臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第274號

上　訴　人　陳佳信
訴訟代理人　陳進隆
　　蔡慶文律師
複代理人　　戴君容律師
被 上訴 人　黃茂仁
　　黃茂元
　　沈杉裕
　　池素貞
共　　同
訴訟代理人　陳奕璇律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，上訴人對於中華民國114年9月9日臺灣嘉義地方法院113年度重訴字第102號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於115年8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

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人於原審請求：㈠確認上訴人就如附表甲所示土地有優先購買權存在。㈡被上訴人黃茂仁、黃茂元、池素貞（下稱黃茂仁等3人）與被上訴人沈杉裕就如附表甲所示土地所為所有權移轉登記（登記原因：買賣）應予塗銷，並回復為黃茂仁等3人所有。㈢被上訴人黃茂仁就如附表甲編號1所示土地，應按買賣價金新臺幣（下同）78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號1所示土地應有部分所有權

移轉登記予上訴人所有。㈣被上訴人黃茂元就如附表甲編號2所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號2所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。㈤被上訴人池素貞就如附表甲編號3所示土地，應按買賣價金104萬4,640元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號3所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有；嗣於本院減縮請求為：㈠確認上訴人就如附表甲所示土地有優先購買權存在。㈡黃茂仁等3人與被上訴人沈杉裕就如附表甲所示土地所為所有權移轉登記（登記原因：買賣）應予塗銷。㈢被上訴人黃茂仁就如附表甲編號1所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號1所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。㈣被上訴人黃茂元就如附表甲編號2所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號2所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。㈤被上訴人池素貞就如附表甲編號3所示土地，應按買賣價金104萬4,640元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號3所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有，核屬縮減應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

訴外人陳溪與黃智間就黃智所有坐落嘉義市○○段000地號、面積5,340.9平方公尺土地（下稱系爭土地）之西側約130坪土地，簽訂賃貸借契約書（內容如附表一所示，下稱系爭契約），陳溪並在系爭土地上興建門牌號碼嘉義市○區○○里○○路000號、000號及000號房屋（下分稱000號房屋、000號房屋、000號房屋，合稱系爭房屋），雙方間有租地建屋法律關係存在。嗣黃智、陳溪先後死亡，上訴人為陳溪之繼承人，黃茂仁等3人為黃智之繼承人，基於繼承法律關係，自應承受系爭契約一切權利義務，又黃智借貸之款項至

今仍未償還，系爭契約亦未經解除，則上訴人與黃茂仁等3人間基於系爭契約所生之租地建屋法律關係仍存在。詎黃茂仁等3人於出售所有系爭土地應有部分並所有權移轉登記予被上訴人沈杉裕時，並未將出賣條件以書面通知上訴人，致上訴人未能對黃茂仁等3人行使優先承買權，關於出賣之內容及推算之交易金額即詳如附表二所示。為此，爰依系爭契約之法律關係，請求確認上訴人對黃茂仁等3人所有系爭土地應有部分有優先承買權存在，並依土地法第104條第1項前段、第2條後段及民法第426條之2第1項前段、第2項前段、第3項規定，行使優先承買權，請求塗銷黃茂仁等3人與被上訴人沈杉裕間所為所有權移轉登記，以及請求黃茂仁等3人應按與被上訴人沈杉裕間同一買賣條件，與上訴人訂立買賣契約，於上訴人給付價金同時將各自所有系爭土地應有部分所有權移轉登記予上訴人等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之減縮）。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認上訴人就如附表甲所示土地有優先購買權存在。3.黃茂仁等3人與被上訴人沈杉裕就如附表甲所示土地所為所有權移轉登記（登記原因：買賣）應予塗銷。4.被上訴人黃茂仁就如附表甲編號1所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號1所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。5.被上訴人黃茂元就如附表甲編號2所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號2所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。6.被上訴人池素貞就如附表甲編號3所示土地，應按買賣價金104萬4,640元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號3所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有。

二、被上訴人則以：

系爭契約應屬偽造，縱系爭契約為真，依嘉義市政府財政稅務局檢送之房屋稅籍資料可知，000號房屋之納稅義務人為

薛温素、000號房屋之納稅義務人為池存，以民國115年課稅計算折舊年數均為68年，可知000號房屋、000號房屋均非陳溪所興建。而000號房屋納稅義務人為陳黃靜武，且以115年課稅資料觀之，000號房屋計算折舊年數僅有11年，因此000號房屋絕非陳溪所興建。本件租地建屋關係亦早已消滅，系爭房屋並非陳溪或上訴人所興建，上訴人應舉證證明系爭房屋為陳溪或上訴人所興建；上訴人並無優先承買權之適用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠黃茂仁等3人原為系爭土地之共有人，應有部分分別為192分之5、192分之5、144分之5，換算土地面積分別為139.09平方公尺、139.09平方公尺、185.45平方公尺。(原審卷二第25頁、第157至159頁、第161至163頁，本院卷第157頁)

㈡黃茂仁等3人分別將系爭土地應有部分出賣予被上訴人沈杉裕，以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記之案號為109年嘉地字第43770號、109年嘉地字第46060號，買賣價金分別為78萬3,633元、78萬3,633元、104萬4,640元，換算方式如附表二所示。(原審卷一第159至202頁，原審卷二第217至242頁)

㈢嘉義市地政事務所於115年1月15日以嘉地登字第1150000043號函函覆本院：「二、嘉義市○○○段000地號於42年分割出000-0地號，○○○段000-0地號於76年逕為分割出000-0、000-0、000-0地號，上開6筆地號土地經地籍圖重測後分別為○○段000、000、000、000、000、000地號，○○段000、000地號於87年分別逕為分割出000-0、000-0地號。」等語。(本院卷第153頁)

㈣嘉義市○○○段00000地號土地未分割前之西側土地，為目前地號嘉義市○○段000地號及系爭土地。

㈤嘉義市○○○段000○0地號主登記次序壹、收件日期35年6月18日、登記日期36年10月28日，所有權人黃智。(本院卷第176頁)

㈥黃茂仁等3人於當時將附表二所示土地應有部分，出售予被上訴人沈杉裕之際，並未依照土地法第104條規定，通知上訴人（被上訴人對於是否應依土地法第104條規定通知上訴人，仍有爭執）。

四、得心證之理由：

㈠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；又民事訴訟法第247條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，故確認法律得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號裁判意旨參照）。本件上訴人主張其就如附表甲所示土地之優先購買權存在乙節，為被上訴人所否認，則兩造間就上開法律關係是否存在既有爭執，足致上訴人之法律上地位處於不安之狀態，且此種不安狀態得以確認判決加以除去，則上訴人提起本件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

㈡按私文書經他造否認者，固應由舉證人證其真正，但如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽（最高法院85年度台上字第1837號、100年度台上字第486號判決意旨參照）。上訴人主張黃智與陳溪間就嘉義市○○○段000-0地號土地訂有系爭契約乙節，業據其提出系爭契約為證（見原審卷三第55頁至第59頁），該系爭契約上有黃智之簽名及印文、陳溪之簽名及印文，且右上方貼有日本政府印花稅票；訂約日期載為昭和17年3年20日等情。雖被上訴人否認系爭契約之真正，惟就系爭契約形式上觀察，既經黃智、陳溪簽名用印，且有當時日本政府之印花稅票，實已具備相當可信性。又第二次世界大戰結束後，中華民國政府為清查臺灣土地、整理地籍，由臺灣省行政長官公署於35年4月發布「所有土地權利人應依限向所在地土地整理處申報登記公告」、「初期清理地籍實施

要點」、「台灣初期清理地籍圖籍檢查收件審查須知」，行政院又於同年12月3日發布「台灣地籍釐整辦法」、次年3月通過「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」等規定，原則上承認人民日治時期之土地所有權，但要求權利人於一定期限內申報土地權利、繳交權利憑證，經公告、異議等程序後，換發權利書狀，載入土地登記簿，方視為已完成土地總登記（憲法法庭112年度憲判字第20號判決意旨參照）。依上開說明，黃智於35年6月18日送件，36年10月28日登記為嘉義市○○○段000-0地號土地所有權人（見本院卷第176頁），係配合臺灣省行政長官公署於35年4月發布「所有土地權利人應依限向所在地土地整理處申報登記公告」所為之土地總登記，故黃智於昭和17年間簽立系爭契約之際應為嘉義市○○○段000-0地號土地之所有權人。是以，被上訴人抗辯黃智於36年10月28日始登記為嘉義市○○○段000-0地號土地之所有權人，遽以推論系爭契約係屬偽造等情，尚難採憑。

㈢上訴人主張依土地法第104條第1項前段、第2項後段及民法第426條之2第1項前段、第2項前段、第3項主張優先承買權，為無理由：

1.按基地出賣時，承租人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買之權，其規範意旨在保護現有房屋所有權人之權益，使土地所有權之歸屬及利用，於公平合理之原則下，歸併同一人。所謂基地承租人，係指承租基地在其上興建建物之承租人，如所承租之範圍僅為基地之一部，就其餘部分並無承租權，於基地出賣時，除該土地有不能分割之情形外，其優先承買權之範圍，應限於承租範圍內之基地（最高法院108年度台上字第1423號判決及111年度台上字第2832號判決意旨參照）。

2.經查，依系爭契約約定，陳溪向黃智承租建屋範圍係嘉義市○○○段000-0地號土地未分割前「右之內西方已經界址乃130坪為賃貸借也」等情（見原審卷三第57頁），上訴人主張

陳溪於上開承租範圍興建房屋，可見陳溪係向黃智承租嘉義市○○○段000-0地號土地未分割前之特定部分，而非應有部分等情無訛。而嘉義市○○○段000-0地號土地未分割前之西側土地，為目前地號嘉義市○○段000地號及系爭土地等情，如兩造不爭執事項第㈣項所示，且系爭土地之使用分區為住宅區（見原審卷一第272頁），並無不能分割之情形。本件上訴人繼承系爭契約後，得以承租人地位，就所承租特定部分之基地範圍行使優先承買權，始有維護房屋經濟上價值之必要，方符該制度設立之意旨。觀諸本件上訴人於原審起訴時原主張對於訴外人蕭柯碖就系爭土地應有部分1/24、陳黃琴就系爭土地應有部分1/24、鍾黃春就系爭土地應有部分1/24、黃茂仁就系爭土地應有部分5/192、黃茂男就系爭土地應有部分5/192、黃茂元就系爭土地應有部分5/192有優先承買權存在（見原審卷一第7頁、第14頁），而上訴人上開主張欲購買承買土地之應有部分合計換算坪數後超過系爭契約所約定之租賃範圍130坪甚多，上訴人始撤回對於鍾黃春、黃茂男及池啓文之訴。上訴人為使其主張優先承買權之面積與系爭契約承租面積相近，才改主張以被上訴人黃茂仁、黃茂元及池素貞為被告，以黃茂仁等3人就系爭土地應有部分換算面積為140.24坪（見原審卷三第181頁、第182頁）部分，主張確認有優先承買權存在。益徵上訴人對於黃茂仁等3人主張優先承買權純係以黃茂人等3人所持有系爭土地應有部分面積換算後為140.24坪，與上訴人主張系爭契約租地建屋租賃範圍約130坪較為相近，始為主張，並非以系爭契約承租系爭土地特定部分即系爭土地西側已經界址之130坪此一特定部分之基地範圍行使優先承買權。是以，上訴人主張就黃茂人等3人對於如附表甲所示土地應有部分有優先承買權存在，係屬無據，尚難採憑。另上訴人雖主張依據最高法院108年度台上字第1909號判決、最高法院68年第5次民事庭推總會議決議，出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人仍有依同樣條件優先購買之權等語，

惟最高法院108年度台上字第1909號判決之基礎事實係承租人租用整筆土地興建房屋，而土地共有人之一出售其應有部分情形，最高法院68年第5次民事庭推總會議決議之基礎事實並未明確，均與本件承租人僅租用特定部分土地，而土地共有人之一出售其應有部分之基礎事實情形不同，無從比附援引，附此說明。

㈣承上，土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項所定基地承租人優先承買權之規範目的，係以承租人所承租特定部分之基地範圍行使優先承買權，始有維護房屋經濟上價值之必要。本件上訴人非以其所承租之基地特定範圍作為優先承買之範圍，而係以基地之部分共有人出賣合計應有部分，與系爭契約承租面積約130坪相近，始主張就附表甲所示土地有優先承買權存在，為無理由，已如前述。是以上訴人依土地法第104條第1項前段、第2條後段及民法第426條之2第1項前段、第2項前段、第3項規定，行使優先承買權，請求塗銷黃茂仁等3人與被上訴人沈杉裕間所為所有權移轉登記，以及請求黃茂仁等3人應按與被上訴人沈杉裕間同一買賣條件，與上訴人訂立買賣契約，於上訴人給付價金同時將各自所有系爭土地應有部分所有權移轉登記予上訴人，係屬無據，自非可採。

五、綜上所述，上訴人依土地法第104條第1項前段、第2條後段及民法第426條之2第1項前段、第2項前段、第3項規定，請求確認上訴人就如附表甲所示土地有優先購買權存在；黃茂仁等3人與被上訴人沈杉裕就如附表甲所示土地所為所有權移轉登記（登記原因：買賣）應予塗銷；被上訴人黃茂仁就如附表甲編號1所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號1所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有；被上訴人黃茂元就如附表甲編號2所示土地，應按買賣價金78萬3,633元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號2所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有；被上訴人池素貞就如附表甲

編號3所示土地，應按買賣價金104萬4,640元之條件與上訴人訂立買賣契約，並將如附表甲編號3所示土地應有部分所有權移轉登記予上訴人所有，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　王雅苑

法　官　葉淑儀

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　　115　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　鄭瓊琳

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。

附表一：

賃貸借契約書

今般賃貸人黃智以下稱為甲　賃借人陳溪以下稱為乙　双方所有締結賃貸借契約條項列明於左

但土地表示記載末尾

一、存續期間　不拘年限

二、賃借料　壱個年金拾參円也

三、支拂期間　每年參月貳拾日其當年分前納

次條之保證金之利息參互相相殺對抵之事

四、支拂場所在甲之住所

五、乙為賃借料支払之確實契約本日支出保證金壱百參拾並交付甲領置此金之利息每以第二條之賃借料　互相相殺對抵若日後　解契之時　甲應全部返還於乙之事

六、賃借地全部賃貸與乙為建物用之敷地使用之事　但賃借地之所配之地租全部歸甲負擔之事

右契約書壱樣弐通作成　甲乙各執壱通為後日之據

昭和拾七年參月弐拾日

嘉義市○○○　○○○○○

賃借貸人　甲　黃　智

日所令番地

賃借人　　乙　陳　溪

土地表示

嘉義市○○○○○○○○○

一畑　六分六厘五毛

右之內西方已經界址乃壹百參拾坪為賃貸借也

代書人張詠松

附表二(民國/新臺幣)：

嘉義市○○段000地號、面積5,340.9平方公尺土地							
編號	原所有權人	原應有部分	現所有權人	原因發生日期	登記日期、原因	交易金額	備註
1	黃茂仁	192分之5	沈杉裕	109年2月20日	109年4月17日、買賣	78萬3,633元	(1)109年嘉地字第43770號土地登記申請書、不動產買賣成交案件實際資訊申報書（申報案號：000000000000000）、地籍異動索引（見原審卷一第159至202、285至286頁、原審卷二第157至159頁）。 (2)上訴人主張該次買賣之土地包含同段768、768之1、806、806之1地號共5筆土地（面積合計6,431.26平方公尺），每筆土地買賣之應有部分（黃茂仁、黃茂元、訴外人黃妙秀各192分之5）均係192分之15，即502.45平方公尺，買賣總價金為283萬574元，換算後每平方公尺5,634元，黃茂仁、黃茂仁各得交易金額78萬3,633元（計算式：5,340.9×5/192×5,634＝783,633）。
2	黃茂元	192分之5	沈杉裕	109年2月20日	109年4月17日、買賣	78萬3,633元	
3	池素貞	144分之5	沈杉裕	109年3月8日	109年4月23日、買賣	104 萬 4,640元	(1)地籍異動索引、109年嘉地字第46060號土地登記申請書、不動產買賣成交案件實際資訊申報書（申報案號：000000000000000）（見原審卷二第161至163、217至242、269至270頁）。 (2)上訴人主張該次買賣之土地包含同段768、768之1、806、806之1地號共5筆土地（面積合計6,431.26平方公尺），每筆土地買賣之應有部分均係144分之5，即223.31平方公尺，買賣總價金為125萬7,967元，換算後每平方公尺5,633元，池素貞得交易金額104萬4,640元（計算式：5,340.9×5/144×5,634＝104萬4,640）。

附表甲(民國/新臺幣)：

嘉義市○○段000地號土地，總面積5340.9平方公尺									
編號	所有權人	原應有部分	受讓人	登記原因	原因發生日期	登記日期	收件字號	受讓應有部分	換算面積(平方公尺，小數點2位後四捨五入)
1	黃茂仁	192分之5	沈杉裕	買賣	109年2月20日	109年4月17日	109年度嘉地字第043770號	192分之5	139.09
2	黃茂元	192分之5			109年2月20日	109年4月17日	109年度嘉地字第043770號	192分之5	139.09
3	池素貞	144分之5			109年3月8日	109年4月23日	109年度嘉地字第046060號	144分之5	185.45