

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2190號

原告 蔡宛樺（兼蔡蘇挽承受訴訟人）

蔡傳富（兼蔡蘇挽承受訴訟人）

蔡弦賦（兼蔡蘇挽承受訴訟人）

蔡一玄（兼蔡蘇挽承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 黃冠誠律師

陳俊愷律師

梁鈺府律師

被告 交通部

法定代理人 陳世凱

被告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 鄭光遠

共同

訴訟代理人 張雯峰律師

奚淑芳律師

吳書榮律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，於民國114年10月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；法定代理
03 人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其
04 訴訟以前當然停止。又上開規定所定之承受訴訟人，於得為
05 承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴
06 訟。民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1、2項分別
07 定有明文。查原告蔡蘇挽於起訴後之民國114年7月18日死
08 亡，原告具狀聲明其繼承人即原告蔡宛樺、蔡傳富、蔡弦
09 賦、蔡一玄（下稱蔡宛樺等4人，與蔡蘇挽合稱蔡蘇挽等5
10 人）承受訴訟，有民事聲明承受訴訟暨補充理由（二）狀、
11 蔡蘇挽戶籍謄本可佐（本院卷第159至160、191頁）；另被
12 告國營臺灣鐵路股份有限公司（下稱臺鐵公司）之法定代理
13 人原為杜微，嗣變更為鄭光遠，並經被告具狀聲明承受訴
14 訟，有民事聲明承受訴訟狀、行政院函可參（本院卷第15
15 0、201、205頁），核與前開規定相符，應予准許。

16 二、次按國家機關有改組、業務移撥、變更隸屬等情形發生時，
17 其未了事務應歸由改組後之機關承受。倘原機關經改組為有
18 獨立法人格之公司或財團法人、社團法人等組織後，該部分
19 業務未經該新成立之法人組織承受者，基於國家為同一法人
20 格之理由，則原機關業已裁撤所遺未了事務，應由其上級機
21 關承受後續處理事務（最高法院103年度台上字第1675號判
22 決意旨參照）。查，原告原以交通部臺灣鐵路管理局（下稱
23 臺鐵局）為被告，嗣原告以臺鐵局已於113年1月1日遭裁
24 撤，其上級機關即交通部應承受其後續事務，乃更正當事人
25 為交通部，核無不合。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地如本院97
28 年度訴字第1426號判決附圖二斜線所示部分（面積157平方
29 公尺，下稱系爭土地）原屬中華民國所有，由改制前之臺鐵
30 局管理。訴外人蔡柱龍前於39年1月1日向臺鐵局承租系爭土
31 地，並於其上興建門牌號碼臺南市○○區○○路0巷00號房

01 屋（未保存登記建物），嗣蔡柱龍於89年11月7日死亡，其
02 繼承人蔡蘇挽等5人，持續繳納租金予臺鐵局。惟臺鐵局於9
03 7年間對蔡蘇挽等5人提起請求拆屋還地訴訟，經本院以97年
04 度訴字第1426號判決（下稱系爭前案）認定臺鐵局與蔡蘇挽
05 等5人間就系爭土地成立民法第451條所定之不定期租賃契
06 約（下稱系爭租約）確定，蔡蘇挽等5人與臺鐵局就系爭土
07 地之租賃關係存續。詎臺鐵局逕於113年3月29日系爭租約關
08 係存續中，將系爭土地出賣予臺鐵公司（下稱系爭買賣契
09 約），於同年4月26日以買賣登記為原因辦畢所有權移轉登
10 記（下稱系爭登記）。被告未通知伊等得依土地法第104條
11 第1項規定行使優先購買權（下稱系爭優先購買權），系爭
12 買賣契約自不得對抗伊等，伊等就系爭土地有優先購買權存
13 在，乃請求確認系爭優先購買權存在，並依土地法第104條
14 第1、2項規定、繼承之法律關係，以起訴狀繕本之送達為行
15 使優先購買權之意思表示，請求臺鐵公司塗銷系爭登記，並
16 由交通部與伊等以與系爭買賣契約同一條件計算優先購買價
17 格，即新臺幣（下同）327萬8003元訂立買賣契約，及交通
18 部應將系爭土地所有權移轉登記予蔡宛樺等4人共同共有等
19 語。並聲明：（一）確認蔡宛樺等4人就系爭土地之系爭優先購
20 買權存在；（二）臺鐵公司應將系爭登記予以塗銷；（三）交通部應
21 以與臺鐵公司買賣系爭土地相同條件與蔡宛樺等4人訂立買
22 賣契約。交通部並應將系爭土地之所有權移轉登記予蔡宛樺
23 等4人共同共有。

24 二、被告則以：臺鐵局於113年1月1日裁撤，改制為臺鐵公司。
25 依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例（下稱臺鐵公司設置
26 條例）第1條、第3條第2項、第9條規定，交通部為經營鐵路
27 依本條例設置臺鐵公司，原臺鐵局一切權利、義務由臺鐵公
28 司承受，臺鐵公司依法承受原臺鐵局一切權利、義務，自包
29 含承受系爭土地之所有權。而地政機關於辦理不動產所有權
30 登記時，依行政院112年10月6日函所核定之「國營臺灣鐵路
31 股份有限公司投資計畫書」、內政部113年1月9日台內地字

01 第11202682981號令，以買賣為登記原因，並依內政部113年
02 1月25日函文所示：「臺鐵公司依臺鐵公司設置條例第9條第
03 2項第3款規定作價投資移轉營業登記所需不動產辦理產權移
04 轉登記作業程序，請本部同意免申報實價登錄案，同意辦
05 理」，故臺鐵公司係因政府獨資經營，以作價投資方式取得
06 系爭土地，並非因買賣契約而取得之，無原告所稱之系爭買
07 賣契約存在，蔡宛樺等4人自無從依土地法第104條規定行使
08 優先購買權等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (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
11 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
12 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
13 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
14 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
15 52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張其為系
16 爭土地之承租人，就系爭土地有系爭優先購買權存在，為被
17 告所否認，是兩造間對於原告是否存有系爭優先購買權並不
18 明確，原告在法律上確有不妥之狀態存在，且此種不安之狀
19 態，能以確認判決將之除去，依前開規定，應認原告提起本
20 件確認之訴，有法律上之確認利益。

21 (二)、原告主張其與臺鐵局間就系爭土地經本院系爭前案判決認定
22 有系爭租約關係存在，有本院系爭前案判決可佐（本院卷第
23 167至189頁），堪可認定。又原告主張其得依土地法第104
24 條規定行使系爭優先購買權，為被告否認，並以前詞置辯，
25 本院判斷如下：

26 1、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
27 先購買之權，土地法第104條第1項前段，固有明文，惟承租
28 人行使優先購買權之前提，需基地有出賣情形，方足當之。
29 查臺鐵局於113年1月1日裁撤，改制為臺鐵公司，有臺鐵公
30 司提出之行政院112年10月6日函附之臺鐵公司投資計畫書可
31 參（本院卷第45至64頁）。另按臺鐵公司設置條例第1條規

01 定：交通部為經營鐵路，設臺鐵公司，其設置依本條例之規
02 定。又臺鐵局及所屬機構（以下簡稱原機構）原辦理之各項
03 業務，於臺鐵公司完成公司登記後，改由臺鐵公司概括承受
04 辦理，臺鐵公司設置條例第3條第2項定有明文，可知臺鐵局
05 於113年1月1日裁撤後，其業務係概括由臺鐵公司承受。而
06 系爭土地原為臺鐵局管理，嗣於臺鐵公司設立後，依臺鐵公
07 司設置條例第9條規定：「臺鐵公司由政府獨資經營。臺鐵
08 公司營業所需資產，由政府以下列方式提供，不受土地法第
09 14條第1項、國有財產法第28條及第60條之限制：一、經營
10 客貨運輸所需之車輛應作價投資。二、屬公共設施或配合政
11 府政策需要者，無償提供使用。三、其餘以作價投資、贈
12 與、補助、出租或設定地上權方式辦理。前項資產提供使用
13 之方式、條件、期限、收回、權利義務、租金與地上權相關
14 費用計收基準、優惠及其他相關事項之辦法，由交通部定
15 之。」乃由交通部以作價投資之方式，移轉系爭土地所有權
16 予臺鐵公司，亦有內政部113年1月25日函文：「臺鐵公司依
17 臺鐵公司設置條例第9條第2項第3款規定作價投資移轉營業
18 登記所需不動產辦理產權移轉登記作業程序，請本部同意免
19 申報實價登錄案，同意辦理」等語（本院卷第67至68頁）可
20 佐，足認臺鐵公司與臺鐵局間就系爭土地之所有權移轉，係
21 因政府獨資經營，以作價投資方式所為之移轉，並無買賣契
22 約存在，故原告主張臺鐵局與臺鐵公司間就系爭土地有系爭
23 買賣契約存在，不足為採。

24 2、又臺鐵公司固於113年4月26日以「登記原因：買賣，原因發
25 生日期：113年3月29日」登記取得系爭土地所有權，有土地
26 建物查詢資料可參（見限閱卷第3頁）。惟依內政部113年1
27 月9日台內地字第11202682981號令所示，臺鐵公司與臺鐵局
28 間不動產所有權變更登記，所有權移轉者，以「買賣」為登
29 記原因（本院卷第95至96頁），另依內政部登記原因標準用
30 語函示內容，以「買賣」原因登記者，包含「...投
31 資...」，亦有登記原因標準用語函示可證（本院卷第93至9

01 4頁)，可認臺鐵公司以買賣為原因登記取得系爭土地，係
02 因交通部設立臺鐵公司，由臺鐵公司承受臺鐵局一切業務，
03 原臺鐵局管理之系爭土地亦由交通部以作價投資方式，依前
04 揭函示，以買賣為原因，移轉登記予臺鐵公司所有，臺鐵局
05 與臺鐵公司間並非出賣人、買受人間之買賣關係，自無系爭
06 買賣契約存在。況被告亦陳明臺鐵公司登記取得系爭土地，
07 並無給付買賣價金（本院卷第262頁），益徵臺鐵局與臺鐵
08 公司間就系爭土地未成立買賣契約。從而，系爭土地既無出
09 賣情形，原告主張其就系爭土地有系爭優先購買權存在云
10 云，自屬無據。

11 四、綜上所述，原告請求確認系爭優先購買權存在，並依土地法
12 第104條第1、2項規定、繼承之法律關係，請求臺鐵公司塗
13 銷系爭登記，及交通部應以與臺鐵公司買賣系爭土地相同條
14 件與蔡宛樺等4人訂立買賣契約，暨交通部應將系爭土地之
15 所有權移轉登記予蔡宛樺等4人共同共有，為無理由，應予
16 駁回。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規
21 定，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

23 民事第四庭 法 官 柯雅惠

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

28 書 記 官 于子寧