

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第34號

原告 洪瑞同

訴訟代理人 柯秉志律師

複代理人 謝博戎律師（於民國114年4月16日具狀解除委任）

被告 王添安

訴訟代理人 韓國銓律師

複代理人 柯毓榮律師

被告 湯玉琴

洪阡珊

趙玲汝

洪建多

洪建生

洪德旺

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，經本院於民國114年7月16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，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第7款、第2項分別定有明文。經查，原告於起訴時原聲明請求：（一）確認原告對坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭112地號土地）之優先購買權存在。（二）被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺應就系爭112地號土地於本院106年度司執字第81254號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定之同一條件，於原告給付拍定價金之同時，將土

01 地所有權移轉登記予原告（見本院卷第9至10頁）。嗣後，
02 原告於民國114年3月20日提出「民事準備暨變更訴之聲明
03 狀，並於同年4月16日本院第一次言詞辯論期日變更聲明請
04 求：（一）確認原告對如附表所示土地及建物（以下合稱系
05 爭不動產）之優先購買權存在。（二）被告湯玉琴、洪阡
06 珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺應就系爭不動產於系
07 爭執行事件拍定之同一條件，於原告給付拍定價金之同時，
08 將如附表編號1、2、3、4、5所示土地及建物之所有權均移
09 轉登記予原告，及將如附表編號6所示建物之事實上處分權
10 移轉予原告（見本院卷第214、261頁），核屬訴之追加，且
11 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，及被告王添安與洪德旺於
12 同年4月16日本院言詞辯論期日到場，均對於訴之追加無異
13 議而為本案之言詞辯論（見本院卷第262頁），視為同意訴
14 之追加，是以，原告此部分訴之追加，合於前開規定，應予
15 准許。

16 二、被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺等
17 6人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
18 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
19 論而為判決。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：（一）如附表所示系爭不動產係被告湯玉琴、洪
22 阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺等6人共同共有。
23 且系爭執行事件於107年7月5日就如附表所示系爭不動產進
24 行特別變賣程序後之減價拍賣，並由被告王添安拍定。

25 （二）原告與訴外人洪木聯於73年間達成交換使用協議，當
26 時雙方口頭約定訴外人洪木聯同意原告在系爭土地上興建房
27 屋，及原告所興建房屋應提供訴外人洪木聯經營金樹蓆業股
28 份有限公司無償使用，訴外人洪木聯則免除原告給付土地租
29 金之義務，且原告於73年間出資雇工在系爭土地上興建如附
30 件所示1層樓鐵皮房屋（即位於懸掛「欣欣龍精密工業有限
31 公司」招牌兩層樓建物之左側螢光筆標示部分，未辦保存登

01 記及面積約71平方公尺、門牌號碼為臺中市○○區○○路00
02 0號、房屋稅籍編號為Z000000000000號，下稱系爭房屋），
03 並全部提供訴外人金樹蓆業股份有限公司使用，故原告與訴
04 外人洪木聯約定系爭房屋及其基地交換使用而相互成立租賃
05 關係，雙方就系爭土地存有租賃關係，原告自得依民法第42
06 6條之2第1項前段及土地法第104條第1項前段規定，對系爭
07 不動產行使優先購買權。（三）原告本於租賃關係在系爭土
08 地上興建系爭房屋，卻未接獲行使優先購買權之通知，可見
09 被告等人均未承認原告對系爭不動產之優先購買權存在，故
10 原告提起本件確認訴訟，應有確認利益。又系爭不動產業於
11 系爭執行事件由被告王添安拍定，其價金及交付條件均已確
12 定，為此爰依買賣同時履行之意旨，請求被告湯玉琴、洪阡
13 珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺應就系爭不動產於系
14 爭執行事件拍定之同一條件，於原告給付拍定價金之同時，
15 將如附表編號1、2、3、4、5所示土地及建物之所有權均移
16 轉登記予原告，及將如附表編號6所示建物之事實上處分權
17 移轉予原告。並聲明：（一）確認原告對如附表所示系爭不
18 動產之優先購買權存在。（二）被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲
19 汝、洪建多、洪建生、洪德旺應就系爭不動產於系爭執行事
20 件拍定之同一條件，於原告給付拍定價金之同時，將如附表
21 編號1、2、3、4、5所示土地及建物之所有權均移轉登記予
22 原告，並將如附表編號6所示建物之事實上處分權移轉予原
23 告。

24 二、被告王添安則以：（一）原告主張其在系爭土地上興建系爭
25 房屋乙節，被告予以爭執，況原告所提房屋稅繳款書僅供課
26 稅之用，未能作為產權或興建證明。（二）原告主張其與訴
27 外人洪木聯約定系爭房屋及其基地交換使用乙節，被告予以
28 否認，況原告主張其在系爭土地上興建系爭房屋，卻無使用
29 權利，與常情不符。（三）訴外人金樹蓆業股份有限公司前
30 訴請確認其對系爭土地有優先承買權存在，經本院以110年
31 度重訴字第174號受理在案，且訴外人金樹蓆業股份有限公

01 司於該案審理中主張系爭房屋為其所有。又系爭執行事件於
02 107年7月5日就如附表所示系爭不動產進行特別變賣程序後
03 之減價拍賣，並由被告王添安拍定，距今已6年，並歷經訴
04 外人金樹蓆業股份有限公司、金樹橡膠股份有限公司輪番提
05 起民事訴訟，則原告長期不行使權利，俟前案訴訟終結後，
06 始接續提起本件訴訟，有違誠信原則及法之安定性等語資為
07 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、被告洪德旺未於最後言詞辯論期日到場，據其前此陳稱：

09 （一）伊同意原告之請求。（二）伊父親洪木聯與原告之父
10 親洪金昌為兄弟關係，關於原告主張其與伊父親洪木聯洽談
11 租賃事宜，伊於72、73年間有聽伊父親說過等語。

12 四、被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生等5人均未
13 於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

14 五、本院之判斷：

15 （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
16 益者，不得提起之，民事訴訟法第247第1項前段定有明
17 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係
18 之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，
19 而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法
20 院42年度台上字第1031號民事裁判意旨參照）。經查：

21 1. 原告主張：系爭執行事件於107年7月5日就如附表所示系
22 爭不動產進行特別變賣程序後之減價拍賣，業由被告王添
23 安拍定等情，並提出本院民事執行處107年6月12日中院麟
24 民執106司執五字第81254號通知影本為證（見本院卷第57
25 至59頁），並為被告王添安所不爭執（見本院114年度重
26 訴字第34頁卷第293、294頁），自堪信為真實。

27 2. 原告主張：原告與訴外人洪木聯於73年間達成交換使用協
28 議，當時雙方口頭約定訴外人洪木聯同意原告在系爭土地
29 上興建房屋，及原告所興建房屋應提供訴外人洪木聯經營
30 金樹蓆業股份有限公司無償使用，訴外人洪木聯則免除原
31 告給付土地租金之義務，且原告於73年間出資雇工在系爭

01 土地上興建系爭房屋，並全部提供訴外人金樹蓆業股份有
02 限公司使用，故原告與訴外人洪木聯約定系爭房屋及其基
03 地交換使用而相互成立租賃關係，雙方就系爭土地存有租
04 賃關係，原告自得依民法第426條之2第1項前段及土地法
05 第104條第1項前段規定，對系爭不動產行使優先購買權等
06 情，為被告王添安所否認並以前詞置辯，足見兩造對於原
07 告就系爭不動產之優先購買權存否已發生爭執，且該法律
08 關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危
09 險，此項危險得以對於被告之確認判決除去，是以，原告
10 提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，先予
11 敘明。

12 (二) 次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同
13 訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於
14 全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條
15 第1項第1款定有明文。復按共同訴訟人中一人之行為，是
16 否不利益於共同訴訟人，應於行為當時就形式上觀之（最
17 高法院91年度台上字第2549號民事裁判意旨參照）。復
18 查，如附表編號1、2、3、4、5所示坐落臺中市○○區○
19 ○段000○000○000○000地號土地（重測為下溪洲段后寮
20 小段29之443、29之453、29之329、29之520地號）及其上
21 建號13號即門牌號碼臺中市○○區○○路000號建號均係
22 被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺
23 等6人共同共有乙節，有土地及建物登記謄本在卷可稽
24 （見本院卷第151至173頁及第191至195頁），自堪信為真
25 實，揆諸前揭說明，原告請求上開2項聲明，對被告湯玉
26 琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺等6人須
27 合一確定，而被告洪德旺雖於本院審理時對於原告所為上
28 開2項聲明為認諾，然依民事訴訟法第56條第1項第1款規
29 定，其認諾行為之不利益，對於共同訴訟人全體不生效
30 力。

31 (三) 原告主張：原告與訴外人洪木聯於73年間達成交換使用協

01 議，當時雙方口頭約定訴外人洪木聯同意原告在系爭土地
02 上興建房屋，及原告所興建房屋應提供訴外人洪木聯經營
03 金樹蓆業股份有限公司無償使用，訴外人洪木聯則免除原
04 告給付土地租金之義務，且原告於73年間出資雇工在系爭
05 土地上興建系爭房屋，並全部提供訴外人金樹蓆業股份有
06 限公司使用，故原告與訴外人洪木聯約定系爭房屋及其基
07 地交換使用而相互成立租賃關係，雙方就系爭土地存有租
08 賃關係，原告自得依民法第426條之2第1項前段及土地法
09 第104條第1項前段規定，對系爭不動產行使優先購買權等
10 情，為被告王添安所否認並以前詞置辯，又查：

11 1. 按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同
12 樣條件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或
13 承租人有依同樣條件優先購買之權，民法第426條之2第1
14 項前段、土地法第104條第1項前段固然分別定有明文。惟
15 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如
17 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
18 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
19 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
20 原告之請求（最高法院17年度上字第917號民事裁判意旨
21 參照）。查原告主張前情，係屬有利於己之事實，揆諸前
22 揭說明，原告應就其前揭主張，負舉證責任。

23 2. 復按法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結
24 果，依自由心證判斷事實之真偽，民事訴訟法第222條第1
25 項前段定有明文。又按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須
26 合一確定者，共同訴訟人中一人所為之自認，對於全體共
27 同訴訟人不生效力（最高法院100年度台上字第1355號民
28 事裁判意旨參照）。查原告請求上開2項聲明，對被告湯
29 玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生、洪德旺等6人
30 須合一確定乙節已如前述，揆諸前揭說明，被告洪德旺於
31 本院審理時對於原告主張之事實為自認，對於共同訴訟人

全體不生效力。

3. 另按房屋稅向房屋所有人徵收之；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。第一項所有人、使用權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定，房屋稅條例第4條定有明文，可見房屋稅並非全然以房屋所有權人為納稅義務人。
4. 觀諸原告提出臺中市政府地方稅務局隨課111年房屋稅繳款書、房屋稅籍證明書等影本（見本院卷第23、219頁），其上雖記載稅籍編號Z00000000000號房屋之門牌號碼為臺中市○○區○○路000號，及其納稅義務人為原告等情，然依前揭本院民事執行處通知影本記載有多棟建物坐落系爭土地上，並共用門牌號碼臺中市○○區○○路000號等語（見本院卷第57至59頁），況房屋稅籍並非取得所有權之法定要件，未辦理第1次所有權登記之房屋所有權歸屬，與房屋稅之納稅人名義誰屬無涉，自難僅據原告提出前揭房屋稅繳款書及房屋稅籍證明書即逕行推論系爭房屋屬於原告所有。
5. 被告辯稱：訴外人金樹蓆業股份有限公司前訴請確認其對系爭土地有優先承買權存在，經本院以110年度重訴字第174號受理在案，且訴外人金樹蓆業股份有限公司於該案審理中主張系爭房屋為其所有等情，並提出訴外人金樹蓆業

股份有限公司於前案提出書狀影本為證（見本院卷第299至319頁），業經本院依職權調閱本院110年度重訴字第174號民事卷核閱屬實（見該卷一第251、227頁），是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採信。

6. 訴外人金樹蓆業股份有限公司前以坐落系爭110、111、112地號（重測為下溪洲段后寮小段29之443、29之453、29之329）土地上門牌號碼臺中市○○區○○路000號之未辦保存登記建物為其所有為由，對本院96年度執字第75529號強制執行事件提起第三人異議之訴，經本院以97年度訴字第1841號受理在案，且訴外人洪木聯於98年9月16日言詞辯論期日具結證稱：「（何時擔任原告金樹蓆業股份有限公司的負責人？）我在20幾年前就不管事了。我個人沒有建過廠房、房屋，都是我兒子即總經理洪崇坤在處理公司的事情。」等語，業經本院依職權調閱本院97年度訴字第1841號民事卷核閱屬實，足見訴外人洪木聯早於70年間即未處理訴外人金樹蓆業股份有限公司事務，顯無可能再就系爭土地及系爭房屋與原告口頭約定交換使用事宜，則原告主張其與訴外人洪木聯於73年間就系爭房屋及其基地達成交換使用協議乙節，尚非可採。

7. 綜上以析，訴外人洪木聯並未就系爭土地與原告成立租賃契約，系爭房屋亦非屬原告所有，自無適用民法第426條之2第1項前段及土地法第104條第1項前段規定之餘地。從而，原告主張其依民法第426條之2第1項前段、土地法第104條第1項前段規定，對系爭不動產具有優先購買權等情，自非可採。至原告聲請囑託臺中市豐原地政事務所測量系爭房屋之位置及面積，以及聲請傳喚證人周冠廷、洪春風、詹德豐、林俊城、鐘欽洲，用以證明其與訴外人洪木聯間有無交換使用協議及系爭房屋之興建及使用情形，已無調查之必要，附此敘明。

（四）綜上所述，原告請求確認原告對如附表所示系爭不動產之優先購買權存在，及被告湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建

多、洪建生、洪德旺應就系爭不動產於系爭執行事件拍定之同一條件，於原告給付拍定價金之同時，將如附表編號1、2、3、4、5所示土地及建物之所有權均移轉登記予原告，並將如附表編號6所示建物之事實上處分權移轉予原告，均無理由，應予駁回。

（五）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

（六）末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有規定外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第196條第1項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事人於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經辯論，法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台上字第7號民事裁判意旨參照）。查本件於114年7月16日言詞辯論終結之後，原告於同年8月4日始提出「民事聲請狀」，揆諸前揭說明，本院無從審酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

民事第四庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（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 9 月 10 日

書記官 楊思賢

附表

編號	種類	縣市地區	段名	地號/建	面積	權利範圍
----	----	------	----	------	----	------

				號	(平方公尺)	
1	土地	臺中市神岡區	豐工段	110	300.71	公司共有 1分之1
2				111	296.26	公司共有 1分之1
3				112	2693.71	公司共有 1分之1
4				114	1297.69	公司共有 1分之1
5	建物	臺中市神岡區	豐工段	13	一層:130.12 二層:64.16 三層:30.40 合計224.68	公司共有 1分之1
6				14	一層:20.00 合計20.00	公司共有 1分之1