

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第66號

上訴人 置業事業有限公司

法定代理人 蔡村和

訴訟代理人 趙培皓律師

被上訴人 李慕華

黃美惠

李陽文

李陽照

李陽世

上五人共同

訴訟代理人 王建強律師

王韻茹律師

被上訴人 竑城科技股份有限公司

法定代理人 蔡美惠

訴訟代理人 李孟仁律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國 111 年 3 月 11 日臺灣臺南地方法院第一審判決（110 年度重訴字第 152 號）提起上訴，本院於 112 年 4 月 26 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

甲、程序方面：本件上訴人於原審有關請求被上訴人李慕華就坐落臺南市○○區○○段 000 地號土地（下稱 00a 土地），應按與被上訴人竑城科技股份有限公司（下稱竑城公司）所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約部分，係聲明：李慕華就 00a 土地，應按與竑城公司於民國（下同）109 年 12 月 11 日所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約，並於伊給付新台幣（下同）「1,322 萬 7,900 元」之同時

，將 00a土地移轉登記與伊等語。嗣於本院審理程序中，將上開部分聲明變更為：李慕華就 00a土地，應按與竑城公司於 109 年 12 月 11 日所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約，並於伊給付「1,350 萬元」之同時，將 00a土地移轉登記與伊等語，業經被上訴人對之表示同意（見本院卷二第 265 至 266 頁），依民事訴訟法第 446 條第 1 項前段規定，自應准許，合先敘明。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：伊與被上訴人李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世（下稱李慕華 5 人）簽訂租約（下稱系爭租約），向其等承租坐落臺南市○○區○○段 000 地號土地（下稱 000土地）及 00a土地（下合稱系爭土地），租期自 107 年 9 月 1 日起至 117 年 8 月 31 日止，並約定李慕華 5 人於租賃期間欲出售或提前解除系爭租約時，伊享有優先購買權，嗣李慕華 5 人於 109 年間欲出售系爭土地，伊即表示願以同一條件購買。又伊於承租系爭土地後，在其上興建如原判決附圖（下稱附圖）編號B部分鋼架及玻璃帷幕搭建之建物及編號C部分鐵皮屋頂（下合稱系爭地上物），亦得就系爭土地主張優先購買權。詎李慕華 5 人、李慕華竟分別於 110 年 2 月 9 日、同年月 8 日以買賣為原因，將 000土地、00a土地移轉登記為被上訴人竑城科技股份有限公司（下稱竑城公司）所有（下稱系爭所有權移轉登記）。爰依民法第 426 條之 2、土地法第 104 條規定、系爭租約約定，訴請確認伊就系爭土地有優先購買權存在；竑城公司就系爭土地所為系爭所有權移轉登記均應塗銷，將 000土地回復為李慕華 5 人所有，將 00a土地回復為李慕華所有；李慕華 5 人就 000土地，應按與竑城公司於 109 年 12 月 11 日所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約，並於伊給付黃美惠 3,340 萬元、給付李慕華、李陽文、李陽照、李陽世共 5,002 萬 8,989 元之同時，將 311 土地移轉登記與伊；李慕華就 00a土地，應按與竑城公司於

01 109 年 12 月 11 日所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣
02 契約，並於伊給付 1,350 萬元之同時，將 00a土地移轉登
03 記與伊。

04 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請
05 求：上訴人在系爭土地上並未建築任何房屋，自無民法第
06 426 條之 2、土地法第 104 條所規定之優先承買權；又系
07 爭租約約定無從拘束竝城公司，上訴人亦不得執該約定對竝
08 城公司主張就系爭土地有優先購買權【原審為上訴人敗訴之
09 判決，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄；確認上訴
10 人就系爭土地有優先購買權存在；竝城公司就系爭土地所為
11 系爭所有權移轉登記均應塗銷，將 000土地回復為李慕華
12 5 人所有，將 00a土地回復為李慕華所有；李慕華 5 人就
13 000土地，應按與竝城公司於 109 年 12 月 11 日所定買
14 賣契約之同一條件與上訴人訂立買賣契約，並於上訴人給付
15 黃美惠 3,340 萬元、給付李慕華、李陽文、李陽照、李陽
16 世共 5,002 萬 8,989 元之同時，將 000土地移轉登記與
17 上訴人；李慕華就 00a土地，應按與竝城公司於 109 年
18 12 月 11 日所定買賣契約之同一條件與上訴人訂立買賣契
19 約，並於上訴人給付 1,350 萬元之同時，將 00a土地移轉
20 登記與上訴人。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

21 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第 463 條準
22 用同法第 270 條之 1 第 1 項第 3 款規定整理並協議簡化
23 兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷二第 41 至 44 頁、本
24 院卷二第 267 至 269 頁）：

25 （一）兩造不爭執事項：

26 1. 系爭 000土地原為李慕華 5 人共有，其權利範圍依序
27 為李慕華 1/20、黃美惠 16/20、李陽文 1/20、李陽照
28 1/20、李陽世 1/20，其後李慕華於 107 年 4 月 25
29 日登記取得黃美惠應有部分 9/20，李慕華、黃美惠之
30 應有部分依序變更為 10/20、7/20，李陽文、李陽照、
31 李陽世之應有部分仍各為 1/20（見一審卷第 21 至

- 22 頁、第 213 至 219 頁、第 233 頁）。
2. 系爭 00a 土地原為黃美惠單獨所有，李慕華於 107 年 4 月 25 日登記取得 00a 土地所有權，權利範圍全部（見一審卷第 23 頁、第 251 頁）。
3. 系爭 00a 土地上有臺南市○○區○○段 000 建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○路 0 段 00b 號，下稱 00b 號建物），該 00b 號建物權利範圍全部係於 107 年 4 月 25 日以買賣為原因移轉登記為李慕華所有（見一審卷第 145、253 頁）。
4. 上訴人與李慕華 5 人（由訴外人潘順發為代表人）於 107 年 3 月 15 日，就系爭 000 土地、00a 土地簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自 107 年 9 月 1 日起至 117 年 8 月 31 日止。系爭租約附約第 1 條約定：「甲（即李慕華 5 人）、乙（即上訴人）雙方簽訂契約後，如甲方未滿 10 年租期時，即中途須要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優先承購權或租賃權（相同條件下）或按造價賠償乙方之損失」（見一審卷第 27 至 30 頁）。
5. 上訴人於 109 年 12 月 16 日寄發台南友愛街郵局 234 號存證信函予潘順發，表示願以每坪 45 萬元購買系爭土地，經潘順發於 109 年 12 月 17 日收受（見一審卷第 31、299 頁）。
6. 潘順發於 109 年 12 月 18 日寄發台南安南郵局 384 號存證信函與上訴人，載明並未承諾以 45 萬元之價格承諾上訴人之購買，一切以契約書內容為主等語（見一審卷第 33 至 34 頁）。
7. 上訴人於 109 年 12 月 22 日寄發台南友愛街郵局 239 號存證信函予潘順發，載明再次強調上訴人依法擁有優先購買權利，如李慕華等 5 人另與他人簽約，亦屬無效之買賣行為等語，經潘順發於 109 年 12 月 23 日收受（見一審卷第 35 至 36 頁、第 300 頁）。

01 8. 竣城公司於 109 年 12 月 11 日簽訂下列土地買賣契
02 約書：

03 (1)與李慕華（代理人潘順發）簽訂土地買賣契約書，由
04 竣城公司以 1,350 萬元向李慕華購買 00a土地，含
05 其上 00b號建物併同移轉（見一審卷第 275 至 279
06 頁）。

07 (2)與黃美惠（代理人潘順發）簽訂土地買賣契約書，由
08 竣城公司以 3,340 萬元向黃美惠購買 000土地所有
09 權權利範圍 7/20（見一審卷第 281 至 286 頁）。

10 (3)與李慕華、李陽文、李陽照、李陽世（代理人潘順發
11 ，另李陽世亦兼代理人）簽訂土地買賣契約書，由竣
12 城公司以 5,060 萬元向李慕華、李陽文、李陽照、
13 李陽世購買 000土地所有權權利範圍 13/20 及同段
14 310 地號土地所有權權利範圍 1/4，另以 60 萬元向
15 李慕華、李陽文、李陽照、李陽世購買同段 317 地
16 號土地所有權權利範圍 7/20（見一審卷第 287 至
17 291 頁）。

18 9. 被上訴人於 110 年 2 月 4 日，就其等間如前開第 8
19 項所示之買賣，向臺南市永康地政事務所申請為所有權
20 移轉登記。000土地、00a土地分別於 110 年 2 月 9
21 日、110 年 2 月 8 日以買賣為原因辦妥所有權移轉登
22 記為竣城公司所有（見一審卷第 53 至 54 頁、187 至
23 253 頁）。

24 （二）兩造爭點：上訴人主張其依民法第 426 條之 2 第 1
25 項前段、土地法第 104 條第 1 項前段規定及系爭租約
26 附約第 1 條約定，請求確認就系爭土地有優先承買權
27 ，有無確認利益？其上開主張有無理由？

28 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

29 （一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上
30 利益者，不得提起之，民事訴訟法第 247 條第 1 項前
31 段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法

01 律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位
02 有不妥之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決
03 將之除去者而言（最高法院 52 年台上字第 1240 號判
04 決意旨參照）。查本件上訴人主張其就系爭土地有優先
05 購買權存在，既為被上訴人所否認，足見兩造對於上訴
06 人就系爭土地是否有優先購買權一事，確實存有爭執，
07 則上訴人就系爭土地有無優先購買權之法律上地位即不
08 明確，並使上訴人得否請求被上訴人塗銷系爭土地所有
09 權移轉登記、補訂書面契約及辦理所有權移轉登記之法
10 律上地位，亦存有不妥之狀態。又上開不安狀態得以本
11 件確認判決除去之，是依上說明，上訴人提起本件訴訟
12 自有受確認判決之法律上利益，當無疑義。

13 （二）上訴人依系爭租約附約第 1 條約定，請求確認其就系
14 爭土地有優先承買權，為無理由：

- 15 1. 按債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規
16 定外，僅於締約當事人間發生拘束力，不得持以對抗契
17 約以外之第三人（最高法院 110 年度台上字第 2633
18 號、85 年度台上字第 569 號、82 年度台上字第 1204
19 號判決意旨參照）。
- 20 2. 查上訴人固與李慕華 5 人於 107 年 3 月 15 日，就
21 系爭 000 土地、00a 土地簽訂系爭租約，約定租期自
22 107 年 9 月 1 日起至 117 年 8 月 31 日止，該租約
23 附約第 1 條並約定：「甲（即李慕華 5 人）、乙（即
24 上訴人）雙方簽訂契約後，如甲方未滿 10 年租期時，
25 即中途須要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優
26 先承購權或租賃權（相同條件下）或按造價賠償乙方之
27 損失」等語，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項 4）
28 。然上開約定要僅係上訴人與李慕華 5 人間之債權契
29 約約定，依上說明，自僅於締約當事人即上訴人與李慕
30 華 5 人之間發生拘束力，不得持以對抗該契約以外之
31 第三人即被上訴人玄城公司。

01 3. 又系爭 000土地、00a土地已分別於 110 年 2 月 9
02 日、同年月 8 日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記為
03 竑城公司所有，亦為兩造所不爭（見兩造不爭執事項 9
04 ）。是上訴人既不得持其與李慕華 5 人間系爭租約之
05 約定，對抗系爭租約以外之第三人竑城公司，系爭土地
06 又均已移轉登記為竑城公司所有，則上訴人依據系爭租
07 約附約第 1 條之約定，請求確認其就業已登記為竑城
08 公司所有之系爭土地有優先承買權，並請求塗銷被上訴
09 人間就系爭土地之所有權移轉登記及將系爭土地按同一
10 買賣條件出賣並移轉登記於伊，自屬無理由。

11 （三）上訴人依民法第 426 條之 2 第 1 項前段、土地法第
12 104 條第 1 項前段規定，請求確認其就系爭土地有優
13 先承買權，亦屬無理由：

14 1. 再按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有
15 依同樣條件優先承買之權，民法第 426 條之 2 第 1
16 項前段定有明文；又基地出賣時，地上權人、典權人或
17 承租人有依同樣條件優先購買之權，亦為土地法第 104
18 條第 1 項前段所明定；上開規定所定基地承租人優先
19 購買權之規範目的，均在使土地所有與土地使用合一，
20 使法律關係單純化，以盡經濟上之效用（參見民法第
21 426 條之 2 之立法理由、最高法院 107 年度台上字第
22 1427 號、99 年度台上字第 1699 號民事判決意旨）。
23 故必須承租人對於基地有租賃關係存在，且該承租人於
24 基地上有房屋之建築者，始有上開條項優先購買權之適
25 用，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當
26 無上開規定之適用（最高法院 97 年度台上字第 1200
27 號、84 年度台上字第 83 號、65 年台上字第 530 號
28 民事判決意旨參照）。

29 2. 上訴人雖主張系爭地上物（即附圖編號 B 部分鋼架與玻
30 璃帷幕搭建之增建物、附圖編號 C 部分鐵皮屋頂）為伊
31 所興建，依民法第 426 條之 2 第 1 項前段、土地法

第 104 條第 1 項前段規定，伊就系爭土地有優先承買權云云，惟查：

(1)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，為民法第 811 條所明定，故主建物附加之增建物，如未具備構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用者，應屬主建物之附屬物，而為主建物之一部，依民法第 811 條規定，此類附屬建物應由原建築所有人取得其所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院 109 年度台上字第 1633 號、103 年台上字第 919 號判決意旨參照）。又所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間；所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院 108 年度台上字第 2241 號、106 年度台上字第 493 號判決意旨參照）。

(2)查系爭地上物（即附圖編號 B 部分鋼架與玻璃帷幕搭建之增建物、附圖編號 C 部分鐵皮屋頂）部分，係在 00b 號建物旁增建之未經保存登記地上物；而 00b 號建物則係坐落在 00a 土地上，為 84 年 8 月 31 日建築完成且經保存登記之鋼筋混凝土造建物，其登記之建物層數為 2 層，登記總面積為 83.26 m²，其門口掛有「○○區○○路○段 00b 號」門牌，坐落位置如附圖編號 A 部分所示，使用土地面積為 51.73 m²。又 00b 號建物面連海安路

之該側，1 樓設有鋁門牆面、鋁門窗及 1 個電動門，由該電動門進入建物後，有一樓梯可通往 00b 號建物之 2、3 樓，1 樓內放置有烹飪器具、餐桌及其他雜物；至附圖編號 B 部分建物（面積 30.33 m²）係一鐵架及玻璃帷幕搭架之地上物，其上覆有鐵皮屋頂及遮棚（鐵皮屋頂及遮棚之範圍如附圖編號 B、C 所示）。再附圖編號 B 部分建物與 00b 號建物以裝潢包覆之水泥柱相連結，內部鋪設藍色水泥地面，與 00b 號建物相通，附圖編號 B 部分建物之南側、東側、北側係以鐵架及玻璃帷幕搭建，西側則並無鐵架及玻璃帷幕，而是與 00b 號建物相通，在東側及北側設有鋁製拉門出入口，內部亦有廚具、餐桌椅及其他雜物，北側出入口外另設置有停車場收費台，收費台旁鐵柱上懸掛有門牌，記載○○區○○路○段 00c 號等情，業經原審會同臺南地政事務所人員至現場履勘明確，並有 00b 號建物所有權狀、原審勘驗測量筆錄、現場照片及臺南地政事務所檢送之複丈成果圖（即附圖）附卷可稽（見一審卷第 113 至 117 頁、第 253 頁、第 355 至 369 頁）。參酌上訴人法定代理人亦稱：00b 號建物與系爭地上物間，本來有一面 00b 號建物原有之牆面，上訴人承租系爭土地後，為擴大店面，將該牆面打除，並搭建系爭地上物，目前上開建物一樓部分皆係由上訴人經營餐廳使用等語在卷（見一審卷第 355 至 356 頁）。足見附圖編號 B 部分建物係上訴人承租系爭土地後，為擴大 00b 號建物 1 樓之營業面積，因而拆除 00b 號建物一片原有牆面後，復在與 00b 號建物緊鄰處，以鐵架及玻璃帷幕向外擴充增建而成，並與 00b 號建物以裝潢包覆之水泥柱相連結，且僅在南側、東側、北側等 3 面有鐵架及玻璃帷幕，西側則無

鐵架及玻璃帷幕，亦無牆壁區隔，而是與 00b 號建物相互連通擴大使用空間，並未自成獨立空間，僅因考量餐廳出入之便，於附圖編號 B 部分建物東側及北側另設有鋁製拉門出入口而已，自難認附圖編號 B 部分建物已具備構造上獨立性，且附圖編號 B 部分建物既連同 00b 號建物原有一樓空間，皆一體供上訴人經營餐廳之使用，其內均放置有烹飪器具、餐桌及其他雜物，與 00b 號建物之依存程度緊密，於經濟上亦無法與 00b 號建物分離，亦不具備使用上獨立性；至於附圖編號 C 部分鐵皮屋頂，僅係附圖編號 B 部分上方覆蓋之鐵皮屋頂與遮棚，亦顯非獨立之建物甚明。

(3) 上訴人雖另主張其所興建之系爭地上物，門牌係臺南市○○區○○路○段 00c 號云云。惟查，臺南市○○區○○路○段 00c 號房屋已因拆除，自 110 年 10 月起註銷全部房屋稅籍等情，有臺南市政府財政稅務局臺南分局 110 年 10 月 12 日南市財南字第 1103123756A 號函可參（見一審卷第 319 頁），再參酌被上訴人所提 GOOGLE 地圖所示系爭土地附近歷年街景照片，於 105 年 10 月間，00b 號建物旁雖有另一道設有鐵門及鐵捲門之牆面，其上懸掛有○○區○○路○段 00c 號之門牌；於 106 年 6 月間，上開牆面已遭拆除，並可看見該遭拆除之牆面內之系爭土地上，另有一磚造一層建物；其後於 107 年 5 月間，上開磚造一層建物亦已不存在（見一審卷第 321 至 323 頁、第 327 至 331 頁）。而上訴人與李慕華等 5 人係於 107 年 3 月 15 日簽訂系爭租約，租賃期限為 107 年 9 月 1 日至 117 年 8 月 31 日止，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項 4），堪認門牌號碼「○○區○○路○段 00c 號」建物，於系爭租

約之租賃期間開始前即已不存在，上訴人於承租系爭土地後所搭建之系爭地上物，顯非門牌號碼「○○區○○路○段 00c 號」之建物甚明。

(4)上訴人雖又主張系爭土地因遭鄰地越界建築佔用，致無法指定建築線，使伊無法申請建照執照，被上訴人藉此搶先辦理系爭土地移轉過戶手續，故意陷上訴人於無法迴旋之境云云，並聲請傳訊孫崇發建築師及證人潘順發為證。惟經傳訊孫崇發建築師，到庭證稱：「（問：107 年時，蔡村和【即上訴人法定代理人】是否有請你處理建築方面的工作？內容為何？）蔡村和來時…他說這塊地他要蓋房子…我建築師的立場是…只要出示土地使用同意書，我就幫他申請建築執照…後面我們有給他們報價單…付款後我們就進行前期作業…」、「（問：是否記得那塊土地的地號？）我記得是普濟段 311 地號」、「（問：請問該申請建照的房屋，後來有無興建？）沒有，因為他付訂金 10 萬元後，有要求他匯款後面的 18 萬多，才能送建管科掛號，但是對方沒有付 18 萬元，所以就卡在這邊」、「（問：沒有興建的原因，是否跟隔壁房屋越界而無法指定建築線有關？）基本上建築線已經出來，所以與無法指定建築線這件事無關…」等語（見本院卷二第 170 至 171 頁）。另代理李慕華 5 人與上訴人訂立系爭租約之證人潘順發亦到庭證稱：「（問：蔡村和有無在 109 年 12 月 21 日時，提出合計新臺幣 1000 萬元之即期支票共五張給你，並表示願意以相同條件購買普濟段 311、324 地號之土地？）有這件事，日期跟金額我不確定」、「（問：為何最後還是由玄城公司取得前開土地？）因為那時有爭議，玄城公司認為置業公司沒有優先承買權，那時我不確定，我找律師問，蔡村和也找律師問，

二個律師都告訴我說置業公司並沒有優先承買權，所以我才賣給竄城公司」、「（問：在上訴人拿支票給被上訴人李慕華等人時，雙方是否已經達成優先承買的協議？）沒有答應要給置業公司優先承買，因為置業公司自己主張他有優先承買權，但我們聽從律師的建議，認為置業公司沒有優先承買權」、「（問：你詢問律師，律師告訴你置業公司沒有優先承買權，那時候的理由為何？）因為置業公司沒有蓋房子在土地上，所以沒有優先承買權」等語（見本院卷二第 173 至 175 頁）。依上開證人之證詞，尚難認系爭土地有無法指定建築線，致上訴人無法申請建照執照之情，難認上訴人此部分之主張為真實，自不足為有利於上訴人之判斷。

(5)再查上訴人於第二審程序，雖就 00b號建物及系爭地上物之占有使用情形，改口主張：00b號建物二樓及西側牆面，係供天后藥膳麻油雞（統一編號：00000000）營業，附圖編號B部分建物，則係供伊經營明德雞專賣店（統一編號：00000000），該等建物一樓部分雖可相通，但各自為不同之營業上使用，系爭地上物並非 00b號建物之附屬物云云。惟查，上訴人於第二審程序所改稱之營業使用情形，已與其於第一審法院到場履勘時所陳，上開建物一樓部分皆係由上訴人經營餐廳使用等語不符（見一審卷第 355 頁），且天后藥膳麻油雞（統一編號：00000000）與明德雞專賣店（統一編號：00000000）之負責人皆為訴外人陳秋玉，有商業登記抄本、經濟部商工登記公示資料查詢所得資料可稽（見本院卷一第 125 頁、本院卷二第 19 頁），可見 00b號建物與系爭地上物皆係由同一店東經營之不同店面，參酌附圖編號B部分建物之南側、東側、北側係以鐵架及玻璃帷幕搭建，西側

則並無鐵架及玻璃帷幕，亦無牆壁區隔，而是與 00b 號建物相互連通擴大使用空間，並未自成獨立空間，附圖編號 C 部分僅係附圖編號 B 部分上方覆蓋之鐵皮屋頂與遮棚等情，既經原審現場履勘明確（見一審卷第 355 至 356 頁），實難認附圖編號 B、C 部分建物已具備構造上或使用上之獨立性，依上說明，自難認系爭地上物係屬獨立之建物。

(6) 綜上，系爭地上物雖係上訴人於承租系爭土地後所興建，但僅係依附於 00b 號建物，與 00b 號建物結為一體，並相互為用，在構造上及功能上係屬輔助 00b 號建物之附屬建物，欠缺構造上或使用上之獨立性，不得獨立成為物權之客體。依上說明，系爭地上物即應為 00b 號建物所有權範圍擴張所及，並由 00b 號建物所有權人取得其所有權。

3. 復查 00b 號建物係於 107 年 4 月 25 日，以買賣為原因移轉登記為被上訴人李慕華所有，嗣再於 110 年 2 月 8 日，以買賣為原因移轉登記為竝城公司所有，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項 3、8、9），並有異動索引可參（見一審卷第 147 頁），依上說明，系爭地上物自應認係竝城公司所有，上訴人對於系爭地上物並無所有權。此外，上訴人又不能舉證證明其在系爭土地上確有建造其他任何建物，則依首開說明，上訴人自無從依民法第 426 條之 2 第 1 項前段、土地法第 104 條第 1 項前段規定，對被上訴人主張其就系爭土地有優先承買權。從而，本件上訴人依民法第 426 條之 2 第 1 項前段、土地法第 104 條第 1 項前段規定，請求確認其就系爭土地有優先承買權，並請求塗銷被上訴人間就系爭土地之所有權移轉登記及將系爭土地按同一買賣條件出賣並移轉登記於伊，亦屬無理由。

五、從而，上訴人依系爭租約附約第 1 條約定、民法第 426 條之 2 第 1 項前段、土地法第 104 條第 1 項前段規定，請

01 求確認伊就系爭土地有優先購買權存在；竝城公司就系爭土
02 地所為系爭所有權移轉登記均應塗銷，將 000土地回復為
03 李慕華 5 人所有，將 00a土地回復為李慕華所有；李慕華
04 5 人就 000土地，應按與竝城公司於 109 年 12 月 11 日
05 所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約，並於伊給付黃
06 美惠 3,340 萬元、給付李慕華、李陽文、李陽照、李陽世
07 共 5,002 萬 8,989 元之同時，將 000土地移轉登記與伊
08 ；李慕華就 00a土地，應按與竝城公司於 109 年 12 月
09 11 日所定買賣契約之同一條件與伊訂立買賣契約，並於伊
10 給付 1,350 萬元之同時，將 00a土地移轉登記與伊，為無
11 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合
12 。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
13 駁回其上訴。

14 六、本件事證已臻明確，又上訴人雖再聲請傳訊證人陳振忠，欲
15 證明其與李慕華 5 人間曾於 109 年 12 月達成協議，允由
16 上訴人承買系爭土地云云（見本院卷二第 203 頁、第218
17 至 219 頁、第 271 頁）。惟查，上訴人縱曾與李慕華5人
18 間達成由上訴人承買系爭土地之協議，該項協議仍屬債權契
19 約性質，僅於締約當事人間發生拘束力，上訴人仍無從持以
20 對抗達成該協議以外之第三人即竝城公司，自不足以影響本
21 院前開判斷結果，是上訴人所聲請調查之上開事項，即無再
22 行調查之必要。又兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉
23 證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，
24 自無再予逐一審論之必要，均附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第
26 1 項、第 78 條，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日

28 民事第一庭 審判長法 官 王金龍

29 法 官 孫玉文

上為正本係照原本作成。

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 112 年 5 月 24 日

書記官 汪姿秀

【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。