

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第369號

原告 鄭楚懷
訴訟代理人 陳樹村律師
甘連興律師

被告 鄭秀君
林施桂紅
訴訟代理人 呂承育律師

複代理人 王顥源律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用新臺幣65,886元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 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，係指法律關係之存否不明確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或受侵害之危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言。查原告主張其就坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭938-4土地）及其上門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號左斜對面未辦保存登記之鐵皮屋（下稱系爭房屋）有優先購買權，惟為被告所否認，則原告究竟得否行使優先購買權，即陷於不明確狀態，而此種不明確之狀態，得以確認判決除去，故原告提起本件訴訟有即受確認判決之法律上利益。
- 二、被告鄭秀君均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：系爭938-4土地、同段938-5地號土地（下稱系爭
03 938-5土地，與系爭938-4土地合稱系爭土地）係分割自原戴
04 阿葉所有同段938地號土地（下稱原938土地）；系爭房屋則
05 係由交通部高速鐵路工程局（下稱高鐵局）向訴外人戴阿葉
06 （原名：鄭戴阿葉）即原告與鄭秀君之祖母租地興建，原為
07 戴阿葉所有，僅係將系爭房屋之納稅義務人登記為訴外人即
08 戴阿葉之長子鄭文長。嗣原938土地經本院以109年度訴字第
09 58號判決分割，由原告取得系爭938-5地號土地、鄭秀君取
10 得系爭938-4土地；系爭房屋事實上處分權則由原告與鄭秀
11 君共有（應有部分各2分之1）。而鄭秀君於民國112年3月6
12 日將其所有系爭938-4土地及系爭房屋（應有部分2分之1，
13 下合稱系爭不動產）出售予被告林施桂紅，未依法踐行對原
14 告為優先承買權之書面通知，然系爭房屋與系爭938-4土地
15 既有民法第425條之1第1項法定租賃關係存在，原告自得依
16 相同條件優先購買等語。為此，爰依土地法第104條規定提
17 起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認原告對系爭不動產有優先
18 購買權存在；(二)被告應將系爭938-4土地於112年3月28日以
19 買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；(三)被告應將系
20 爭房屋（應有部分2分之1）之納稅義務人於112年3月28日以
21 買賣為原因，從鄭秀君變更為林施桂紅之登記塗銷，並將上
22 開房屋之事實上處分權回復為鄭秀君所有；(四)鄭秀君應按其
23 與林施桂紅就系爭不動產訂定之買賣契約條件，與原告訂定
24 買賣契約，並於原告給付新臺幣（下同）650萬元予鄭秀君
25 之同時，將系爭938-4土地移轉登記予原告，及將系爭房屋
26 （應有部分2分之1）交付原告，並協同原告以買賣為原因將
27 納稅義務人變更為原告。

28 二、被告則以：

29 (一)林施桂紅：系爭房屋之稅籍資料已明確記載原納稅義務人為
30 鄭文長，該屋原先之事實上處分權人並非戴阿葉，且原938
31 土地經本院以109年度訴字第58號判決分割，系爭房屋與系

01 爭938-4土地之利用關係自與民法第425條之1規範情形不
02 同，況民法第425條之1法定租賃關係與土地法第104條第1項
03 所定承租人係本於意定租地建物契約而占用之情形有別，自
04 不宜擴張或類推適用各該規定，認該法定租賃關係之土地承
05 租人得享有此具物權效力之優先購買權等語，資為抗辯。並
06 聲明：原告之訴駁回。

07 (二)鄭秀君未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)原938土地前為戴阿葉所有，嗣經本院109年度訴字第58號判
11 決分割，分別由鄭秀君及原告取得系爭938-4、938-5土地。

12 (二)系爭房屋坐落於系爭土地上，由鄭文長於110年7月26日贈與
13 原告及鄭秀君（應有部分各2分之1）。

14 (三)鄭秀君於112年3月28日以買賣為原因，將系爭938-4土地移
15 轉登記予林施桂紅，及將系爭房屋（應有部分2分之1）之納
16 稅義務人變更為林施桂紅。

17 四、得心證之理由：

18 (一)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
19 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
20 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
21 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
22 其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1定有
23 明文。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣
24 條件優先購買之權；房屋出賣時，基地所有權人有依同樣
25 條件優先購買之權，土地法第104條第1項亦有明定。土地法
26 第104條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先
27 購買之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在
28 使基地與其上房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於
29 同一主體，以求其所有權之完整，法律關係單純化，藉以充
30 分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛
31 爭。該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差

01 別待遇之正當理由，則其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋
02 意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故基
03 地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分
04 權，且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104
05 條規定主張優先購買權，非僅限於「租用基地建築房屋」關
06 係（最高法院111年度台上字第2616號判決意旨參照）。又
07 土地法第104條第1項所稱之基地，係指以在他人土地上有房
08 屋為目的而租用基地而言，且必須房屋所有人與基地所有人
09 間具有地上權、典權或租賃關係存在，始有優先購買權之問
10 題（最高法院85年度台上字第2474號判決意旨參照）。再按
11 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
12 事訴訟法第277條前段亦有明定。本件原告主張系爭938-4土
13 地之所有人及系爭房屋之事實上處分權人原均為戴阿葉，故
14 其對於系爭不動產有優先購買權存在等節，為林施桂紅所否
15 認，並以前揭情詞置辯，依前開說明，自應由其就前開主張
16 負舉證之責。

17 (二)經查，原告主張系爭房屋原事實上處分權人為戴阿葉，固提
18 出房屋租賃契約書2份為佐（見本院卷第55、57頁），然觀
19 以戴阿葉與訴外人陳碩璋簽訂之房屋租賃契約書記載：「第
20 一條：甲方房屋所在地及使用範圍洋子段938號鐵厝由乙方
21 （承租人）蓋，沒有收租金，但如有房屋稅時，應乙方（承
22 租人）繳納。五年後鐵厝歸甲方（地主）所有以及收租金」
23 等語，已與原告主張系爭房屋係由高鐵局租地興建之情形不
24 符，且依訴外人即戴阿葉之三子鄭永華與訴外人李皓群簽訂
25 之房屋租賃契約，無從認定租賃標的是否係即為系爭房屋，
26 鄭永華又係經何事實上處分權人同意而出租他人，均難作為
27 有利於原告之認定。

28 (三)另證人鄭文長到庭具結證稱：系爭房屋最初是由高鐵局的人
29 員租地興建的，當時是由我父親鄭大憲接洽租地建物事宜，
30 也有經過土地所有人戴阿葉同意，是我將50萬元交給鄭大
31 憲，由其向高鐵局接洽購買系爭房屋，並負責管理及收租事

01 宜，後續鄭永華擅自將系爭房屋出租他人並收取租金，因為
02 我都沒有收到租金，還要繳納每年約4、5萬元之房屋稅金，
03 所以就把契稅移轉給原告及鄭秀君等語（見本院卷第209至2
04 13頁）；證人黃聰財到庭具結證稱：系爭房屋是高鐵局租地
05 興建的，後來高鐵局做完工程要撤除，我岳父鄭大憲以50萬
06 元向高鐵局接洽買賣事宜，我不清楚50萬元是否為鄭大憲出
07 資，因為是鄭大憲處理，他可以決定要將納稅義務人登記給
08 誰，系爭房屋之水電費、房屋稅有時是鄭永華繳納，或是鄭
09 大憲叫別人去繳，我也有繳過，理論上系爭房屋應該是戴阿
10 葉所有，但是戴阿葉都把財產給鄭大憲管理、使用、收益，
11 我也不知道為何不直接登記在戴阿葉名下等語（見本院卷第
12 215至219頁）。依前揭證人證述內容，其等就系爭房屋由高
13 鐵局興建，並由鄭大憲以50萬元出面與高鐵局接洽買賣事宜
14 之過程大致相符，惟就系爭房屋原事實上處分權人之證述不
15 一，然證人黃聰財不清楚50萬元是否為鄭大憲出資，且就管
16 理、使用、收益系爭房屋或繳納房屋稅、水電費之人均未提
17 及戴阿葉，無法具體說明系爭房屋稅籍登記在鄭文長名下之
18 原因，即逕稱系爭房屋原事實上處分權人為戴阿葉，顯非合
19 於常情。再稅籍登記乃行政上為課徵稅賦而設，雖不能僅以
20 房屋稅籍資料作為房屋所有權誰屬之唯一證明，惟未辦保存
21 登記建物房屋稅籍資料納稅義務人之記載，仍不失作為私法
22 上表彰財產價值利益之重要參考，且登記為納稅義務人尚負
23 有繳納稅捐之公法義務，倘無其他證據證明系爭房屋原事實
24 上處分權另有所屬，則稅籍資料非不得作為認定之依據，應
25 認以證人鄭文長所述較為可信。至原告所提台灣自來水公司
26 裝置證明、109年5月水費通知單、台灣電力公司105年6月繳
27 費通知單、臺南市政府財政稅務局107年、110年房屋稅繳款
28 書（見本院卷第195至203頁），僅能證明有使用系爭房屋並
29 繳稅之事實，無法證明系爭房屋原事實上處分權人為戴阿
30 葉。據此，原告提出之證據，均不足令本院形成其主張為真
31 正之優勢心證，舉證尚有未盡，依舉證責任分配之原則，該

01 不能舉證之不利益即應由原告承擔，是原告主張系爭不動產
02 原同屬戴阿葉所有，即非有據，與民法第425條之1第1項所
03 定土地、房屋原先同屬一人所有之要件不符，難認有適用或
04 類推適用該條項規定之餘地。

05 (四)此外，原告復未再舉證證明系爭938-4土地與系爭房屋有其
06 他承租關係，自難認原告為土地法第104條第1項規定之承租
07 人，則原告依該規定主張行使優先承買權，請求請求確認其
08 對938-4土地及系爭房屋有優先購買權存在，並塗銷被告間
09 以買賣為原因辦理之所有權移轉登記、納稅義務人登記，及
10 依同一條件向鄭秀君購買，均屬無據。

11 五、綜上所述，原告依土地法第104條第1項規定，請求確認其對
12 938-4土地及系爭房屋有優先購買權存在，並塗銷被告間以
13 買賣為原因辦理之所有權移轉登記、納稅義務人登記，及依
14 同一條件向鄭秀君購買，均無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
16 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
17 明。

18 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
19 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
20 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為65,886元（即第一審
21 裁判費65,350元、原告先行墊付之證人日旅費536元），應
22 由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所示。

23 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
24 第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
26 民事第五庭 法官 王偉為

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
29 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
30 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日
02 書記官 林耿慧