臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第407號

上　訴　人　曾炳坤

000000000000000000

訴訟代理人　林更穎律師

複　代理人　林孟儒律師

被　上訴人　張意岭

　　張君瑜

上二人共同

訴訟代理人　蔡昆宏律師

上列當事人間請求確認優先承買權事件，上訴人對於中華民國114年7月11日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2832號第一審判決提起上訴，本院於115年6月17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、上訴人主張：伊於民國81年6月5日徵得訴外人○○○同意，由○○○之父○○○出租○○○所有坐落臺中市○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）予伊建屋使用，租期自81年6月5日至101年6月5日止（下稱系爭租約）。嗣系爭土地經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）89年度執字第20856號強制執行程序（下稱系爭執行程序）拍賣，由被上訴人之父○○○（下以姓名稱之）於90年6月20日以新臺幣（下同）512萬元拍定。惟系爭執行程序未依法通知伊行使優先承買權，致系爭土地逕登記為○○○所有，嗣由被上訴人繼承取得。爰依民法第426條之2及土地法第104條第1項規定，請求確認伊就系爭土地之優先承買權存在等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人對被上訴人所有系爭土地應有部分各二分之一，有依○○○於90年6月20日以512萬元價款承

買之優先承買權存在。

貳、被上訴人則以：○○○拍定系爭土地時，其上並無任何建物，上訴人遲至90年9月始於系爭土地上建屋，並不合理，足見系爭租約並非真正，上訴人自無土地法第104條第1項規定之優先承買權。如認系爭租約真正，上訴人具有優先購買權，上訴人自○○○買受系爭土地時起，長達20餘年未行使權利，系爭土地現金價格已遠高於當時拍賣價格，上訴人始主張以同一價格承買，違反誠信原則等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

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，上訴人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。本件上訴人以其承租系爭土地建屋為由，主張就系爭土地有優先承買權存在，為被上訴人所否認，是上訴人就系爭土地有無優先承買權乙事，兩造既有爭執，上訴人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，上訴人提起本件確認之訴，即有確認利益。

二、查系爭土地原為○○○所有，嗣經臺中地院以系爭執行程序拍賣，由○○○於90年6月20日以512萬元拍定，並於90年7月23日取得系爭土地所有權，而後由被上訴人繼承取得系爭土地，應有部分各二分之一等情，為兩造所不爭執（見原審卷第190頁、本院卷第119、128頁），並有臺灣臺中地方法院不動產權利移轉證書可憑（見原審卷第59頁）附卷可稽，堪信實在。

三、上訴人主張○○○拍定取得系爭土地時，其為系爭土地之承租人，依民法第426條之2及土地法第104條第1項規定，有優先承買權云云，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件爭點為：㈠上訴人於○○○拍定取得系爭土地時，是否

為系爭土地之承租人？㈡上訴人有無優先承買權？

四、關於上訴人是否為承租人部分：

上訴人主張其於81年6月5日有徵得○○○同意，由○○○之父○○○出租系爭土地予伊建屋使用，租期自81年6月5日至101年6月5日止等語，雖為被上訴人所否認，質疑系爭租約之真實性。但○○○於拍定取得系爭土地後，曾對上訴人提起返還土地訴訟，經臺中地院99年度訴字第1640號民事確定判決認定上訴人與○○○曾就系爭土地訂立租約，而判決駁回○○○之訴，有該民事判決在卷可憑（見原審卷第139-150頁）。嗣被上訴人繼承系爭土地後，又對上訴人提起拆屋還地訴訟，經臺中地院110年度重訴字第322號民事確定判決認定：○○○前經○○○同意，於81年5月底與上訴人簽訂系爭租約（列為兩造不爭執事項，見原審卷第75頁），惟系爭租約業於101年6月5日屆滿失效，上訴人就系爭土地已喪失占有權源，因而判決上訴人應返還系爭土地予被上訴人，亦有該民事判決存卷可查（見原審卷第71-89頁）。據上，上訴人主張其與○○○就系爭土地簽訂系爭租約，○○○於90年6月20日拍定，並於90年7月23日取得系爭土地所有權時，其為系爭土地之承租人等語，即有所憑，堪予採信。

五、關於上訴人有無優先承買權部分：

(一)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，民法第426條之2第1項前段定有明文。該條立法理由載明：「建築基地之出租人將基地出賣於第三人時，承租人之租賃權雖繼續存在，然其使用與所有仍不能合一。承租人在承租基地上設置之建築物出賣於第三人時，亦然。為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第104條，增訂本條。」。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，為土地法第104條第1項前段、中段所明定。前開規定旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效

用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（最高法院65年台上字第530號判決先例、88年度台上字第3111號、106年度台上字第1266號判決意旨參照）。基此，上訴人引用期刊（見本院卷第243-246頁），主張基地承租人在基地上雖未建屋，應仍有上開優先承買權規定適用云云，與前述立法意旨、規範目的及實務見解均不相合，要無足取。

(二)查○○○於90年7月23日經由系爭執行程序拍定取得系爭土地時，上訴人尚未在系爭土地上建屋之事實，為兩造所不爭執（見原審卷第190頁），並有現場照片在卷可憑（見原審卷第61頁），堪認上訴人於90年7月23日○○○拍定取得系爭土地時，尚未在系爭土地上建築房屋。依前揭說明，上訴人不得主張民法第426條之2及土地法第104條第1項所定之優先承買權，洵堪認定。

六、綜上所述，上訴人依民法第426條之2及土地法第104條第1項規定，請求確認上訴人對被上訴人所有系爭土地應有部分各二分之一，有依○○○於90年6月20日以512萬元價款承買之優先承買權存在，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

肆、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，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　林筱涵

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由

書（須按他造當事人之人數附繕本）。
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。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日