

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第136號

上訴人 廖美燕

陳奕宏

共同

訴訟代理人 謝喜律師

上訴人 莊榮兆

被上訴人 巫國想

巫文傑

巫承勳

共同

訴訟代理人 林俊雄律師

被上訴人 臺灣汽車客運股份有限公司

法定代理人 邱勝理

曾慧鶯

江麗玲

曾建民

胡迪琦

上五人共同

訴訟代理人 羅金燕律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國112年1月11日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3036號第一審判決提起上訴，本院於112年7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：

按法官為該訴訟事件當事人者，依民事訴訟法第32條第1款規定，固應自行迴避，不得執行職務。惟倘當事人於訴訟進行中，以與本訴請求事實及權利無涉之其他事實及權利為據，追加承辦法官為被告，法院自得將該追加之訴另行分案由其他法官為准駁之裁判，不影響原法官就本訴所為之程序進行及裁判（最高法院111年度台抗字第1087號裁定意旨參照）。查本件上訴人起訴係請求確認上訴人就坐落○○市○○區○○段00000地號土地有優先承買權存在，上訴人莊榮兆於民國000年0月00日具狀追加受命法官為被告，顯與其訴之請求事實及權利無涉，本院自得將該追加部分另行分案由其他法官審理（已分由本院112年度上字第306號受理），揆諸前揭說明，莊榮兆追加之被告並非本件之當事人，無前開應自行迴避規定之適用，不影響原法官就本訴所為之程序進行及裁判，莊榮兆主張受命法官應自行迴避及停止訴訟程序等語，即屬無據。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落○○市○○區○○段000○○000地號土地（000○號嗣分割出000-0○號，下各以地號稱之，合稱系爭土地），原為被上訴人臺灣汽車客運股份有限公司（下稱臺汽公司）所有，於86年2月20日由上訴人廖美燕得標而與臺汽公司簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），廖美燕因而於其上興建地上物作為「○○市場」使用，嗣廖美燕因認上開000、000○號土地分別為廣場用地、道路用地，與契約所定得供立體停車場使用不符，經促請臺汽公司確認解決而遭推諉後，遂拒絕給付租金，臺汽公司乃以已終止系爭租約為由，對廖美燕提起請求拆屋還地訴訟，經原法院以86年度重訴字第000號判決（下稱000號判決）駁回臺汽公司就請求交還土地部分之訴確定。其後，系爭土地仍由廖美燕及上訴人陳奕宏繼續使用，經營○○市場，供攤商使用迄今，臺汽公

01 司並未即表示反對之意思，則依民法第451條規定，其間有
02 不定期租賃關係存在。詎料，臺汽公司於98年11月13日將系
03 爭土地出售予被上訴人巫國想時，未依民法第426條之2第
04 1、2項及土地法第104條第1項規定，以書面通知優先承買權
05 人即承租人廖美燕，則依民法第426條之2第3項規定，系爭
06 土地嗣雖已移轉登記予巫國想，並不得對抗優先承買權人，
07 縱巫國想嗣已再將系爭土地贈與並移轉登記予其子即被上訴
08 人巫文傑、巫承勳亦同。惟巫文傑、巫承勳竟執上述瑕疵買
09 賣取得之所有權，對廖美燕、陳奕宏提起原法院106年度重
10 訴字第000號拆除地上物等訴訟（下稱000號訴訟），上訴人
11 即有受確認判決之法律上利益，自得訴請確認對000-0○號
12 土地有優先承買權。又巫國想勾結臺汽公司而非法標得系爭
13 土地，剝奪承租戶等法益造成損害數億元，廖美燕、陳奕宏
14 已於111年3月2日將其中債權10萬元轉讓上訴人莊榮兆，協
15 助取得優先承買權等情。爰依民法第426條之2第1項優先購
16 買權之規定及債權讓與之法律關係，提起本訴（原審為上訴
17 人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲
18 明：（一）原判決廢棄。（二）確認上訴人對000-0○號、面積
19 76平方公尺土地有優先承買權。

20 二、被上訴人方面：

21 （一）巫國想、巫文傑、巫承勳則以：依「原證1」之系爭租約所
22 示，前向臺汽公司承租系爭土地者僅廖美燕 1人，陳奕宏、
23 莊榮兆2人並非承租人，渠2人自無可能有承租人之優先購買
24 權，是渠2人訴請確認優先購買權，顯欠缺保護必要性。又
25 依系爭租約第7條之約定，廖美燕承租系爭土地並非係為建
26 築供居住使用之房屋，是並無適用民法第426條之2第1項租
27 用基地建築房屋規定之餘地，廖美燕主張其有優先購買權，
28 顯無理由。再者，000號判決認定系爭租約於86年間即已經
29 臺汽公司終止，此認定有爭點效，廖美燕自無再援引系爭租
30 約而主張有優先購買權之餘地；至000號判決駁回臺汽公司
31 交還系爭土地之請求，係以系爭土地已由廖美燕分別出租予

100多位攤販並交付渠等劃分使用，縱判決命廖美燕交還，其判決效力並不能及於該等攤販，則臺汽公司此項請求顯無法達成請求之目的而無保護必要性為由，並非認為系爭租約仍然存在。又臺汽公司在86年間即已訴請廖美燕返還系爭土地，故臺汽公司反對上訴人廖美燕繼續使用系爭土地，故無民法第451條規定之適用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

(二)臺汽公司則以：臺汽公司已清算完結，並經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）准予備查，是臺汽公司之法人格已消滅，無權利能力，亦無當事人能力，上訴人以無當事人能力之臺汽公司為被告，且此情形無法補正，依民事訴訟法第249條第1項第1款規定，法院應駁回上訴人此部分之訴。又廖美燕與臺汽公司就系爭土地簽訂之租賃契約，載明限於依出租時之現況使用，除申請興建立體停車場外，本件並無租用基地建築房屋之約定，與民法第426條之2第1項或土地法第104條第1項前段之規定均不相符；而因廖美燕未按期繳納租金，系爭租約經000號判決認定已由臺汽公司於86年5月20日終止，廖美燕於其上搭建之地上物為無權占有，而判令廖美燕應給付於交還土地前之不當得利；且本件亦無民法第451條所定不定期租賃之情形，是以，臺汽公司於98年10月8日公開標售系爭土地，本即與無權占用之廖美燕等人無關，其等主張有優先承買權，自無理由。至000號判決固駁回臺汽公司請求返還土地部分之主張，然其判決理由中已敘明係因臺汽公司以債權法律關係提起該案訴訟，而該案判決效力不及於向廖美燕承租攤位之攤商，縱判決廖美燕應將土地交還臺汽公司，亦無法對各攤販逕為強制執行收回土地，故臺汽公司訴請廖美燕交還土地部分欠缺權利保護必要，上訴人辯稱上開攤商為臺汽公司之合法承租戶，係扭曲第000號判決理由。此外，於系爭租約終止後，廖美燕並未交還系爭土地，仍將其上攤位出租予攤販，並委由陳奕宏之父擔任○○市場之管理人，其父死亡後嗣由陳奕宏繼受，巫國想標

01 得系爭土地並贈與移轉登記予巫文傑、巫承勳後，巫文傑、
02 巫承勳對廖美燕、陳奕宏提起000號訴訟，業經該案判決廖
03 美燕、陳奕宏應將系爭土地上之鋼架構造物拆除，並經本院
04 111年度上易字312號裁定駁回廖美燕、陳奕宏之上訴確定等
05 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)本件臺汽公司具有當事人能力：

08 1. 按解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散。解散公司在清
09 算時期中，得為了結現務及便利清算目的而暫時經營業務，
10 公司法第25條、第26條定有明文。故公司法人於清算人結
11 其現務、收取債權、清償債務、交付賸餘財產於應得者完結
12 以前其清算不得謂已終結，其法人格仍視為存在。至清算人
13 向法院聲報清算完結，不過為備案性質，不因法院准予備案
14 遽認其法人格當然消滅（最高法院97年度台抗字第375號裁
15 定意旨參照）。

16 2. 臺汽公司前經經濟部商業司以000年0月00日經授商字第
17 00000000000號函為解散登記，並向臺北地院呈報清算人，
18 經臺北地院於100年8月4日以100年度司司字第000號函就清
19 算人邱勝理、曾慧鶯、江麗玲、曾建民、胡迪琦就任部分准
20 予備查，並於110年7月26日准予清算完結；嗣於000年0月0
21 日再向臺北地院聲報清算完結，亦經臺北地院於000年0月00
22 日以北院忠民翔100年度司司字第000號函准予備查在案，固
23 有臺汽公司變更登記表、臺北地院000年0月00日北院忠民翔
24 000年度司司字第000號函、000年0月00日北院忠民翔000司
25 司000字第00000000000號函、交通部000年00月00日交管字第
26 00000000000號函、000年00月00日交管字第00000000000號函
27 在卷可證（見原審卷第17至22、31至32、263至267頁），並
28 經本院調閱臺北地院000年度司司字第000號卷宗可稽。然依
29 臺北地院000年0月00日北院忠民翔000年度司司字第000號准
30 予備查函示說明，已揭櫫清算人向法院聲報清算完結，僅屬
31 於備案性質，法院之准予備案處分，並無實質上確定力，公

01 司是否清算完結，法人人格是否消滅，不以法院准予備查函
02 為定（見原審卷第17頁）。

03 3. 而查，臺汽公司於解散前已對廖美燕提起拆屋還地之000號
04 訴訟，並判決廖美燕應自86年5月20日起至交還000、000○
05 號土地之日止，按月連帶給付151萬元，該案未經上訴而告
06 確定，有000號判決（見原審卷第269至295頁）及卷宗可
07 稽；而於臺汽公司出售系爭土地後，系爭土地之後手即巫文
08 傑、巫承勳猶於106年間對廖美燕、陳奕宏提起拆除地上物
09 之000號訴訟，經原法院於111年2月11日以000號判決廖美
10 燕、陳奕宏應將系爭土地上之鋼架構造物拆除，並經本院
11 111年度上易字312號裁定駁回廖美燕、陳奕宏之上訴確定，
12 有該案裁判（見原審卷第297至330頁）及卷宗可稽，可見於
13 臺汽公司向臺北地院呈報清算終結前，廖美燕猶未交還
14 000、000○號土地，並據此於本件主張其有優先購買權，堪
15 認尚有現務未了結，揆諸前揭說明，就本訴不生清算完結之
16 效力，其人格仍應視為存續，不因清算人向法院聲報清算完
17 結而受影響，於本件仍具有當事人能力。是以，臺汽公司辯
18 稱其已清算完結，其法人格即歸於消滅而無當事人能力等
19 語，尚無可採。

20 （二）系爭租約業經臺汽公司合法終止：

21 1. 按學說上所謂之爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標
22 的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，
23 經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯
24 論，由法院為實質之審理判斷，除有顯然違背法令、或當事
25 人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人
26 就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主
27 張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原
28 則（最高法院110年度台上字第1860號判決意旨參照）。又
29 「爭點效」之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始
30 有適用。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通
31 共同訴訟（主觀的訴之合併）之故，則在前後二訴相同之當

01 事人間，仍可發生「爭點效」（最高法院101年度台上字第
02 994號判決意旨參照）。

- 03 2. 廖美燕主張其使用系爭土地作為攤商之用係延續原來之系爭
04 租約等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查，
05 000、000○號土地原係臺汽公司所有，其使用分區分別為停
06 車場用地及道路用地，臺汽公司於86年2月20日與廖美燕簽
07 訂系爭租約，由廖美燕向臺汽公司承租000、000○號土地使
08 用，約定租賃期間自86年2月20日起至89年2月19日止，每月
09 租金151萬元，保證金302萬元；廖美燕於簽約後，即給付保
10 證金302萬元，未按期給付每月租金，經臺汽公司催告仍未
11 繳納，臺汽公司遂於86年5月20日以存證信函依系爭租約第
12 15條約定為終止系爭租約之意思表示，而對廖美燕提起拆屋
13 還地之000號訴訟，認定系爭租約業已終止，廖美燕依約應
14 交還系爭土地然未交還，應按月給付相當於租金之損害151
15 萬元等情，此有土地登記謄本、公證書、土地租賃契約書、
16 存證信函、○○市○○○市○○○地○○○區○○○○000
17 號判決在卷可稽（見原法院111年度補字第603號卷【下稱補
18 字卷】第15至20頁，原審卷第155、269至295頁，000號卷第
19 10至32頁）。故廖美燕與臺汽公司間就系爭租約已否終止迭
20 有爭執，即為000號前案訴訟標的法律關係之重要爭點，經
21 雙方於000號前案之審理程序中，已就其等主張之事實及抗
22 辯為充分之攻防及舉證，並為適當及完全之辯論，而由法院
23 為實質之審理判斷，並於000號判決理由三、四說明：系爭
24 租約已經合法終止，僅因系爭土地已經廖美燕出租100多位
25 攤商占有使用，臺汽公司僅對廖美燕訴請交還土地，雖無不
26 合，然該判決之效力不及於各攤商，無法對各攤商逕為強制
27 執行收回系爭土地，而認臺汽公司訴請交還系爭土地一事欠
28 缺權利保護必要為由，駁回臺汽公司此部分之請求等語（見
29 原審卷第287至293頁），已認定系爭租約已經合法終止，並
30 非認定廖美燕有繼續占有使用系爭土地之合法權源。廖美燕
31 雖仍執前詞主張其有占有系爭土地之合法權源，然並未提出

01 新訴訟資料足以推翻000號前案前揭判斷，亦難認有顯然違
02 背法令之情事。揆諸上開爭點效理論之說明，廖美燕就與該
03 重要爭點有關之本案訴訟，自應受該前案爭點效之拘束，應
04 認系爭租約業經臺汽公司合法終止，廖美燕不能再為相反之
05 主張。且本院調閱000號訴訟全卷並審酌前揭事證，亦認系
06 爭租約確於該案中業經臺汽公司合法終止無訛，上訴人主張
07 系爭租約並未終止，實不可採。

08 3. 上訴人雖主張000號判決後，系爭土地仍由廖美燕及陳奕宏
09 繼續經營○○市場供攤商使用迄今，臺汽公司並未即為反對
10 之意思，已有不定期租賃關係存在等語；然按租賃定有期限
11 者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所
12 明定。同法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租
13 人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表
14 示反對之意思時，始有其適用（最高法院42年台上字第410
15 號判決意旨參照）。而查，系爭租約係因廖美燕欠繳租金而
16 經臺汽公司催繳無果而合法終止，已如前述，系爭租約之租
17 賃關係已於臺汽公司於86年5月間終止時而告消滅，並非於
18 系爭租約原訂租期至89年2月19日屆滿後始告消滅，自無民
19 法第451條默示更新規定之適狀而有不定期租賃關係存在；
20 況臺汽公司在86年間系爭租約終止後，旋即訴請廖美燕返還
21 系爭土地而提起000號訴訟，顯見臺汽公司對於廖美燕於系
22 爭租約終止後猶繼續占用系爭土地乙節，已明確即為表示反
23 對之意思，亦無該條規定之適用。上訴人上開主張，要無可
24 採。

25 (三)上訴人就系爭土地無優先承買權：

26 1. 按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
27 條件優先承買之權；承租人出賣房屋時，基地所有人有依同
28 樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書
29 面通知優先承買權人；優先承買權人於通知達到後十日內未
30 以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承
31 買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人；

01 民法第426條之2第1項、第2項、第3項定有明文。又按基地
02 出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買
03 權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放
04 棄；出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約
05 者，其契約不得對抗優先購買權人；土地法第104條第1項前
06 段、第2項亦有明文。

07 2. 經查，臺汽公司於98年10月8日將000、000○號土地公開標
08 售，由巫國想以119,160,000元之價格得標，巫國想並於98
09 年12月9日將系爭000、000○號土地，以贈與為登記原因，
10 移轉登記予其子巫文傑、巫承勳共有，應有部分各2分之1，
11 嗣於000年00月00日自000○號土地逕為分割出000-0○號土
12 地等情，此有土地登記第二類謄本、交通部交通事業管理小
13 組000年0月00日業管字第0000000000號函檢送之不動產買賣
14 契約、○○市○○地政事務所000年00月0日○○地所一字第
15 0000000000號函暨檢送之00年普字第000000號登記案資料在
16 卷可稽（見補字卷第35至45頁、原審卷第45至49、131至161
17 頁）。觀諸廖美燕與臺汽公司簽訂之系爭租約所示，約定之
18 租賃期間係為自86年2月20日起至89年2月19日止（見補字卷
19 第17頁），而臺汽公司公開標售系爭土地之時間為98年10月
20 8日，顯然已非屬系爭土地之租賃期間；又廖美燕自簽約後
21 即未依約繳納租金，業經臺汽公司於86年5月20日終止系爭
22 租約，且無民法第451條默示更新規定之適狀而有不定期租
23 賃關係存在，亦如前述，則廖美燕與臺汽公司間自斯時起即
24 無系爭土地之租賃關係存在，於臺汽公司公開標售系爭土地
25 時，廖美燕已非系爭土地之承租人。是以，廖美燕自無從基
26 於系爭土地之承租人身分對系爭土地主張有優先購買權之存
27 在。

28 3. 且查，依系爭租約所示（見補字卷第17至19頁），陳奕宏、
29 莊榮兆並非系爭租約之承租人；而廖美燕於000號訴訟中自
30 陳於承租系爭土地後即將之出租予100多位攤商使用等情
31 （見原審卷第279頁）；廖美燕並與訴外人即陳奕宏之父○

○○簽訂合作契約，共同經營○○市場，嗣由○○○管理○○市場及向攤商收取管理費及清潔費，○○○於100年5月27日死亡後，即由陳奕宏繼受等情，此為廖美燕、陳奕宏與巫文傑、巫承勳於000號訴訟中所不爭執在卷（見原審卷第308頁，000號卷一第168頁反面）。足見陳奕宏、莊榮兆或○○市場之攤商，與臺汽公司間本即無任何租賃關係存在，而系爭土地由巫國想經由公開標售取得並登記予巫文傑、巫承勳後，是上訴人或○○市場之攤商與系爭土地現登記所有權人即巫文傑、巫承勳間亦無任何租賃關係存在，則上訴人主張基於基地租賃關係對系爭土地有優先購買權存在云云，顯屬無據。至莊榮兆雖另主張巫國想非法標得系爭土地，剝奪承租戶等法益造成損害數億元，廖美燕、陳奕宏已於111年3月2日將其中債權10萬元轉讓予伊，協助取得優先承買權云云，並提出債權轉讓書為憑（見補字卷第13頁）；然依該債權轉讓書內容所載，其所受讓者係其所主張○○市場承租攤商權益受損之其中債權10萬元部分，顯與本件訴訟標的法律關係即對000-0○號土地之優先購買權存否乙節無涉，且廖美燕、陳奕宏就系爭土地並無優先承買權存在，已如前述，自亦無何其主張剝奪承租戶等法益數億元之損害可言，廖美燕、陳奕宏當無何損害賠償債權可讓與莊榮兆，其等間債權讓與行為真正目的係使不具律師身分之莊榮兆參與本件訴訟程序，而非有債權讓與之真意，顯為規避民事訴訟法第68條第1項本文「訴訟代理人應委任律師為之」規定及律師法相關規定，若因此得利更涉刑責。是以，廖美燕、陳奕宏與莊榮兆間上開債權讓與，可認屬脫法行為，亦屬無效，莊榮兆執此主張對系爭土地有優先購買權存在云云，要無可採，莊榮兆聲請勘驗現場100多個攤位，核無調查之必要，併此敘明。

4. 從而，兩造間就系爭土地既無任何基地租賃關係存在，則上訴人依民法第426條之2規定，訴請確認對000-0○號土地有優先承買權存在，即屬無據，不應准許。

01 四、綜上所述，上訴人依民法第426條之2規定，請求確認其對
02 000-0○號土地有優先承買權存在，為無理由，不應准許。
03 從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
04 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 五、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日

10 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

11 法官 李慧瑜

12 法官 吳崇道

13 正本係照原本作成。

14 上訴人得上訴。

15 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
16 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
17 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

18 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
19 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
20 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
21 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 書記官 洪郁淇

23 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日

