

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1800號

原告 林再生

訴訟代理人 鄭聿珊律師

複代理人 黃德聖律師

訴訟代理人 何立斌律師

被告 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(0000000解除委任)

黃文進律師

複代理人 黃俊榮律師

被告 林幸香

訴訟代理人 陳居亮律師

被告 林龍明 (遷出國外，應受送達處所不明)

上列當事人間確認優先承買權存在等事件，本院於民國115年7月7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、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不在此限；又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255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。經查：原告起訴聲明：(一)確認原告就起訴狀附圖所示(179.88平方公尺)土地範圍有優先承買權存在。(二)被告金祥正建設有限公司(下稱金祥正公司)應將起訴狀附圖所示土地於民國112年6月26日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。(三)被告就起訴狀附圖所示土地，應以被

告於112年5月25日所訂立買賣契約之相同條件與原告訂立買賣契約，並於原告給付該買賣契約所約定價金之同時，將起訴狀附表所示土地所有權移轉登記予原告。嗣迭經變更，最後變更聲明為：(一)確認原告就坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）其中如附圖即臺中市○里地○○○○000○0○00○里○○○○000000號複丈成果圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地有優先承買權存在。(二)金祥正公司應將上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地於臺中市大里地政事務所112年6月26日，以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。(三)被告林龍明、林幸香（下合稱林龍明2人，如單指其一，則逕稱其名）應與原告就上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地，以與金祥正公司購買系爭土地之如「民事更正訴之聲明（二）狀」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，將上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地，辦理所有權移轉登記予原告所有（見卷二第105、106頁）。經核前開所為之變更，係基於同一請求基礎事實，擴張應受判決事項之聲明，並為補充或更正事實上或法律上之陳述，依前揭法條規定，並無不合，自應准許。

二、林龍明經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情形，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：37年間，原告之祖父林松已設籍「霧峰鄉六股村

六股路19號」【整編後分別為臺中市○○區○○路00巷00號（下稱系爭房屋）及六股路94巷1號】，該房屋坐落於系爭土地（重測前萬斗六段137地號土地，下稱137地號土地），伊時林龍明2人之父親林雲龍為土地所有權人，顯示林松與林雲龍已有基地租賃關係。至51年4月9日林松過世，由原告之父親林樹發繼承取得如系爭房屋位置之房屋，51年5月16日林樹發過世，該房屋之事實上處分權即由原告繼承而取得。嗣於83、84年間原告整建該房屋，遂為系爭房屋現有外觀樣貌。而林雲龍於48年間過世，林龍明2人因繼承取得137地號土地所有權，同時依法繼承繼受上開林雲龍與林松之間基地租賃關係，林松過世後，林樹發繼受林松與林龍明2人之基地租賃契約關係，林樹發過世後，由原告繼受該基地租賃契約關係，是林龍明2人與原告存在租地建屋基地租賃契約關係。又原告於83、84年間整建房屋時，代理林龍明2人收取租金之訴外人謝汝東、謝燈標皆知悉系爭房屋整建之事，並沒有反對或有何異議，依據民法第451條規範意旨，出租人即林龍明2人顯已默示同意更新租賃契約，以整建後系爭房屋以不堪使用為基地租賃期限而與原告更新租地建屋基地租賃契約關係，租賃範圍即如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地。詎林龍明2人於112年5月25日將系爭土地私自出售予金祥正公司，且完全未通知原告是否願以相同條件優先承買，即於112年6月26日至臺中市大里地政事務所辦理所有權移轉登記完畢。然原告既已向林龍明2人租地建屋，依土地法第104條及民法第426條之2規定，原告就系爭土地確有如物權效力般之優先承買權存在，自得向被告主張請求金祥正公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，並由林龍明2人按同一條件出售予原告，並於原告繳納價金時辦理所有權移轉登記等語。聲明：（一）確認原告就系爭土地其中如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空

01 地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地有優先承買
02 權存在。(二)金祥正公司應將上開土地如附圖所示甲建物部分
03 面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、
04 乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地
05 於臺中市大里地政事務所112年6月26日，以買賣為原因之所有
06 權移轉登記塗銷。(三)林龍明2人應與原告就上開土地如附
07 圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地
08 面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計19
09 2.58平方公尺土地，以與金祥正公司購買系爭土地之如「民
10 事更正訴之聲明（二）狀」附表所示同樣條件，與原告補訂
11 書面買賣契約。並於原告按上開契約之同樣條件履行同時，
12 將上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及
13 乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方
14 公尺，合計192.58平方公尺土地，辦理所有權移轉登記予原
15 告所有。

16 二、被告部分：

17 (一)金祥正公司則以：原告就系爭土地如附圖所示部分土地，並
18 無租地建屋基地租賃關係存在，依法自無法取得系爭土地之
19 優先承買權。原告就其主張，雖提出原證2、4資料為證，然
20 該資料僅為系爭房屋之門牌整編資料，並無法證明系爭土地
21 與系爭房屋間有何租地建屋租賃契約關係存在；所提出原證
22 14、16、19之戶籍資料無法證明原告祖父林松與林龍明2人
23 就系爭土地有租地建屋租賃契約關係存在；所提出原證20之
24 房屋稅籍證明單有關納稅義務人之記載，純為便利課稅而
25 設，並無法證明原告就系爭土地有租地建屋租賃契約關係存
26 在；另所提出原證3租谷登記單、登記表及繳納表，則否認
27 形式上真正，且其內容均核與本件無關，並無法證明林松、
28 林樹發及原告就系爭土地如附圖編號甲、乙1、乙2、乙3所
29 示部分土地存有租地建屋基地租賃契約關係；所提出原證
30 5、6、24、25、26資料內容均與本件無關，均無法證明林松
31 與林雲龍間就系爭土地存有租地建屋基地租賃契約關係存

01 在；所提證物7、10、11、21、26之資料內容均與本件無
02 關，亦無法證明林龍明2人有出租系爭土地供原告及其他承
03 租戶租地建屋之事實；所提出原證8六股村辦公室函文及原
04 證9權益促進委員會之資料，均無法證明系爭土地存有租地
05 建屋租賃契約關係及林龍明2人有派員收取地租之情形；所
06 提出原證12實價登錄資料並無法證明系爭土地有租地建屋租
07 賃承租戶存在之情形；所提原證22、23資料內容均核與本件
08 無關，並無法證明林松、林樹發及原告就系爭土地有租地建
09 屋基地租賃關係；所提出附件一A、一B及附件二之資料，僅
10 係學者所撰寫之個人著作，並無法證明原告先祖與林龍明2
11 人之先祖間就系爭土地存有租地建屋基地租賃契約關係。至
12 於林萬輝、張羽承、林祥、王原祥、廖水木、張耀東、林幸
13 香於本院113年度重訴字第564號確認優先承買權存在等事件
14 （下稱另案）之證述內容，均無法證明林龍明2人確有出租
15 系爭土地予原告、林松及林樹發租地建屋，及確有授權派員
16 收取地租之情形，亦無法證明原證3資料係屬真正，自難據
17 為有利於原告之認定。又系爭土地上之舊房屋於83年間已進
18 行整建而拆除，縱認林龍明2人與林松、林樹發間存在租地
19 建屋基地租賃關係，亦於舊房屋拆除整建時即已消滅，且林
20 龍明2人長年旅居海外，亦確未授權他人收取系爭土地之地
21 租，原告如何能於83、84年間，未經林龍明2人同意，擅自
22 整建系爭房屋完成後，與林龍明2人達成租約更新之意思表
23 示合致，進而就系爭土地發生民法第451條更新租約效力可
24 能？況原告又為何不以自己名義繳租，卻仍以名實不符之
25 「林樹」名義繳付地租，且於原證3資料上完全未顯示記載
26 原告姓名之理？在在顯與常理相違。再退步言，縱認依原告
27 主張林龍明有出租部分系爭土地，然依98年修正前之民法第
28 820條規定，對林幸香亦不生效力，且原告對林龍明系爭土
29 地之應有部分，亦不得主張優先承買權。是原告主張就系爭
30 土地對林龍明2人有優先承買權，應無可採等語。並聲明：
31 原告之訴駁回。

(二)林幸香則以：林龍明2人之祖父林獻堂為臺灣早期政治人物，於38年9月間因反對三七五減租政策等而與執政當局意見不合，乃離開臺灣避居日本，豈有可能又同意政府政策而與佃農簽訂任何三七五減租，林龍明2人之父親林雲龍當亦如此。林雲龍於48年2月間過世，林幸香未滿8歲，林龍明剛滿2歲不久，60年左右，林龍明2人出國到日本就讀，之後林龍明去美國念大學，隨後定居美國，縱有回台都是短暫停留而已。林幸香也長期居住國外，期間有將近十年期間不曾回國過，之後縱使偶而回來國內，也都5天至一星期左右而已。林幸香從來不曾委託或授權任何人前去收取系爭土地之租金，本人也從未收過任何租金，故否認原告所提原證3繳納租谷對帳單其形式上之真正及實質上證明力。假設林龍明2人先祖真的有提供田寮供原告先祖居住使用的話，依照日治時期當時之制度慣例，亦應是無償提供之法律關係。原告另所提原證1，僅是證明系爭土地為林龍明2人共有；原證2、原證4，僅能證明系爭房屋係原告87年興建完成且為原告所有、該一門牌經過整編而已；原證5、原證6，僅能證明萬斗六段163地號土地土地於36年間由林雲龍贈與萊園中學而已、原告及其父親林樹發與萊園中學之間有耕地三七五租賃關係；原證7僅能證明霧峰區農試所段185地號土地（下稱185地號土地）為林龍明2人共有，且否認有按期派員前往收租；原證8、9，僅能證明村長辦公室有寄發存證信函、當時有佃戶土地權益促進委員會會議被召開之事；原證10之授權書，否認形式上之真正，亦否認所述內容之真正；原證11之存證信函，否認所述內容之真正；原證12內政部不動產交易實價查詢服務網資料僅能證明有該些交易實價之存在而已；原證13僅能證明林龍明2人有繼承取得系爭土地所有權之事實；原證14僅是證明林松曾經設立戶籍於霧峰鄉六股路19號而已；原證18只能證明林龍明2人與金祥正公司之間就系爭土地為買賣；原證19林樹發舊式戶籍謄本、原證20系爭房屋稅籍證明，均無法佐證兩造先祖就系爭土地存在著任何租地

01 建屋契約法律關係；原證21只能證明林龍明2人與張耀東之
02 間有農試所段185地號土地買賣；原證22之42年間林松與林
03 雲龍之間租谷收據、原證23其餘系爭土地承租人交付租金租
04 谷單，均否認其形式上之真正，並否認其實質上證明力；原
05 證24之萬斗六段161、162、163地號土地第二類手抄土地謄
06 本、附件一A、附件二，無法佐證兩造先祖之間就系爭土地
07 存在任何租地建屋契約法律關係；原證25只能證明林龍明2
08 人因繼承取得系爭土地；原證26係林樹農地耕地繳納租谷登
09 記單，與原證3之欄位、格式等外觀並非一致，不應以與原
10 證3本身之真正與否做任何比附援引。至於林萬輝、張羽
11 承、林祥、王原祥於另案之證詞均無法證明原告與林龍明2
12 人之間存有任何租地建屋契約法律關係；廖水木、張耀東於
13 另案之證詞部分不實，關於185地號土地買賣之背景，是因
14 為先有張耀東及代書廖水木將185地號土地住戶情形調查清
15 楚，且與住戶們開會協議達成共識後，張耀東才來與林龍明
16 2人洽談土地買賣事宜並為保證不會有住戶們抗爭或訴訟糾
17 紛發生，林龍明2人才會接受廖水木及張耀東安排規劃好的
18 優先承買權架構來處理185地號土地的事情，因此185地號買
19 賣事宜與本件系爭土地之買賣，二者完全是不同，無法將二
20 者比附援引，混為一談。林幸香與系爭土地或者185地號土
21 地之建屋居住者之間，不曾有過任何直接或間接之聯繫，自
22 然就不可能會發生任何租地建屋之合意或有任何租地建屋租
23 賃契約之存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 (三)林龍明未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
25 述。

26 三、不爭執事項（見卷二第302-303頁，並依判決格式調整及修
27 正文字）：

28 (一)系爭土地（重測前為137地號土地）原為林龍明（應有部分
29 2/3）、林幸香（應有部分1/3）共有。林龍明2人於112年6
30 月26日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予金祥正
31 公司所有。

01 (二)系爭房屋（整編前為霧峰鄉六股村六股路19號）為坐落於系
02 爭土地上如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺，另外
03 附圖所示乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積
04 4.34平方公尺，合計面積192.58平方公尺，為原告占有使用
05 （另被告抗辯原告尚有占用乙1部分之空地）。

06 (三)系爭房屋為未保存登記建物，原告為系爭房屋之事實上處分
07 權人，系爭房屋之房屋稅起課年月為103年9月，課稅面積26
08 8.78平方公尺。

09 (四)林松係原告祖父，於51年4月9日過世，林樹與林樹發為兄
10 弟，林樹發係原告父親，於51年5月16日過世。

11 (五)林龍明2人於112年5月15日，以每坪58,000元之價格，與金
12 祥正公司簽訂買賣契約將系爭土地出售予金祥正公司。

13 (六)林龍明2人與金祥正公司為系爭土地買賣時，並未通知原
14 告。

15 四、得心證之理由：

16 (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
17 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
18 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不明
19 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
20 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告
21 以其承租系爭土地建屋為由，主張就系爭土地有優先承買權
22 存在，為被告所否認，是原告就系爭土地有無優先承買權乙
23 事，兩造既有爭執，原告在私法上之地位有受侵害之危險，
24 此項危險得以確認判決予以除去，依上開說明，原告提起本
25 件確認之訴，即有確認利益。

26 (二)原告主張其先祖林松與林龍明2人之父親林雲龍間就系爭土
27 地有租地建屋之租賃關係存在，原告與林龍明2人個別繼承
28 如系爭房屋位置之房屋、系爭土地後，應概括繼受該租賃關
29 係，又林龍明2人經由收取租金之訴外人謝汝東、謝燈標而
30 知悉系爭房屋整建之事，已默示同意更新租賃契約，以整建
31 後系爭房屋以不堪使用為基地租賃期限而與原告更新租地建

01 屋租賃關係，是依民法第426條之2及土地法第104條等規
02 定，金祥正公司應塗銷系爭土地所有權移轉登記，林龍明2
03 人應以相同條件與原告訂買賣契約，並於原告履行契約後將
04 系爭土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙
05 2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公
06 尺，合計192.58平方公尺土地，辦理所有權移轉登記予原告
07 所有等語，惟為金祥正公司、林幸香所否認，並分別以前開
08 情詞置辯。經查：

09 (1)按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
10 條件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或承租
11 人有依同樣條件優先購買之權，89年5月5日施行之增訂民法
12 第426條之2第1項前段及土地法第104條第1項前段分別定有
13 明文。而本件依原告主張租地建屋之租賃契約成立時點約為
14 37年間，固在增訂之民法第426條之2第1項前段規定施行之
15 前，惟若原告所主張租地建屋之租賃契約存在且延續至今乙
16 節為可採，當有上開條文之適用。然當事人主張有利於己之
17 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
18 亦有明文。原告既主張就系爭土地因具承租人之身分而有優
19 先承買權，就租地建屋之租賃契約存在一事即應先負舉證之
20 責。

21 (2)原告就其上開主張，乃提出原證2之系爭房屋門牌證明（卷
22 一第21頁）、原證3之繳納租谷登記單暨繳納表（卷一第23-
23 29頁）、原證4之六股路94巷1號門牌證明書（卷一第141
24 頁）、原證5之萬斗六段163地號土地舊式登記謄本（卷一第
25 143頁）、原證6之林樹發、原告與私立萊園中學就萬斗六段
26 163地號土地簽訂耕地三七五減租書面租約（卷一第145-151
27 頁）、原證7之185地號土地登記第二類謄本（卷一第153
28 頁）、原證8之霧峰鄉六股村長辦公室函文（卷一第155
29 頁）、原證9之「霧峰鄉萬斗六段137號及274號佃戶土地權
30 益促進委員會」會議紀錄（卷一第157頁）、原證10之林龍
31 明2人授權書（卷一第159頁）、原證11之存證信函（161-17

3頁）、原證13之系爭土地登記第二類謄本（103年12月25日
列印，卷一第177頁）、原證14之林松舊式戶籍謄本（卷一
第179頁）、原證15之系爭土地日治時期土地登記謄本（卷
一第345-349頁）、原證16之林松於日治時期戶籍手抄謄本
（卷一第351頁）、原證17之地籍圖（卷一第353頁）、原證
19之林樹發舊式戶籍謄本（卷二第41頁）、原證20之系爭房
屋房屋稅籍證明書（卷二第43頁）、原證21之185地號土地
買賣契約書（卷二第45-61頁）、原證22之林松與林雲龍之
間租谷收據（卷二第177頁）、原證24之萬斗六段161、16
2、163地號土地手抄土地謄本（卷二第253-269頁）、原證2
5之137地號土地光復初期土地舊簿（卷二第271頁）、原證2
6之私立萊園中學繳納租谷對帳單、繳納表暨登記表（卷三
第17-21頁）等為證。然查：

1.原證2之系爭房屋門牌證明、原證4之六股路94巷1號門牌證
明書、原證14之林松舊式戶籍謄本、原證16之林松於日治時
期戶籍手抄謄本、原證19之林樹發舊式戶籍謄本、原證20之
系爭房屋房屋稅籍證明書等，僅足證明原告之祖父林松、父
親林樹發設籍於「霧峰鄉六股村六股路19號」，該房屋整編
後分別為系爭房屋及六股路94巷1號，且該房屋坐落於系爭
土地（重測前為137地號），系爭房屋係於103年9月起課徵
房屋稅，且114年之房屋稅納稅義務人為原告等情，而原證1
3之系爭土地登記第二類謄本、原證15之系爭土地日治時期
土地登記謄本、原證25之系爭土地光復初期土地舊簿等，僅
足證明137地號土地即系爭土地於日治時期登記為「建築敷
地」，即指供建築物基地使用的土地，於35年間登記為林雲
龍所有，48年間，林龍明2人因繼承登記所有等情，並無法
依上情連結即得確認林松與林雲龍自37年間起就系爭土地已
有基地租賃關係存在，且經依法「繼承繼受」，林松、林樹
發、原告陸續與林龍明2人間即存有租地建屋基地租賃關
係。

2.就原證3之繳納租谷登記單暨繳納表：

01 ①原告於本件審理時已當庭提出該登記單原本，經本院當庭檢
02 視，可見其紙張泛黃，且些許破損、污漬，堪認已有相當年
03 份之歷史，要無可能臨訟杜撰之文件；佐以另案證人即代書
04 廖水木證稱：謝燈標只有收過90、91年之土地租金，之前都
05 是謝燈標的父親謝汝東收取等語，及林幸香亦於另案證述：
06 在本案官司時，伊於謝燈標接受腦部手術之前有打電話給
07 他，尋問到底收租幾次，謝燈標說1年2次，他收過1年半等
08 情，再對照原證3之繳納租谷登記單，其上確實有謝燈標收
09 取90年第1、2期及第91年第1期租谷金之記載，依此推論，
10 謝燈標及其父親謝汝東應是有陸續收取以佃人林松及林樹名
11 義所繳納自60年至91年間按年租288台斤計算租金之情，依
12 民事訴訟法第358條第1項規定，該繳納租谷登記單暨繳納表
13 之形式真正即堪認定。

14 ②細觀原證3之繳納租谷登記單內容，其上記載「林龍明繳納
15 租谷登記單」、「佃人林樹、住○○村○○路00號」、「佃
16 人林松、住○○村○○路00號」等文字，惟伊時系爭土地之
17 所有人為林龍明2人，卻僅列林龍明1人，又所載佃人林松、
18 林樹並非原告父親林樹發、原告，且查林松、林樹發早於51
19 年間相繼過世並經除戶，則該租谷登記單所載人別與登記日
20 期、期別已與事實不符。又該租谷登記單上僅有記載承租地
21 段「六股」、等則「六」、地目「建」，並無地號之記載，
22 難認係指系爭土地，且所載面積「0.0620」或「0.0613」，
23 均與起訴狀所附附圖系爭房屋測量暨地籍圖套匯成果圖（見
24 卷一第17頁）所載建物面積179.88平方公尺（ $139.65 + 40.23 = 179.88$ ）或附圖所示系爭房屋面積186.45平方公尺，或
25 由原告自行指後界面積207.42平方公尺（指附圖所示甲、乙
26 1、乙2、乙3部分面積加總）均不相符，則原證3之繳納租谷
27 登記單暨繳納表是否為系爭土地之收租紀錄，尚難率斷。

28 ③原告雖稱原證3之繳納租谷登記單暨繳納表係系爭房屋及另
29 案當事人林冠廷所有房屋向林龍明2人租用之共同憑證，租
30 谷登記單記載面積應為0.0613甲，換算為594.56平方公尺，
31

01 林冠廷於另案主張之系爭土地租地建屋基地租賃承租面積為
02 401.49平方公尺，本件原告主張承租面積為附圖所示甲、乙
03 2、乙3，小計192.58平方公尺，兩者合計594.07平方公尺，
04 與租谷登記單記載極為接近吻合云云，惟上開繳納租谷登記
05 單顯示整編前門牌號碼「六股村六股路19號」，按理應係指
06 一戶，而整編後，依起訴狀所附附圖手寫標示「林萬輝」處
07 （即林冠廷父親），與本件原告之系爭房屋間不僅隔有大片
08 空地，更分別坐落霧峰區六股路94巷道路兩側，則整編前之
09 「六股村六股路19號」之面積經前述情形加總面積顯然非等
10 同上開林冠廷與原告所主張之承租範圍，依此，原告此部分
11 推論，尚難採信。

12 ④原告另稱當時承租土地分為耕地與建地，即被告林龍明2人
13 先祖出租萬斗六段163、162、161地號土地供原告先祖耕
14 作，另提供系爭土地作為佃農使用之田寮地，足證明系爭土
15 地租賃之初，租佃雙方即以佃方在系爭土地上，建屋居住為
16 目的之租約合意云云，惟依原證5、6、24、26，上述163地
17 號等土地與系爭土地實分屬不同土地，其耕地出租時間係自
18 50年1月1日起，且承租人為私立萊園中學，並非林龍明2人
19 或其祖父林獻堂、父親林雲龍，實難據此推認原告先祖林松
20 在50年1月1日之前有向林獻堂或林雲龍承租土地耕作因而雙
21 方合意就系爭土地供作建屋之情；再者，原證26之私立萊園
22 中學繳納租谷對帳單、繳納表暨登記表所使用之制式格式、
23 文字字體等均與原證3之繳納租谷登記單暨繳納表之記載明
24 顯不同，原告推論二者源自相同或相近之管理制度，亦屬臆
25 測，自不足作為原告之先祖及原告就系爭土地存有租地建屋
26 之租賃關係證明。

27 ⑤再觀諸現有事證，並無相關證據足以認定謝汝東及其子謝燈
28 標有獲得林龍明2人之事前授權或事後同意其出租系爭土地
29 及委託其代為收取地租等情，亦無林龍明2人雖未授予代理
30 權，其等確有知悉謝汝東、謝燈標表示為其代理人去收取系
31 爭土地地租，而不為反對意思表示之情事，而發生使林龍明

2人負表見代理人責任之問題，故尚難僅憑原證3之繳納租谷登記單暨繳納表，據以認定林龍明2人與林松、林樹發、原告之間就系爭土地有租地建屋之租賃關係存在。從而，原告於83、84年間整建房屋，縱使謝汝東、謝燈標知悉系爭房屋整建之事，亦無從認定林龍明2人同意更新租賃契約，以整建後系爭房屋以不堪使用為基地租賃期限而與原告更新租地建屋基地租賃契約關係。

3.原證22之林松與林雲龍之間租谷收據，該收據時間為43年11月10日，記載內容為「新台幣貳佰肆拾肆元捌角正係繳納民國四十二年全期分建物敷地0六一三甲之貸地粃貳百七拾貳台斤每百台金九十元計算交收足訖此據、林松先生存、林雲龍代辦人張萬金」，背面並有黏貼中華民國印花稅票。惟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15之系爭土地日治時期土地登記謄本上亦有「建物敷地」之記載、原證3之繳納租谷登記單上所記載之面積為0.0613等情，即遽謂林松與林雲龍間就系爭土地確實存在基地租賃租地建屋契約關係。又原告未再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，原證22之收據自難採為有利於原告主張之具體事證。

4.依據原證7之185地號土地登記第二類謄本、原證10之林龍明2人授權書、原證11之存證信函、原證21之185地號土地買賣契約書，固可知林龍明2人另一筆185地號土地曾供承租戶租地建屋，嗣於出售予訴外人張耀東時，有委託代書廖水木通知承租戶是否行使優先承買權等情，惟林幸香表示185地號土地無租地建屋租賃契約之存在，純是張耀東及代書廖水木與住戶們開會協議達成共識，其與林龍明始接受廖水木及張耀東安排規劃好的優先承買權架構來處理185地號土地之買賣等語，已否認原證10、11內容之真實性。且觀原證17之地籍圖，系爭土地與185地號土地分屬不同二筆土地，中間相隔數筆土地，距離非近，又無其他相關證據佐證下，縱使二

筆土地之原地主相同，仍無法據此論斷系爭土地亦有租地建屋之基地租賃關係存在。至於原證8之之霧峰鄉六股村長辦公室函文，純僅係霧峰鄉六股村辦公室轉知陳情事項，無何認定事實之實質意義，原證9之「霧峰鄉萬斗六段137號及274號佃戶土地權益促進委員會」會議紀錄，僅是該會議在場人員單方決議，均未獲林龍明2人之確認及回應，自難憑上開文書即謂系爭土地亦有租地建屋之基地租賃關係存在。

(3)原告再執訴外人林萬輝、張羽承、林祥、王原祥、廖水木、張耀東於另案之證詞，而主張系爭房屋確實就坐落系爭土地，其與林龍明二2人間存有租地建屋基地租賃契約關係，惟查：

1.關於證人林萬輝證述部分：

①林萬輝指稱原證3之繳納租谷對帳單暨繳納表（即另案原證4）係林龍明所製作，然其上所記載之「林龍明」字跡，經核對另案卷附之林龍明於103年9月22日出具授權書時所為之親筆簽名（另案卷二第167頁），二者之書寫筆跡明顯不同。再者，林萬輝證稱：系爭土地係伊爺爺林松從60年開始向林龍明所承租；林樹及林松都有與林龍明、林幸香簽約；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，才知道林幸香也是共有人等語，然林萬輝既稱聽聞父親林樹表示其所有之房屋坐落之系爭土地是林龍明所有、其於94年開促進會時才知道林幸香也是共有人等情，則林松及林樹於60年間既不知道林幸香亦為系爭土地之共有人，自無可能與林幸香成立基地建屋之租賃契約關係，故林萬輝上開證述，已是有疑義。

②林萬輝固證稱林龍明在九二一地震時有回來看地震情形，有問林龍明房屋倒塌要如何處理，林龍明表示會讓佃戶蓋等語，然林萬輝並未具體指明林龍明前往之時間及緣由等細節以供本院查證，復為林龍明於另案審理時具狀否認，則林龍明是否有於九二一地震後前往系爭土地查看、林萬輝之房屋當時有無受損而需重建或修復之情形、若林龍明有於災後前

01 往現場，有無同意林萬輝得重建或修復房屋等情，在無相關
02 佐證之前提下，本院自無從據以認定。

03 ③再依林萬輝證稱原證3之繳納租谷登記單內容不清楚是誰寫
04 的，收租者是謝先生（即謝汝東），最後是其子謝燈標來
05 收；謝汝東有跟伊父親林樹講過林龍明長期在美國，所以都
06 是謝汝東幫忙收租；林龍明、林幸香及其父林雲龍沒有表示
07 過不再繼續出租要收回系爭土地；伊不知道謝燈標父子有無
08 表明係收取何處租金，渠等來收租金沒有出具授權書，伊不
09 清楚謝燈標收取租金有無交給林龍明、林幸香；租約承租人
10 還是伊父親林樹，直到父親過世後，因繼承關係伊才成為繳
11 納租金之責任人等語，可知林萬輝並無法確認謝汝東及謝燈
12 標父子是否有經林龍明2人之授權或同意，而謝汝東及謝燈
13 標父子亦未曾表明其等係代理地主前來收租，則林萬輝逕以
14 謝燈標及其父謝汝東繼續收取租金乙節，逕予推論就系爭土
15 地業已成立租地建屋之租賃關係，在無相關佐證之前提下，
16 亦難遽以採信。

17 ④林萬輝前開證述內容既有可議之處，自無從據以為有利於原
18 告主張之事證。

19 2.關於證人張羽承之證述部分：

20 張羽承所有門牌霧峰區六股路94巷14號房屋，係坐落於系爭
21 土地上，衡諸常情，自己難期林祥為公正無私之證述。且依
22 張羽承證稱：伊爺爺張有水有向霧峰林家承租系爭土地，何
23 時開始不清楚，依照繳納單上記載出租人應該是林龍明，沒
24 有書面租約，但有繳納地租、有繳納憑證，伊有見過如原證
25 3之繳納租谷登記單，伊手上也是同樣格式；在爺爺過世
26 前，伊有看過謝汝東來家裡收取租金，伊不確定謝汝東有無
27 代理權，但謝汝東來時，爺爺都說這個頭家地、謝汝東是來
28 收租的，且對帳單上面有記載林龍明的名字；林龍明、林幸
29 香及其父林雲龍沒有表示過不再繼續出租要收回系爭土地，
30 因為我們沒有見過地主；謝汝東從92年起就沒有來收租，透
31 過當時里長林永欽幫我們服務，里長說土地是被告所有，召

01 開會議決定以里長辦公室發函請地主再派人來收租金，當天
02 伊有去開會也有簽名，促進會之參加資格是租系爭土地之佃
03 戶，但發函後地主沒有任何消息，也沒派人來收租金，伊於
04 92年後就將租金提存等語，可知張羽承並未親自見聞原告及
05 其祖父林松、父親林樹發與林龍明2人及謝汝東間之互動往
06 來，而就其所有房屋部分，僅係曾經見聞謝汝東至家中向其
07 爺爺張有水收取過「頭家地」之租金，至於張有水係於何時
08 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
09 權、系爭土地之所有權係何人等重要細節均無所悉，尚難僅
10 憑其所謂手上持有同原證3相同格式之繳納租谷單及曾以佃
11 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
12 議，即遽以認定原告與林龍明2人間就系爭土地有租地建物
13 之租賃關係存在。

14 3.關於證人林祥之證述部分：

15 查林祥因繼承所得之門牌號碼霧峰區六股路94巷16號房屋，
16 亦係坐落於系爭土地上，衡諸常情，自己難期林祥為公正無
17 私之證述。且依林祥證稱：伊有向林龍明2人承租系爭土
18 地，沒有簽立書面租約，但有繳納租金，就是謝汝東來收
19 取，伊有繳納租金之憑證，之前是由父親及爺爺保管，父親
20 於103年過世後交由伊保管；原證3之繳納租谷登記單有見
21 過，伊也有相同的；收取租金時伊年紀還小，他們都是向父
22 親及爺爺收取，伊只知道來收的人是謝汝東，90年以後收租
23 金之人不一樣，比較年輕，伊都有看過；伊不認識收租之
24 人，繳納租金的是父親跟爺爺；林龍明、林幸香及其父林雲
25 龍沒有表示過不再繼續出租要收回系爭土地；伊於繼承後才
26 知道建物坐落系爭土地，土地租單上面寫林龍明是所有權
27 人；謝汝東來收租時沒有提出地主授權書；伊不清楚謝汝東
28 收取租金後有無交給地主；當初因為他們沒來收租金，所以
29 才會於94年間成立自救會，當時自救會主委就是父親林祿
30 成，伊是繼承之後才知道這件事，伊沒有參加促進會等語，
31 可知林祥並未親自見聞原告及其父祖輩與林龍明2人間之互

動往來，而就其所有房屋部分，亦僅曾見聞謝汝東及謝燈標至家中向其父祖收取租金，至於林祥其父祖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，自難僅憑其因繼承取得同原證3相同格式之繳納租谷登記單及其父林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員會第一次會議並擔任主委等情，作為原告及其父祖輩有與林龍明2人間就系爭土地成立租地建物租賃關係之證明。

4.關於證人即霧峰區六股里里長王原祥之證述部分：

①查王原祥係185地號土地上之住戶，其固稱其知道系爭土地是林龍明、林幸香所有，因為租金繳納單就有寫地主名字等情，然原證3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「林幸香」之記載，難認其憑租金繳納單即知系爭土地為林龍明2人共有。王原祥又稱於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，則王原祥以參與該次會議者即是系爭土地之合法承租戶，恐僅是其主觀認定，尚難採信。

②再者，依王原祥所證稱在處理該185地號土地買賣過程中，並未聽過系爭土地之情形等情，可知系爭土地上之地上物所有權人雖於94年6月間主動發函要求地主前往收租，但在林龍明於103年間決定出售該185地號土地時、林幸香於103年12月4日與張耀東簽訂不動產買賣契約書時、張耀東邀請林幸香至其興建完成房屋及帶同前往系爭土地查看時，均未見原告及其他系爭土地上之地上物所有人趁此等機會，主動與林幸香聯繫以補繳自91年第2期起未收取之租金，是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，不無疑問。衡以林龍明2人與張耀東簽訂不動產買賣契約書時，承認185地號土地尚有租賃權存在，亦非當然認同系爭土地上亦有租賃權存在。是王原祥之證述內容，尚無從據以為有

01 利於原告之事證。

02 5.關於證人即代書廖水木之證述部分：

03 ①廖水木雖證稱：伊有看過系爭土地日據時代之手抄本，上面
04 有記載系爭土地為「佃寮」，又有收租金之租單及建屋在系
05 爭土地上之事實，依此判斷，系爭土地上之地上物所有人均
06 係向地主合法租地建屋等情，然觀諸原證15之系爭土地日治
07 時期土地登記謄本，其上僅有「建物敷地」並無「佃寮」之
08 記載，而所謂「建物敷地」，係建築法規中定義之建築基
09 地，即可供建築或已有建築物並受建築法規規範之土地，尚
10 無從據以判斷系爭土地為出租他人建屋使用之佃寮地。則廖
11 水木上開證稱系爭土地上之地上物所有人均係向地主合法租
12 地建屋等情，顯與現有事證不相符合。

13 ②廖水木先後證稱：謝燈標及林幸香都有跟其說過佃寮地租金
14 是由謝燈標所代收乙事、林幸香沒有提過謝燈標收取租金的
15 事情、林幸香沒有跟其說她委託謝燈標去收租、其不知道謝
16 燈標去收取租金後將租金交給何人等情可知，其對於林幸香
17 有無向其提及委託謝燈標代為收取佃寮地租金乙事，前後陳
18 述不一，且對於謝燈標收取租金後交付何人乙節並無所悉。
19 參以廖水木稱其係於103年始與謝燈標見面，而其主觀認為
20 林幸香與謝燈標間是委任關係，係因其等二人同時出現在其
21 面前，每次見面都是由謝燈標與其溝通，故其與謝燈標間之
22 對話並未再向林幸香作確認等情，則林幸香與謝燈標間有無
23 委任關係存在、林幸香有無委託謝燈標前往系爭土地或該18
24 5地號土地收取租金等情，應僅是廖水木出於個人主觀臆測
25 之詞。

26 ③依廖水木證述系爭土地與同段185地號土地都是林家出租之
27 佃寮地乙節，均係經由謝燈標之管道而獲悉，並未向林龍明
28 或林幸香或其他霧峰林家宗親確認過等語，可知廖水木所製
29 作之呈報說明(一)佃寮土地說明，顯亦係其於103年間因受託
30 處理該185地號土地出售相關事宜時，與謝燈標及張耀東接
31 觸所獲悉，並非依其親身見聞所得之資訊。再衡以廖水木證

01 稱其未要求185地號土地佃寮戶提出繳納土地租金證明，僅
02 是做現況調查以確認他們都住在該土地上等情，若其另所稱
03 謝燈標有提示如原證3所示之系爭土地及該185地號土地繳納
04 租谷登記單等情屬實，則廖水木理應要求185地號之地上物
05 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
06 捨此不為，另行做現況調查據以認定，顯然185地號土地上
07 之地上物所有權人是否均為佃寮戶乙節，並未經廖水木查證
08 確認，依此推論，當時為解決185地號土地上之地上物問
09 題，而以土地法第104條規定發函通知所有地上物所有權人
10 表示有無行使優先權，不無可能為當時之便宜措施，則林幸
11 香就此所辯，即非全然無據。

12 ④廖水木復證稱林萬輝於185地號土地簽約之前後均有向其表
13 示要購買系爭土地之情，而依其所稱林幸香於簽約前即告知
14 希望兩筆土地一併處理，既然系爭土地已有林萬輝表達有購
15 買土地之意願，何以未見廖水木將此訊息轉達予謝燈標或林
16 幸香知悉？甚至於引薦林萬輝與謝燈標或林幸香碰面進一步
17 商談？在無相關事證可佐下，廖水木就此部分證述是否屬實
18 亦有可議。

19 ⑤依廖水木先後證稱：原證10之授權書（即另案原證15）係其
20 與林幸香於103年12月4日在臺中市南區文心南十路其地政士
21 事務所簽訂、該不動產買賣契約書係其草擬，因後續是由其
22 處理，才會由林幸香簽立委任書授權、原證10之授權書上林
23 幸香之簽名筆跡，與買賣契約書尾頁林幸香本人之簽名筆跡
24 看起來不一樣，伊不確定是否是林幸香本人所簽等情，可見
25 其對於原證10之授權書是否為林幸香本人所簽名乙節，前後
26 陳述明顯歧異。而林幸香於本院就原證10授權書，已否認形
27 式上之真正，亦否認所述內容之真正；佐以，就原證10之授
28 權書上「林幸香」之簽名筆跡及印文，經與林幸香本人於同
29 日在原證21之185地號土地買賣契約書末頁上所為之簽名筆
30 跡及印文（見卷二第61頁），以肉眼比對結果，二者明顯不
31 同，且兩份文件之時間均記載為103年12月4日，廖水木為便

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日林幸香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10之授權書出現不同筆跡及印文之情。再參酌廖水木證稱每次溝通都是謝燈標在溝通、其與謝燈標間之對話並沒有再向林幸香作確認等語，依此推論，廖水木對於後續以優先承買權方式處理185地號土地之地上物搬遷補償事宜，極有可能並未經告知林幸香或徵得其同意，則林幸香辯稱是因為先有張耀東及代書廖水木將185地號土地住戶情形調查清楚，且與住戶們開會協議達成共識後，張耀東才來與林龍明2人洽談土地買賣事宜並為保證不會有住戶們抗爭或訴訟糾紛發生，林龍明2人才會接受廖水木及張耀東安排規劃好的優先承買權架構來處理185地號土地的事情等情，即非無據。

⑥廖水木證述內容，既有前開可議之處，自無從據以為有利於原告主張之事證。

6.關於證人張耀東之證述部分：

①張耀東固稱九二一地震之後沒有多久，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，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，然林龍明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。

②依張耀東所述該185地號土地買賣，會找謝燈標當見證人，是因為後來收租的是謝燈標，我們知道必須透過他才能找到地主，伊聽父親張秀木於70幾年時說謝燈標是幫林龍明收租的、其於102年即買賣土地前一年認識謝燈標，透過朋友孫國男認識謝燈標，謝燈標從事何工作不清楚，但謝燈標是收租的，要透過謝燈標才能找到地主等情，可見張耀東購買185地號土地時，主要聯繫對象係謝燈標，過程中並未見張耀東有向謝燈標或林龍明2人確認過系爭土地有無基地租賃關

01 係存在等情。參以廖水木於另案證稱：不動產買賣契約書第
02 6條會約定將謝燈標列為賣方共同受通知代表人，係因為林
03 幸香長年居住北部，我們都是透過謝燈標轉達，其希望將謝
04 燈標列為共同受通知人，可以代理林幸香等語，可知謝燈標
05 係經廖水木找來擔任該契約之共同受通知人，並無相關事證
06 可認其與林龍明2人間有委任關係存在，亦未見有何謝燈標
07 於收租時曾以林龍明代理人自居之相關事證，更未見謝燈標
08 在185地號土地買賣過程中有何對外宣告其係林龍明2人代理
09 人之具體事證，則原告主張本件應有民法第169條表見代理
10 之適用等情，仍屬無據。

11 ③張耀東雖證述林幸香於簽約前1、2個月與謝燈標至185地號
12 土地現場看時，有向其談到希望連同系爭土地一起購買，及
13 系爭土地與185地號土地都是佃寮地，林龍明也希望一起賣
14 等情，惟此與林幸香於另案所述係於185地號土地出售後，
15 詢問證人張耀東有無意願一併購買；不清楚系爭土地是否為
16 佃寮地等情不相符合。且若林幸香係於出售185地號土地前
17 即告知張耀東一併出售系爭土地，而當時如廖水木所證稱已
18 有林萬輝向其表示有購買意願，按理廖水木應會將此訊息告
19 知張耀東，張耀東亦當告知林幸香，或讓林萬輝在林幸香到
20 場時介紹見面或商討，另案審理中既未見張耀東到庭作證時
21 提及林萬輝有意願購買系爭土地乙事，而林幸香亦表示過程
22 中並無人向其表示有意願購買系爭土地之情，則林幸香上開
23 所稱係在185地號土地出售後，始因張耀東處理妥適，向其
24 詢問有無意願一併購買系爭土地等情，較為合理可信。是本
25 件尚難憑張耀東前開證述內容及其就買賣185地號土地之經
26 歷，遽以為有利於原告主張之事證。

27 (三)基上，原告所舉之事證，尚不足證明自原告父祖輩起至今與
28 林龍明2人間就系爭土地有租地建屋之基地租賃關係存在，
29 從而，原告請求確認其就系爭土地如附圖所示甲建物部分、
30 乙2部分空地、乙3部分空地，具有優先承買權，請求金祥正
31 公司塗銷系爭土地之所有權移轉登記，並請求林龍明2人應

與原告依與金祥正購買系爭土地同樣條件訂立買賣契約及辦理所有權移轉登記，即屬無據。

五、綜上所述，原告依土地法第104條及民法第426條之2規定，請求：(一)確認原告就系爭土地其中如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地有優先承買權存在。(二)金祥正公司應將上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地於臺中市大里地政事務所112年6月26日，以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。(三)林龍明2人應與原告就上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地，以與金祥正公司購買系爭土地之如「民事更正訴之聲明（二）狀」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，將上開土地如附圖所示甲建物部分面積186.45平方公尺以及乙2部分空地面積1.79平方公尺、乙3部分空地面積4.34平方公尺，合計192.58平方公尺土地，辦理所有權移轉登記予原告所有，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘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，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 115 年 7 月 28 日
民事第四庭 法 官 王怡菁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

