臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2892號

原　　告　廖秀圓
訴訟代理人　李宗炎律師
被　　告　金祥正建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　潘伯炎
訴訟代理人　黃文進律師
被　　告　林龍明　　遷出國外應受送達處所不明
　　林幸香
訴訟代理人　陳居亮律師

上列當事人間確認優先購買權存在等事件，本院於民國115年9月18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、被告Ａ０３、Ａ０４（下逕稱姓名）均經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、按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。經查：原告起訴原聲明：㈠確認原告就臺中市○○區○○○段00號土地上如起訴狀附圖所示編號甲（面積約150平方公尺，以實測為準）、編號乙（面積約165平方公尺，以實測為準）、編號丙（面積約37平方公尺，以實測為準），合計面積352平方公尺，有優先承買權存在。㈡被告金祥正建設有限公司（下稱金祥正公司）應將第㈠項聲明附圖所示編號甲、乙、丙所示範圍土地及面積，於民國112年6月26日以買賣為原因之所有權登記以塗銷。㈢被告金祥正建設有限公司、Ａ０３、Ａ０４就

第㈠項聲明附圖所示編號甲、乙、丙土地（面積合計352平方公尺），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約定相當價金之同時，將第㈠項聲明附圖所示編號甲、乙、丙土地（面積合計352平方公尺）所有權移轉登記予原告。㈣金祥正公司不得拆除、毀損、占有使用或以其他方法妨害原告占有使用第㈠項聲明所示土地及其上之建築物（見本院卷第9、11頁）。嗣經本院定於115年1月27日會同兩造及臺中市大里地政事務所現場勘測後，於115年3月6日以民事準備書㈠更正狀更正第㈠項聲明為：確認原告就臺中市○○區○○○段00號土地上如臺中市○里地○○○○○○○○○號115年1月7日里土測字第004100號複丈日期115年1月27日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥（漏載泥字，本院逕予更正，以下同）建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺，有優先承買權存在。其餘聲明不變（見本院卷第285、286頁）。又於115年3月6日以民事準備書㈠狀，更正第㈡項至第㈣項聲明中原依起訴狀附圖所示編號甲、乙、丙範圍更正為附圖所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺（見本院卷第301、302頁）。本院審酌原告上開所為變更聲明，均基於相同之占有事實，僅係依據測量結果為補充或更正事實上之陳述，依首揭法條規定，均無不合。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○○段00地號土地（重測前為萬斗六段137地號土地，下稱系爭土地）為訴外人臺中霧峰林家所有，原告先祖湯蕃薯及湯金連向系爭土地當時之地主林獻堂、林雲龍承租系爭土地供建屋居住及從事農耕

（下稱系爭租約），後系爭土地由Ａ０３、Ａ０４繼承。嗣系爭土地於38年間地目變為特定農業區甲種建築用地即俗稱「建地」，湯金連之子湯紹宗於66年間死亡，湯金連於73年間死亡，由湯紹宗配偶即原告Ａ０１，以自己名義，依前湯金連與Ａ０３間之繳納租谷登記單內容，成立「租地建屋」租約。後經921地震，Ａ０３委請訴外人謝汝東勘災時，表示地主同意系爭土地原地重建，原告遂於90年間興建門牌號碼臺中市○○區○○路00巷0號建物，並續繳納租金。後Ａ０３無故未向原告收取租金，亦未表示收回系爭土地，原告乃依法通知Ａ０３，並提存租金迄今。是Ａ０３、Ａ０４於出賣系爭土地與金祥正公司時，原告就系爭土地有依同一條件優先承買權利。惟被告於112年5月25日將系爭土地出賣予金祥正公司，並於同年6月26日完成所有權移轉登記，卻未依土地法第104條及民法第426條之2規定，通知承租人之原告是否願以相同買賣條件優先承買。爰依民法第426條之2第1項前段、第2、3項及土地法第104條規定，請求確認對系爭土地之優先購買權，及行使優先承買權，並依民法第767條規定及租地建屋租約之法律關係，請求不得妨礙原告使用系爭土地。並聲明：

㈠確認原告就臺中市○○區○○○段00號土地上如附圖所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺，有優先承買權存在。

㈡金祥正公司應將第㈠項聲明附圖所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺即系爭土地，於112年6月26日以買賣為原因之所有權登記以塗銷。

㈢金祥正公司、Ａ０３、Ａ０４就第㈠項聲明附圖所示編號A

雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺，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約定相當價金之同時，將前揭編號ABCD面積之土地所有權移轉登記予原告。

㈣金祥正公司不得拆除、毀損、占有使用或以其他方法妨害原告占有使用第㈠項聲明所示土地及其上之建築物。

二、被告方面：

㈠金祥正公司辯以：三七五租約應以書面為之，並應由出租人會同承租人申請登記，原告及其先祖就系爭土地並無書面租約為據，至租谷登記單無法證明與系爭土地相關，登記表及租谷登記單無記載地號，非租地建屋之基地租契約，與民法第426條之2第1、3項及土地法第104條第1項規定之要件不符。至舊戶籍謄本至多僅能說明曾於該處設址，房屋稅繳款書亦僅能說明納稅義務人有繳納房屋稅、提存書及存證信函形式上僅表示曾辦理提存及寄發存證信函之事實，提存書上復未列Ａ０４為提存物受取人，即難認曾繳納租金或通知系爭土地之共有人Ａ０４。另否認Ａ０３委請謝汝東勘災表示同意使用系爭土地。且Ａ０４於另案亦證述謝汝東父子未經Ａ０４授權或代理，是Ａ０３、Ａ０４及其先祖均無出租系爭土地予原告或其他人建屋，復無親自或授權謝汝東、謝燈標向原告收取租金，亦未收悉任何租金，原告乃自行未經系爭土地所有權人同意，於系爭土地興建建物，原告就系爭土地無租地建屋之基地租賃契約關係，依法不得主張優先承買權。並聲明：原告之訴駁回。

㈡Ａ０４則以：Ａ０３、Ａ０４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，離開臺灣避居日本，於45年9月8日在日本死亡，期間均不曾返臺。Ａ０３、Ａ０４之父親林雲龍於48年2月間死亡時，Ａ０４（00年0月出生）

未滿8歲，Ａ０３（00年0月出生）未滿2歲，而Ａ０３、Ａ０４之母親為日本人，家族長輩於Ａ０３未滿15歲前約60年間將Ａ０３、Ａ０４送往日本就讀，Ａ０３於日本就讀高中畢業即至美國就讀大學，隨後定居美國，直至免除兵役後始偶爾往返美國與臺灣，惟每次返臺均短暫停留。Ａ０４則於63年底結婚，配偶為外國人，且工作地點在國外，亦長期居住國外（68年遷居中東、76年遷居加拿大、80年遷居英國），期間將近10年左右均未曾回臺，彼時國際電話聯絡不便，偶然返臺均僅停留約5至7天。再當年林獻堂既反對三七五減租而離臺，豈會配合與佃農簽訂三七五租約又依法更新租約迄今，Ａ０４復曾未見過任何三七五租約，自始不知系爭土地上有任何收租乙節，更不知謝汝東、謝燈標收租情事，亦未聽Ａ０３言及上情，二人均未委託謝汝東、謝燈標或其他任何人代理收受任何租金，與原告及其先祖湯蕃薯、湯金連確無任何租賃契約之法律關係。至房屋稅籍證明書僅能證明納稅義務人為何人，另案即本院113年度重訴字第564號114年8月5日言詞辯論筆錄無法證明原告與Ａ０３、Ａ０４間存在任何租地建屋契約。另Ａ０４前未曾見過任一原證3、原證8之租谷單，否認租谷單形式上真正及實質上證明力，日據時代租佃制度及租佃習慣中地主固就出租耕地會收取地租，但亦無償提供田寮供佃農居住，地主與佃農間不可能存在任何租地建屋契約之法律關係。並聲明：原告之訴駁回。

㈢Ａ０３未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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，係指法律關係存在與否不明確，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。次按承租

人有依同樣條件優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。優先購買權為形成權之一種，一經合法行使，即生與出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力（最高法院106年度台上字第2335號判決意旨參照），固不須經法院以判決宣告，然非謂當事人間於優先購買權行使合法與否有爭執時（如優先購買權之有無、優先購買權之行使效力），不得訴請法院裁判，僅法院認為此項意思表示有效者，於此項意思表示達到他方時形成使法律關係發生、變更或消滅之效力，非自判決確定時始行發生。本件原告以承租系爭土地建屋為由，主張就系爭土地有優先承買權存在，為被告所否認，是兩造既就原告對系爭土地有無優先承買權有所爭執，原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以確認判決予以除去，依上開說明，原告提起本件確認之訴，即有確認利益。

㈡次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。再按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；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，89年5月5日施行之增訂民法第426條之2第1項前段及土地法第104條第1項前段分別定有明文。又按土地法第104條第1項所稱之基地，係指以在他人土地上有房屋為目的而租用基地而言，且必須房屋所有人與基地所有人間具有地上權、典權或租賃關係存在，始有優先購買權之問題（最高法院85年度台上字第2474號裁判參照）。本件原告既主張因租用系爭土地建屋而有優先購買權，自應就其主張有利於己之租地建屋事實，負舉證責任。

㈢原告主張其與ＡＯ３及ＡＯ４間就系爭土地有租地建屋之基地租賃契約乙節，固提出舊簿戶籍謄本、房屋稅單、繳納租谷登記單、本院105年度存字第1494號、臺灣臺北地方法院109年度存字第1056號、111年度存字第2509號提存書、公示

送達之提存通知單、存證信函、臺灣臺北地方法院提存所112年2月7日（111）存智字第2509號函、114年期房屋稅籍證明書、114年期房屋稅繳款書在卷為據（見本院卷第39至62、131至133頁）。惟查：

1.上開舊式戶籍謄本及房屋稅單、房屋稅籍證明書、房屋稅繳款書，僅足證明原告先人曾設籍系爭土地、有房屋稅課徵及繳納，但為何會在該處設籍建屋，則無從得知，尚無法據此遽認原告主張系爭土地自37年間或自921地震後存有基地租賃關係為真。另提存書、存證信函亦僅能證明原告曾以「為給付Ａ０３租金」為由而為清償提存及以存證信函通知Ａ０３收取租金，但此為原告自行所為之提存及存證信函，並無證據證明Ａ０３曾經同意或收取租金，亦難以此為原告有利之認定。

2.關於原告所提繳納租谷登記單（見本院卷第45頁）：

⑴按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文，故須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用前揭推定為真正之規定（最高法院110年度台上字第2610號判決意旨參照）。當事人提出之私文書，必先證其真正而無瑕疵者，始有訴訟法上之形式證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言（最高法院91年度台上字第1233號裁判意旨參照）。

⑵本件原告提出之上開繳納租谷登記單既經被告否認其形式上之真正，本院審酌系爭土地上其他建物之所有人以相同事由，對本件被告提起之他案即本院113年度重訴字第564號確認優先承買權存在訴訟案件（下稱另案）中，可知關於系爭土地之租金收取一事，該案證人即代書廖水木有證稱：謝登標只有收過90、91年之土地租金，之前都是謝登標的父親謝汝東收取等語（見另案卷三第171至184頁），及Ａ０４亦有於另案為當事人訊問時陳述：在本案官司時，伊於謝登標接

受腦部手術之前有打電話給他，詢問到底收租幾次，謝登標說1年收2次，他收過1年半的租金等語甚明（見另案卷第329頁至第330頁），而原告於本件提出之繳納租谷登記單，於90年、91間之表格部分確實分別載有「謝汝東 收」、「謝登標 收」等字樣（見本院卷第45頁），則依此推論，上開繳納租谷登記單應確實係訴外人謝汝東、謝登標向佃人收取租金之表單，並由謝汝東、謝登標於該表單上簽名確認，是參以民事訴訟法第358條第1項規定，該繳納租谷登記單之形式真正即堪認定。

⑶然上開繳納租谷登記單雖為真正，但僅記載「Ａ０３繳納租谷登記單」、「佃人：湯金連先生」、「日期：84年2月7日，期別：82年1、2期、84年1、2期止」、「日期：87年2月14日，期別：85年1、2期、86年1、2期」、「日期：88、5、2，期別：87年1、2期」、「日期：90、3、5，期別：88年1、2期、89年1、2期」、「日期：91、10、6，期別：90年1、2期、91年1、2期」等文字，惟系爭土地之所有人既為Ａ０３及Ａ０４，則系爭土地出租依法應經土地所有人即Ａ０３、Ａ０４同意，但上開繳納租谷登記單上卻僅記載Ａ０３，能否據此即認原告就系爭土地與Ａ０３、Ａ０４間確有租賃關係存在已然見疑。況上開繳納租谷登記單上所載之佃人為湯金連，僅於表格外另加註「Ａ０１」，而湯金連早於73年10月6日死亡，上開繳納租谷登記單記載之登記日期與期別，均為湯金連死亡後十餘年，為何仍記載其姓名，亦屬可疑。又繳納租谷登記單上關於地段部分雖載有「六股」等文字，然「六股」僅為系爭建物坐落地點之道路名稱，另面積部分固記載「0.0352」，惟與系爭土地面積為7035.09平方公尺不一致，與本件測量建物面積即附圖C部分114.16平方公尺也相去甚遠，亦難認該繳納租谷登記單所指之土地即為系爭土地。

⑷由上所述，亦難以上開繳納租谷登記單推論原告與Ａ０３、Ａ０４間確有租賃關係。

3.原告雖主張：謝汝東及謝燈標長期向系爭土地上之承租戶收取租金，且Ａ０４得知後亦未對其等提起訴訟，足見其等確實獲得Ａ０３、Ａ０４授權。且Ａ０３、Ａ０４繼承系爭土地已經60餘年，豈有可能均不知系爭土地如何管理使用，亦可推知Ａ０３、Ａ０４同意出租系爭土地云云。然查：

⑴另案中法官曾欲傳訊謝燈標作證，經謝燈標女兒具狀表示謝燈標罹患惡性腫瘤業已無法出庭等語（見另案卷一第295頁），故並未出庭作證。觀諸現有事證，並無相關證據足以認定原告主張謝汝東及謝燈標曾獲得Ａ０３及Ａ０４之事前委任、授權或事後同意代表地主收取租金之事實；又無Ａ０３及Ａ０４雖未授予代理權，確有於知悉謝汝東、謝燈標表示為其等代理人收取系爭土地地租，而不為反對意思表示，致生使Ａ０３及Ａ０４應負表見代理人責任等節，即難僅憑繳納租谷登記單，據以認定Ａ０３及Ａ０４曾與湯金連或原告間就系爭土地有租地建屋之基地租賃關係存在。縱謝汝東、謝燈標知悉原告於系爭土地興建建物，亦無從認定Ａ０３及Ａ０４同意與原告更新租約或另訂租地建屋之基地租賃法律關係。

⑵另原告自承未曾親向Ａ０４及Ａ０３繳付系爭土地租金，Ａ０４亦於另案言詞辯論期日陳述略以：林獻堂係伊祖父，伊尚未出生之38年林獻堂就去日本，後來都未返臺，伊未與林獻堂接觸過，僅與父親接觸7年，7歲時父親死亡，斯時Ａ０３僅2歲，當時其他親戚未提及系爭土地有出租他人，伊與Ａ０３很早就出國，出國36年後即97年始返臺，Ａ０３則待除役後始返臺。伊於繼承取得系爭土地前，其父輩先祖無將系爭土地出租他人租地建屋，於112年間將系爭土地出售予金祥正公司前未將系爭土地出租他人租地建屋，亦未親自向系爭土地上建物所有人收取過租金，不知道系爭土地由何人管理，都是人家來找伊說要買土地，出國期間地價稅係由伊監護人即伊大姐繳納的。伊於就讀中學時每天都會見到謝汝東，於103年12月4日簽立185地號土地買賣契約時始認識謝

燈標，未告知謝汝東或謝燈標系爭土地出租事宜，未授權或同意謝汝東或謝燈標收取租金，伊亦未收過租金，未曾至系爭土地現場查看，僅於看張耀東房子時，張耀東曾帶伊去看過系爭土地，當時無系爭土地地上建物所有人表示要繼續繳納租金或向伊購買。因伊要賣清185地號土地，係由張耀東、廖水木處理溝通住戶問題，事後才知道廖先生以優先購買權方式處理，於出售185地號土地後，有委託張耀東但未委託其他人處理，亦無委託處理優先承買權事宜。於另案時曾打電話詢問謝燈標是否收租，要看帳簿，謝燈標不願意，就不了了之。伊不清楚系爭土地是否為佃寮地，伊根本沒有出租系爭土地，185地號土地買賣後，始找律師討論，因覺得張耀東處理185地號土地方式很好，請張耀東要不要處理系爭土地問題，於185地號土地成立買賣後，無任何系爭土地上建物所有人曾向伊表示要購買土地等語詳實（見本院卷第345至356頁），而衡之Ａ０４及Ａ０３繼承系爭土地時尚年幼而未成年，而之後其等即出國數十年，實無可能參與系爭土地之管理，其等既長期旅外，又是望族出身經濟應當無虞，並無管理或處分系爭土地之迫切需求，放任系爭土地不理尚非全無可能，實務上因為旅外而未管理不動產，直到繼承人繼承才發現被占有者亦時有所聞，原告僅以Ａ０３、Ａ０４繼承系爭土地已久，即推論其等必定知悉並同意出租與原告，尚嫌過速。至Ａ０３、Ａ０４未曾對謝燈標提起訴訟，可能原因甚多，本非只有同意謝燈標收租一種可能，依原告所提繳納租谷登記單，原告一年繳納租金大約在1,500元上下，對Ａ０３、Ａ０４而言不過蠅頭小利，其等生活重心均在國外，生活應屬無虞，是否會為此特別回臺提告，本屬未定，更難因此即推認Ａ０３、Ａ０４有授權謝燈標收取租金。

4.由上，原告迄至本件言詞辯論終結前並未能舉證證明曾與Ａ０４及Ａ０３有何就其主張成立系爭土地之基地租賃契約之有利事實，自不足逕予推論就系爭土地業已成立租地建屋之

租賃關係，原告並非系爭土地之承租人，難認就系爭土地有何優先承買權利，其亦非有權占有系爭土地之人，其請求系爭土地所有人金祥正公司不得拆除、毀損、占有使用或以其他方法妨害原告占有使用附圖所示編號A、B、C、D所示土地及其上之建築物，尚屬無由。

四、綜上所述，原告未能舉證證明其對系爭土地與ＡＯ３及ＡＯ４間存有基地租賃之法律關係，則其依土地法第104條及民法第426條之2規定，請求：㈠確認原告就臺中市○○區○○○段00號土地上如附圖所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺，有優先承買權存在。㈡金祥正公司應將第㈠項聲明附圖所示編號A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺即系爭土地，於112年6月26日以買賣為原因之所有權登記以塗銷。㈢金祥正公司、ＡＯ３、ＡＯ４就第㈠項聲明附圖所示A雨遮面積5.54平方公尺、編號B雨遮面積9.58平方公尺、編號C2層鋼筋水泥建物面積114.16平方公尺、編號D空地面積42.07平方公尺、編號E面積165.94平方公尺，合計面積337.19平方公尺，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約定相當價金之同時，將前揭編號A、B、C、D面積之土地所有權移轉登記予原告。另依民法第767條之規定，請求金祥正公司不得拆除、毀損、占有使用或以其他方法妨害原告占有使用第㈠項聲明所示土地及其上之建築物。均屬無據，為無理由，應予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　12　　日

民事第七庭　　法　官　王奕勛

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　　115　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　　簡芳敏