

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第270號

原告 淳家國際股份有限公司

法定代理人 楊博文

訴訟代理人 楊智綸律師

被告 保勝投資股份有限公司

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 王和屏律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，本院於民國109年7月10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

壹、程序方面：

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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。故確認法律關係存在或不存在之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認判決之法律上利益。本件原告主張於民國92年間為完成共同開發投資土石方堆置處理廠，與訴外人張連秀珍、張玲美、蔡張慈美、張李梅、張哲志、張慧妍、張維祥、張歐元等八人就坐落新北市林口區小南灣段下福小段第1324、1324-1、1324-2、1324-4、1324-6、1324-8地號土地（下稱系爭土地）成立租賃契約（下稱系爭租賃契

約），由訴外人張守易擔任上開八人之共同代理人，並經本院所屬民間公證人重慶聯合事務所公證，原告為承租人，租賃範圍為系爭土地之全部。嗣上開第1324、1324-1、1324-2地號等三筆土地（下稱系爭拍賣土地）之權利範圍全部於108年11月27日在台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金融資產公司）第四次公開拍賣（下稱系爭拍賣），由被告投標拍定取得，原告認其就系爭拍賣土地有優先承買權存在，向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）民事執行處聲明，惟遭新北地院執行處以拍賣公告上未記載優先承買權而未准原告之聲請，要求原告須對被告提起確認優先承買權存在之訴，是原告優先承買權之存否，其法律關係均不明確，有損害原告私法上權益之危險，此項危險並得以確認判決除去之，故原告提起本件民事訴訟，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告自92年間即租用系爭土地，多年來均按期給付租金，並負責繳納使用土地所生之水費、電費，與出租人並依據系爭租賃契約內容履行各自權利義務，原告確有長期租用系爭土地之事實，系爭土地及其上設施對原告具有使用上即經濟上之價值。又108年9月1日，張歐元、蔡張慈美、張玲美、張守易、張慧妍、張維祥、張連秀珍及訴外人張歐濤、張歐令同意原告展期繼續使用系爭土地，嗣因系爭拍賣土地於同年11月27日遭拍定予被告，未免租金給付衍生日後爭議，上開張歐元等人經由東華育樂股份有限公司（下稱東華公司）於108年12月31日簽署補充協議書，約定原告自108年12月起仍依租約每月給付新臺幣（下同）50萬元租金予東華公司，直至點交土地予新土地持有者為止，足證系爭租賃契約現仍存續中。嗣系爭拍賣土地因東華公司未能清償債務遭強制執行拍賣，由被告於108年11月27日拍定取得，惟依系爭拍賣公告之記載足以認定債務人於系爭拍賣土地查封前即已出租予原告，且經原告設置淳家土石方資源堆置場，並

01 經新北市政府工務局准予延展營業期限至109年3月31日，足
02 證確有系爭租賃契約存在及使用之客觀事實，依土地法第10
03 4條之規定，本件系爭租賃契約既仍存續中，原告所承租之
04 土地遭強制執行拍賣時，自有與受讓基地之第三人同樣條件
05 優先購買該基地之權利，原告於相當期限內向新北地院執行
06 處聲明願行使優先承買權，且無違誠信原則，是應認原告就
07 系爭拍賣土地有優先承買權存在，爰依土地法第104條之法
08 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告就新北地院10
09 6年度司執字第149057號清償債務強制執行事件之張連秀
10 珍、張玲美、蔡張慈美、張慧妍、張維祥、張歐元、張守
11 易、張歐濤、張歐令所有坐落系爭拍賣土地，權利範圍全部
12 之優先承購權存在。

13 二、被告則以：被告係於108年11月27日拍賣取得系爭拍賣土
14 地，惟依原告所提之系爭租賃契約非但不完整，且無承租人
15 即原告之公司章與法定代理人之簽章，亦無原告即出租人等
16 授權由代理人張吉良、張守亦代理簽訂該租約之授權書或委
17 任狀，故該系爭租賃契約根本不能證明為真正。縱該系爭租
18 賃契約有效，租賃契約業已於98年8月6日屆滿，且依原告所
19 提出之台灣金融資產公司公告可證，系爭拍賣土地於拍定
20 時，其上並無租賃權存在，否則依強制執行法第113條準用
21 同法第51條第3項規定，執行法院得依職權排除之；而本件
22 執行法院拍賣公告已載明「拍定後依現況點交」，亦可證本
23 件系爭拍賣土地上已無租賃權存在。況土地法第104條規定
24 之優先承買權僅限於租用土地建築房屋之土地承租人，以及
25 在土地上已經設定有地上權或典權之人，始有適用，原告並
26 未證明於系爭拍賣土地上已有上開權利存在，自無權利主張
27 優先承買權。是以，原告並未提出任何就系爭拍賣土地上有
28 地上權、典權或租用基地建築房屋之證明，自無權主張土地
29 法第104條優先承買權之權利，此亦可由系爭租賃契約所載
30 土地租賃目的係為第三人與原告共同開發投資「土石方堆置
31 處理場」之用，而非作為租地建築房屋之用予以佐證等語，

資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件被告於108年11月27日在新北地院執行處106年度司執明字第149057號執行案件中，標得東華公司等人之不動產共117筆，其中包含系爭拍賣土地，而系爭拍賣土地之所有權人為張歐元（持分12/30）、蔡張慈美（持分1/90）、張玲美（持分2/90）、張守易（持分3/10）、張慧妍（持分7/30）、張維祥（持分1/90）、張連秀珍（持分1/90）、張歐濤及張歐令公司共有持分1/90，有台灣金融資產公司108年10月28日公告在卷可參（見本院卷第189頁至第202頁），且為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真。原告主張就系爭拍賣土地有租賃關係存在，故就系爭拍賣土地有土地法第104條優先承買權等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：（一）本件原告就系爭拍賣土地，是否有租賃關係存在？（二）原告主張依土地法第104條，就系爭拍賣土地有優先承買權，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

（一）原告並未舉證證明就系爭拍賣土地目前仍有租賃關係存在：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文；次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又土地法第104條第1項關於地上權人及承租權人之優先承買權規定，既係為維護土地上建築物之存在而設，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟之效用，則於該建築物滅失時，該建築物所有人即不得享有優先承買權，故該條項之適用，須以地上權設定或租賃關係之約定係以有建築物為目的，且現有建築物存在為前提，始合乎該條項規範之趣旨，土地法第104條第1項所定基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，其承租人須為以建築房屋為目的，而承租該基地者，始足當之（最高法院17年上字第917號判例、100年度台上字第802號判決、77年度台上字第12

01 43號判決意旨參照)。

02 2、原告主張就系爭拍賣土地存有租賃契約等語，惟觀之原告所
03 提92年之土地租賃契約書，其上記載出租人為張連秀珍、張
04 玲美、蔡張慈美、張李梅、張哲志、張慧妍、張維祥、張歐
05 元等8人，租用期間自92年8月7日起至98年8月6日止，為期6
06 年，有土地租賃契約書在卷可稽（見本院卷第21頁至第25
07 頁），就98年8月7日之後，未見原告提出與系爭拍賣土地之
08 所有權人簽訂之任何書面租賃契約。原告主張98年8月7日之
09 後，係口頭成立租賃契約，固提出103年1月份至109年1月份
10 之租金匯款申請書及匯款委託書影本為據（見本院卷第29頁
11 至第77頁），然從原告所提匯款申請書或委託書影本上觀
12 之，受款人為「張歐裕」，匯款金額一開始為30萬元，自103
13 年4月30日起金額始增為50萬元，然均未記載租用土地之地號
14 為何，且張歐裕亦非系爭拍賣土地之所有權人，自難以原告
15 所提匯款申請書或委託書，即認系爭拍賣土地存有租賃關
16 係；另參原告所提統一發票上雖記載「租金收入」，然開立
17 發票之人為東華公司，並非系爭拍賣土地之土地所有權人，
18 亦未記載地號為何，則統一發票上所載之「租金收入」，是
19 否為本件系爭拍賣土地之租金收入，即非無疑。

20 3、再參原告所提系爭拍賣土地所有權人所出具之同意書，不論
21 是97年8月14日之同意書、102年11月1日之同意書、105年8月
22 1日之同意書或108年9月1日之同意書，其上僅記載地主同意
23 原告申請土石方資源堆置場或土資場展期等語，有同意書及
24 土地使用權同意書附卷足佐（見本院卷第179頁至第185頁、
25 第263頁、第269頁至第283頁），此部分僅能證明土地所有權
26 人同意原告申請土石方資源堆置場或土資場展期，並無法證
27 明原告與系爭拍賣土地所有權人間之法律關係為何，則系爭
28 拍賣土地之地主與原告間，究係租賃、無償使用或為其他法
29 律關係，原告並未舉證證明，自難認原告與系爭拍賣土地之
30 土地所有權人間，就系爭拍賣土地成立租賃之法律關係。又
31 原告所提水費通知單繳費憑證、電費繳費通知單等資料（見

01 本院卷第79頁至第177頁），亦僅能證明原告有支付系爭拍賣
02 土地之水費及電費，然原告支付之原因為何不一，尚難以原
03 告有支付水費、電費之行為，即遽認原告就系爭拍賣土地有
04 租賃關係存在。

05 4、至原告所提東華公司於108年12月31日與原告簽訂補充協議
06 書，其上記載東華公司經法院查封之不動產已於108年11月27
07 日在台灣金融資產公司公開拍賣（第四次拍賣）（107板金拍
08 八字第1號清償債務強制執行事件），業由第三人投標拍定取
09 得，現就甲乙雙方之92年北院民公聰字第530249號土地租賃
10 公證事項，同意增修補充條款如下：一、乙方（即原告）同
11 意於108年12月起，仍依租約給付甲方（即東華公司）租金每
12 月50萬元整至點交土地予新土地持有者止。二、甲方同意如
13 不動產轉移後，新土地持有者如有要求乙方重複給付土地租
14 金事件，甲方同意將已收取重複部分之土地租金無息退還乙
15 方等語，有補充協議書可參（見本院卷第187頁），然92年北
16 院民公聰字第530249號土地租賃公證書，出租人並非東華公
17 司，東華公司亦非系爭拍賣土地之所有權人，且前開補充協
18 議書所載係指針對東華公司所有之不動產經拍定部分，系爭
19 拍賣土地並非東華公司所有之不動產，自無法依此一補充協
20 議書，即認定原告就系爭拍賣土地與東華公司間成立租賃關
21 係。至原告所提之97年4月30日和解書、97年4月30日和解書
22 補充條款、97年11月17日和解書增修條款，其上所載之當事
23 人為原告與東華公司，並非系爭拍賣土地之所有權人；至東
24 華公司於102年9月4日所寄發之存證信函，其上亦僅記載將東
25 華公司對原告之租金收取權轉讓予東華公司之債權人等語，
26 則此一租金收取權，並無法證明即為系爭拍賣土地之租金，
27 此外，原告復未舉證證明東華公司就系爭拍賣土地有何管理
28 使用權限，自難僅以東華公司所出具之前開文件，即認原告
29 就系爭拍賣土地有租賃關係存在。

30 5、綜合上述，本件原告未舉證證明就系爭拍賣土地，與土地所
31 有權人間存有租賃關係存在，亦未舉證證明東華公司有合法

01 出租系爭拍賣土地予原告之權，故原告主張就系爭拍賣土地
02 有租賃契約存在等語，難認有據，尚難採憑。

03 (二)原告主張依土地法第104條，就系爭拍賣土地有優先承買
04 權，為無理由：

05 本件原告並未舉證證明就系爭拍賣土地有租賃關係存在，則
06 原告對系爭拍賣土地自無土地法第一百零四條優先承買權之
07 適用。故原告請求確認就系爭拍賣土地有優先承買權存在，
08 難認有理，應予駁回。

09 四、綜上所述，原告主張其就系爭拍賣土地有租賃關係存在，洵
10 難遽信為真，是原告依土地法第104條之規定，請求確認就
11 系爭拍賣土地有優先承買權，即無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
13 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
14 敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
17 民事第一庭 法 官 賴淑萍

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
22 書記官 黃怜瑄