

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第277號

上訴人 社團法人中華民國三學佛學院

法定代理人 蔡宇宸

訴訟代理人 謝文哲律師

陳明茹

被上訴人 富家興建設有限公司

法定代理人 林茗杏

被上訴人 龍寶興業股份有限公司

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 王和屏律師

朱雯彥律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣南投地方法院110年度重訴字第48號第一審判決提起上訴，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被上訴人富家興建設有限公司（下稱富家興公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，故依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人龍寶興業股份有限公司（下稱龍寶公司）之法定代理人原為陳紀彝，嗣變更為邵明斌，其聲明承受訴訟，核無不合（見原審卷三第101至111頁）。

01 貳、實體方面

02 一、上訴人主張：伊於民國100年10月17日向被上訴人富家興公
03 司承租其所有如附表編號1所示土地（下稱系爭土地），興
04 建如附圖編號A、B所示之未辦保存登記之講堂、辦公室、宿
05 舍等未辦保存登記建物（下合稱系爭校舍建物），租期自即
06 日起至140年10月16日止，雙方並簽訂土地租賃契約（下稱
07 系爭契約）。嗣系爭土地經強制執行後，與坐落系爭土地
08 上、富家興公司所有如附表編號2、3所示建物（分稱編號
09 2、3建物，合稱附表建物，與系爭土地合稱系爭不動產）合
10 併拍賣，經龍寶公司以總價新臺幣（下同）3億0,110萬元拍
11 定（各別拍定價金如附表所示）。伊承租系爭土地興建系爭
12 校舍建物，本得依民法第426條之2第1項、土地法第104條規
13 定優先承購系爭土地，詎法務部行政執行署彰化分署（下稱
14 彰化分署）未依法通知伊行使優先承買權，則被上訴人間就
15 系爭土地之買賣契約及所有權移轉行為均不得對抗伊，伊得
16 請求龍寶公司將系爭土地於105年3月29日以拍賣為原因所為
17 所有權移轉登記予以塗銷，並請求富家興公司以同樣條件將
18 系爭土地出售予伊。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不
19 服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)龍寶公司應將系
20 爭土地於105年3月29日以拍賣為原因所為所有權移轉登記予
21 以塗銷，回復為富家興公司所有。(三)富家興公司應將系爭土
22 地，按買賣價金2,693萬元及彰化分署105年1月20日彰執丙1
23 03年房稅執專字第9號函所示特別拍賣程序後公開拍賣公告
24 之相同條件與上訴人簽立買賣契約，於上訴人給付買賣價金
25 2,693萬元後，將系爭土地移轉登記所有權予上訴人。

26 二、被上訴人則以：上訴人非系爭土地承租人，系爭校舍建物亦
27 非其所有，自不得主張優先承買權。縱認上訴人為承租人，
28 該租約違反強行規定而無效，系爭校舍建物無法取得合法之
29 建築執照或使用執照，非優先承買權欲保護之對象。況上訴
30 人於拍賣前已知情，因價格過高而決定不參加法拍，待伊拍
31 定系爭土地後，上訴人亦僅提案討論與伊合作，顯見其已拋

01 棄優先承買權。另上訴人遲於拍賣後5年始行使優先承買
02 權，其行使亦違反誠信原則，構成權利濫用。縱上訴人得行
03 使優先承買權，其標的應為系爭不動產全部，不能僅就系爭
04 土地行使等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

05 三、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡
06 化爭點為辯論範圍如下（見本院卷二第88頁，並由本院依相
07 關卷證為部分文字修正）：

08 (一)系爭契約是否真正？

09 (二)如系爭契約為真正，性質為何？

10 (三)系爭校舍建物是否為上訴人出資興建？

11 (四)上訴人得否依民法第426條之2、土地法第104條主張優先購
12 買權？彰化分署於龍寶公司拍定系爭不動產後，有無依民法
13 第426條之2、土地法第104條規定通知上訴人？龍寶公司抗
14 辯上訴人已放棄上開優先購買權，有無理由？上訴人遲於拍
15 賣5年後始行使優先購買權，有無權利濫用或違反誠信原
16 則？

17 (五)如上訴人得行使前開優先購買權，是否可以價購系爭土地全
18 部？抑或承租部分？抑或應併同附表建物承購？

19 (六)兩造不再提出其他爭點。

20 四、本院的判斷：

21 (一)系爭土地及附表編號2所示建物原均為訴外人金鼎山開發建
22 設股份有限公司所有，嗣富家興公司於100年11月15日以同
23 年11月2日之買賣為原因而登記取得所有權。附表編號3所示
24 建物於103年3月5日為第一次保存登記，所有權人為富家興
25 公司。富家興公司因房屋稅條例等事件，經訴外人南投縣政
26 府稅務局移送彰化分署為行政執行，由該署以103年度房稅
27 執專字第9號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，嗣
28 於105年2月17日就系爭不動產進行特別變賣程序後之公開拍
29 賣，並於同年1月20日通知包括上訴人在內之關係人，通知
30 內載明依法有優先權人如欲以同一價格優先承購者，得於拍
31 賣期日到場並於拍定時聲明，或於接獲該署優先承買之通知

01 後，於期限內提出書面聲明之。龍寶公司於105年2月17日以
02 附表所示之金額拍定系爭不動產，彰化分署於同年3月2日發
03 給權利移轉證書，龍寶公司於同年3月29日登記為系爭不動
04 產之所有權人等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第87至88
05 頁之不爭執事項2.至4.、6.），自堪信為真正。

06 (二)租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條
07 件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有
08 依同樣條件優先購買之權，民法第426條之2第1項前段、
09 土地法第104條第1項前段分別定有明文。此等關於承租人之
10 優先承買權，須以有租賃關係存在為其前提要件，故主張行
11 使此項優先承買權之人，應先證明租賃關係存在，始有買賣
12 契約訂立請求權可言。上訴人主張租用系爭土地興建系爭宿
13 舍建物，為龍寶公司所否認，應由上訴人舉證以實其說。

14 (三)上訴人未能證明與富家興公司間成立系爭契約：

15 1.私文書應提出其原本，並應由舉證人證其真正，民事訴訟
16 法第352條第2項、第357條分別定有明文。又私文書之真
17 正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之
18 責。必以私文書真正而無瑕疵，始有訴訟法之形式的證
19 據力，此形式的證據力具備後，法院就其中之記載調查
20 其是否與系爭事項有關，始有實質的證據力之可言（最
21 高法院41年台上字第971號、47年台上字第1784號判決先
22 例同此意旨）。如以該文書內容為證明方法者，自應提出
23 原本，不得僅以繕本或影本為證。在舉證人提出原本前，
24 無從認該繕本或影本有何形式之證據力。

25 2.上訴人雖提出系爭契約影本，惟並未提出原本，龍寶公司
26 否認其形式上真正，經本院曉諭後，上訴人仍無法提出原
27 本（見本院卷二第121頁），根據上開說明，系爭契約影
28 本既不具形式證據力，自不足為有利上訴人之認定。至上
29 訴人主張富家興公司未爭執系爭契約之真正云云，查富家
30 興公司僅於原審111年8月9日言詞辯論期日到場，除聲明
31 駁回上訴人之訴，其答辯理由則與龍寶公司相同，引用歷

01 次書狀及開庭陳述，並未肯認系爭契約之真正性（見原審
02 卷三第93至96頁）。況富家興公司法定代理人林茗杏於系
03 爭執行事件向彰化分署陳稱：伊未與上訴人簽訂系爭契
04 約，伊根本不知道上訴人為何人、何機構（見原審卷二
05 第69頁），本院更難認系爭契約為真正。至卷附拍賣公告
06 固載明上訴人為系爭土地承租人、系爭校舍建物為其所
07 有，不在拍賣標的範圍等情，然上開內容係基於上訴人交
08 付給彰化分署之契約而為記載（見原審卷一第33、41
09 頁），上訴人既未能證明系爭契約為真正，本院自無從據
10 該公告上開記載認其主張為真。

11 3.此外，富家興公司係於100年11月15日始以同月2日之買賣
12 契約為原因取得系爭土地所有權，業如前述，豈能取得系
13 爭土地前之同年10月17日即將之出租給上訴人，亦有可
14 疑。上訴人僅泛稱富家興公司於訂立系爭契約時已確定購
15 買系爭土地，僅因不動產磋商時間較久之故云云。惟富家
16 興公司若在未取得系爭土地前即與上訴人簽約，倘最終未
17 能取得系爭土地，勢將陷自身於給付不能之債務不履行責
18 任，對其實屬不利。上訴人就此部分之主張既未舉證以實
19 其說，復與常情有違，本院無從認其主張為真。

20 4.遑論，上訴人之法定代理人於103年12月8日於系爭執行事
21 件中原僅向彰化分署提出其向富家興公司承租包括編號2
22 建物等標的之房屋租賃契約，未曾提出系爭契約，且彰化
23 分署執行員詢問：「對於富家興表示租約不成立，要求遷
24 出有何陳述？」上訴人非但未為反對之表示，反表明僅係
25 義務提供法會等活動，同意配合遷出等情（見原審卷二第
26 59至60頁），若上訴人果真與富家興公司成立系爭契約，
27 豈有不一併提出之理，本院更難認系爭契約為真正。

28 5.準此，上訴人既未提出系爭契約原本並證明其具有形式上
29 證據力，復未能證明其與富家興公司間確有成立系爭契
30 約，其主張即無可採。

31 (四)系爭契約之性質並非租賃：

01 1.租賃契約為當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方
02 支付租金之契約，故租賃契約為雙務有償契約。租金為使
03 用他人租賃物之對價。故主張租賃關係存在者，應就其使
04 用租賃物而支付之對價即租金負舉證責任（最高法院82年
05 度台上字第2474號判決意旨同此）。又就當事人所訂定契
06 約之定性（契約性質之決定或辨別），法院應依當事人所
07 陳述之原因事實，並綜觀契約之內容及特徵，將契約約定
08 之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規範，比對
09 其是否與法規範構成要件之連結對象相符，以確定其實質
10 上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契約，
11 或契約之聯立），選擇適用適當之法規，此屬法院之職
12 權，不應拘泥於契約記載之文字或當事人口頭使用之語
13 言，俾解決當事人之糾紛。

14 2.上訴人既未能證明系爭契約為真，已如前述。雖系爭契約
15 之名稱已載明「土地租賃契約」，且系爭契約第5條「其
16 他特約事項」約定上訴人師生應協助富家興公司經營之極
17 樂淨土（納骨塔）早晚課誦，並負責於清明節、中元節協
18 助辦理祭祀超度法會，乃其依約給付之對價云云。惟觀諸
19 系爭契約第3條約定載明：「乙方（即上訴人）基於宗教
20 目的之需求經甲方（即富家興公司）同意自行建設。甲方
21 同意無償供乙方使用，不要求給付租金。」已言明上訴
22 人乃無償使用，不要求上訴人給付租金。若認上訴人依系
23 爭契約第5條所應履行之義務即為對價，理應將之明定於
24 系爭契約第3條，足徵系爭契約第5條所定內容實非上訴人
25 使用系爭土地之對價，至多僅屬附負擔之使用借貸關係，
26 更難認上訴人對系爭土地有租賃權存在。此佐以上訴人原
27 法定代理人於103年12月8日於彰化分署亦自承：伊本來
28 就只是基於佛教團體之角色無償義務進行法會等活動等
29 語（見原審卷二第60頁），益足證之。

30 (五)準此，上訴人未能證明向富家興公司承租系爭土地興建系爭
31 校舍建物，則其主張得依民法第426條第1項、土地法第104

01 條規定，就系爭土地得行使優先承（購）買權，即屬無據。

02 五、結論：

03 綜上所述，上訴人依民法第426條、土地法第104條規定，請
04 求龍寶公司塗銷系爭土地於105年3月29日以拍賣為原因所為
05 所有權移轉登記，回復為富家興公司所有。另富家興公司應
06 將系爭土地按買賣價金2,693萬元及彰化分署105年1月20日
07 彰執丙103年房稅執專字第9號函所示特別拍賣程序後公開拍
08 賣公告之相同條件與其簽立買賣契約，於其給付買賣價金2,
09 693萬元後，移轉登記系爭土地所有權，為無理由，應予駁
10 回。原審判決駁回上訴人之訴，理由雖略有不同，惟結果並
11 無二致，仍應予以維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
12 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
14 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
15 敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

18 民事第二庭 審判長法官 謝說容

19 法官 陳正禧

20 法官 施懷閔

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

25 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
26 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
27 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

29 書記官 洪鴻權

30 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

01
02

【附表】（單位：新臺幣）

編號	土地建物標示	拍定價金
1	南投縣○○市○○○○段000地號土地	2,693萬元
2	南投縣○○市○○○○段00○號建物	2億7,390萬元
3	南投縣○○市○○○○段0000○號建物 (未辦保存登記)	27萬元