

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上字第37號

上訴人 吳奕樺

訴訟代理人 劉炯意律師

複代理人 歐陽圓圓律師

被上訴人 林鴻鈞

訴訟代理人 洪秀一律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國110年2月23日臺灣雲林地方法院第一審判決（109年度重訴字第61號），提起上訴，本院於111年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。本件上訴人起訴請求確認其對臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）102年度司執字第15610號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件），公開拍賣：標別1：雲林縣○○鄉○○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土地（下稱0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土地）及其上暫編建號7建物之豬舍與相關設備等建物（上開土地及建物下稱標別1之不動產）；標別2：雲林

縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地（下稱000、000、000、000地號土地）及暫編建號8建物與相關設備等建物（上開土地及建物下稱標別2之不動產，標別1、2之土地合稱系爭土地，標別1、2之建物合稱系爭建物），有優先購買權存在，為被上訴人所否認，則上訴人是否得依同樣條件優先購買標別1、2之不動產，其私法上之地位即有受侵害危險，此項危險得以對被上訴人提起確認判決除去之。是上訴人提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

## 貳、實體部分：

一、本件上訴人主張：就雲林地院系爭執行事件中所拍賣之標別1、2之系爭土地及建物，前業經上訴人承租，期間自民國（下同）97年3月24日起至107年3月23日止，於期間屆滿後仍繼續承租，為不定期租賃。是上訴人為承租人，自得優先購買系爭土地，爰依土地法第109條、第107條之規定，請求確認優先購買權存在。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人對於雲林地院102年度司執字第15610號強制執行事件中標別1拍賣之0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土地及其上建物；標別2拍賣之000、000、000、000地號土地及其上建物之優先購買權存在。

二、被上訴人則以：本件上訴人就系爭土地並非有真實之租賃關係，且縱有租賃關係存在，其中0000、0000地號土地早在系爭租約於97年3月24日簽訂前之89年1月14日，已經雲林地院89年度執字第317號強制執行事件，於89年1月14日囑託雲林縣臺西地政事務所（下稱臺西地政）辦理查封登記完畢，其餘土地則由本件執行於102年6月3日囑託臺西地政辦理查封登記完畢，系爭租約於107年3月23日因租期屆滿而消滅，依強制執行法第51條第2項之規定，上訴人自不得再以有租賃關係為由，主張優先購買權等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭執行事件於109年3月12日進行第二次拍賣，標別1及標  
03 別2之土地及建物均由被上訴人拍定。

04 (二)標別1之不動產，其中0000、0000、0000、0000、0000、000  
05 0地號土地及其上豬舍、相關設施等建物，與標別2之不動產  
06 中之000、000、000地號土地及其上豬舍、相關設施等建  
07 物，均是億山畜牧場內之土地及豬舍、相關設施。

08 (三)上訴人自97年3月24日起登記為億山畜牧場之負責人。

09 (四)0000、0000地號土地於89年1月18日辦理查封登記，0000、0  
10 000、0000、0000、0000、0000、000、000、000、000地號  
11 土地則是於102年6月3日辦理查封登記。

12 (五)上訴人曾以0000、0000、0000、000、000、000、000地號土  
13 地上之豬舍（下稱系爭未辦理保存登記建物）為其所有，對  
14 第一銀行提起第三人異議之訴，經雲林地院以104年度重訴  
15 字第39號、本院以105年度重上字第11號判決認：系爭未辦  
16 理保存登記建物由訴外人吳萬看出資建築，而取得原始所有  
17 權，上訴人雖主張系爭未辦理保存登記建物為吳萬看所興  
18 建，70年間贈與給訴外人吳振忠以辦理牧場登記，嗣後上訴  
19 人於97年間以新臺幣（下同）2,000萬元之代價向吳振忠承  
20 受億山畜牧場一切資產及負債，並持續占有使用迄今，上訴  
21 人依法即取得系爭未辦理保存登記建物之事實上處分權，並  
22 提出上開書證為證，縱令為真實，系爭未辦理保存登記建物  
23 之所有權應歸屬吳萬看原始取得，吳振忠不能因上開贈與，  
24 及上訴人不能因上開買賣而向地政機關辦理所有權移轉登  
25 記，則依民法第758條之規定，系爭未辦理保存登記建物之  
26 所有權不因贈與而發生讓與吳振忠之效力，及不能因買賣而  
27 發生讓與上訴人之效力，從而上訴人自未能取得系爭未辦理  
28 保存登記建物之所有權。上訴人不服上開判決提起上訴，經  
29 最高法院以105年度台上字第1971號裁定駁回上訴確定。

30 四、兩造爭執事項：

31 (一)上訴人與訴外人吳昆明、吳秉峰就系爭土地是否存在租賃期

限自97年3月24日至107年3月23日之定期租賃契約？

(二)若是，上開租賃契約屆至後，是否存在土地法第109條之不定期租賃？

(三)上訴人與吳昆明、吳秉峰間成立之上開定期及不定期租賃契約，是否為強制執行法第51條第2項有礙執行效果之行為？

(四)上訴人依土地法第107 條主張其對標別1、2之不動產存在優先購買權，是否有理由？

#### 五、得心證之理由：

(一)上訴人主張其就系爭土地及系爭建物存有租賃契約，租期自97年3月24日起至107年3月23日止，並提出土地建物租賃契約書一紙（下稱系爭租約，附於原審卷第95、97頁）為證，然為被上訴人所否認。經查：

1.系爭租約約定租賃標的為000、000、000、000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000等地號土地，面積合計高達65,981平方公尺，然其每月租金卻僅7,000元；且出租人吳昆明、吳秉峰就上開土地所有面積並不相同，然系爭租約卻未就2人租金分配方式予以約定，核與常情有違。上訴人雖主張吳昆明、吳秉峰為其親叔叔，該租金符合當時經濟狀況等語。惟系爭標別1、2之不動產，於法院拍賣時之最低價額合計高達57,809,000元（計算式：34,484,000+23,325,000=57,809,000，見原審卷第101至105頁）。據此推論，系爭租約約定之租金亦顯過低。

2.證人吳秉峰於本院審理中到庭證稱：房屋稅、地價稅都是由上訴人四湖農會的帳戶領錢出來繳納的等語明確（見本院卷二第59頁）。然此部分核與系爭租約第8條約定「除賦稅或地價稅、房屋稅外，對於租用地所關之一切費用概歸乙方（即上訴人）負擔」有別；證人吳秉峰雖陳稱：因為伊三兄弟信用破產，所以只有上訴人有錢繳納稅金等語。惟契約之訂定，無非係就責任區分以防日後爭議，如依證人吳秉峰上開證稱，則系爭租約豈非僅為形式而已。

01 3.證人吳秉峰另證稱：上訴人每年付伊租金3萬元，牧場是  
02 上訴人委託伊經營，上訴人每月從四湖農會的帳戶領50萬  
03 元出來，付伊薪水10萬元及牧場的零用金，牧場於102年  
04 至108年期間，每年利潤約1,000多萬元，牧場並沒有帳  
05 冊，上訴人都只看農會帳戶的金額而已等語（見本院卷二  
06 第57至61頁）。惟上訴人既非親自經營牧場，而是委託吳  
07 秉峰經營，則牧場經營之情況主要即應依據帳冊之記載；  
08 然證人吳秉峰卻證稱牧場並無帳冊，僅係看帳戶金額而  
09 已，此實與一般委託他人經營之常情有違。且牧場既有營  
10 業，自有報稅之問題，又豈會沒有帳冊之記載；再者，牧  
11 場實際經營者既為證人吳秉峰，上訴人並未插手牧場事  
12 務，牧場部分土地亦為證人吳秉峰所有，而牧場每年利潤  
13 高達1,000多萬元，則何以證人吳秉峰甘願每年只收3萬元  
14 之租金與每月10萬元之薪水，而不自行經營牧場？此顯與  
15 事實有違。是證人吳秉峰所證，尚不能採為有利上訴人之  
16 認定。

17 4.再上訴人為允贊工程有限公司、九瓚興業有限公司之負責  
18 人，此有上訴人之名片附卷（附於本院卷二第127頁）可  
19 稽，上訴人亦不爭執。依常情，經營事業者會將其所有事  
20 業之頭銜記載於名片上，以增加他人對其之信任，而增加  
21 商機，此觀之上訴人上開名片同時載有二家公司可知。然  
22 觀之上訴人上開名片，並無載有其為本件牧場之經營者，  
23 則上訴人是否為本件牧場之實際經營者，顯非無疑。

24 5.綜上，上訴人是否為本件牧場之實際經營者，尚非無疑。  
25 如上訴人非本件牧場實際經營者，則系爭租約即難認真實  
26 存在。被上訴人否認系爭租約真實存在，即非無據。

27 (二)按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他  
28 有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力；強制執行法第  
29 51條第2項亦有明文。而所謂其他有礙執行效果之行為，係  
30 指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查  
31 封物出租、出借等是；又此所謂債權人，應係指強制執行事

01 件中聲請強制執行之債權人、已參與分配之債權人及拍定人  
02 而言（最高法院71年度台上字第3636號、107年度台上字第1  
03 45號判決意旨參照）。又租賃定有期限者，其租賃關係，於  
04 期限屆滿時消滅；民法第450條第1項定有明文。故於原租約  
05 期限屆滿時，出租人與承租人另行簽訂新租約，不論租金、  
06 租期等約定內容是否均相同，均屬另一租賃關係。經查：

07 1.由系爭租約所示，上訴人向吳昆明、吳秉峰承租之系爭土  
08 地，租賃期限自97年3月24日起至107年3月23日止。然吳  
09 振忠（即吳昆明之繼承人）、吳秉峰所有之0000、0000地  
10 號土地，業經原審法院於89年1月18日以89年度執字第317  
11 號執行事件囑託臺西地政辦理查封登記完畢，其餘系爭土  
12 地亦經原審法院於102年6月3日囑託臺西地政辦理查封登  
13 記完畢，有系爭土地登記謄本附於本件執行卷可參，復為  
14 兩造所不爭執。

15 2.依前開說明及強制執行法第51條第2項規定，縱認吳昆  
16 明、吳秉峰於97年3月24日將0000、0000地號土地租予上  
17 訴人，亦屬有礙執行效果之行為，該租賃契約對於執行債  
18 權人及拍定人自不生效力。再上訴人就其餘系爭土地與吳  
19 昆明、吳秉峰訂立之系爭租約，縱認真實存在，其租賃期  
20 間是自97年3月24日起至107年3月23日止，屬於定期租  
21 賃。而按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消  
22 滅，故上開租賃契約迄107年3月23日屆滿後，即已歸於消  
23 滅。上訴人雖主張與吳昆明、吳秉峰簽訂之租賃契約於期  
24 限屆滿後，仍為租賃物之使用收益，且出租人未表示反  
25 對，故視為不定期限繼續契約，縱使屬實，然該續租之租  
26 賃契約應屬另一租賃關係，無從視為是舊有租賃契約之延  
27 長。因而上訴人與吳昆明、吳秉峰間就系爭土地原租賃契  
28 約屆滿後之不定期限繼續契約既在土地查封（102年6月3  
29 日）後所為，依前開說明，應屬有礙強制執行效果之行  
30 為，該租賃契約對於執行債權人及拍定人自不生效力。

31 3.況吳昆明、吳秉峰將系爭土地出租予上訴人後，系爭土地

01 即經雲林地院查封，吳昆明、吳秉峰對系爭土地即喪失處  
02 分或設定負擔之權，且衡情其對系爭土地之繼續出租與  
03 否，當漠不關心，嗣於拍賣期間租期屆滿，上訴人仍繼續  
04 使用系爭土地，吳昆明、吳秉峰雖未即為反對之意思表  
05 示，亦難認為有默示同意繼續出租之意思，上訴人自不能  
06 主張土地法第109條所定默示更新不定期繼續租約之效  
07 果。則上訴人主張其為系爭土地之承租人，依據土地法第  
08 107條、第109條之規定主張其對標別1、2之不動產有優先  
09 購買權，自非有據。

10 六、綜上所述，上訴人依土地法第107條、第109條之規定，請求  
11 確認上訴人對於雲林地院102年度司執字第15610號強制執行  
12 事件中標別1拍賣之0000、0000、0000、0000、0000、000  
13 0、0000、0000地號土地及其上建物；標別2拍賣之000、00  
14 0、000、000地號土地及其上建物之優先購買權存在，非屬  
15 正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不  
16 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
17 應駁回其上訴。

18 七、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  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
22 項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 19 日  
24 民事第四庭 審判長法官 張世展

25 法 官 莊俊華

26 法 官 洪挺梧

27 上為正本係照原本作成。

28 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書  
29 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出

理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日

書記官 蔡曉卿

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。