

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第143號

原告 林義忠

訴訟代理人 鄭聿珊律師

被告 金祥正建設有限公司

法定代理人 潘伯炎

訴訟代理人 黃文進律師

楊玉珍律師（於民國115年5月26日陳報終止委任）

被告 林龍明（遷出國外，現應受送達處所不明）

林幸香

上一人之

訴訟代理人 陳居亮律師

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115年5月26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、林龍明經合法通知，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一者，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1款、第2款、第256條分別定有明文。經查：原告起訴原聲明：「1、確認原告就如起訴狀附圖所示土地（按即坐落臺中市○○區○○段○○地號土地【下稱系爭土地】）範圍有優先承買權存在；2、被告金祥正建設有

01 限公司（下稱金祥正公司）應將系爭土地於民國112年6月26
02 日，以買賣為原因所為之所有權登記塗銷。3、被告林龍
03 明、林幸香（以下分稱為林龍明、林幸香，與金祥正公司合
04 稱被告）應與原告就系爭土地，應以被告等人於112年5月25
05 日所訂立之買賣契約之相同條件與原告訂立買賣契約，並於
06 原告給付該買賣契約所約定之價金之同時，將如系爭土地所
07 有權移轉登記予原告。」等語（見本院卷第11、13頁）；嗣
08 於115年5月26日以民事更正訴之聲明狀，並當日言詞辯論期
09 日以言詞將前開聲明變更為：「1、確認原告就系爭土地如
10 附圖所示A部分（面積約139.27平方公尺）有優先承買權存
11 在；2、金祥正公司應將系爭土地如附圖A所示土地於臺中
12 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
13 權登記塗銷。3、林龍明、林幸香應與原告就系爭土地如附
14 圖所示A部分，以與金祥正公司購買系爭土地之同樣條件，
15 與原告補定書面買賣契約，並於原告於按上開契約之同樣條
16 件履行同時，將系爭土地如附圖所示A部分，辦理所有權移
17 轉登記予原告所有。」等語（見本院卷第183、184頁）。本
18 院審酌原告上開所為變更聲明，均基於相同之占有事實，且
19 為補充或更正事實上或法律上之陳述，又金祥正公司、林幸
20 香之訴訟代理人於上開言詞辯論期日到場，就原告上開變更
21 表示同意，林龍明則未到場表示反對，均經記明筆錄在卷
22 （見本院卷第158頁），依首揭法條規定，均無不合，自應
23 准許。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：

- 26 (一)、緣系爭土地原為林龍明（應有部分3分之2）、林幸香（應有
27 部分3分之1）所共有。嗣原告與林龍明、林幸香簽訂不定期
28 租賃契約，承租如附圖所示A部分土地（面積為139.27平方
29 公尺）作為原告所有建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路
30 00號，下稱系爭建物）之基地使用。詎林龍明與林幸香於11
31 2年5月25日將系爭土地私自出售予金祥正公司，未依民法第

426條之2及土地法第104條規定，通知原告是否願以相同條件優先承買，卻於同年6月26日於臺中市大里地政事務所遞送業已記載：「優先承買權人已放棄優先承買權，如有不實願負法律責任」之不實切結字樣之土地登記申請書，並為土地所有權移轉登記完畢，然被告間就系爭土地所有權移轉登記自不得對抗原告之優先承買權。爰依土地法第104條及民法第426條之2規定，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、林幸香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。

(二)、並聲明：1、確認原告就坐落系爭土地如附圖所示A部分（面積約139.27平方公尺），有優先承買權存在。2、金祥正公司應將系爭土地如附圖所示A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登記塗銷。3、林龍明、林幸香應與原告就系爭土地如附圖所示A部分，以與金祥正公司購買系爭土地之同樣條件，與原告補定書面買賣契約，並於原告於按上開契約之同樣條件履行同時，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。

二、被告部分：

(一)、林幸香則以：

1、林龍明、林幸香之祖父林獻堂於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。又林龍明、林幸香父親林雲龍於48年2月間過世時，林幸香（00年0月出生）未滿8歲，林龍明（00年0月出生）未滿2歲，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服兵役，乃令林龍明、林幸香前往日本就讀（按其等母親為日本人），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，直至免除兵役後始偶爾往返美國與臺灣之間，惟每次返臺均屬短暫停留。此外，林幸香於63年底結婚，夫婿為外國人且工作地點在國

01 外，亦長期居住國外（68年遷居中東、76年遷居加拿大、80
02 年遷居英國），其間將近10年左右均未曾回臺、更因彼時國
03 際電話聯絡不便而未與兄弟姊妹聯絡，偶然返臺時每次均僅
04 停留5至7天左右。林獻堂當年既因反對政府當局之三七五減
05 租政策而離臺避居日本，豈可能同意配合政府政策與任何佃
06 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
07 約，況日本治台期間並無三七五土地政策，日本國之不動產
08 法律關係亦無法理所當然被視為繼受至國民政府領臺之後。

09 2、原告所提出之系爭建物門牌證明書及系爭建物稅籍登記，至
10 多僅可證明系爭建物於99年12月25日經過行政區域調整，以
11 及系爭建物之納稅義務人為原告及房屋稅起課年月為79年7
12 月，並無法證明系爭土地與系爭建物間有租地建屋之法律關
13 係存在。而原告另提出繳納租谷對帳單部分，被告否認其形
14 式上真正及實質證明力，蓋對帳單上並無任何關於林幸香之
15 記載，且其上作成表格之字跡與填寫表格內容之字跡明顯不
16 同，且其上記載「佃人：林余魚」者，亦非原告本人；其上
17 記載「謝灯標收」，惟伊並未委託或授權訴外人謝灯標（下
18 稱謝灯標）前去收取租金，謝灯標亦未給付租金予伊。復觀
19 諸原告所提出系爭建物稅籍登記起課年限係79年7月，惟繳
20 納租谷對帳單上僅有一筆於91年10月6日收取期別90年1、2
21 期，91年1期租金之繳租紀錄，可以證明系爭建物起造時係
22 無權占有等語，資為抗辯。

23 3、並聲明：原告之訴駁回。

24 (二)、金祥正公司則以：

25 1、原告就系爭土地並無租地建屋基地租賃關係存在，不能主張
26 依民法第426條之2及土地法第104條規定就系爭土地存有優
27 先承買權。而原告所提出門牌證明書及稅籍證明單，前者僅
28 在便利公私行為之行使而與房屋產權無涉，後者則為便利課
29 稅而設，不得作為產權及他項權利證明之用，且其上所記載
30 納稅義務人為林義忠，亦與繳納租谷登記單上所載林金魚並
31 不相符，自無足證明有租地建屋租賃關係存在。又原告另提

01 出之繳納租谷登記單，金祥正公司否認其形式上真正，其上
02 文字尚未可知由何人撰寫，況其上記載佃人林金魚已於70年
03 7月22日身亡，自無可能於91年10月6日繳納租谷；此外，其
04 上記載地段與原告所提出稅籍登記資料記載不符，更未彰顯
05 任何由林龍明、林幸香收取與訂立租地建屋租賃契約之文
06 字，顯與常情不符，無從證明原告與原地主間有何租賃關係
07 存在。

08 2、原告提出之土地登記申請書並主張其上記載「優先承買權人
09 已放棄優先承買權，如有不實願負法律責任」之不實切結字
10 樣，惟本院所附之土地申請登記書上並無記載相關內容，反
11 係於備註記載「本案土地確無出租情事，若有不實，出賣人
12 願負法律責任」及於土地所有權買賣移轉契約書記載「土地
13 使用情形：無出租之情事」之內容，足見系爭土地確無租地
14 建屋租賃關係存在。

15 3、原地主林幸香、林龍明自幼即常年旅居海外，並已於土地登
16 記申請書上切結系爭土地並無出租之情事，原告復未能說明
17 租賃關係約定時，由何人出面、何時、何地簽訂、租賃時
18 點、期間、範圍等必要之點，更足徵原告就系爭建物並無租
19 地建屋租賃關係存在等語，資為抗辯。

20 4、並聲明：原告之訴駁回。

21 (三)、林龍明未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
22 或陳述。

23 三、得心證之理由：

24 (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
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 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
27 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
28 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
29 52年台上字第1240號判例意旨參照）。又承租人有依同樣條
30 件優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣標的、範圍、價
31 金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優

01 先成為基地之買受人。優先購買權為形成權之一種，一經合
02 法行使，即生與出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補
03 訂買賣契約之效力（最高法院106年度台上字第2335號判決
04 意旨參照），固不須經法院以判決宣告，然非謂當事人間於
05 優先購買權行使合法與否有爭執時（如優先購買權之有無、
06 優先購買權之行使效力），不得訴請法院裁判，僅法院認為
07 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
08 律關係發生、變更或消滅之效力，非自判決確定時始行發
09 生。原告主張先前曾與系爭土地之原地主林龍明、林幸香成
10 立租地建屋之基地租賃契約關係，因而對系爭土地有優先購
11 買權存在等語，均為被告所否認，則兩造間就原告是否得依
12 土地法第104條、民法第426條之2規定請求向林龍明、林幸
13 香行使優先承買權已生爭執，原告所有之系爭房屋得否合法
14 占有使用系爭土地之法律關係亦不明確，又金祥正公司已對
15 原告另提出拆屋還地訴訟，而由本院以113年度訴字第3112
16 號受理在案，顯足使原告於私法上之財產權受侵害，而此種
17 不安之狀態，應能以確認判決將之除去，揆諸前開判決要
18 旨，原告訴請確認系爭建物所坐落系爭土地如附圖所示A部
19 分（面積約139.27平方公尺），有優先承買權存在，自有確
20 認利益，合先敘明。

21 (二)、原告主張系爭土地原為林龍明、林幸香共有，權利範圍分別
22 為2/3及1/3，嗣林龍明、林幸香於112年5月25日將系爭土地
23 出售予金祥正公司，並於同年6月26日以買賣為登記原因辦
24 理所有權移轉登記完畢等情，業據原告提出系爭土地第一類
25 謄本、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書等件為
26 據（見本院卷第35頁、第39至45頁），且為被告所不爭執，
27 則原告上開主張，自堪信為真實。

28 (三)、原告又主張與林龍明，林幸香間就系爭土地如附圖所示A範
29 圍成立租地建屋之法律關係，得依民法第426條之2及土地法
30 第104條等規定，請求金祥正公司塗銷系爭土地所有權移轉
31 登記，林龍明與林幸香並應以相同條件與原告補訂買賣契約

01 後，且於原告履行後將系爭土地如附圖所示A部分移轉登記
02 予原告等語，惟均為被告所否認，並分別以前開情詞抗辯。
03 是本院應審酌者厥為：1、原告與原地主林龍明、林幸香間
04 就系爭土地如附圖所示A部分（面積：139.27平方公尺）是
05 否存在租地建屋之租賃契約？2、原告得否依民法第426條
06 之2及土地法第104條規定向林龍明、林幸香主張行使優先承
07 買權？茲分述如下：

- 08 1、原告與林龍明、林幸香間就系爭土地如附圖所示A部分（面
09 積：139.27平方公尺）並未存在租地建屋租賃關係。
- 10 (1)、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
11 先購買之權；出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買
12 賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條
13 第1項前段、第2項後段定有明文。而按租用基地建築房屋，
14 出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；出
15 賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，
16 不得對抗優先承買權，民法第426條之2第1項前段、第3項亦
17 有明文。次按土地法第104條第1項所稱之基地，係指以在他
18 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
19 與基地所有人間具有地上權、典權或租賃關係存在，始有優
20 先購買權之問題。本件被上訴人否認上訴人就系爭土地有租
21 賃關係存在，自應由上訴人就租賃關係存在一節負舉證責
22 任（最高法院85年度台上字第2474號判決意旨參照）。經
23 查，原告主張與林龍明、林幸香間就系爭土地如附圖所示A
24 部分（面積：139.27平方公尺）存在租地建屋租賃關係乙
25 節，均為被告所否認，並分別以前開情詞抗辯，是依前開說
26 明，自應由原告就有租地建屋之基地租賃關係存在之情事負
27 舉證責任。
- 28 (2)、原告固提出系爭建物門牌證明書、臺中市政府地方稅務局系
29 爭建物房屋稅籍證明書等件為證，惟細繹上開文件所載內
30 容，僅足證明系爭建物係於79年7月起課徵房屋稅，且114年
31 之房屋稅納稅義務人為原告等情，並仍未載有租地建屋租賃

契約等語，自難為原告有利之認定；此外，原告固另提出繳納租谷登記單為證，惟被告否認上開文書形式之真正，而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）；復按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）。準此，私文書須具形式上真正與實質上真正，其內容始得憑信。本院審酌原告迄未能舉證證明上開租谷登記單形式上真正，則本院自無從將前開繳納租谷登記單作為證據使用，進而為原告有利之認定。再者，前開租谷登記單上僅載有「林龍明繳納租谷登記單」、「佃人：林金魚先生」、「日期：91年10月6日」、「期別：90年1、2期、91年1期」等文字，惟系爭土地之原所有人為林龍明及林幸香兩人，已如前述，則系爭土地出租依法應經林龍明、林幸香同意，但系爭土地繳納租谷登記單上卻僅記載林龍明，則是否得僅據此即認原告就系爭土地上確有租賃關係存在，亦非無疑；更何況，租谷登記單上所載之佃人林金魚既非被告，且林金魚已於70年7月22日身故並經除戶，是上開租谷登記單所載登記日期與期別亦顯與事實相悖，難因此作為原告與林龍明、林幸香間就系爭土地存在租地建物之租賃關係證明。原告復未能舉證證明與林龍明、林幸香成立租地建屋租賃關係之事實，尚難以此逕謂原告與林龍明、林幸香間有租地建屋之基地租賃關係存在。

(3)、至原告復主張為霧峰地主佃農，承租霧峰鄉丁台段丁台小段140地號土地（下稱系爭農地），訴外人即林獻堂與林雲龍為維持田地完整性，遂於35年間另提供系爭土地提供佃農耕地造屋，其後系爭農地移轉予訴外人私立萊園中學（按即現

01 今之明台高級中學），因此原告繼續與出租人萊園中學承租
02 田地，則根據承租系爭農地私有土地承租契約第6條規定，
03 地主有提供農舍給佃農之規定，因此與林龍明、林幸香間自
04 己成立租地建屋租賃契約，並提出系爭農地臺灣省臺中縣私
05 有耕地租約書及系爭農地第二類謄本在卷可稽（見本院卷第
06 149、151頁），查系爭農地依前開合約第6條約定固有提供
07 農舍予佃農之義務，惟此與林龍明、林幸香所共有之系爭土
08 地係屬二事，仍無從據此證明林龍明、林幸香有以系爭土地
09 與原告成立租賃關係之事實；特別是，依原告所提出系爭農
10 地之第二類謄本，亦未見系爭農地之所有權人究屬何人，則
11 原告基於系爭農地租賃關係即主張與林龍明與林幸香間就系
12 爭土地存在租地建屋云云，委無足取。

13 2、原告不得依民法第426條之2、土地法第104條向林龍明、林
14 幸香主張行使優先承買權。

15 承上，原告就其所主張與林龍明、林幸香間就系爭土地如附
16 圖所示A部分（面積：139.27平方公尺）存在租地建屋租賃
17 關係乙情未能舉證證明而難信為真，已如前述，則原告另主
18 張就前開土地具有優先承買權存在，亦屬無據，更無從請求
19 金祥正公司塗銷系爭土地之所有權移轉登記，或請求林龍
20 明、林幸香應與原告依與金祥正公司購買系爭土地之同樣條
21 件補訂書面買賣契約，且於原告依約履行同時，將系爭土地
22 如附圖所示A部分辦理所有權移轉登記予原告至明。

23 四、綜上所述，原告依土地法第104條第1項、民法第426條之2第
24 1項、第3項等規定，請求：(一)、確認原告就坐落系爭土地如
25 附圖所示A部分（面積約139.27平方公尺），有優先承買權
26 存在；(二)、金祥正公司應將系爭土地如附圖所示A部分於臺
27 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
28 權登記塗銷；(三)、林龍明、林幸香應與原告就系爭土地如
29 附圖所示A部分，以與金祥正公司購買系爭土地之同樣條
30 件，與原告補定書面買賣契約，並於原告於按上開契約之同
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

01 權移轉登記予原告所有，依法均無理由，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後、核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
04 敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

07 民事第六庭 法 官 林士傑

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

12 書記官 楊玉華

13 附圖：臺中市大里地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期：114
14 年4月23日）