

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第987號

原告 吳昇祐

訴訟代理人 吳炳輝律師

被告 吳榮林

郭建德

郭建志

訴訟受

告知人 凱基商業銀行股份有限公司

法定代理人 龐德明Stefano Paolo Bertamini

訴訟代理人 楊東憲

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，經本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就被告吳榮林所有坐落臺南市○○區○○段00000地號土地上之臺南市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路0段000巷0號，樓層面積4層合計271.99平方公尺）有優先購買權存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告郭建志經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)、原告與被告吳榮林為父子關係。被告吳榮林前因積欠凱基商業銀行股份有限公司債務，遭聲請拍賣其所有之臺南市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），為被告郭建德、郭建志拍定，然原告為系爭房屋坐落之臺南市○○區○○

○段00000地號土地之共有人（原告與兄弟即訴外人吳旭暉權利範圍各1/2，下稱系爭土地），執行處於拍賣程序中並未通知原告是否行使優先購買權，致兩造間就原告對於系爭房屋是否有優先承買權陷入不確定之狀態。系爭土地是祖父吳江桐移轉登記給原告及吳旭暉的，從吳江桐時期就一直將系爭土地出租予被告吳榮林，以供被告吳榮林租地建屋使用，租金約定每月新臺幣（下同）5千元，原告與吳旭暉就一直延續該租賃契約。是依土地法第104條規定，原告得行使優先承買權等語。

(二)、聲明（見本院卷第82頁）：

①、請求確認原告對於被告間就臺南市○○區○○路0段000巷0號房屋之拍定買賣關係有優先購買權存在。

②、訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯略以：

(一)、被告吳榮林部分：

同意原告之主張及請求，對於原告提出之土地租用契約書沒有意見，我與原告、吳旭暉就系爭土地確實有租賃契約關係存在。沒有答辯聲明等語。

(二)、被告郭建志未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(三)、被告郭建德部分：

①、土地租用契約書是否為真正，我並不知道，但我覺得是假的，因為原告與被告吳榮林是父子關係，有可能是原告跟被告吳榮林事後偽造的，該契約又沒有經過法院公證。本案是我跟被告郭建志拍定系爭房屋之後，原告才冒出來說他跟被告吳榮林就系爭土地有租賃權，所以我懷疑原告主張之真偽，而證人吳旭暉也是被告吳榮林的兒子，他說的是否真正，我也不會知道等語。

②、聲明（見本院卷第83頁）：

(1)、原告之訴駁回。

(2)、訴訟費用由原告負擔。

01 四、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
02 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
03 之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受
04 確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致
05 原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被
06 告之確認判決除去之而言（最高法院110年度台上字第3255
07 號判決參照）。查，本件原告主張就系爭房屋有優先購買權
08 存在，為被告郭建德所否認，並以前揭情詞置辯，故原告與
09 被告郭建德間對於原告就系爭房屋有無優先購買權存在已不
10 明確，且原告就系爭房屋有無優先購買權存在之不明確，已
11 致原告在私法之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於
12 被告之確認判決除去之，故原告有即受確認判決之法律上利
13 益，其提起本件確認之訴，核無不合，應予准許。

14 五、法院之判斷：

15 (一)、系爭房屋及土地均無地上權登記；系爭房屋坐落於系爭土地
16 上；系爭土地現為原告及吳旭暉共有；系爭房屋目前仍登記
17 為被告吳榮林所有，因其債權人凱基商業銀行股份有限公司
18 聲請強制執行，經本院以111年度司執字第25099號執行事件
19 （下稱系爭執行事件）就系爭房屋進行拍賣程序，由被告郭
20 建德、郭建志於111年12月6日以總金額新臺幣（下同）266
21 萬8千元投標拍定；原告於111年12月12日寄存送達收受本院
22 111年12月6日南院五111司執西字第25099號函文通知系爭房
23 屋之出賣及於文到10日內聲明願否依同樣條件優先承買系爭
24 房屋，原告於111年12月14日具狀到院聲明願依同樣條件優
25 先承買等節，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料附卷
26 可稽，且經本院依職權調取系爭執行事件全案卷宗核閱無
27 訛，堪以認定。

28 (二)、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
29 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
30 購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項
31 定有明文。又按土地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，

01 基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指地上權設定
02 人、出典人或出租人，於地上權人、典權人或承租人之房屋
03 出賣時，有依同樣條件優先購買之權，申言之，必須房屋所
04 有人與基地所有人間，具有地上權、典權或租賃關係為前提
05 要件。復按土地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，基地
06 所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指基地出租之情形
07 而言，其基地係被占用者，自無該條項之適用（最高法院49
08 年台上字第1546號判例意旨參照）。另按當事人主張有利於
09 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
10 前段定有明文。原告主張系爭房屋所有人與系爭土地所有人
11 間存有租賃關係而具有土地法第104條第1項後段之優先購買
12 權等語，為被告所否認，自應由原告就存在租賃關係乙節負
13 舉證之責任。

14 (三)、經查，原告主張系爭房屋與系爭土地間具有租地建屋之法律
15 關係乙節，業據提出土地租用契約書附卷為憑（見本院卷第
16 39至44頁），並有證人即系爭土地共有人吳旭暉到庭具結證
17 述：「系爭土地是我阿公在世前有立遺囑，過世之後請代書
18 移轉登記給我弟弟跟我共有。系爭土地上有系爭房屋存在。
19 系爭房屋是被告吳榮林出資興建的，興建之時，系爭土地為
20 我阿公吳江樞一人所有，所以被告吳榮林就與吳江樞約定，
21 被告吳榮林需每月給付5千元予吳江樞，作為租用系爭土地
22 之費用。我阿公立遺囑之後，我跟原告還是繼續租賃給父親
23 即被告吳榮林，土地租用契約書是我親自簽名用印，契約內
24 容屬實。」等語在卷（見本院卷第80、81頁），其證詞核與
25 系爭土地及系爭房屋之異動索引查詢資料相符（見本院卷第
26 51至59頁），再審酌吳江樞、被告吳榮林、原告及吳旭暉為
27 祖、父、子之關係，吳江樞及原告、吳旭暉出租系爭土地以
28 供被告吳榮林建屋使用，亦與常情事理無違，從而，原告主
29 張因系爭房屋、系爭土地間存有租賃關係，其得依土地法第
30 104條第1項規定優先承買系爭房屋，並非無據。被告郭建德
31 固質疑土地租用契約書之真偽、證人吳旭暉證詞之真假，惟

01 被告郭建德就此未能提出任何其他事證證明並無該租賃契約
02 關係之存在，從而，其此部分辯解即難遽採。

03 (四)、從而，依原告所舉事證，堪認系爭土地共有人即原告與系爭
04 房屋所有人即被告吳榮林間，具有租賃關係，揆諸前開說
05 明，原告對於系爭房屋有土地法第104條第1項規定之優先購
06 買權。

07 六、結論：

08 (一)、原告請求確認依土地法第104條第1項規定，其就系爭房屋有
09 優先承買權存在，為有理由，堪予准許。

10 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
12 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
13 明。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
15 民事第一庭 法 官 吳金芳

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
22 書記官 李崇文