

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第108號

01
02
03 原 告 楊瑞民
04 訴訟代理人 高亦昫律師
05 被 告 鄭秀君
06 訴訟代理人 呂承育律師
07 被 告 林施桂紅

08 上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，經本院於民國11
09 3年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴駁回。
12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、被告林施桂紅未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
15 6條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
16 決。

17 二、原告主張：

18 (一)原告於民國99年間向訴外人戴阿葉租用坐落原臺南市○○區
19 ○○段000地號土地（下稱原○○地號土地；已於109年6月2
20 3日經本院109年度訴字第58號判決分割，下稱另案，詳如後
21 述）建築房屋，並未約定租賃期限，租金為每月新臺幣（下
22 同）8,000元（下稱系爭基地租賃契約），並於同年於原○
23 ○地號土地起造門牌號碼臺南市○○區○○路000○0號之未
24 保存登記建物（下稱系爭房屋）經營木材行迄今。系爭房屋
25 起造後並未立即辦理稅籍登記，於103年間因臺南市政府稅
26 務局（本院按：已於105年7月1日與財政處整併為臺南市政
27 府財政稅務局）新化分局稅務機關發函通知戴阿葉，始由戴
28 阿葉指示證人即戴阿葉女婿黃聰財辦理稅籍登記在訴外人即
29 黃聰財長子黃律衡名下。嗣戴阿葉於000年00月間死亡，系
30 爭基地租賃契約由被告鄭秀君及其他繼承人共同繼承，原93
31 8地號土地經另案判決分割後，系爭房屋則坐落於分割後被

01 告鄭秀君所有坐落臺南市○○區○○段000○○地號土地及訴
02 外人鄭楚懷所有坐落同段938之5地號土地（以下分別以地號
03 稱之）。被告鄭秀君為系爭基地租賃契約之繼承人，系爭房
04 屋坐落於其所有之938之4地號土地，原告對938之4地號土地
05 當仍有基地租賃關係繼續存在，依土地法第104條第1項、民
06 法第426條之2第1項規定，在938之4地號土地出售時，有依
07 同樣條件優先購買之權。詎被告鄭秀君於112年3月6日將938
08 之4地號土地出售予被告林施桂紅，卻未依法將出賣條件以
09 書面通知原告，依土地法第104條第2項、民法第426條之2第
10 3項規定，其契約不得對抗原告。為此，依土地法第104條、
11 民法第426條之2規定，提起本件訴訟，請求確認原告對938
12 之4地號土地有優先購買權存在，並請求本院將被告間以買
13 賣為原因辦理之所有權移轉登記撤銷，及按被告所定買賣契
14 約同一條件向被告鄭秀君購買938之4地號土地等語。

15 (二)並聲明：

- 16 1. 確認原告對938之4地號土地有優先購買權存在。
- 17 2. 被告於112年3月28日以買賣為原因辦理之所有權移轉登記應
18 予撤銷。
- 19 3. 被告鄭秀君應依被告林施桂紅購買938之4地號土地之相同條
20 件，與原告簽訂買賣契約，並於原告給付價金之同時，將93
21 8之4地號土地移轉登記予原告。

22 二、被告鄭秀君則以：否認原告主張其為系爭房屋起造人，亦否
23 認其與戴阿葉有系爭基地租賃契約存在。原告起訴時主張系
24 爭房屋係於102年間起造，惟系爭房屋稅籍登記之納稅義務
25 人登記為黃律衡，起課年月為103年7月，且觀100年10月30
26 日拍攝之空照圖已見系爭房屋存在，均與原告主張不符，原
27 告於審理期間改稱係於99年間起造，前後說詞反覆，倘原告
28 為系爭房屋起造人，豈有可能不知道房屋起造時間？原告聲
29 請證人即戴阿葉三子鄭永華到庭作證，惟證人鄭永華證稱系
30 爭房屋是102年間起造，顯與事實不符，另其證稱原告是其
31 子鄭楚懷的房客，伊只是在106年間幫訴外人即其父鄭大懃

01 簽書面契約，租金是鄭大戇在收，租賃契約何時成立、承租
02 範圍或租金都不知道等語，佐以證人即戴阿葉長子鄭文長證
03 稱其母戴阿葉過世前長年臥病在床，土地都是其父鄭大戇處
04 理等語，均無從證明原告與戴阿葉間有租賃契約。至證人黃
05 聰財雖有到庭證述系爭房屋辦理稅籍之經過，但與臺南市政
06 府財政稅務局新化分局回函內容不符，倘原告為系爭房屋所
07 有人，為何同意登記在黃律衡名下，並由證人黃聰財繳納房
08 屋稅，均與常情有違等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、被告林施桂紅經合法送達，未於言詞辯論期日到場，亦未提
10 出書狀作何聲明或陳述。

11 四、得心證之理由：

12 (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
13 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
14 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
15 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
16 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
17 52年台上字第1240號判例意旨參照）。又承租人有依同樣條
18 件優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣標的、範圍、價
19 金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優
20 先成為基地之買受人。優先購買權為形成權之一種，一經合
21 法行使，即生與出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補
22 訂買賣契約之效力（最高法院106年度台上字第2335號判決
23 意旨參照），固不須經法院以判決宣告，然非謂當事人間於
24 優先購買權行使合法與否有爭執時（如優先購買權之有無、
25 優先購買權之行使效力），不得訴請法院裁判，僅法院認為
26 此項意思表示有效者，於此項意思表示達到他方時形成使法
27 律關係發生、變更或消滅之效力，非自判決確定時始行發
28 生。則原告主張其為系爭房屋起造人，前與戴阿葉成立系爭
29 基地租賃契約，因而對938之4地號土地有優先購買權存在，
30 均為被告鄭秀君所否認，此即攸關原告是否得依土地法第10
31 4條第1項、民法第426條之2等規定請求和被告鄭秀君優先購

01 買，堪認原告主觀上就此法律上地位確有不安之狀態，且能
02 以本確認判決將之除去，即有確認利益，合先敘明。

- 03 (二)經查，原938地號土地前為戴阿葉所有，戴阿葉於105年10月
04 14日死亡，其第一順位繼承人除被告鄭秀君、訴外人鄭敬
05 騰、鄭楚懷、訴外人鄭兆為、黃律衡、訴外人黃律勳（與被
06 告鄭秀君合稱為鄭敬騰等6人）外之直系血親卑親屬均拋棄
07 繼承，原938地號土地則於105年7月10日以分割繼承為原因
08 登記為鄭楚懷、黃律衡、黃律勳及被告鄭秀君（以下合稱鄭
09 楚懷等4人）所有，復因黃律勳於000年00月間起訴請求分割
10 共有物，經本院另案於109年6月23日判決分割，被告鄭秀君
11 及鄭楚懷取得部分分別為重編後之938之4、938之5地號土
12 地，嗣被告鄭秀君又於112年3月28日以買賣為原因將系爭土
13 地所有權移轉予被告林施桂紅；另系爭房屋房屋稅籍登記之
14 納稅義務人為黃律衡，起課時間為103年7月，坐落於分割後
15 之938之4、938之5地號土地等情，有原告提出之繼承系統表
16 1份、除戶謄本1紙、戶籍謄本6紙、938之4地號土地之土地
17 登記第一類謄本暨異動索引、國土測繪圖資各1份、現場照
18 片2張，被告提出之另案判決、買賣契約書影本各1份，及個
19 人基本資料查詢列印、家事事件公告查詢結果列印各1紙、
20 臺南市永康地政事務所113年1月26日所登記字第1130009522
21 號函檢附之買賣登記資料影本1份、臺南市政府財政稅務局
22 新化分局113年2月21日南市財新字第1133003507號函檢附之
23 房屋稅籍證明書1紙附卷可參（見本院卷第137頁、第135
24 頁、第139頁至第149頁、第57頁至第63頁、第126之3頁、第
25 126之4頁、第75頁至第83頁、第337頁、第347頁、第31頁至
26 第41頁、第99頁），並經本院依職權調閱另案民事事件卷宗
27 核閱屬實，且均為兩造所不爭執。此部分事實，先堪認定。
- 28 (三)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。前項優先購買權人，
31 於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出

01 賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契
02 約不得對抗優先購買權人；租用基地建築房屋，出租人出賣
03 基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房
04 屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，
05 出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權
06 人於通知達到後10日內未以書面表示承買者，視為放棄。出
07 賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，
08 不得對抗優先承買權人，土地法第104條、民法第426條之2
09 分別定有明文。次按土地法第104條第1項有關基地出賣時，
10 承租人有權依同樣條件優先購買之規定，乃法律明定具有物
11 權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸1人所
12 有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完
13 整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經濟
14 上之效用，並杜當事人間之紛爭。該立法目的預設之規範價
15 值，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，則其所稱
16 「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租
17 人，庶符平等原則之要求。故基地出賣時，凡對坐落其上之
18 建物具有所有權或事實上處分權，且就基地仍存在租賃權
19 者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權，非
20 僅限於「租用基地建築房屋」關係（最高法院111年度台上
21 字第2616號判決意旨參照）。再按土地法第104條第1項所稱
22 之基地，係指以在他人土地上有房屋為目的而租用基地而
23 言，且必須房屋所有人與基地所有人間具有地上權、典權或
24 租賃關係存在，始有優先購買權之問題。本件被上訴人否認
25 上訴人就系爭土地有租賃關係存在，自應由上訴人就租賃
26 關係存在一節負舉證責任（最高法院85年度台上字第2474號
27 判決意旨參照）。復按當事人主張有利於己之事實者，就其
28 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。本
29 件原告主張對938之4地號土地有優先購買權存在，為被告鄭
30 秀君所否認，並以前揭情詞置辯，依前開說明，自應由其主
31 張曾向戴阿葉租用基地起造房屋等節，負有舉證責任。經

01 查：

- 02 1.就此部分，細繹原告主張敘及系爭基地租賃契約何時成立、
03 系爭房屋係何時起造，於112年8月8日民事起訴狀稱於000年
04 0月間，經本院於113年3月8日審理時與原告再次確認（見補
05 字卷第13頁，本院卷第124頁），嗣被告鄭秀君於113年4月2
06 4日民事答辯(二)狀以系爭房屋稅籍登記之起課時間為103年7
07 月，且於110年10月30日拍攝之空照圖已見有系爭房屋存在
08 （見本院卷第189頁至第190頁、第191頁），質之原告主張
09 系爭房屋起造時間錯誤，原告復於113年6月4日民事準備(二)
10 狀改稱正確時間應為99年間（見本院卷第203頁、第217
11 頁），即原告自身主張租約成立及房屋起造之時間，先後已
12 有000年0月間、99年間兩種版本。
- 13 2.原告雖傳喚證人鄭永華到庭作證，經證人鄭永華證稱原告是
14 其子鄭楚懷房客，是先租土地再蓋房子，在102年左右蓋的
15 等語（見本院卷第166頁至第169頁），惟就租賃契約細節及
16 其知悉始末訊問時卻稱：「（法官問：依照你所說，租賃契
17 約是什麼時候成立的、承租的範圍多大、租金是多少，你當
18 初都不知道？）我是我爸爸去世後才開始收，當初不知道。
19 （法官問：你什麼時候知道有租賃契約的？）登記我兒子那
20 時候我才知道的。」、「（原告訴訟代理人問：你怎麼知道
21 的？）那時候我不知道，是以後他鐵皮屋蓋起來，106年我
22 爸爸叫我去幫我媽媽簽約時我才知道。（原告訴訟代理人
23 問：所以在106年之前戴阿葉有沒有出租938地號給楊瑞民，
24 你知不知道？）那時是我爸爸在跟他處理的，我不曉
25 得。」、「（被告鄭秀君訴訟代理人問：你剛才說你知道這
26 塊土地是102年時租的？）我不知道。（被告鄭秀君訴訟代
27 理人問：你剛才不是說房子是102年蓋的？）那段時間我不
28 知道。」等語（見本院卷第170頁至第172頁），對租賃契約
29 成立經過實則一無所悉，在106年間依鄭大懃指示與原告簽
30 約時才知道此事，且不論證人鄭永華對租賃契約何時成立、
31 承租範圍、租金數額多寡均不知情，惟獨卻對系爭房屋之起

01 造時間清楚記憶陳述，與常情已然有違，從證人鄭永華證述
02 其知悉時間在戴阿葉死亡之後，足見上述原告租地建屋之過
03 程並非其親見親聞，況證人鄭永華稱其於106年間與原告重
04 新簽訂書面契約，但當庭提出之翻拍照片為「房屋」租賃契
05 約書（見本院卷第188-1頁至第188-3頁、第325頁），並非
06 原告主張租用基地之契約，遑論其證述起造時間亦與原告更
07 異後之時間不符，自難採為原告有利之認定。

08 3.嗣證人黃聰財亦到庭證稱原告為向戴阿葉承租土地之人，稱
09 原告係90幾年到100年左右開始承租等語，就其如何知悉則
10 稱：因為那時候有1張稅務局的單子寄來給我岳母，內容是
11 有房屋要設籍，原告有來我家討論要去設籍的事，依戴阿葉
12 指示登記用其子黃律衡名字去登記，是我辦理等語（見本院
13 卷第293頁至第295頁、第301頁）。對照原告主張，係因戴
14 阿葉於103年間收受臺南市政府稅務局函文通知，與原告討
15 論後原告表示希望戴阿葉辦理，始委請證人黃聰財以黃律衡
16 之名義申設稅籍（見本院卷第203頁至第204頁）。然黃律衡
17 登記為納稅義務人，門牌號碼臺南市○○區○○路000○○號
18 房屋即原告主張之系爭房屋，依房屋稅籍證明書記載於103
19 年7月起課，起課時間已在原告提出臺南市政府稅務局函文1
20 03年10月7日發文日之前（見本院卷第99頁、第207頁）。再
21 稅籍登記乃行政上為課徵稅賦而設，固不能僅以房屋稅籍資
22 料作為房屋所有權誰屬之唯一證明，惟未辦保存登記建物房
23 屋稅籍資料納稅義務人之記載，仍不失作為私法上表彰財產
24 價值利益之重要參考，且登記為納稅義務人尚負有繳納稅捐
25 之公法義務，依原告主張系爭房屋為原告起造，應由原告原
26 始取得系爭房屋所有權，除與出租人另有如租期屆滿時移轉
27 出租人之其他約定，自應將房屋所有人登記為納稅義務人並
28 自行負擔稅捐，俾令實體權義與登記內容一致，避免日後徒
29 生爭端，且程序上僅須土地所有人戴阿葉出具同意書即可辦
30 理，並無任何困難或不便。對此黃聰財卻僅稱：因為我岳母
31 出租土地時，都租得很便利，他覺得如果沒有這樣，以後會

01 比較不好把土地討回來，才會用我兒子的名義設籍等語（見
02 本院卷第295頁），先不論房屋稅籍申設與租期屆滿後之基
03 地返還兩者並無直接關聯，系爭房屋並未坐落黃律衡、黃律
04 勳另案分割分得之土地，證人黃聰財亦自陳未曾向原告收取
05 租金（見本院卷第296頁至第297頁），即黃律衡、黃律勳或
06 證人黃聰財與原告間早就不存在任何「收回土地」之問題，
07 豈有平白為原告支付房屋稅迄今之理？嗣證人黃聰財經被告
08 鄭秀君訴訟代理人詢問復稱：「（問：當時證人也知道原告
09 是跟你岳母承租土地蓋那間房屋，那間房屋實際上是原告所
10 有？）是原告蓋的。（問：該房屋到底是原告的？還是岳母
11 的？）這我不清楚。只知道我岳母叫我兒子去登記納稅名義
12 人。（問：證人用你兒子名義登記稅籍的時候，你岳母的意思
13 是要將房子登記給你兒子？）應該不是這樣。房屋稅是我
14 們付的。……（問：所以戴阿葉在把房屋登記給黃律衡時，
15 證人怎麼確認戴阿葉有權利把房子移轉給黃律衡？）我岳母
16 叫我登記，我就去登記。（問：原告不知道這件事？）原告
17 知道，他沒有意見，所以那個錢是我們在繳。（問：原告沒
18 有意見，是原告認為房屋不是他的？）房屋是他蓋的，之前
19 怎麼處理我不清楚。（問：原告為何沒有意見？）我不清
20 楚。」等語（見本院卷第300頁至第301頁、第306頁），雖
21 證述系爭房屋為原告所建，但就房屋所有權之歸屬始終閃爍
22 其詞，且明確否認與原告有何移轉處分權之約定，亦難合理
23 解釋系爭房屋稅籍登記在黃律衡名下之原因。此外證人黃聰
24 財所述之租地經過多稱係聽聞自鄭大憲、戴阿葉（見本院卷
25 第293頁、第294頁、第300頁、第301頁），雖非絕無證據能
26 力，但真實性已無從驗證，其於本院審理時之證述既有前述
27 違反常理之處，復無其他事證可供互核，本院亦難憑採。據
28 此，原告提出之證據，均不足令本院形成其主張為真正之優
29 勢心證，舉證尚有未盡，依舉證責任分配之原則，該不能舉
30 證之不利益即應由原告承擔。

31 (四)況按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定或特別情

01 形外，原則上僅於特定人間發生法律上效力（最高法院104
02 年度台上字第256號判決意旨參照），即債權人基於債之相
03 對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務
04 人以外之人請求（最高法院106年度台上字第8號判決意旨參
05 照）。復依司法院釋字第173號解釋理由書，共有土地之分
06 割，係各共有人以其應有部分相互移轉而取得分得部分之單
07 獨所有權；98年1月23日修正公布民法第824條之1第1項規
08 定：共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
09 所有權，其立法理由略以：「共有物分割之效力，究採認定
10 主義或移轉主義，學者間每有爭論，基於第825條之立法精
11 神，爰增訂第1項，本法採移轉主義……」等語。再按出租
12 人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三
13 人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未
14 經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不
15 適用之，民法第425條第1項、第2項亦有明定；按共有物之
16 分割，係共有人各以其應有部分相互移轉而取得單獨所有
17 權，與因買賣而取得權利之情形相同，此觀之民法第825條
18 規定自明。依民法第425條規定，出租人於租賃物交付後，
19 縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼
20 續存在（臺灣高等法院高雄分院88年度重上字第2號判決意
21 旨參照）。前已敘及，戴阿葉於105年10月14日死亡後部分
22 繼承人拋棄繼承，依民法第1175條、第1147條規定，溯及於
23 被繼承人死亡即繼承開始時發生效力，是原938地號土地於
24 戴阿葉死亡後應即由鄭敬騰等6人共同繼承，在遺產分割前
25 為全體共同共有，嗣原938地號土地先於105年7月10日分割
26 繼承為鄭楚懷等4人分別共有，再於109年6月23日判決分
27 割，依前開說明，於分割繼承及共有物分割時，應屬潛在應
28 有部分及應有部分之相互移轉。原告雖以被告鄭秀君與其他
29 繼承人共同繼承系爭基地租賃契約，且系爭房屋坐落於其所
30 有之938之4地號土地，主張原告對938之4地號土地當仍有基
31 地租賃關係繼續存在（見補字卷第16頁，本院卷第124

01 頁），然基地租賃契約係以不動產為標的之債權行為，除法律
02 律另有規定，基於債權相對性原則，對第三人並不當然繼續
03 其效力，而共有物分割雖為應有部分之相互移轉，惟原告主
04 張系爭基地租賃契約係於99年間成立、未定期限之租賃，且
05 未簽訂書面（見本院卷第341頁至第342頁），依88年4月21
06 日修正公布，89年5月5日施行之民法第425條第2項規定，並
07 無同條第1項所有權移轉不破租賃之適用，即縱依原告主張
08 其與戴阿葉曾成立基地租賃契約，在原938地號土地分割繼
09 承後，房屋所有人亦再無租賃關係得對基地所有人主張。況
10 依原告所述證人鄭永華於106年間係受鄭大憲指示代表（本
11 院按：應為代理）鄭敬騰等6人出面簽立書面契約（見本院
12 卷第342頁），稽之證人黃聰財所述：原告租約等事宜在戴
13 阿葉過世後都是我岳父決定，我岳父說怎麼做就怎麼做，他
14 決定誰分哪邊，我不知道是怎麼處理；以後的合約都是我岳
15 父跟證人鄭永華他們在打，岳母過世後都是他們在處理，所
16 謂的打合約是指出租人換人等語（見本院卷第298頁至第299
17 頁、第302頁至第303頁），原告亦自陳租期、租金及締約方
18 式均有變更（見本院卷第342頁至第343頁），設若原告主張
19 之租賃關係為真，亦可能因債權同一性有所變更發生債之更
20 改，致原債之關係消滅，惟此係鄭敬騰等6人共同共有之債
21 權契約應如何處理之問題，與房屋坐落之基地所有人及其後
22 手均已無涉。從而，原告對被告鄭秀君分割取得之938之4地
23 號土地，仍無基地租賃關係可得主張，自無從依承租人之身
24 分請求優先購買。

25 五、綜上所述，原告主張其於99年間與戴阿葉成立系爭基地租賃
26 契約、起造系爭房屋，舉證尚有未盡，且依民法第425條第2
27 項規定，亦無租賃關係得對938之4地號土地之所有人主張，
28 與土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定優先購
29 買之要件尚有未合。原告提起本件訴訟，請求確認其對938
30 之4地號土地有優先購買權存在，並請求本院將被告間以買
31 賣為原因辦理之所有權移轉登記撤銷，及依同一條件向被告

01 鄭秀君購買，均無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
03 決結果均無影響，爰不另一一論述。

04 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

07 民事第四庭 法官 徐安傑

08 以上正本證明與原本無異。

09 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
10 明上訴理由（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

13 書記官 顏珊珊