臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第518號

原　　告　林美鈔
訴訟代理人　鄭聿珊律師
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
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　林幸香
訴訟代理人　陳居亮律師

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10月15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、程序部分：

被告林龍明經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠如附圖所示建物（下稱系爭建物）所在之臺中市○○區○○○段00號土地（下稱系爭土地）為謝翠蘭（原告之母親，已死亡）向被告林龍明、林幸香所承租，此有被告林龍明委託的謝灯標代理出租，故有謝灯標簽名的租谷單為證，租金繳

納至民國91年10月6日，其餘時間被告均沒有來收租；而被告林龍明、林幸香將系爭建物所在之土地出售予被告金祥正建設有限公司（下稱金祥正公司），原告就此系爭土地有先承買權，沒有看過弟媳即吳麗容簽署之確認書，不清楚這件事情，沒有同意要拆除系爭建物，伊的戶籍在系爭建物處，但沒有住那邊，吳麗容並非謝翠蘭之繼承人，並沒有權利簽立確認書領取補償金。

㈡爰民法第462之2及土地法第104條之規定，聲明：1.確認原告就如附圖所示之土地範圍（即編號A部分，下同）有優先承買權。2.被告金祥正公司應將如附圖所示土地於112年6月26日以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。3.被告三人就如附圖所示土地，應以被告等人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，將附圖所示之土地所有權移轉登記予原告。

二、被告抗辯：

㈠被告金祥正公司部分：

1.系爭土地並無租地建屋之契約存在，否認謝翠蘭繳納租谷帳單1份之真正，且不知何人出具予原告，非被告所出具，其上更無地主被告之簽名，自不得拘束被告；若系爭土地有租地建屋契約存在，應有書面契約約定特定部分出租並有測量，惟原告未予舉證證明；且繳納租谷帳單之繳納人與原告並非同一人，原告主張自無可採。原告所提建物及增建之照片1張僅證明其占用系爭土地，該臺中市○○區○○路00巷0號門牌，僅足證明原告就系建物有申請設置門牌號碼。

2.系爭建物有事實上處分權是原告之弟媳吳麗容，因其知悉系爭建物與地主間無任何租賃契約存在，乃與被告金祥正公司達成補償拆遷之和解，由被告金祥正公司自行拆除系爭建物及補償款項予吳麗容，原告主張依民法第426條之2、土地法第104條之規定有優先承買權，於法無據。

3.依原告所提出的租谷單正本，表格欄是影印的而且是黑色

的，但是其他手寫的部分是用藍色原子筆所填載，顯然原子筆所填載的內容是事後所填上去的，形式上相符但是不代表形式上是真正，故否認租谷單的形式真正及實質證明力；且系爭租谷單上簽收人謝汝東及謝灯標的字跡是一樣的，否認確實由他們二人所簽收，所謂的謝灯標中間那個字也是錯誤的，他是火字旁的燈，另外也否認前地主即被告林龍明有授權上開二人有收取系爭土地地租的情事。

4.聲明：駁回原告之訴。

㈡被告林龍明部分：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈢被告林幸香部分：

1.上開系爭建物之門牌僅足證明原告就系建物有申請設置門牌號碼，否認謝翠蘭繳納租谷帳單1份之真正，且不知何人出具予原告，非被告所出具，其上更無地主被告之簽名，自不得拘束被告。伊亦未請謝汝東、謝汀標等人出租及向謝翠蘭收取租金，原告所提出納谷租記載始自87年2月15日繳納，被告林龍明與林幸香未與謝翠蘭簽定租地建屋契約，該資料不足為原告有利之認定。

2.被告林明龍、林幸香二人為林獻堂之後，父親林雲龍旅居日本，48年間去世；被告林龍明於60年即去日本就讀，之後旅居美國未曾返回台灣；被告林幸香於63年結婚後，長期旅居國外，最近十年未曾返臺，也無與兄姐妹連絡，68年遷居中東，76年居住加拿大、80年則遷居英國。

3.聲明：駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

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。本件原告以其母親謝翠蘭承租系爭土地建造系爭建物（現況已拆除）為由，主張就系爭土地有優先承買權存在，為被告金祥正公司及林幸香所否認，可知兩造就原告對系爭土地有無優先承買權係有爭執，是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，依上開說明意旨，原告提起本件聲明第1項確認就附圖所示編號A範圍之土地有優先購買權，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

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；又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事裁判意旨參照）。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，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。本件原告主張之事實，據其提出系爭建物及增建之照片、門牌證明書、林龍明繳繳納租谷登記單（佃人謝翠蘭）、系爭土地登記謄本、系爭建物稅籍資料各1份為證（本院卷頁19-26、145、231-255），及經本院勘驗系爭建物拆除後之坐落位置範圍，有附

圖複丈成果圖編號A之土地及勘驗筆錄可參（本院卷頁261-267、273-277）；惟為被告金祥正公司及被告林幸香以前開情詞置辯。經查：

1.原告主張就確認之附圖所示編號A範圍之土地即系爭建物拆除前之處所有租賃權，固提出上開林龍明繳繳納租谷登記單（佃人謝翠蘭）為證，且經本院當庭就所提出之正本核與影本相符（紙張泛黃，年代已久）在卷可按（本院卷頁23）。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號判決意旨可資參照）；然審之上開繳繳納租谷登記單之內容，雖記載「林龍明」及佃人謝翠蘭之住址記載為系爭建物之門牌號碼，承租六股段面積0.0227平方公尺等文句，但未有被告林龍明及林幸香之簽名，且租谷繳納日期、期別及收取人分別係「87年2月15日、85年1、2期、86年1、2期」「90年3月5日、87年1、2期、88年1、2期、89年1、2期」「91年10月6日、90年1、2期、91年1期」、謝汝東及謝灯標，亦未有相關證據證明被告林龍明及林幸香有授權謝汝東及謝燈標處理系爭土地租賃及收取租谷之事實，故縱認繳繳納租谷登記單為形式真正之文書，亦無足認定原告之被繼承人謝翠蘭與被告林龍明及林幸香間有租賃系爭土地之事；是原告以謝翠蘭法定繼承人之身份，尚無從以被告林龍明、林幸香等未前來出租金為由，而主張其間租谷關係有效存在。

2.又酌以系爭建物之稅籍資料登記名義人係謝翠蘭，自98年11月起課至114年，有前揭門牌證明書、房屋稅納證明書、課稅明細表等可按（本院卷頁145-149），及依原告陳稱其弟先於母親死亡，則母親謝翠蘭死亡後，其法定繼承人即原告與其弟之子女均未依法繼承或代位繼承系爭建物而辦理稅籍資料之變更，已難逕認系爭建物確有占有使用系爭土地之合

法租賃關係存在。再衡之原告弟媳吳麗容固非系爭建物事實上處分權之繼承人，惟係原告弟弟小孩之法定代理人，其就被告金祥正公司於112年5月25日向被告林龍明、林幸香買受系爭土地後（此有臺中市大里地政事務所函覆相關登記案卷資料可佐，本院卷頁31-57），就當時所使用之系爭建物於114年2月26日簽立確認書，除確認系爭建物無權占有系爭土地外，亦簽立系爭房屋稅籍註銷申請書予被告金祥正公司，有該件確認書及拆除建物相關照片可稽（本院卷頁139-141），且在吳麗容簽立上開確認書前之期間，未見原告向實際管理占有使用系爭建物之吳麗容提出系爭建物事實上處分權相關處理事宜，亦難認系爭建物對系爭土地存有合法租賃契約之事實。

㈢是據上，因無從以上開繳繳納租谷登記單推認原告之被繼承人謝翠蘭與被告林龍明、林幸香間就系爭土地確有租賃關係，則原告以就系爭土地有租地建屋（即系爭建物）之基地租賃關係，主張確認就系爭土地有優先承買權利，已非有據。

四、綜上所述，原告依民法第426條之2及土地法第104條之規定，請求㈠確認原告就如附圖所示之土地範圍（即編號A部分）有優先承買權，㈡2.被告金祥正公司應將如附圖所示土地於112年6月26日以買賣為原因之所有權登記予以塗銷，㈢3.被告三人就如附圖所示土地，應以被告等人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，將附圖所示之土地所有權移轉登記予原告等，均為無理由，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　　11　　月　　13　　日

民事第六庭　　法　官　楊嵎琇

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　　11　　月　　13　　日

書記官　施玉卿