

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4252號

原告 基盛投資股份有限公司

法定代理人 林茂盛

訴訟代理人 賴 政律師

被告 徐鵬翔（原名：徐新洲）

大東欣業股份有限公司

法定代理人 陳美枝

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國109年10月7日言詞辯論終結，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

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；上開規定於公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用之；股份有限公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人，公司法第24條、第25條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。查被告大東欣業股份有限公司（下稱大東公司）業經臺北市政府於民國103年8月27日為廢止登記，依法應行清算，該公司僅有董事陳美枝1人，無章程另有規定或經股東會另選清算人之情形（見外置之該公司變更登記表及章程影本），依上開說明，董事陳美枝即為該公司之清算人而為法定代理人。

01 二、被告大東公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
02 條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 三、原告主張：被告徐鵬翔於75年9月30日因買賣取得臺北市○○
05 區○○段○○段000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○
06 ○路0○0號5樓，下稱系爭房屋）所有權，系爭房屋坐落之臺
07 北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地），則由
08 訴外人林茂盛於78年12月28日因法院拍賣取得所有權，斯時即
09 生民法第425條之1第1項「將土地及房屋先後讓與相異之人」
10 之情形，依法推定林茂盛與被告徐鵬翔在系爭房屋得使用期限
11 內有租賃關係。基此，依土地法第104條第1項規定，被告徐鵬
12 翔出售系爭房屋時，林茂盛即有優先承買權，林茂盛後於91年
13 間將系爭土地贈與訴外人即其妻林洪素真，其得對被告徐鵬翔
14 主張之優先承買權亦因贈與而移轉予林洪素真，林洪素真復於
15 94年間將系爭土地信託予伊，伊依信託本旨為林洪素真管理系
16 爭土地，亦得對被告徐鵬翔主張優先承買權。惟被告徐鵬翔於
17 81年12月4日出售系爭房屋時，未依法通知林茂盛，更隱瞞出
18 售情事，以致林洪素真及伊均無法知悉，伊自得對被告徐鵬翔
19 該次房屋買賣主張優先承買權。另，嗣經多次贈與，雖由被告
20 大東公司取得系爭房屋之所有權，然贈與人所應負擔之所有義
21 務應全數由受贈人承受，是依法推定存在林洪素真與被告徐鵬
22 翔間之租賃關係，即存在於林洪素真與被告大東公司間，而被
23 告大東公司於97年6月25日出賣系爭房屋時，亦未依法通知自9
24 4年間起已為系爭土地所有權人之伊，伊亦得對被告大東公司
25 該次房屋買賣主張優先承買權。爰請求確認伊就系爭房屋有優
26 先承買權存在等語，聲明：確認原告就系爭房屋之優先承買權
27 存在。

28 四、被告則以：

29 (一)被告徐鵬翔部分：土地法第104條規定之適用，需基地上有地
30 上權、典權或租賃關係之存在，且地上權人、典權人或承租人
31 於基地上為房屋之建築者，本件無該等情形，原告自不得依該

01 規定主張優先承買權存在，況且，伊出售系爭房屋時，原告並
02 非系爭土地之所有權人，原告之訴顯無理由。再者，伊出售系
03 爭房屋時曾通知林茂盛，其並未表示意見，視為放棄優先承買
04 權。另原告知悉系爭房屋經被告大東公司出售予訴外人環球國
05 際顧問股份有限公司（下稱環球公司）後，於101年12月26日
06 與環球公司簽訂土地租賃契約，並於契約屆期後發函予環球公
07 司要求續約，顯已明示、默示放棄就系爭房屋之優先承買權，
08 不得事後再主張權利。又系爭房屋之買賣至今已相距12年，原
09 告先以出租人之身分收取租金，復再主張優先承買權，更分別
10 於105、107年間提起與本件相同之訴訟，一次自行撤回，一次
11 未繳裁判費遭駁回，可見顯有違誠信原則等語，資為抗辯，答
12 辯聲明：原告之訴駁回。

13 (二)被告大東公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
14 明或陳述。

15 五、本院之判斷：

16 (一)按民法第425條之1第1項規定：土地及其土地上之房屋同屬一
17 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及
18 房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與
19 讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期
20 限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制；土
21 地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權人或承
22 租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人
23 有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。次按
24 土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋
25 性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬
26 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地
27 及房屋同時或先後讓與相異之人時，最高法院48年台上字第14
28 57號判例認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受
29 讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性
30 質，當屬租賃，並增訂民法第425條之1規定（民法第425條之1
31 立法理由參照）。又前揭所謂應推斷土地承買人默許房屋承買

01 人繼續使用土地之情形，係指土地及房屋同屬一人，而將土地
02 及房屋分開同時或先後出賣之情形而言，倘土地及房屋並非同
03 屬一人所有，則無上開條文及判例適用（最高法院90年度台上
04 字第1366號判決意旨參照）。再土地法第104條第1項後段規定
05 房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指
06 基地所有權人為房屋用地設定地上權、典權或有租賃關係之情
07 形而言，並非任何基地所有權人均有此權利（最高法院78年度
08 台上字第483號判決意旨參照）。

09 (二)查系爭房屋於75年9月25日由訴外人即原所有權人李俊練出賣
10 予被告徐鵬翔，被告徐鵬翔並於同年月30日登記為系爭房屋之
11 所有權人，後於81年12月4日出賣予訴外人徐彩芬，嗣輾轉由
12 被告大東公司於96年3月15日取得系爭房屋所有權，並於97年6
13 月25日出賣予環球公司；而林茂盛於78年12月28日因拍賣取得
14 系爭土地所有權，權利範圍為16476/526812，嗣於91年5月20
15 日將系爭土地贈與林洪素真，林洪素真復於94年10月21日將系
16 爭土地信託登記予原告等節，有系爭房屋異動索引表及建築改
17 良物登記簿、系爭土地登記謄本及異動索引表在卷可稽（見本
18 院卷一第129-133頁、第147-149頁，本院卷二第21頁、第63
19 頁、第107頁、第117頁），兩造亦未予爭執，堪信為真。基
20 上，系爭土地及系爭房屋從未同屬一人所有，與民法第425條
21 之1規範目的迥然不同，原告逕以系爭房屋及系爭土地先後由
22 被告徐鵬翔、林茂盛取得所有權，主張依民法第425條之1第1
23 項規定，推定林茂盛與被告徐鵬翔在系爭房屋得使用期限內有
24 租賃關係云云，顯於法未合。則原告據而主張被告大東公司於
25 97年6月25日出賣系爭房屋時，其乃有租賃關係之系爭土地所
26 有權人，依土地法第104條第1項規定有依同樣條件優先購買之
27 權云云，自非有理。

28 (三)再原告係於94年10月21日始成為系爭土地之所有權人，被告徐
29 鵬翔於81年12月4日出賣系爭房屋時，原告並非系爭土地之所
30 有權人，自無從依土地法第104條第1項規定主張優先承買權，
31 原告主張其對被告徐鵬翔該次房屋買賣有優先承買權云云，要

屬無據。

六、綜上所述，原告請求確認就系爭房屋之優先承買權存在，為無理由，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 28 日

民事第八庭 法 官 陳筠諤

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 28 日

書記官 施盈如