

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第243號

上訴人 楊翠芳

訴訟代理人 何立斌律師

被上訴人 亞炘建設股份有限公司

設彰化縣○○鄉○○路0段00巷000號0

樓

法定代理人 徐平圳

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 江欣鞠

上列當事人間請求確認優先購買權事件，上訴人對於中華民國111年9月19日臺灣彰化地方法院110年度重訴字第146號第一審判決提起上訴，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認上訴人就臺灣彰化地方法院110年度司執字第11224號強制執行事件拍定之坐落彰化縣○○鄉○○段000○○地號土地有優先承買權。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）原為祭祀公業○○○所有，該土地於民國00年0月間存有訴外人蕭○舟所有之木石磚造（雜木）建物1棟，蕭○舟於58年1月間再為增建，並由訴外人張○訓代理祭祀公業○○○向其收取租地建屋之租金。嗣於79年間訴外人蕭○榮受讓取得上開建物之事實上處分權，蕭○榮再於80年間將上開建物整建如現存之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭建物，上開整建前建物則稱系爭整建前建物），因祭祀公業○○○對蕭○榮整建後之系爭建物未為反對之表示，並繼續收取租金，應已默示同意更新租約，租賃期限應至系爭建物不堪使用時為止。上訴人係於83

01 年間向蕭○榮購買系爭建物而取得事實上處分權，稅籍則於
02 87年10月間以買賣為原因變更為上訴人，依民法第425條第1
03 項規定，基地租賃關係應存在上訴人與祭祀公業○○○間，
04 上訴人亦自83年起向祭祀公業○○○繳納租金，由張○訓代
05 理收取多年，祭祀公業○○○於系爭土地出售前更曾詢問上
06 訴人是否行使基地承租人之優先承買權。後祭祀公業○○○
07 將系爭土地出售予訴外人游○亨，游○亨再將系爭土地信託
08 登記予黃○欣，因抵押債權人聲請強制執行，經原法院以11
09 0年度司執字第11224號強制執行事件受理（下稱系爭執行事
10 件），於110年9月9日由被上訴人以新臺幣（下同）1690萬
11 元拍定取得。祭祀公業○○○雖將系爭土地出售予游○亨
12 後，依民法第425條第1項規定，上訴人亦與游○亨或黃○欣
13 有基地租賃關係等情，爰依民法第426條之2、土地法第104
14 條第1項規定，訴請確認上訴人就系爭執行事件拍定之系爭
15 土地有優先承買權。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲
16 明不服，提起上訴）。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認
17 上訴人就系爭執行事件拍定之系爭土地有優先承買權。

18 二、被上訴人則以：系爭建物之稅籍資料無法作為所有權人或事
19 實上處分權人之證明，系爭建物水電費收據均記載使用人為
20 訴外人黃○森，且原法院105年度存字第797號提存書所載提
21 存人為黃○森，土地現況測繪圖上記載使用人亦為黃○森，
22 張○訓證述其係向黃○森收取租金，故上訴人是否為系爭建
23 物之所有權人或事實上處分權人，實屬有疑。又祭祀公業○
24 ○○於99年2月4日申報，於同年5月7日才選出兩位管理人張
25 ○訓、張○甫，100年8月21日始制訂規約，在此之前既無房
26 長制度，張○訓亦非依法產生之假管理人，自無權代理祭祀
27 公業○○○向上訴人及其前手收取租金，且因土地登記謄本
28 記載系爭土地管理人為張○南，亦無表見代理之問題，張○
29 訓經選任為管理人後，未再向上訴人收取租金，故祭祀公業
30 ○○○與上訴人未成立基地租賃關係。縱使祭祀公業○○○
31 有將系爭土地出租予蕭○舟，惟依稅籍資料所載，系爭整建

前建物於40年起課時，係以木、土石灰所建造，迄今早已超過耐用年限，基地租賃關係應已終止，張○訓非管理人，無權更新租約，故系爭整建前建物所為增建、系爭建物均不生延長租約之效力。又祭祀公業○○○雖曾詢問上訴人是否購買系爭土地，但此為處理遭占用土地之習慣作法，詢問時尚無買方出現，應非通知上訴人行使優先承買權等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第118-120、172頁）

(一)游○亨所有系爭土地（由黃○欣為登記受託人）經原法院以系爭執行事件拍賣，由被上訴人於110年9月9日以1690萬元拍定。

(二)蕭○榮於87年10月將坐落系爭土地上之系爭建物（未辦保存登記）稅籍登記以買賣為原因變更為上訴人。系爭建物目前面積為342.23平方公尺，房屋材質為水泥磚造建物，建物牆面黏貼二丁掛磁磚或水泥牆面。

(三)系爭土地於105年11月30日分割自同段000地號土地（重測前為○○段000-0地號），原為祭祀公業○○○所有（36年10月2日土地總登記時，管理人為張○、張○南），祭祀公業○○○於105年7月20日將系爭土地連同其他祭祀公業土地出售予林○慧，並於106年3月2日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予游○亨。

(四)系爭整建前建物自40年1月、58年1月起課房屋稅，40年1月稅籍登記之建物為木石磚造（雜木）、面積約43.6平方公尺；58年1月新增木石磚造（磚石造）、面積約149.1平方公尺。稅籍登記所有人原為蕭○舟（原始起造人），於79年9月10日因買賣變更為蕭○榮，再於87年因買賣變更為上訴人（買賣實際發生於83年間）。

(五)祭祀公業○○○之設立人為15世之張○忠、張○使、張○憲、張○圖等4房，36年間系爭土地登記之管理人張○為張○忠之後代20世、張○南為張○圖之後代18世。祭祀公業○○○於99年2月4日向彰化縣社頭鄉公所申請核發派下全員證

明書，派下員共289人，於99年5月27日申報選任管理人為張○訓、張○甫。

(六)除原證3（即原證11）、原證13外，他造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院111年12月29日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第197頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)上訴人為系爭建物之事實上處分權人：

查系爭建物並非上訴人興建，而係83年間向蕭○榮買受取得事實上處分權，自87年10月開始，系爭建物之房屋稅納稅義務人為上訴人等節，業據上訴人陳述明確，並有系爭建物之房屋稅籍證明書在卷為憑（見原審卷第77-79頁）。又上訴人與黃○森為配偶關係，系爭建物係於雙方婚姻關係存續中購入，黃○森於系爭執行事件中，曾於110年9月13日代上訴人撰狀，主張上訴人就系爭土地有優先購買權等情，有民事聲明優先承買狀可稽（見執行卷），可見黃○森承認系爭建物之事實上處分權人為上訴人。被上訴人雖抗辯依系爭建物之水電費單據、證人張○訓之證述內容及祭祀公業○○○製作之現況測繪圖，系爭建物之事實上處分權人應為黃○森等語，然亦無提出證據證明系爭建物係由黃○森出資購買，且夫妻於日常家務，互為代理人（民法第1003條第1項規定），系爭建物為上訴人與黃○森之共同住所，黃○森以使用人之身分或代理上訴人繳納租金、水電費及主張權利，自屬合情合理之事，尚不能因此即認為黃○森為系爭建物之事實上處分權人。則上訴人與黃○森既均不爭執上訴人為系爭建物之權利人，應認上訴人為系爭建物之事實上處分權人，先予敘明。

(二)上訴人與祭祀公業○○○就系爭土地存在基地租賃關係：

1.依系爭整建前建物之稅籍登記資料所示（見原審卷第77-7

9頁），系爭整建前建物構造別「木石磚造（雜木）」部分係自40年1月起課房屋稅，建物形狀呈正方形，位在南側；系爭整建前建物構造別「木石磚造（磚石造）」部分係自58年1月起課房屋稅，建物形狀呈長方形，位在北側。比對祭祀公業○○○就系爭建物所製作之建築改良物調查表（見原審卷第233頁）及國土測繪圖資服務雲列印資料（見原審卷第135頁），系爭建物之構造別為「RC加強磚造（RC平頂）」，建築完成期日為80年，建物形狀呈現凹字型，與系爭整建前建物迥異。參以證人張○訓於原審證稱：「（你是否看過原證10即上開建築改良物調查表？）我知道是和美人向蕭○舟的母親買權利20萬，房子爛爛的，後來才又蓋這樣，以前是舊工廠，要倒要倒的…」、「（系爭土地上的房子是否蕭○舟那時候蓋的房子？）不是，房子已經重建過了，以前房子都舊舊的」等語（見原審卷第212、215頁），而蕭○榮係於79年9月10日向蕭○舟購買系爭整建前建物，可知蕭○榮向蕭○舟購入系爭整建前建物時，該建物已不堪使用，蕭○榮於80年間又重新整建為系爭建物，系爭建物與系爭整建前建物已非同一建物，系爭建物全由蕭○榮出資起造，蕭○榮因此為系爭建物之所有權人。

2.按土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限。又租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。則承租人於原有房屋不堪使用而改建，繼續為租賃土地之使用收益，出租人不即為反對之表示，並繼續收取租金者，參酌民法第451條規定之立法精神，自非不得認為係以改建物不堪使用為期限而新成立租賃關係（最高法院100年度台上字第421號判決意旨參照）。本件系爭整建前建

01 物因不堪使用，經蕭○榮整建為系爭建物，繼續為系爭土
02 地之使用收益，祭祀公業○○○對此不僅不為反對之表
03 示，更持續推派張○訓向蕭○榮、上訴人收租至99年選出
04 管理人為止，此業據證人張○訓於本院審理中證述在卷
05 （見本院卷第192頁），依上開說明，應認祭祀公業○○
06 ○與蕭○榮間就系爭土地已新成立租賃關係，並以系爭建
07 物不堪使用為期限。另蕭○榮使用系爭土地自始即為興建
08 房屋使用，此為祭祀公業○○○所明知，系爭土地亦非農
09 地，祭祀公業○○○與蕭○榮就系爭土地應係成立基地租
10 賃關係，被上訴人主張雙方係成立三七五租約等語，應有
11 誤會，不足採信。

12 3.又民法第426條之1雖於88年4月21日增訂公布，惟增訂前
13 有關租地建築房屋，房屋所有權移轉時，實務上仍認為除
14 當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立
15 約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人（最高法
16 院43年台上字第479號、48年台上字第227號、52年台上字
17 第2047號判例，均因民法第426條之1增訂公布後不再援
18 用）。系爭建物為未辦保存登記之建物，上訴人向蕭○榮
19 購買系爭建物雖僅取得事實上處分權，然考量違章建築之
20 買受人因未辦理登記而無從辦理移轉登記取得建物所有
21 權，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實
22 上處分權，較之所有權人之權能，除登記外，實屬無異，
23 與民法第426條之1立法所欲避免有較高經濟價值之建物因
24 易主而遭拆除之情形相同，解釋上給予相同保護較符立法
25 意旨（臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類
26 提案第1號法律問題審查意見參照），是認蕭○榮將系爭
27 建物之事實上處分權讓與上訴人，其對系爭土地之租賃權
28 亦一併讓與上訴人，故上訴人與祭祀公業○○○就系爭土
29 地亦成立基地租賃關係。

30 4.被上訴人雖抗辯張○訓無權代表祭祀公業○○○與蕭○
31 舟、蕭○榮、上訴人等成立基地租賃契約，亦非代理祭祀

01 公業○○○向渠等收取租金等語。然證人張○訓於本院審
02 理時證稱：「我父親尚未過世時，大概民國40幾年，我就
03 有幫我父親去收租金，他民國53年過世之後，有4個房長
04 推我代理收租金…房長過世之後就沒有再推舉新的房長
05 了，只剩我一個代理去收租金。（你所收取租金交付何人
06 或做何使用？）主要是用來繳地價稅，如果有剩餘都是辦
07 公用，包括祭祀或辦桌，沒有剩餘款項（祭祀公業於99年
08 選出管理人後，有無詢問之前你收租之事？有無向你追討
09 租金）…因為之前收租的錢已經花光了，另外一個管理人
10 也知道，就沒有再來詢問，也沒有其他人來詢問。每一年
11 祭祀是由各房輪流，看什麼人要辦就交給他，會交給比較
12 有信用的人。我正式當選管理人後，委員會就決定不要收
13 租，要將土地出售，我就沒有收租了…有問租的人要不要
14 買，大部分的人都要買，少部分的人說不要買，不買的原
15 因我不清楚。出售的決定是管委會決定，是我正式成為管
16 理人之後才去詢問的」等語（見本院卷第192-193頁）；
17 另證人張○正於本院審理中證稱：「我是公業的會計，不
18 買土地的人，公業都有通知他們開協調會，也有派人去跟
19 他們講，問是否要購買土地…我們是因為地價稅有調漲，
20 原來收的租金已經不足以支付地價稅，所以才會決定出
21 售」等語（見本院卷第195頁）。可知張○訓係受祭祀公
22 業○○○各房委任才向包含系爭土地在內之土地使用人收
23 取租金，所收取租金均用以繳納地價稅，如有剩餘，再用
24 於祭拜，其他祭祀公業派下員同享其利，對張○訓係透過
25 向土地使用人收取租金之方式獲得維持祭祀公業運作之財
26 源，自不可能不知情，卻未曾為任何反對之表示。而祭祀
27 公業○○○於99年間不僅推選張○訓為管理人之一，未曾
28 追究張○訓於正式成為管理人前向各土地使用人收取租金
29 之行為，更在委員會決議出售全部土地後，先行詢問各土
30 地使用人有無購買意願，未對渠等請求拆屋還地或追討不
31 當得利，顯然係認許各土地使用人之使用行為，並推由張

01 ○訓向各土地使用人收取租金。至於張○訓經推選為祭祀
02 公業○○○管理人之後，不再向各土地使用人收取租金，
03 係因所收取租金已不足支付地價稅，委員會決議將土地出
04 售之故，並非委員會否認有將土地出租予各使用人。準此
05 可證，祭祀公業○○○與蕭○舟、蕭○榮、上訴人等確有
06 就系爭土地成立基地租賃契約，並持續由張○訓代理祭祀
07 公業○○○向渠等收取租金至99年推選管理人為止。是被
08 上訴人前開所辯，委無可採。

09 5.再祭祀公業○○○與上訴人間之基地租賃關係雖係成立於
10 89年5月5日民法債編修正施行前，嗣於該法修正施行後，
11 祭祀公業○○○始將系爭土地所有權讓與游○亨，惟基於
12 法律不溯及既往原則，並保護民法債編修正前之既有秩
13 序，以維護法律之安定性，應認為祇要在民法債編修正前
14 成立之租賃契約，即無適用修正民法第425條第2項規定之
15 餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議參照），故
16 依民法第425條第1項規定，祭祀公業○○○與上訴人間之
17 基地租賃契約對於系爭土地之受讓人游○亨、受託人黃○
18 欣仍繼續存在。又此一基地租賃關係乃以系爭建物不堪使
19 用為期限，已如前述，而上訴人現仍居住在系爭建物內，
20 可見系爭建物尚未達不堪使用之狀態，上訴人與系爭土地
21 之受讓人游○亨、受託人黃○欣間之基地租賃關係自未消
22 滅。

23 6.按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同
24 樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有
25 依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條
26 件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後
27 十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面
28 通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優
29 先承買權人，民法第426條之2定有明文。次按基地出賣
30 時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之
31 權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之

01 權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接
02 到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣
03 人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契
04 約不得對抗優先購買權人，土地法第104條亦有明定。本
05 件上訴人與系爭土地之受讓人游○亨、受託人黃○欣間就
06 系爭土地存在基地租賃關係，系爭土地於系爭執行事件經
07 被上訴人拍定後，上訴人已於110年9月11日經原法院通知
08 優先承買，並於同年月13日具狀表示承買（見執行卷），
09 符合上開規定，是上訴人主張其有依同樣條件優先購買之
10 權，於法洵屬有據。

11 五、綜上所述，上訴人依民法第426條之2、土地法第104條第1項
12 之規定，訴請確認上訴人就系爭執行事件拍定之系爭土地有
13 優先承買權，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴
14 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
15 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
20 8條，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日

22 民事第二庭 審判長法官 楊國精

23 法官 陳得利

24 法官 林筱涵

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
27 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
28 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律
30 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
31 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明

01 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

02 書記官 呂安茹

03 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日