽收；伊不清楚
26 謝汝東有無將收取地租交給地主；伊住處與原告住處差距
27 100公尺，伊沒有看過謝汝東向原告之父A 0 2收租之情
28 形等語（見本院卷一第366至369頁）。惟查：

29 (1)證人A 0 3所有門牌霧峰區六股路94巷14號房屋，亦係坐
30 落於系爭土地上，而證人A 0 3與被告金祥正公司間目前
31 亦有拆屋還地之民事訴訟繫屬於本院（114年度訴字第919

號），衡情以觀，自己難期證人A 0 3為公正無私之證述。再者，證人A 0 3並未親自見聞原告及其父A 0 2與被告林龍明、A 1 0及謝汝東間之互動往來，而就其所有房屋部分，僅係曾經見聞謝汝東至家中向其爺爺張有水收取過「頭家地」之租金，至於張有水係於何時向何人承租系爭土地、前來收租之謝汝東有無取得地主之授權、系爭土地之所有權係何人等重要細節均無所悉，尚難僅憑其所謂手上持有同原證4相同格式之繳納租谷單及曾以佃戶身分於94年6月參與佃戶土地權益促進委員會第一次會議，即遽以認定原告父祖林松、林樹及A 0 2與被告林龍明、A 1 0間就系爭土地有租地建物之租賃關係存在。

(2)從而，證人A 0 3前開證述內容，尚難遽以為有利於原告主張之具體事證。

3、證人A 4固於本院審理中證稱：伊有向被告林龍明及A 1 0承租系爭土地，沒有簽立書面租約，但有繳納租金，就是謝汝東（原稱謝先生，均以謝汝東代入）來收取，伊有繳納租金之憑證，之前是由父親及爺爺保管，父親於103年過世後交由伊保管；原證4之繳納租谷登記單有見過，伊也有相同的；收取租金時伊年紀還小，他們都是向父親及爺爺收取，伊只知道來收的人是謝汝東，90年以後收租金之人不一樣，比較年輕，伊都有看過；伊不認識收租之人，繳納租金的是父親跟爺爺；被告林龍明、A 1 0及其父林雲龍沒有表示過不再繼續出租要收回系爭土地；當初因為他們沒來收租金，所以才會於94年間成立自救會，當時自救會主委就是父親林祿成，伊是繼承之後才知道這件事，伊沒有參加促進會；伊居住○○○區○○路00巷00號房屋，白色建物是爺爺所蓋，黃色建物是父親於70年左右興建，71年有房屋稅籍，沒有產權登記，目前房屋稅籍登記伊及弟弟各2分之1；伊於繼承後才知道建物坐落系爭土地，土地租單上面寫被告林龍明是所有權人；謝汝東來收租時沒有提出地主授權書；伊不清楚謝汝東收取租金後有

01 無交給地主等語（見本院卷一第370至373頁）。惟查：

02 (1)證人A 4因繼承所得之門牌號碼霧峰區六股路94巷16號房
03 屋，亦係坐落於系爭土地上，衡諸常情，自己難期證人A
04 4為公正無私之證述。而證人A 4並未親自見聞原告及其
05 父祖輩與被告林龍明、A 1 0間之互動往來，而就其所有
06 房屋部分，亦僅曾見聞謝汝東及A 0 1至家中向其父祖收
07 取租金，但謝汝東來收租時並未提出地主授權書，所以不
08 清楚事後有無將收取之租金交給地主，其於父親林祿成過
09 世後，因繼承始知前開房屋坐落在系爭土地上、其父林祿
10 成擔任94年自救會主委，並取得與原證4相同格式之繳納
11 租谷登記單等情；至於證人A 4其父祖係於何時向何人承
12 租系爭土地、前來收租之謝汝東有無取得地主之授權、系
13 爭土地之所有權係何人等重要細節均無所悉，自難僅憑其
14 因繼承取得同原證4相同格式之繳納租谷登記單及其父林
15 祿成曾以佃戶身分參與94年間召開之佃戶土地權益促進委
16 員會第一次會議並擔任主委等情，作為原告及其父祖輩有
17 與被告林龍明、A 1 0間就系爭土地成立租地建物租賃關
18 係之證明。

19 (2)從而，證人A 4前開證述內容，尚難據以為有利於原告主
20 張之事證。

21 4、證人即霧峰區六股里里長A 0 5固於本院審理中證稱：伊
22 從107年開始擔任霧峰區六股里里長，目前是第二任；伊
23 沒有承租系爭土地，伊是同段185地號土地之住戶；當時
24 是父親在繳納租金，但是伊有看過，A 0 1及其父親有表
25 示是代表被告林龍明、A 1 0來收租金，伊是收補償金，
26 先遷離該土地；在處理185地號土地過程中，沒有聽過系
27 爭土地之情形；94年間成立霧峰鄉萬斗六段137地號佃戶
28 土地權益促進委員會，係因地主沒有來收租金，185地號
29 及系爭土地一起開會，請地主來收取租金，參加資格是有
30 承租土地者，每戶可以派一人參加，當時地主方面沒有提
31 到要不要繼續出租，伊沒有接觸過被告林龍明、A 1 0；

伊知道185地號土地及系爭土地是被告林龍明、A 1 0 所有，因為租金繳納單就有寫地主名字；伊從出生就住在185地號，當時住的房屋是父親的，父親與伯父王銅鐘倆兄弟就由一人在當時租約單上面簽名代表，房屋基地是向被告林龍明租地，沒有書面租約，只有繳納租谷證明單，格式就與原證4之繳納租谷登記單相同，但伊沒有看過原證4之租谷單；該185地號土地那時候有其他租地建屋之承租戶，都沒有簽立書面，只有租谷繳納單；伊國中時有看過謝汝東（原稱謝先生，以下均以謝汝東代入）來家裡向父親收取租金並簽收，被告林龍明、A 1 0 都沒有親自來收取租金，伊聽聞父親及伯父所述謝汝東是被告林龍明之委託人，但伊不知道謝汝東有無提出地主授權書，亦不知道謝汝東之名字，也不知道謝汝東受委託之範圍，只知道針對185地號部分；伊聽父親講有向謝汝東口頭提及房子要翻修，但不清楚謝汝東有無向被告林龍明、A 1 0 提起此事；被告林龍明、A 1 0 於103年出售185地號土地時，通知基地承租戶行使優先承買權時，沒有要求補繳92年以後之地租，伊也沒有補繳或提存等語（見本院卷一第373至378頁）。惟查：

(1)證人A 0 5 雖稱其係農試所段185地號土地之住戶，其父繳租時有看過，A 0 1 及其父謝汝東有表示是代表被告林龍明、A 1 0 來收租金等語，然又稱係聽聞父親及伯父所述謝汝東是被告林龍明之委託人，但不知謝汝東有無提出地主授權書，亦不知謝汝東之名字，及其受委託之範圍等語，則證人A 0 5 對於謝汝東及A 0 1 究係受被告林龍明一人委託抑或係被告林龍明與A 1 0 二人共同委託，先後陳述不一；而就其獲知謝汝東及A 0 1 係受被告林龍明委託前來收取租金之管道，究竟係當場聽到A 0 1 及其父謝汝東親口表示抑或係聽聞自其父伯轉述，前後陳述亦有歧異，其證述之可信度已然堪疑。

(2)又證人A 0 5 固稱其知道系爭土地是被告林龍明、A 1 0

所有，因為租金繳納單就有寫地主名字等情，然原證4之繳納租谷登記單等資料上僅有「林龍明」之名字，並無另一共有人「A 1 0」之記載；而依原證12之霧峰鄉萬斗六段274地號土地登記第二類謄本（見本院卷一第217頁）所示，其列印時間為94年6月13日，其上有被告林龍明、A 1 0共有系爭土地鄰近土地之記載，依此推論，證人A 0 5應係於94年6月間召開佃戶土地權益促進委員會第一次會議時，始知悉被告A 1 0亦為系爭土地共有人，較合情理，則被告A 1 0自無可能於60年間即與原告之父祖輩成立基地建屋之租賃契約關係。

(3)復以，依據原證13之94年6月霧峰鄉六股村辦公室函（見本院卷一第219頁）、原證14之94年6月17日霧峰鄉萬斗六段137號及274號佃戶土地權益促進委員會第一次會議會議紀錄（見本院卷一第221頁）可知，召開該佃戶土地權益促進委員會之目的，係因地主自92年起即未派人前往收租，乃透過霧峰鄉六股村辦公室發函催請地主派員前往收租。按證人A 0 5所稱於94年間成立佃戶土地權益促進委員會，參加資格是所有承租土地者，每戶可派一人參加等情，然參與會議者除係坐落系爭土地上之房屋所有權人外，並未見參與者提出相關文件以資證明其具備參與資格，則參與該次會議者是否當然即可推定其係系爭土地之合法承租戶，亦有待查證。而依證人A 0 5所稱在處理該185地號土地買賣過程中，並未聽過系爭土地之情形等情，則系爭土地上之地上物所有權人既然於94年6月間主動發函要求地主前往收租，而被告林龍明於103年間決定出售該185地號土地時、被告A 1 0於103年12月4日與A 0 7簽訂不動產買賣契約書時、A 0 7邀請被告A 1 0至其興建完成房屋及帶同前往系爭土地查看時，均未見原告之父A 0 2及其他系爭土地上之地上物所有人趁此等機會，主動與被告A 1 0聯繫以補繳自91年第2期起未收取之租金，則原告及其父祖輩就系爭土地有無租地建屋之租

賃關係存在乙節，確屬可疑。

(4)至於，證人A 0 5於114年2月18日到庭作證後，於114年4月9日提出之補充說明書（見本院卷二第529頁），另稱其因繼承而成為該185地號佃寮地承租戶，據了解系爭土地也是同樣情形之佃寮地，最初都是因為霧峰林氏家族來臺墾荒，招募租佃戶承租林氏家族耕地種植，因而開放185地號與系爭土地予承租戶自建房屋居住，並向承租戶收取建屋土地之租金等情，顯見證人A 0 5並未親身見聞系爭土地之狀況，而依該補充說明書之內容，核與代書A 0 6提出之呈報說明大致相符，衡情以觀，當係證人A 0 5於到庭作證後，透過瞭解本案相關事證後所形成之認知，尚難資為有利於原告之事證。又證人A 0 5稱租谷繳納單據上雖只有寫林龍明，但據其父親及伯父等長輩口口相傳，出租人就是林氏家族之全部地主，林龍明是作為出租人全體之代表或代號而已，且地主方面在該185地號土地出售時，也都承認是由被告林龍明及A 1 0等全部地主共同出租，並無任何異議等情，然證人A 0 5並無法提出相關事證以資證明其所謂父伯輩口口相傳之資訊正確性，且其並未參與該185地號土地出售之過程，而係選擇領取補償金自行搬遷，則其所謂地主方面也都承認被告林龍明及A 1 0等全部地主共同出租乙節，當係事後聽聞自他人之陳述，何況，原地主林雲龍並非僅有被告林龍明及A 1 0兩名子女，僅係將系爭土地由被告林龍明及A 1 0二人繼承，且被告林龍明及A 1 0於103年12月4日與A 0 7簽訂不動產買賣契約書時，承認185地號土地上有租賃權存在，是否當然等同於承認系爭土地上亦有租賃權存在乙節，在無其他佐證之前提下，尚難遽此推論。

(5)從而，證人A 0 5之證述內容既有前開可議之處，自無從據以為有利於原告主張之事證。

5、證人即代書A 0 6固於114年3月11日提出呈報說明暨檢送之附件資料（見本院卷二第25至406頁）並於114年6月3日

01 在本院審理中證稱：原證15之授權書係伊與被告A 1 0於
02 103年12月4日在臺中市南區文心南十路伊事務所所簽訂，
03 當時在場人有A 0 1、買方A 0 7、共同承買人、被告A
04 1 0、陳居亮律師及A 0 7找來之中人孫國男；當天還有
05 簽訂臺中市○○區○○○段000地號土地之不動產買賣契
06 約書，因A 0 1只有收過90、91年之土地租金，之前係由
07 其父謝汝東收取，在談的過程中，A 0 1都有跟伊說要處
08 理土地的事情，因為本件買賣之中間傳遞者都是A 0 1，
09 所以伊就找A 0 1當該不動產買賣契約之見證人；該買賣
10 契約係伊草擬，陳居亮律師於簽約時有增補第10條第5
11 項、第14條第6項等約定，因後續是由伊處理，才會由被
12 告A 1 0簽立委任書授權給伊；該契約第6條會約定將A
13 0 1列為賣方共同受通知代表人，係因為被告A 1 0長年
14 居住北部，我們都是透過A 0 1轉達，伊希望將A 0 1列
15 為共同受通知人，可以代理被告A 1 0；系爭土地與該18
16 5地號土地都是林家出租之佃寮地，A 0 7表明要購買其
17 所居地之185地號土地時，被告A 1 0有透過A 0 1表示
18 希望兩筆土地一起處理，但A 0 7沒有能力一次購買2筆
19 土地，且系爭土地上之地上物所有權人更多更複雜，伊是
20 聽聞A 0 1講的；被告A 1 0沒有就系爭土地簽訂授權
21 書，伊只有見過被告A 1 0一、兩次而已，比較常見的是
22 A 0 1；被告A 1 0本意是要賣系爭土地，她很清楚其祖
23 先有將土地租給佃農，所以當時想要讓佃農一起承購；因
24 為系爭土地沒有委託給伊，所以伊不敢去調查，但當時A
25 0 2有向伊表示購買之意願；伊有看過系爭土地日據時代
26 之手抄本，上面有記載系爭土地為「佃寮」，又有收租金
27 之租單及建屋在系爭土地上之事實，依此判斷，系爭土地
28 上之地上物所有人均係向地主合法租地建屋；伊從來沒有
29 碰過被告林龍明，只有見過被告A 1 0，但被告A 1 0沒
30 有提過系爭土地係租給佃農建屋使用這件事，都是A 0 1
31 跟伊說的，A 0 1有提示過系爭土地之收租單給伊看，但

伊沒有影印，被告A 1 0沒有跟伊講過系爭土地遭人私自無權占用這件事；伊看過的系爭土地收租單（即原證4之租谷繳納登記表）其上有A 0 1之簽名，外觀及格式看起來與185地號的收租單一樣，但是否相同伊不清楚，伊沒有向A 0 1確認過，不過該文件是A 0 1提給伊，伊不知道是誰提出交給A 0 1，也不知道後續由誰保管、現有無留存；至於記載「謝收」部分，伊不清楚是何人簽收；繳納租金之證明就是租谷繳納登記表，地主部分只記載被告林龍明，伊沒有看過記載租約之書面文書；被告A 1 0及A 0 1都有跟伊說佃寮地租金是由A 0 1所代收；伊跟A 0 1見面的時間是在103年；被告A 1 0沒有提過委託A 0 1收取租金的事情；A 0 1沒有給伊租單，沒有辦法計算佃農在系爭土地上興建農舍之面積及比例；本件係經由孫國男介紹A 0 1給A 0 7認識，A 0 7再帶伊去跟A 0 1、孫國男見面，大約有5、6次，第一次見面時，A 0 1有提到地主即被告A 1 0之要求，希望買方直接購買，自行處理地上物之問題，A 0 2在185地號土地簽約前就有提到要購買系爭土地，簽約後還有提及，但因無法整合地上物所有人，就不了了之；呈報說明提到地主早年移居國外，185地號及系爭土地地租都是A 0 1來代收；被告A 1 0及A 0 1同時來找伊，他們沒有講過林家係以何方式授權以向佃寮戶收取185地號及系爭土地地租；伊沒有要求185地號土地佃寮戶提出繳納土地租金證明，伊是做現況調查，確認他們都住在該土地上，繳納租金證明就是租谷繳納登記表，伊沒有看過記載租約之書面文書；印象中185地號佃寮戶之租谷繳納登記表地主部分只有記載被告林龍明；當時之租谷繳納登記表是由A 0 1提給伊的；A 0 1及被告A 1 0都有跟伊說過佃寮地租金是由A 0 1所代收乙事，伊看到185地號及系爭土地兩個地號租谷登記簽收表文書就是A 0 1簽名；當時系爭土地是因為沒有買方要簽約，才沒有一併授權處理；原證15之授權書上被告

A 1 0之簽名筆跡，與買賣契約書尾頁被告A 1 0本人之簽名筆跡看起來不一樣，伊不確定是否是被告A 1 0本人所簽；伊與被告A 1 0十幾年前見面時所談的內容，伊只知道當時兩筆土地都要出售；被告A 1 0與A 0 1間是委任關係，因為他們二人同時出現在伊面前，伊不需要確認他們之間的關係，每次溝通都是A 0 1在溝通；伊跟A 0 1間之對話並沒有再向被告A 1 0作確認；伊不知道A 0 1去收取租金後將租金交給何人，伊跟A 0 1見面的時間是在103年；伊不知道系爭土地的租谷單有哪些人，因為沒有統計完成；A 1 0沒有提過A 0 1收取租金的事情；185地號土地是A 0 7打電話找委託伊辦理協助價購，伊只有協助寄出存證信函，沒有將所辦理之資料提供給第三人使用；伊於103年受託處理185地號土地買賣事宜之前，不曾與被告林龍明或A 1 0接洽處理其他事宜；伊不知道被告林龍明、A 1 0於九二一地震後有無前往系爭土地，但當時都是委託A 0 1去收租，所以應該是A 0 1來看；被告A 1 0沒有跟伊說她委託A 0 1去收租；因為原本計畫要開發，所以伊有申請該土地登記謄本，知道土地所有權人係林龍明、A 1 0；A 0 1給伊185地號租單後，伊自己就可以反推面積比例，系爭土地沒有給伊租單，所以沒有辦法計算；A 0 1去收租時，沒有出示任何代理收租之授權書，只有拿收租單去收而已，這是伊知道的，伊沒有跟A 0 1去收租，但伊有看到A 0 1提出之收租單，其上有他的簽名等語（見本院卷三第171至184頁）。惟查：

(1)證人A 0 6雖稱：伊有看過系爭土地日據時代之手抄本，上面有記載系爭土地為「佃寮」，又有收租金之租單及建屋在系爭土地上之事實，依此判斷，系爭土地上之地上物所有人均係向地主合法租地建屋等情，然觀諸被告金祥正公司所提被證5及原告所提原證19之系爭土地（即重測前之萬斗六段137地號）日據時期土地登記簿及光復初期土地舊簿（見本院卷三第329至332、443至447頁）之內容，

其上僅有「建物敷地」並無「佃寮」之記載，並無證人A 0 6所稱「佃寮地」之記載。而所謂「建物敷地」，係建築法規中定義之建築基地，即可供建築或已有建築物並受建築法規規範之土地，尚無從據以判斷系爭土地為出租他人建屋使用之佃寮地。則證人A 0 6證稱系爭土地上之地上物所有人均係向地主合法租地建屋等情，顯與現有事證不相符合事實。

(2)而由證人A 0 6先後證稱：A 0 1及被告A 1 0都有跟其說過佃寮地租金是由A 0 1所代收乙事、A 1 0沒有提過A 0 1收取租金的事情、被告A 1 0沒有跟其說她委託A 0 1去收租、其不知道A 0 1去收取租金後將租金交給何人等情可知，其對於被告A 1 0有無向其提及委託A 0 1代為收取佃寮地租金乙事，前後陳述不一，且對於A 0 1收取租金後交付何人乙節並無所悉。佐以，依證人A 0 6所稱係於103年始與A 0 1見面，而其主觀認為被告A 1 0與A 0 1間是委任關係，係因其等二人同時出現在其面前，而每次見面都是由A 0 1與其溝通，故其與A 0 1間之對話並未再向被告A 1 0作確認等情，然依證人A 0 6所述係因本件買賣之中間傳遞者都是A 0 1，所以其找A 0 1當該不動產買賣契約之見證人；本件係經由中人孫國男介紹A 0 1給A 0 7認識，A 0 7再帶其去跟A 0 1、孫國男見面等情，則被告A 1 0與A 0 1間有無委任關係存在、被告A 1 0有無委託A 0 1前往系爭土地或該185地號土地收取租金等情，在無其他佐證可供查證之前提下，尚難僅憑證人A 0 6出於個人主觀臆測之詞據以為有利於原告主張之認定。

(3)所謂「佃寮地」，通常指臺灣早期墾拓時期，佃農們搭建之臨時工寮（佃寮）聚集而成之聚落；地主與佃農間，係由地主提供土地、資本設備，佃農則負責耕作，並以地租（如年租、半租）形式回報地主。「佃」指佃農，負責耕作；「佃戶」即佃農，指租用他人土地耕作之農民；

「寮」則指簡陋之房屋、工寮而言。又「佃寮戶」一詞，主要出現在臺灣清治至日治時期之土地開發與租佃背景中，意指居住在田寮（地主為佃農建造之小型農舍）中，向地主承租土地耕作並繳納租谷之農戶。「佃寮」是指地主為了方便佃農就近耕作，在田間或開墾地附近建造之簡陋房舍。地主通常會無償提供或收取微薄租金供佃農居住。在古文書（如完單、契據）或早期之戶籍記錄中，被標記為「佃寮戶」或「寮戶」之群體，通常是以家庭為單位居住在這些農舍中之佃農。佃寮戶與地主之間存在嚴謹之契約關係，地主除了提供土地與住所，有時還會提供農具或林木採伐權，而佃寮戶則負責土地開發、修繕房舍內部，並按期繳納「私租谷」或「大租/小租」。

- (4)本件依證人A 0 6所述系爭土地與同段185地號土地都是林家出租之佃寮地乙節，均係經由A 0 1之管道而獲悉，並未向被告林龍明或A 1 0或其他霧峰林家宗親確認過，則A 0 6所製作之呈報說明(一)佃寮土地說明，所稱「租佃緣由：自林氏家族來台墾荒，即召募租佃戶承租林氏家族耕地種植，並依一定比例收取租金，林氏家族為顧及佃農之居住需求，故開放佃寮土地供其自建房舍，酌收租金（穀租）…。」（見本院卷二第25頁），顯亦係其於103年間因受託處理該185地號土地出售相關事宜時，與A 0 1及A 0 7接觸所獲悉，並非依其親身見聞所得之資訊。而依證人A 0 6證稱其未要求該185地號土地佃寮戶提出繳納土地租金證明，僅是做現況調查以確認他們都住在該土地上等情，若證人A 0 6所稱A 0 1有提示如原證4所示之系爭土地及該185地號土地繳納租谷登記單等情屬實，則證人A 0 6理應要求185地號之地上物所有人提出租谷單後逕依該收租紀錄進行確認即可，為何要捨此不為，另行做現況調查據以認定，則該185地號土地上之地上物所有權人是否均為佃寮戶乙節，顯然並未經證人A 0 6查證確認，依此推論，當時為解決該185地號土地上之

01 地上物問題，而以土地法第104條規定發函通知所有地上
02 物所有權人表示有無行使優先權，是否為當時之便宜措施
03 即非無疑。則被告A 1 0就此所辯，即非全然無據。

04 (5)再就證人A 0 6所稱其看到185地號及系爭土地兩個地號
05 租谷登記簽收表文書就是A 0 1簽名等情，惟A 0 7於10
06 3年間向被告林龍明及A 1 0表示要承買185地號土地時，
07 系爭土地並無人向被告A 1 0或A 0 1表示要承買，而依
08 證人A 0 6所述被告A 1 0並未就系爭土地簽訂授權書且
09 其只有見過被告A 1 0一、兩次而已等情，被告A 1 0於
10 出售185地號土地時既未委託證人A 0 6一併處理系爭土
11 地，何以A 0 1會將系爭土地之繳納租谷登記單等資料提
12 供予證人A 0 6觀看？另證人A 0 6證稱原告之父A 0 2
13 於185地號土地簽約之前後均有向其表示要購買系爭土地
14 之情，而依其所稱被告A 1 0於簽約前即告知希望兩筆土
15 地一併處理，既然系爭土地已有原告之父A 0 2表達有購
16 買土地之意願，何以未見證人A 0 6將此訊息轉達予A 0
17 1或被告A 1 0知悉？甚至於引薦A 0 2與A 0 1或被告
18 A 1 0碰面進一步商談？現有事證就此部分亦無相關事證
19 可佐，則證人A 0 6就前開證述部分是否屬實亦有可議。

20 (6)復以，依證人A 0 6先後證稱：原證15之授權書係其與被
21 告A 1 0於103年12月4日在臺中市南區文心南十路其地政
22 士事務所簽訂、該不動產買賣契約書係其草擬，因後續是
23 由其處理，才會由被告A 1 0簽立委任書授權、原證15之
24 授權書上被告A 1 0之簽名筆跡，與買賣契約書尾頁被告
25 A 1 0本人之簽名筆跡看起來不一樣，伊不確定是否是被告
26 A 1 0本人所簽等情，可見其對於原證15之授權書是否
27 為被告A 1 0本人所簽名乙節，前後陳述明顯歧異。而依
28 被告A 1 0於本院中所述其並未看過原證15之授權書，其
29 上亦非其簽名，印文部分不確定對不對，但被告林龍明部
30 分，不可能是被告林龍明簽名，且印文看起來不太一樣等
31 語（見本院卷三第281至282頁）；佐以，就原證15之授權

書上「A 1 0」之簽名筆跡及印文，經與被告A 1 0本人於同日在「不動產買賣契約書」末頁上所為之簽名筆跡及印文（見本院卷三第286頁），以肉眼比對結果，二者明顯不同，且兩份文件之時間均記載為103年12月4日，證人A 0 6為便於後續通知佃寮戶是否以承租人之身分行使優先承買權等相關事宜，按理於103年12月4日被告A 1 0到場簽約時即應一併提出授權書讓其簽名蓋章，於此情況下，顯無可能在原證15之授權書出現不同筆跡及印文之情。參以，證人A 0 6證稱每次溝通都是A 0 1在溝通、其與A 0 1間之對話並沒有再向被告A 1 0作確認等語，依此推論，證人A 0 6對於後續以優先承買權方式處理該185地號土地之地上物搬遷補償事宜，極有可能並未經告知被告A 1 0或徵得其同意，則被告A 1 0陳稱因出售185地號土地時我們要賣清，都是A 0 7、A 0 6去處理，後來才知道A 0 6用優先購買權方式去處理，由A 0 7、A 0 6去跟住戶們溝通等情，即非無據。

(7)再者，依據A 0 6所製作之呈報說明(一)佃寮土地說明，固有提及「租佃緣由：自林氏家族來台墾荒，即召募租佃戶承租林氏家族耕地種植，並依一定比例收取租金，林氏家族為顧及佃農之居住需求，故開放佃寮土地供其自建房舍，酌收租金（穀租），直至現今，唯地主早年移居國外，事後經歷九二一強震災害，地主念及租佃戶生活困苦，於民國92年停收租金；…。」（見本院卷二第25頁）。然觀諸原證4之佃人林樹繳納租谷登記單（見本院卷一第35頁），其上記載A 0 1於90年3月5日前往收取88年1、2期及89年1、2期之租谷金，及於91年10月6日前往收取90年1、2期及91年1期之租谷金後，始未再前往收取租金等情可知，若地主確係因念及租佃戶於九二一地震後生活困苦，理應於88年9月21日地震後之重建期間，即表明不向租佃戶收取重建期間之租金，而非於A 0 1向租佃戶收取災後3年期間之租谷金後始停收租金，故證人A 0

01 6 前開所述，顯與常情有違，要難採信。

02 (8)另證人A 0 6 雖於114年3月11日提出之呈報說明(六)謂：

03 「本人原與地主A 1 0 及其收租金代理A 0 1 多次見面，
04 均有表明農試所段185及54地號均屬佃農居住興建農舍之
05 佃寮地，且經其收取租金（即穀租）逾50幾年，事後因九
06 二一地震致災損嚴重，以致於民國92年停收租金至今，雖
07 然無進行簽署租約書面之形式，但已有收取租金實際之作
08 為，我個人觀察認為係屬於『不定期租約』之一種型態，
09 可認為雙方有意思一致的合意契約行為。」（見本院卷二
10 第29頁），然證人A 0 6 對於被告A 1 0 有無委託A 0 1
11 代理收取系爭土地之租谷金、被告A 1 0 有無向其表明系
12 爭土地有出租與佃農興建農舍等情既無所悉，則其立論基
13 礎即有可議，依其個人所為之觀察做成之結論，自無從採
14 信。

15 (9)從而，證人A 0 6 前開證述內容，既有前開可議之處，自
16 無從據以為有利於原告主張之事證。

17 6、證人A 0 7 固於本院審理中證稱：伊有承租185地號土
18 地，該地出租人為被告林龍明，伊當時只知道他一人，是
19 後來買賣簽約才發現還有被告A 1 0，當初沒有書面契
20 約，只有口頭約定，收取租金是謝汝東來收；九二一地震
21 後沒有多久，被告林龍明有過來巡視，詳細時間不記得，
22 當天他先看系爭土地，然後伊趕過去和他會合，當時陪同
23 者為謝汝東、老村長林水欽（現已過世），被告林龍明過
24 來看時，我們出租農友當場建議因土石厝有些已經倒了，
25 無法修復，建議被告林龍明可否讓我們修復，被告林龍明
26 就有默許，也有說出要讓我們修理，系爭土地與185地號
27 土地相距150-160公尺，被告林龍明在系爭土地勘查，伊
28 趕過去請被告林龍明過來伊家談話，後來他才同意讓我們
29 修復；伊有參與185地號土地買賣過程，會找A 0 1 當見
30 證人，是因為後來來收租金的是A 0 1，我們知道必須透
31 過他才能找到地主，伊聽父親張秀木於70幾年時說A 0 1

01 是幫被告林龍明收租的；A 0 1 來收租時，伊有在場過，
02 但沒有詢問過是否受被告林龍明委託來收租，伊沒有跟他
03 接觸；185地號土地洽購過程中，伊沒有見過被告林龍
04 明，只有在正式簽約之前一、兩個月見過被告A 1 0 一
05 次，被告A 1 0 跟A 0 1 有去185地號土地現場看，她在
06 現場跟伊談到希望連同系爭土地一起購買，被告A 1 0 有
07 說系爭土地與185地號都是佃寮地，被告林龍明也希望一
08 起賣；伊財力不足，無法一次購買兩塊土地，且系爭土地
09 面積2000多坪，上面住了30多戶，情況比較複雜，伊向被告
10 A 1 0 表示先讓伊購買185地號土地，以後觀察看看，
11 有機會再買系爭土地；簽約當日又與被告A 1 0 碰面一
12 次，高鐵那次也有見過，不記得簽約前見過A 1 0 幾次；
13 土地買賣完成後，被告林龍明有設宴感謝伊，被告林龍明
14 是透過A 0 1 聯絡伊，叫伊去參加，詳細時間不記得，應
15 該是107、108年前伊房子蓋好時，地點在長榮桂冠，被告
16 林龍明與A 1 0 都有出席，系爭土地佃農林水欽、林義勝
17 也有參與該次宴會，該二人是伊邀請他們過來參與宴會，
18 因為伊185地號土地處理得很好，被告林龍明覺得伊應該
19 可以處理系爭土地，林水欽當時是我們村長，而林義勝在
20 農會上班，比較懂事理；該次宴會，被告林龍明與A 1 0
21 都有提到希望伊來處理系爭土地，是被告林龍明先提起，
22 後來被告A 1 0 也有提；該次宴會後，伊於111或112年間
23 帶妻女上臺北時，有主動邀約被告A 1 0，在律師事務所
24 碰面，對方是被告A 1 0 及兩位陪同律師到場；當時系爭
25 土地佃農有主張三七五租約，伊只是跟被告A 1 0 律師請
26 教建地是否受三七五租約之保障，律師有提到只有農地有
27 保障，建地不受保障，該次見面，被告A 1 0 口頭請伊幫
28 忙，希望趕快處理，但沒有正式簽約，後來伊有跟幾位佃
29 寮戶溝通，沒有共識，後來被告A 1 0 叫伊不要再處理
30 了，她堂嫂會處理；伊有看過如原證4之185地號租谷對帳
31 單，伊自己也有繳納，租谷單要給收租的人簽名；被告林

龍明在九二一地震後到伊家時，當場有林水欽、張明吉、A 0 2，張明吉、A 0 2都有說他們房子倒了需要修繕；謝汝東或A 0 1持租谷單過去收185地號租金時，伊有跟過幾次，但系爭土地部分沒有跟；伊於103年買賣土地前，不認識被告林龍明、A 1 0其父輩祖先，亦不曾與被告A 1 0、林龍明接洽處理其他事宜；簽約前，被告A 1 0請伊處理系爭土地收購事宜，當時伊找的代書A 0 6、A 0 1也有在場，伊記得在高鐵站有提到，後來簽約當天也有提到；被告A 1 0跟伊提及系爭土地時並沒有提供資料給伊，但A 0 1有給伊原始繳租人之資料，大約16個人，不確定是否還能找到這些資料；伊於102年即買賣土地前一年認識A 0 1，A 0 1從事何工作伊不清楚，伊是透過朋友孫國男才認識A 0 1，A 0 1是收租的，要透過A 0 1伊才能找到地主；70幾年是謝汝東來收租金，最後一次約90、91年左右則是謝汝東、A 0 1一起來等語（見本院卷三第270至278頁）。惟查：

(1)依證人A 0 7所稱其當時只知道出租人為被告林龍明一人，是後來103年12月4日簽約時才發現還有被告A 1 0等情；佐以，原證4之繳納租谷對帳單暨繳納表等資料（見本院卷一第29至35頁）上僅有「林龍明」之記載，雖然原證13之霧峰鄉六股村辦公室函（見本院卷一第219頁）有併予通知被告A 1 0，然依原證8、9（見本院卷一第55至75頁）所示，原告之父A 0 2於103年及110年均僅向被告林龍明為催告收租及辦理提存，顯見原告及其父祖輩A 0 2、林樹、林松並未認知與被告A 1 0間有系爭土地之基地租賃關係存在。

(2)又證人A 0 7稱九二一地震之後沒有多久，被告林龍明有過來巡視，詳細時間不記得，當天他先看系爭土地，然後伊趕過去請他到家中談話，被告林龍明先係默許也有說出讓我們修復，後來才同意讓我們修復等語，固與證人A 0 2證稱：被告林龍明在九二一地震時有回來看地震情形，

其有問被告林龍明房屋倒塌要如何處理，被告林龍明有表示會讓佃戶蓋等語（見本院卷一第360頁）相符。而依被告林龍明身分證號碼查得其美國護照號碼，透過移民署雲端資料查詢-中外旅客個人歷次入出境資料可知，被告林龍明於88年9月17日入境至88年9月29日出境、88年10月30日入境至88年11月2日出境、88年11月7日入境至88年11月14日出境，此有外交部領事事務局112年8月9日領一字第1125123212號函檢送之入出境資訊連結作業（見本院卷四第333至337頁）、移民署雲端資料查詢-中外旅客個人歷次入出境資料（見證物卷第12至13頁）在卷可稽，故被告林龍明於88年9月21日大地震發生時人係在臺灣境內無誤。惟依證人A 0 6所證述伊不知道被告林龍明及A 1 0有無於九二一地震後前往系爭土地，但當時都是委託A 0 1去收租，所以應該A 0 1來看等語（見本院卷三第182頁），則被告林龍明人雖在臺灣，然於災後有無前往系爭土地查看災情、若有前往，係以單純土地所有人身分前往查看現場情形，抑或係以出租土地與他人建屋使用之出租人身分前往查看，均有賴其他事證以供確認。

(3)觀諸證人A 0 7前開所述，被告林龍明既已在系爭土地查看時默許並說出讓地上物所有人修復倒塌房屋，何以證人A 0 7還要刻意將其帶至住處，讓其同意修復房屋？則證人A 0 7就此部分之證述是否屬實，已然可議。再者，由系爭土地與該185地號土地之位置圖（見本院卷二第139頁）、103年5月2日地籍圖謄本（見本院卷二第141頁）觀之，系爭土地與該185地號土地雖均係在六股村，然二者中間相隔數筆土地，距離非近，則證人A 0 7是否明確知悉系爭土地之狀況，亦非無疑；而由前開位置圖所示，系爭土地並非位於車籠埔斷層直接影響之區域（見本院卷二第139頁），而原告於本案中亦未提出其父A 0 2於71年間重建之系爭房屋有因九二一地震倒塌而須重建之相關事證，則被告林龍明本人是否確實有於九二一地震後前往系

01 爭土地現場察看並允諾原告之父A 0 2得以承租人身分在
02 系爭土地重建等情，仍有賴其他事證之提出以供查證確
03 認。

04 (4)復以，觀諸證人A 0 7與被告林龍明、A 1 0就該185地
05 號土地所簽訂之「不動產買賣契約書」（見本院卷二第15
06 1至165頁），固經草擬之代書A 0 6於前言中提及「...4.
07 免除土地法104條優先承買權之困擾，縮短移轉過戶流程
08 時間。5.完成地主祖先照顧租佃戶遺願。」（見本院卷二
09 第151頁），惟依被告A 1 0於本院審理中陳稱：因為出
10 售185地號土地時我們要賣清，都是A 0 7、A 0 6去處
11 理，後來才知道A 0 6用優先購買權方式去處理，由A 0
12 7、A 0 6去跟住戶們溝通；在185地號土地簽約過程
13 中，及該土地買賣成立後受邀前往A 0 7住處，經A 0 7
14 帶其過去系爭土地看時，均無系爭土地之地上物所有人前
15 來表示要購買系爭土地或是要繼續繳納租金等情（見本院
16 卷三第281、290頁），則系爭土地與該185地號土地之情
17 形是否完全相同而可比附援引，是否可以據此認定原告之
18 父祖輩A 0 2、林樹、林松與被告林龍明、A 1 0間就系
19 爭土地有租地建屋之基地租賃關係，亦屬存疑。

20 (5)又依證人A 0 7所述該185地號土地買賣，會找A 0 1當
21 見證人，是因為後來收租的是A 0 1，我們知道必須透過
22 他才能找到地主，伊聽父親張秀木於70幾年時說A 0 1是
23 幫被告林龍明收租的、其於102年即買賣土地前一年認識
24 A 0 1，透過朋友孫國男認識A 0 1，A 0 1從事何工作
25 不清楚，但A 0 1是收租的，要透過A 0 1才能找到地主
26 等情，可見證人A 0 7購買185地號土地時，主要聯繫對
27 象係A 0 1，過程中並未見證人A 0 7有向A 0 1或被告
28 林龍明及A 1 0確認過系爭土地有無基地租賃關係存在等
29 情；佐以，證人A 0 6於本院審理中證稱：不動產買賣契
30 約書第6條會約定將A 0 1列為賣方共同受通知代表人，
31 係因為被告A 1 0長年居住北部，我們都是透過A 0 1轉

達，其希望將A 0 1列為共同受通知人，可以代理被告A 1 0等語（見本院卷三第173頁）；參諸，185地號土地之不動產買賣契約書第6條第3項固有「…賣方同意由受通知人：A 1 0君…、及謝登標君…為共同受通知代表人…。且對賣方通知代表人送達之通知，其效力及於賣方全體。」之約定（見本院卷二第157頁），然此不當然表示A 0 1及其父謝汝東向租佃戶收取租金，係經被告林龍明及A 1 0之事前授權或事後同意。由此可見，A 0 1係經證人A 0 6找來擔任該契約之共同受通知人，並無相關事證可認其與被告林龍明及A 1 0間有委任關係存在，除證人指稱聽聞自其父祖輩之陳述外，亦未見有何A 0 1於收租時曾以被告林龍明代理人自居之相關事證，更未見A 0 1在185地號土地買賣過程中有何對外宣告其係被告林龍明及A 1 0代理人之具體事證，則原告主張本件應有民法第169條表見代理之適用等情，即屬無據。

- (6)另就證人A 0 7所述被告A 1 0於簽約前1、2個月與A 0 1至185地號土地現場看時，有向其談到希望連同系爭土地一起購買，及系爭土地與185地號土地都是佃寮地，被告林龍明也希望一起賣等情，明顯與被告A 1 0所述係於185地號土地出售後，詢問證人A 0 7有無意願一併購買；不清楚系爭土地是否為佃寮地等情（見本院卷三第285、286頁）不相符合；而依證人A 0 7找來協助辦理之代書A 0 6證稱當時有原告之父A 0 2表明有購買系爭土地之意願，若被告A 1 0係於出售185地號土地前即告知證人A 0 7一併出售系爭土地，而當時已有A 0 2向代書A 0 6表示有購買意願，按理代書A 0 6應會將此訊息告知證人A 0 7，證人A 0 7亦當告知被告A 1 0，或讓A 0 2在被告A 1 0到場時介紹見面或商討，本案既未見證人A 0 7到庭作證時提及A 0 2有意願購買系爭土地乙事，而被告A 1 0亦表示過程中並無人向其表示有意願購買系爭土地之情，則被告A 1 0所稱係在185地號土地出售

01 後，始因證人A 0 7處理妥適，向其詢問有無意願一併購
02 買系爭土地等情，較為合理可信。

03 (7)從而，本件尚難憑證人A 0 7前開證述內容及其就買賣18
04 5地號土地之經歷，遽以為有利於原告主張之事證。

05 7、參諸被告A 1 0於本院審理中經具結後陳稱：伊與被告林
06 龍明繼承系爭土地前，父輩祖先沒有將系爭土地出租予原
07 告之曾祖父林松、祖父林樹、父親A 0 2或其他人租地建
08 屋；其等於112年間將系爭土地出售給被告金祥正公司
09 前，亦未將系爭土地出租予原告及林松、林樹或其他人租
10 地建屋；伊與被告林龍明並未親自或授權謝汝東及A 0 1
11 父子向系爭土地上建物所有人收取過租金，亦未收到過租
12 金，其等沒有同意或授權謝汝東、A 0 1同意A 0 2在系
13 爭土地上興建房屋；因為出售185地號土地時我們要賣
14 清，都是A 0 7、A 0 6去處理，後來才知道A 0 6用優
15 先購買權方式去處理，由A 0 7、A 0 6去跟住戶們溝
16 通；當時是A 0 7找到A 0 1，然後A 0 1找到被告林龍
17 明，簽約時為何A 0 1會到場擔任見證人及賣方受通知人
18 伊不曉得；出售185地號土地後過了一陣子，即A 0 7房
19 子蓋好邀請伊過去看時，伊才詢問A 0 7要不要一併購買
20 系爭土地，但A 0 7說沒有資金且也累了；出售185地號
21 時，沒有告知A 0 1要一併出售系爭土地，也沒有透過A
22 0 1對外表示希望系爭土地要一起出售處理；伊與A 0 6
23 於103年12月4日簽約當日見面時，並沒有向其提及系爭土
24 地及185地號土地均屬出租給他人興建農舍且有長期收取
25 租金之情形，亦未告知系爭土地要一併出售或有授權謝汝
26 東或A 0 1去收取系爭土地及185地號土地租金；伊是本
27 案官司時，在A 0 1接受腦部手術之前打電話詢問他到底
28 收租幾次，他說有三次，一年收兩次，他收過一年半的租
29 金，伊要求看帳簿，但A 0 1不願意，就不了了之；在18
30 5地號土地簽約過程中，及前開土地買賣成立後伊受邀前
31 往A 0 7住處時，均無系爭土地之地上物所有人前來表示

01 要購買系爭土地或是要繼續繳納租金；伊去看A07房子
02 時，A07有帶伊過去看系爭土地，當時並無系爭土地地
03 上物所有人向伊表示要繼續繳納租金或購買土地等語（見
04 本院卷三第279至290頁）。

05 8、兼衡原告主張被告於92年以後因擬處分系爭土地及185號
06 土地而未再派員前往收租，引起眾多租地建屋承租戶不
07 安，乃於94年間透過六股村長辦公室行文被告處理派員收
08 租事宜，並組成「霧峰鄉萬斗六段137地號及274地號佃戶
09 土地權益促進委員會」，由原告之父A02擔任總幹事等
10 情，固據提出系爭185地號土地登記第二類謄本（見本院
11 卷一第215、217頁）、霧峰鄉六股村辦公室函（見本院卷
12 一第219頁）、霧峰鄉萬斗六段137號及274號佃戶土地權
13 益促進委員會94年6月17日第一次會議會議紀錄（見本院
14 卷一第221頁）為證。惟當初參與系爭土地佃戶土地權益
15 促進委員會之林慶森、湯絡繁、湯盛元、林慶龍、林建郎
16 及其他地上物所有人林嘉增、蕭清涓、林威成、鐘阿招、
17 吳麗容、湯森勇、林財德、林良村、林建宗、林建益，業
18 已與被告金祥正公司簽立協議書，由被告金祥正公司給付
19 補償金，其等於約定期間前自行搬遷並返還系爭土地等
20 情，此有其等分別簽立之確認書（見本院卷三第101至125
21 頁）、系爭土地拆遷後之現況照片（見本院卷三第127至1
22 43頁）在卷可稽。則原告主張系爭土地上自其父祖輩起即
23 與被告林龍明及A10存在租地建屋之基地租賃關係等
24 情，亦令人存疑。

25 （六）綜上所述，依據原告提出之前開事證、證人A02等人前
26 開證述內容，對照被告A10所為之陳述，尚無從據以認
27 定原告之曾祖父林松於60年至76年間、原告之祖父林樹於
28 77年至92年間、原告之父A02於92年至103年1月14日
29 前、原告於103年1月14日起迄今，就系爭土地有與被告林
30 龍明及A10成立租地建屋之基地租賃關係，則原告主張
31 就系爭土地有優先承買權存在，即屬無據。從而，原告依

01 依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項、第3項之
02 規定，請求：(1)確認原告就系爭土地如附圖所示甲、乙、
03 丙部分（合計401.49平方公尺）之土地有優先承買權存
04 在；(2)被告金祥正公司應將系爭土地如附圖所示甲、乙、
05 丙部分，於臺中市大里地政事務所112年6月26日以買賣為
06 原因所為之所有權移轉登記塗銷；(3)被告林龍明、A 1 0
07 應與原告就系爭土地如附圖所示甲、乙、丙部分，以與被
08 告金祥正公司購買系爭土地之如附表所示同樣條件，與原
09 告補訂書面買賣契約，並於原告按上開契約之同樣條件履
10 行同時，將系爭土地如附圖所示甲、乙、丙部分，辦理所
11 有權移轉登記予原告所有，為無理由，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
13 結果不生影響，爰不逐一論述。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 貳、反訴部分：

16 一、程序方面：

17 （一）按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
18 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標
19 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不
20 相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1
21 項定有明文。查：本件原告起訴主張其父A 0 2與被告林
22 龍明、A 1 0間有租地建屋之基地租賃契約關係，其因A
23 0 2贈與而取得系爭建物之事實上處分權，並以基地承租
24 人依法主張對系爭土地有優先承買權等情，被告金祥正公
25 司則以系爭土地買受人及登記所有權人主張原告係無權占
26 有系爭土地，據以提起反訴，請求原告應將系爭房屋拆除
27 及返還占用土地，並給付相當於租金之不當得利。本院經
28 核被告金祥正公司於本訴作為防禦方法所主張之法律關
29 係，與反訴標的之法律關係同一，且無民事訴訟法第260
30 條所定不得提起反訴之情形，是被告金祥正公司提起本件
31 反訴，於法並無不合，應予准許。

01 (二) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
02 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚
03 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第
04 255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查：

05 1、反訴原告原起訴聲明：「(1)反訴被告應將坐落系爭土地上
06 如附圖編號A所示（面積約421.44平方公尺，實際占用位
07 置、面積以地政機關實測為準）門牌號碼臺中市○○區○
08 ○路00巷0號建物拆除，並將占用上開土地反還予原告；
09 (2)反訴被告應給付反訴原告45,068元，及自民事反訴起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息；(3)反訴被告應自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至返
12 還第1項土地之日止，按月給付反訴原告2,725元。」（見
13 本院卷一第137至138頁）。

14 2、嗣於114年2月18日具狀將前開聲明變更為「(1)反訴被告應
15 將坐落系爭土地上如附圖所示編號甲部分面積96.49平方
16 公尺建物及編號乙部分面積109.6平方公尺T棚建物拆除，
17 並將占用上開甲、乙部分土地及如附圖所示編號丙部分面
18 積195.4平方公尺土地，返還予反訴原告；(2)反訴被告應
19 給付反訴原告42,862元，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(3)反訴被
21 告應自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地
22 之日止，按月給付反訴原告2,596元。」（見本院卷一第3
23 89至390頁）。

24 3、本院經核反訴原告前開所為之變更，係基於同一請求基礎
25 事實，減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴
26 訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

27 二、反訴原告主張：

28 (一) 反訴原告於112年6月26日因買賣關係而取得系爭土地，為
29 系爭土地之所有權人。惟反訴被告所有門牌臺中市○○區
30 ○○路00巷0號之未辦保存登記建物，無權占用反訴原告
31 所有如附圖編號甲、乙、丙所示部分面積401.49平方公尺

之系爭土地。是反訴原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求反訴被告拆除系爭房屋並返還占用如附圖編號甲、乙、丙所示部分系爭土地。

(二) 反訴被告無權占用如附圖編號甲、乙、丙所示部分系爭土地，依社會一般觀念，乃受有相當於租金之利益，而反訴被告取得此項利益並無法律上之原因，並致反訴原告受有相當於租金之損害，反訴被告所受利益與反訴原告之損害間有因果關係，故反訴原告依民法第179條不當得利規定，請求反訴被告給付無權占用如附圖編號甲、乙、丙所示部分系爭土地，自112年6月26日起至民事反訴起訴狀提出之日即113年11月11日（見本院卷一第137頁）止，以113年1月申報地價每平方公尺776元，按年息百分之10計算，所受相當於租金之不當得利數額42,862元【計算式：（申報地價776元/ m^2 ×占用面積401.49 m^2 ×年息10%×112年占用期間188/365年）+（申報地價776元/ m^2 ×占用面積401.49 m^2 ×年息10%×113年占用期間315/366年）=42,862元，元以下四捨五入】，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日（見本院卷一第155頁）起至返還上開占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利數額2,725元【計算式：（申報地價776元/ m^2 ×占用面積401.449×年息10%）÷12月=2,596元/月】。

(三) 原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，請求：(1)反訴被告應將系爭土地上如附圖所示編號甲部分面積96.49平方公尺建物及編號乙部分面積109.6平方公尺T棚建物拆除，並將占用上開甲、乙部分土地及如附圖所示編號丙部分面積195.4平方公尺土地，返還予反訴原告；(2)反訴被告應給付反訴原告42,862元，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(3)反訴被告應自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月給付反訴原告2,596元；(4)上開聲明第2項部分，反訴原告願供擔保，請准宣告假

01 執行。

02 三、反訴被告抗辯：

03 (一) 系爭土地原為被告林龍明、A 1 0 所共有（應有部分3分
04 之2、3分之1），反訴被告之父A 0 2於71年間在系爭土
05 地如附圖所示甲、乙、丙部分面積401.49平方公尺之土地
06 興建房屋使用，被告林龍明、A 1 0於92年以前均按時派
07 員前來向A 0 2收取地租，A 0 2亦持續以其父林樹之名
08 義繳付地租，堪認A 0 2就系爭土地其中如附圖所示編號
09 甲、乙、丙部分，與被告林龍明、A 1 0間有租地建屋基
10 地之租賃契約存在。又系爭房屋事實上處分權人原係反訴
11 被告之父A 0 2，A 0 2於103年1月14日將系爭房屋事實
12 上處分權以贈與為原因讓與反訴被告，依民法第426條之1
13 規定，反訴被告就系爭土地其中如附圖所示編號甲、乙、
14 丙部分，與被告林龍明、A 1 0間有租地建屋之基地租賃
15 契約存在。

16 (二) 惟被告林龍明、A 1 0於112年6月26日將系爭房屋坐落之
17 系爭土地所有權，以買賣為原因移轉登記予反訴原告，然
18 渠等並未依土地法第104條第2項、民法第426條之2第2項
19 規定，以書面將買賣條件通知有優先承買權之反訴被告，
20 依據土地法第104條第1項、民法第426條之2第1、3項規
21 定，被告林龍明、A 1 0與反訴原告間之土地買賣契約與
22 所有權移轉登記即不得對抗反訴被告。反訴被告業已提起
23 本訴，請求確認系爭土地之優先承買權存在並願意以如附
24 表所示之同一條件購買系爭土地如附圖所示編號甲、乙、
25 丙部分，是以反訴被告所有系爭房屋係有權占有系爭土
26 地，並非無權占有。反訴原告請求反訴被告拆屋還地云
27 云，實無理由。且反訴被告已依法提起本訴主張行使優先
28 承買權，反訴被告對於反訴原告並無受有相當於租金之不
29 當得利可言，反訴原告請求反訴被告給付相當於租金之不
30 當得利云云，洵無理由。並聲明：(1)反訴原告之訴及假執
31 行之聲請均駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免

01 為假執行。

02 四、本院所為之判斷：

03 (一) 反訴原告主張系爭土地為反訴原告於112年6月26日以買賣
04 為登記原因關係而取得所有權移轉登記，而反訴被告所有
05 未辦保存登記之系爭房屋，占用系爭土地如附圖編號甲所
06 示面積96.49平方公尺部分作為主建物使用、編號乙所示
07 面積109.6平方公尺部分作為T棚建物使用、編號丙所示面
08 積195.4平方公尺部分作為空地使用，合計401.49平方公
09 尺等情，業據提出九江測量有限公司建物測量暨地籍套繪
10 成果圖（見本院卷一第147頁）、土地登記第一類謄本
11 （見本院卷一第149至150頁）、GOOGLE街景照片（見本院
12 卷一第151頁）為證，並經本院於113年11月20日會同兩造
13 前往現場履勘及囑託地政機關測量人員確認屬實，此有本
14 院勘驗筆錄（見本院卷一第171至175頁）、臺中市○里地
15 ○○○○000○00○00○里地○○○0000000000號函檢送
16 之土地複丈成果圖（見本院卷一第269至271頁）在卷可
17 稽，反訴被告對此亦不爭執，則反訴原告前開主張，自堪
18 信為真正。

19 (二) 按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之
21 虞者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當
22 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
23 事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求
24 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
25 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
26 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正
27 當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決
28 意旨參照）。查：

29 1、本件反訴被告既否認其所有之系爭房屋確有分別占用系
30 爭土地如附圖編號甲、乙、丙所示部分等情，則反訴被告
31 就其占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責，

01 合先敘明。

02 2、反訴被告雖提起本訴，主張其父祖A 0 2、林樹及林松與
03 被告林龍明及A 1 0間就系爭土地有租地建屋之基地租賃
04 關係存在，而A 0 2業於103年1月14日將系爭房屋贈與反
05 訴被告，故其對被告林龍明及A 1 0亦有前開基地租賃關
06 係等情，然經本院調查反訴被告提出之各項事證及傳喚證
07 人A 0 2、A 0 3、A 4、A 0 6、A 0 7到庭作證，並
08 對被告A 1 0為當事人訊問後，認為現有事證尚不足以證
09 明反訴被告之曾祖父林松於60年至76年間、其祖父林樹於
10 77年至92年間及其父A 0 2自林樹於92年過世後，分別就
11 系爭土地有與被告林龍明及A 1 0成立租地建屋之基地租
12 賃關係，業如前述。

13 3、是以，反訴被告之父A 0 2對於系爭土地既無租地建屋之
14 基地租賃關係存在，則反訴被告抗辯其因A 0 2於103年1
15 月14日贈與系爭房屋，依民法第426條之1規定，系爭土地
16 之基地租賃關係對其仍繼續存在，其依土地法第104條第1
17 項、民法第426條之2第1項、第3項之規定行使優先承買
18 權，故非無權占有系爭土地等情，即屬無據。而反訴被告
19 亦無法提出其他事證以資證明其就系爭土地有合法使用之
20 占有權源，則反訴原告本於所有權人之地位，依民法第76
21 7條第1項前段及中段之規定，請求反訴被告應將前開無權
22 占用部分之系爭房屋予以拆除，並將系爭土地返還原告，
23 即屬於法有據。

24 (三) 另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
25 其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償
26 還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明
27 文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，
28 為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參
29 照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
30 申報總價額年息百分之十為限，而此項規定於租用基地建
31 築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第105條分別定

有明文。再所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所「申報之地價」為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，才以「公告地價」（並非公告土地現值）百分之八十為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦有明文。而土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判例參照）。查：

- 1、系爭土地為反訴被告無權占用之事實，業如前述，則反訴被告因無權占用系爭土地而受有利益，並致反訴原告受有損害，反訴原告得對反訴被告請求返還相當於租金之利益。
- 2、系爭土地位於臺中市霧峰區，鄰近國道三號霧峰交流道、霧峰工業區、草屯市區、大里市區，周圍並有亞洲大學及其附設醫院，交通便利，生活機能良好，而反訴被告所有之前開地上物，其主要用途為建物及空地，審酌前開地上物利用系爭土地之經濟價值及所受利益，及系爭土地113年1月當期申報地價為每平方公尺776元，此有土地登記第一類謄本（見本院卷一第149頁）在卷可稽，認反訴被告所受相當於租金之利益，應按系爭土地申報地價年息百分之8計算為適當。
- 3、從而，反訴原告依不當得利之法律關係，請求：反訴被告給付自112年6月26日起至113年11月11日止之期間（即112、113年占用期間分別為189天、315天），按其占用範圍以系爭土地申報總價（即系爭土地占用面積 $\times$ 申報地價776元/ m^2 ），依年息百分之8計算相當於租金之不當得利34,358元【計算式： $(401.49\text{m}^2 \times 776\text{元}/\text{m}^2 \times 8\% \times 189/365\text{日}) + (401.49\text{m}^2 \times 776\text{元}/\text{m}^2 \times 8\% \times 315/366) = 34,358\text{元}$ ，元以下四捨五入】，及自民事反訴起訴狀繕本送達之翌日即113年11月21日（見本院卷一第155頁）起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息；暨自民事反訴起訴狀繕本送達翌日即113年11月21日起至交還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,077元【計算式：401.49 m²×776元/m²×8%÷12個月=2,077元，元以下四捨五入】，即屬正當，應予准許。至於，反訴原告逾此範圍部分，即屬無據，要難准許。

(四) 綜上所述，反訴原告爰依民法第767條第1項前段及中段、第179條之規定，請求：(1)反訴被告應將系爭土地上如附圖編號甲、乙所示之建物拆除，並將前開土地及如附圖編號丙所示之土地返還予反訴原告；(2)反訴被告應給付反訴原告34,358元，及自113年11月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)反訴被告應自113年11月21日起至交還前開土地之日止，按月給付反訴原告2,077元，為有理由，應予准許。至於，反訴原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、假執行部分：

(一) 本判決主文第1項，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。

(二) 本判決主文第2、3項所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應由本院依職權宣告假執行並依聲請宣告反訴被告於依本院酌定之金額預供擔保後，得免為假執行。

六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
民事第六庭 法 官 巫淑芳

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 115 年 1 月 13 日
書記官 施玉卿

附表：（原告買賣同樣條件）

【土地買賣契約】

第1條 土地標示及權利範圍：

臺中市○○區○○○段00地號土地如臺中市○里地○○○○000○00○00○里○○○○000000號複丈成果圖所示甲部分建物面積96.49平方公尺，乙部分T棚建物面積109.6平方公尺以及丙部分空地195.4平方公尺，合計401.49平方公尺土地。

權利範圍：林龍明應有部分2/3，A 1 0 應有部分1/3。
售每坪新臺幣58,000元。

第2條 總價款：

即總價款為7,044,142元（計算式：58,000元×401.49×0.3025=7,044,142元）。

第3條 付款約定：

付 款 期 別	簽 約 款	用 印 款	完 稅 款	尾 款
應同時履行條件	同原契約	同原契約， 日期待雙方 另行約定	同原契約， 日期待雙方 另行約定	同原契約，日 期待雙方另行 約定
金 額	83萬元整	83萬元整	67萬元整	4,714,142元
付款之票據明細	待具體約定	待具體約定	待具體約定	待具體約定

第4條 貸款約定：

（第2款：賣方同意提供本標的物予買方貸款新臺幣4,714,142元整，來抵付尾款，其餘同原契約。）

第5條 稅費負擔：同原契約。

第6條 委任約定和買賣價金及證件繳交取回等之各項約定：

（第1款雙方共同委任之地政士○○○待雙方約定確認以外，其餘同原契約。）

第7條 產權登記：同原契約。

第8條 擔保責任：同原契約。

第9條 標的物點交：同原契約。

第10條 違約罰則：同原契約。

01 第11條 契約分存：同原契約。

02 第12條 其他特約：

03 第1、2款刪除（因條款意旨是系爭買賣標的土地無土地
04 法第104條優先承買權，以及出賣人切結優先承買權人已
05 放棄其優先承買權，而本件是行使優先承買權的結
06 果）。

07 其餘同原契約。