

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第311號

原告 許崑山

被告 陳許秀鳳
許晉國

訴訟代理人 葉賢賓律師
許世烜律師
楊家明律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，經本院於民國112年8月24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

一、被告陳許秀鳳未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：訴外人即原告之祖父許瓊民國前13年(日治明治32年)8月20日生，35年4月29日死亡，由原告之父親即訴外人許朝基於51年8月11日辦畢繼承登記，許朝基為舊臺南縣○○鄉○○段000地號土地之所有權人。至69年8月20日(同年9月9日登記)，許朝基將同段303地號分割為同段303-2、303-3、303-4、303-5地號4筆土地，同年8月30日將同段303-3、303-4、303-5地號3筆土地，以「買賣」登記原因分別出售予不同三人，並於同年12月5日辦畢登記。許朝基於97年6月1日死亡，原告因「分割繼承」取得同段303-2地號土地(即重測後蔦松南段221地號)，權利範圍全部。105年10月29日同段303-2、303-3、303-4、303-5地號4筆土地，因

「地籍圖重測」登記原因，重測後為蔦松南段221、222、223及系爭224地號。原告於106年10月17日因「買賣」取得蔦松南段222地號土地，並於同年11月1日辦畢登記，權利範圍全部。被告陳許秀鳳於111年10月2日因「買賣」取得蔦松南段224地號土地，並於同年10月20日辦畢登記，嗣於112年2月4日將同段224地號分割為224、224-1地號2筆土地。許瓊於舊臺南縣○○鄉○○段000地號土地上起造房屋，於35年10月1日初次設籍，門牌號碼「臺南縣○○鄉○○村0鄰○○00號」，適時戶長為訴外人許江中即許朝基之兄，許朝基於50年11月27日創立新戶，73年7月30日門牌整編為「臺南縣○○鄉○○村0鄰○○○街000巷0號」，又行政區域改為「臺南縣○○市○○里0鄰○○○街000巷0號」，至99年12月25日合併改制，現門牌號為「臺南市○○區○○里0鄰○○○街000巷0號」（下稱系爭房屋）。另系爭房屋係由許朝基向稅務機關設有房屋稅籍（稅籍編號000000000000號）而有土地及房屋同屬一人之情事，嗣因繼承由原告取得系爭房屋，權利範圍全部，是原告為系爭房屋事實上處分權之人。如上所述，原告於因繼承取得系爭房屋，權利範圍全部。被告陳許秀鳳因「買賣」取得系爭224地號土地，嗣於112年2月4日將該土分割為224、224-1地號2筆土地時，有房屋與土地非屬同一人情形，房屋占有土地即有法定租賃權關係存在。另原告設立之「瑞邦股份有限公司」其所在地為臺南市○○區○○里0鄰○○○街000巷0號（即系爭房屋，足證系爭房屋尚未達不堪使用，是原告主張依民法第425條之1規定，就系爭房屋有法定租賃權，確屬有據。舊臺南縣○○鄉○○段000地號土地（含系爭224地號土地）與系爭房屋原同屬許瓊所有，系爭房屋因繼承先由許朝基後由原告因繼承取得，系爭房屋占有土地即有法定租賃關係存在，均繼續原來之法律關係，原告與被告許晉國間就系爭224地號土地有法定租賃關係，原告既為該土地之承租人，於被告許晉國出賣系爭土地予被告陳許秀鳳時，依土地法第104條第1項規定，有依同樣

01 條件優先購買之權。並聲明：(一)確認原告對臺南市○○區○
02 ○○段000地號土地有優先購買權存在。(二)被告陳許秀鳳應
03 將臺南市○○區○○○段000地號於111年10月2日以買賣為
04 原因所為所有權移轉登記塗銷。(三)被告許晉國應就臺南市○
05 ○區○○○段000地號土地依其與陳許秀鳳於111年10月2日
06 所訂買賣契約之同一條件，與原告訂立買賣契約，並應於原
07 告給付新臺幣（下同）280萬元之同時，將臺南市○○區○
08 ○○段000地號所有權移轉登記予原告，應有部分為全部。
09 (四)訴訟費用由被告連帶負擔。

10 三、被告之答辯：

11 (一)被告陳許秀鳳未於最後言詞辯論期日到庭，惟曾提出書狀
12 稱：被告向另名被告許晉國購買臺南市○○區○○○段000
13 地號(俟後分割為224、224-1地號)，購買時土地上確有年
14 久失修雜草叢生之未保存建物磚造一層平房，無門牌標示，
15 有部分磚造及石棉瓦造搭建於該土地上，現況已不堪居住，
16 無人使用。原告主張系爭土地係分割自原為許瓊所有永康區
17 蔦松段303地號土地，並由許瓊起造系爭房屋，許瓊於35年0
18 4月29日死亡，房屋設籍時許瓊已死亡，何以證明系爭房屋
19 由許瓊起造。原告稱係由許朝基(原告之父)向稅務機關設
20 立稅籍，依原告提出之臺南市○○區○○○街000巷0號房屋
21 稅籍證明折舊年限，許朝基係於71年間向稅務機關申請設立
22 稅籍，載有建物層次一層、二層、三層明顯與現況一層平房
23 建物不相符，且依稅務局起課年月載明二層76年查定之增
24 建，三層為71年查定起課。現況僅有一層建物。被告主張現
25 況未保存建物磚造一層平房與原告主張由許瓊起造，因繼承
26 由許朝基取得設立房屋稅籍，後由原告取得之臺南市○○區
27 ○○○○000巷0號為不同的兩個建物。原告主張之臺南市○
28 ○區○○○街000巷0號有稅籍編號0000000000房屋與本案
29 土地無關。再者，坐落於被告土地上原始不知起造人為何人
30 之未保存建物磚造一層平房，僅有部分越界建築於被告土地
31 上，原告欲以小部分之佔用，向被告主張土地全部之優先購

買權亦顯不相當，縱經原告證明系爭房屋為其原始所有，現況已不堪居住，無人使用，亦無民法第425-1條推定有租賃關係之適用，原告請求依土地法第104條第1項規定，依法不合。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

(二)被告許晉國：原告提出的系爭房屋，依稅務局新化分局回函已經明確記載系爭房屋是一個三層樓建物，且是加強磚造，一小部份是土木磚造及鋼鐵造，只有27.2平方公尺是土木磚造，所以這個建物與本次永康地政複丈成果圖呈現之地上建物完全不同，形狀面積、建築結構完全不同。系爭土地上建物是一棟一層樓老舊磚木造的建物，所以原告主張門牌蔦松二街121巷5號房屋之所有權要行使優先購買權，這個房屋並不在系爭土地上，其主張顯無理由。系爭土地上的房屋是一個老舊磚木造建物，現場非常雜亂且即將倒塌，顯然已經沒有經濟價值，如果有也是極小與土地價值不可比擬。系爭土地是224、224-1地號，地上老舊磚木造建築物占有系爭土地面積非常小，與土地面積相較非常小，此與最高法院歷來見解認為地上物所有權人要對土地所有權行使優先購買權還是要符合經濟價值比例，故原告主張優先購買權顯無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

四、得心證之理由：

(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，不得提起之，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，係指法律關係之存否不明確，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。查臺南市○○區○○○段000地號土地原為被告許晉國所有，於111年10月間出賣予被告陳許秀鳳，原告主張其該土地有優先承購權，為被告所否認，致原告對於該土地優先承購權之法律關係是否存在即不明確，使原告私法上之地位有受侵害之危險，而此項不明確得以確認判決予以排除，是原告提起本件確認通行權存在之訴訟，即有確認利益。

01 (二)原告主張對系爭224地號土地有優先購買權，並無理由：

02 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
03 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
04 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
05 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
06 民法第425條之1前段定有明文。復按租用建築房屋之基地出
07 賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之
08 權；房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之
09 權；其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項亦定有
10 明文。又民法第425條之1第1項明定當事人間在房屋得使用
11 期限內，除有反證外，推定有租賃關係等語，其規定旨在維
12 護社會經濟秩序及利益，在房屋得使用期限內推定有租賃關
13 係。在適用上開法定租賃關係規定時，亦應審酌該房屋是否
14 具有相當之經濟價值（最高法院48年台上字第1457號、57年
15 台上字第1303號、104年度台上字第1576號民事判決並
16 參）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負
17 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
18 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
19 疵累，亦應駁回原告之請求。

20 2.查：

21 (1)原告主張上情，並提出臺灣省臺南縣土地登記簿、221地
22 號土地登記第一類謄本1份、地籍異動索引、222地號土地
23 登記第一類謄本、系爭224地號土地登記第二類謄本、分
24 割後系爭224、224-1地號土地登記第二類謄本、戶籍謄
25 本、臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書、營利事業登
26 記證影本、土地登記申請書影本為證(訴字卷第59-115、1
27 65-168頁)。被告對於系爭224地號土地沿革、被告陳許秀
28 鳳有於111年10月2日向被告許晉國購買系爭224地號土
29 地，於同年月20日移轉登記所有權等情固未爭執，惟否認
30 原告對於該土地有優先購買權，並執前詞以辯。是本件爭
31 點首在於原告主張其繼承而所有之系爭房屋與系爭224地

號土地間存在民法第425條之1第1項的推定租賃關係，是否有據？依舉證責任分配法則，應由原告就此有利事項，負舉證之責。

(2)原告除提出上揭證據外，另稱系爭房屋仍在使用中，且有供公司設址等情，並提出經濟部函文、水電繳款憑證、房屋稅繳款書、門牌證明書為證(訴字卷第185-197頁)。然觀之本院調閱的臺南市政府財政稅務局新化分局112年4月13日南市財新字第1123008238號函附系爭房屋房屋稅籍證明書暨平面圖(訴字卷第137-141頁)，系爭房屋係於71年12月間起課房屋稅，是至少包含兩個樓層的加強磚造(99平方公尺、72.50平方公尺)、木石磚造(磚石造；27.20平方公尺)、鋼鐵造(72.50平方公尺)的建物。而經本院至現場履勘結果，坐落現場的房屋屋乃是一磚造一樓平房，此有本院履勘筆錄及照片在卷可稽(訴字卷第217--233頁)，與原告所稱因繼承而取得之系爭房屋的樓層型態已有不同，建材種類亦有相異；又經本院囑託地政機關測量結果，坐落現場之房屋呈現長方形的形狀，坐落在系爭224地號土地及同段224-1、223、222、221地號土地上，有卷附臺南市永康地政事務所112年7月14日所測量字第1120064940號函附土地複丈成果圖可參(訴字卷第235-237頁)，其分布態樣也與前揭稅籍資料所附平面圖呈現之勢，迥然不同。是依卷內證據所見，原告主張因繼承而取得的系爭房屋，與現坐落在系爭224地號土地及同段224-1、223、222、221地號土地上的上開一樓平房，是否為同一個建物，已有可議。

(3)再參本院履勘現場後，囑託地政機關繪製之前揭土地複丈成果圖可知，現場的一樓平房坐落在系爭224地號土地及同段224-1、223、222、221地號土地上，分別占有該等土地0.71平方公尺、13.06平方公尺、34.64平方公尺、34.07平方公尺、33.59平方公尺；依此，現場一樓平房占地總面積116.07平方公尺中，該平房僅占有原告所主張有優先

購買權的系爭224地號土地面積約千分之6的比例，即使再加上該平房占有分割自系爭224地號土地的同段224-1地號土地面積，亦僅占該平房總坐落面積約百分之12。基此以論，前開一樓平房與系爭224地號土地之房地坐落比實甚微小，顯難認為可以合致於民法第425條之1第1項所稱「土地及其土地上之房屋」的要件。又依本院勘驗現場結果，上開一樓平房已屬老舊，呈現頹勢，此觀現場照片可明(訴字卷第221-229頁)，難認具有相當的經濟價值；而民法第425條之1旨在兼衡物之受讓人及社會經濟利益，此僅在房屋尚有相當經濟價值的情形下方有實益，也僅在此前提下，才有在房屋得使用期限內推定租賃關係的適用實益與必要。因此，房屋若已屬老舊而無相當經濟價值，即難認有達於上揭規定立法目的之可言。上開一樓平房已成老態之勢，不具相當經濟價值，應無適用民法第425條之1之餘地。

(4)依上，原告主張因繼承而取得所有之系爭房屋，與現仍坐落系爭224地號土地的上開一樓平房，是否為同一建物，難認無疑；且該平房占有系爭224地號土地面積甚微，益已無相當經濟價值，依原告提舉之證據，尚難認為本件有民法第425條之1第1項之適用。既此，原告主張其對於系爭224地號土地有土地法第104條之優先購買權，即屬無據，應無理由。

(三)綜上所述，原告主張其就系爭224地號土地有民法第425條之1法定租賃關係，進而主張依土地法第104條之規定，請求確認就系爭224地號土地有優先購買權，據而請求被告陳許秀鳳塗銷111年10月20日所有權移轉登記，及被告許晉國應與原告訂立同一條件買賣契約，並於原告給付價金時移轉所有權登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予一一論究。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟第385條第1項前
段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 21 日
民事第一庭 法 官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 112 年 9 月 21 日
書記官 彭蜀方