臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2056號

原　　告　林鑾香
訴訟代理人　朱俊雄律師
　　陳韻鸚
　　黃國益律師
上一人
複代理人　陳思穎律師
　　黃奕欣律師
　　陳宏銘律師
訴訟代理人　林庭伊律師
被　　告　鴻金寶事業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　鄭玲芬
被　　告　陳蘇霞
000000000000000000
追加被告　姚錦雲
000000000000000000
　　姚碧雲
上一人
訴訟代理人　高士文
000000000000000000
追加被告　何姚金葉
　　家欣建設事業股份有限公司
000000000000000000
上一人
法定代理人　江春美

上列當事人間確認優先承買權存在等事件，本院於民國112年1月3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

壹、程序方面：

一、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號判決意旨參照）。原告主張門牌號碼臺北市○○區○○街000號為未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物），系爭建物係坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○000○000地號土地（下分稱系爭268、269、270、271地號土地）上，而原告於民國100年間取得前揭土地其中系爭269地號土地應有部分2/150，為系爭269地號土地之共有人。而被告陳蘇霞與追加被告姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉（下各以姓名稱之，與被告鴻金寶事業股份有限公司《下稱鴻金寶公司》及追加被告家欣事業建設股份有限公司《下稱家欣公司》則合稱為被告）係因繼承關係而就系爭建物之全部及系爭268地號土地應有部分1/2為公同共有關係，故原告於被告出售系爭建物時，應有優先承買權等情，既為被告所否認，則兩造就原告對系爭建物究否有優先承買權存在有所爭執，致原告對系爭建物之優先承買權存否不明確，原告得否行使優先承買權之私法上地位即有不安之狀態，而原告此項不安狀態得以確認判決除去之，則原告有提起本件確認訴訟之法律上利益，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原僅以陳蘇霞及鴻金寶公司

為被告，並聲明：「⑴確認原告對於陳蘇霞及鴻金寶公司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。⑵陳蘇霞將系爭建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶公司之法律關係不成立。㈢系爭建物應由原告按陳蘇霞與鴻金寶公司間之買賣價格優先承買」（見本院卷一第11頁）；嗣於民國111年5月17日具狀追加姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉、家欣公司為被告，並變更聲明為：「先位聲明：⑴確認原告對於陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間就系爭建物之買賣有優先承買權。⑵陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立。備位聲明：⑴確認原告對於陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間就系爭建物1/350持分之買賣有優先承買權。⑵陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物1/350持分之事實上處分權轉讓予鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立」（見本院卷二第18頁）；又於111年6月27日具狀變更聲明為：「先位聲明：⑴確認原告就陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間就如附表所示建物之買賣關係有優先承買權。⑵陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將附表所示建物之事實上處分權轉讓予家欣公司及鴻金寶公司之法律關係不成立。⑶附表所示建物應由原告按陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間之買賣價格優先承買。備位聲明：⑴確認原告對於陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間就如附表所示建物之1/350持分之買賣有優先承買權。⑵陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉就如附表所示建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立。⑶附表所示建物之1/350事實上處分權應由原告按陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間之買賣價格優先承買」（見本院卷二第152頁）；復於111年11月7日當庭撤回備位聲明（見本院卷二第287頁）。核原告所為上開請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在

相當程度範圍內具有一體性，揆諸前開規定，應予准許之。

三、又鴻金寶公司、陳蘇霞、姚錦雲、何姚金葉、家欣公司經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠系爭建物坐落於如附表所示系爭268、269、270、271地號土地上，陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉係因繼承而就系爭建物事實上處分權之全部及系爭268地號土地應有部分1/2具有公同共有關係，而原告為系爭建物所坐落其中一筆系爭269地號土地應有部分2/150之共有人，並將系爭269地號土地出租予系爭建物之事實上處分權人，故原告就陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物出售予家欣公司，自得依民法第426條之2、土地法第104條規定，就系爭建物之事實上處分權主張優先承買權，詎陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物之事實上處分權出售予家欣公司，卻未通知有優先承買權之原告。原告於取得系爭269地號土地所有權後，即委由訴外人鄭傳興向坐落於系爭269地號土地上之系爭建物之事實上處分權人每年收取租金，嗣被告就系爭建物訂立買賣契約時，包含原告在內之系爭建物坐落土地出租人應均得主張優先承買權。又系爭建物坐落基地即系爭268、269地號兩筆土地，除原告及訴外人李嘉誠（下以姓名稱之）外之其他所有權人，俱將渠等土地出售予鴻金寶公司、家欣公司，渠等已喪失優先承買權，而李嘉誠則表示其不行使優先承買權歸由原告行使，因而僅餘原告1人保留優先承買權，並無所謂優先承買權人競合之問題。為此，爰依民法第426條之2、土地法第104條規定提起本件訴訟，請求確認原告就系爭建物之優先承買權存在，及被告間之買賣關係不成立，並請求原告得按同一買賣條件承購系爭建物，如認系爭建物可分割，則優先承買系爭建物之範圍應係坐落於系爭

269地號土地之部分等語。

㈡並聲明：⑴確認原告對於陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間就系爭建物之買賣有優先承買權。⑵確認陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立。⑶附表所示建物應由原告按陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間之買賣價格優先承買。

二、被告則各以：

㈠鴻金寶公司辯以：系爭建物為訴外人姚陳謹(下以姓名稱之)所有，姚陳謹於95年間死亡後，由訴外人陳輝雄、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉繼承，陳輝雄於96年間死亡後，其應繼分由陳蘇霞再轉繼承，陳蘇霞並未向原告承租系爭269地號土地，而原告僅為系爭269地號土地之共有人之一，無權將系爭269地號土地出租他人。退一步言，縱原告有將系爭269地號土地出租予陳蘇霞，因陳蘇霞僅為系爭建物之公同共有人，且系爭建物共70平方公尺，但僅15平方公尺坐落於系爭269地號土地上，而前揭15平方公尺建物並無獨立所有權，故原告並無優先承買權。又系爭建物共70平方公尺，其中52平方公尺係坐落於系爭268地號土地上，而鴻金寶公司係向陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉買受系爭268地號土地應有部分1/2，並向其餘共有人買受其餘應有部分1/2，另買受系爭270、271地號土地全部應有部分，及買受系爭269地號土地應有部分336/360，在鴻金寶公司買受系爭建物所坐落土地大部分所有權而同時買受系爭建物時，原告就系爭建物並無優先承買權等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡姚碧雲則請求駁回原告之訴等語。

㈢陳蘇霞、姚錦雲、何姚金葉、家欣公司則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、系爭建物為未辦理保存登記之建物，面積為70平方公尺，其中52平方公尺坐落於系爭268地號土地、15平方公尺坐落於

系爭269地號土地、2平方公尺坐落於系爭271地號土地、1平方公尺則坐落於系爭270地號土地。原告係於100年4月11日因贈與取得系爭269地號土地應有部分2/150，為系爭269地號土地之共有人。陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉為系爭建物及其坐落土地之公同共有人，分別於108年12月26日、109年1月8日、109年1月9日、109年1月8日將系爭268地號土地公同共有1/2及系爭建物全部出售予家欣公司，且移轉登記予家欣公司指定之登記名義人即鴻金寶公司，鴻金寶公司並取得系爭建物全部之事實上處分權及系爭269地號土地應有部分336/360之所有權等情，有不動產買賣契約書、複丈成果圖、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料等件在卷可稽（見本院卷一第61至78、85頁，本院卷二第87至110頁），應堪認定。

四、本院之判斷：

原告主張其為系爭269地號土地共有人（應有部分2/150），原告將系爭269地號土地出租供坐落其上之系爭建物之事實上處分權人做為基地使用並按年收取租金，詎陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物出售予家欣公司，並移轉事實上處分權予鴻金寶公司時，並未依法通知原告，為此，原告依民法第426條之2、土地法第104條規定提起本訴，請求確認原告有優先承買權存在及行使優先承買權等情，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件所應審究者厥為：㈠原告對陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉就系爭269地號土地有無租賃關係存在？㈡原告就系爭建物之優先承買權是否存在？茲分項析述如下：

㈠原告對陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉就系爭269地號土地並無租賃關係存在：

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條本文定有明文。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（最高法院74年度台上字第913號判決意旨參照）。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第420條第1項定有明文。是租賃契約之成立，必須承租人與出租人間有成立租賃契約之合意，約定出租人以物租與他方使用收益，承租人支付租金而後可。準此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。準此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。

2.原告雖陳稱訴外人周賓鴻(下以姓名稱之)曾為系爭269地號土地共有人之一，並曾分受租金，訴外人周文彬(下以姓名稱之)則曾受系爭269地號土地之共有人即訴外人周順壽委託代收租金而在簽收簿上用印，租金簽收薄原先為訴外人周志鵬持有，現為不明之周家人所持有，原告100年間取得包含系爭269地號土地之持分後，即委託鄭傳興與其他周家人一同前往代為收取租金等情(見本院卷二第219至223頁）；惟查，周賓鴻於本院審理時證稱：「（問：剛才錄音中，鄭傳興說每年12月第一週有去收租金，證人答腔，證人是否有收受租金？）我有收到錢，但是什麼錢我不知道」、「（問：證人是否知道崇德街117號房屋《即系爭建物》坐落土地是何人所有？）不知道」、「（問：人家分錢給你時，有無說是什麼錢？）沒有，人家交給我我就收」等語（見本院卷二第290至29頁），而周文彬亦證稱：「（問：證人最後一次收租是何時？）應該幾年前吧」、「（問：原證11《即租金簽收簿》上寫110年12月5日收訖110年地租，其上也有證人之簽名？旁邊的手印也是證人所蓋印？）對。應該是」、「（問：這些租金收取後由何人保管？）周志鵬」、「（問： 周志鵬所保管之租金後來如何分配？） 應該是我們拿來繳稅金」、「（問： 為何你們可以收租金？） 我們是土地所有權人」、「（問：那些承租人是如何與你們有租

賃關係？）這要追溯到叔公輩，我也不知道為何，我們好幾代前就擁有這些土地」、「（問： 證人於高等法院111年度上字第154號案件審理時稱不知租金之作用，但今日卻改稱知道是收租繳稅？）我當時就有說並沒有定租約，我們當時就是收租拿來繳稅」等語（見本院卷二第336至338頁），由上開證人之證詞以觀，渠等所稱之費用收取，尚需追溯到周文彬之叔公輩，且未訂立租約，周文彬僅係後代子孫，要非當事人，就相關之法律關係並無法釐清，是渠等所稱「收租」之言已難採信。況原告就其每年是否收到租金及所分配之金額並未舉證證明，倘所收到之金額僅係足以繳納稅金，或可能僅係基於彼此情誼之土地使用費而非租金，則該費用之法律關係，究為使用費或租金尚有疑義。又原告陳稱租金簽收薄原先為周志鵬持有，現為不明之周家人所持有一情，姑不論該記載是否真實，揆諸租賃關係中之出租人與承租人間彼此係居於利害對立狀態，反由所謂承租之周家人單方製作收取紀錄，作為確定租金債權之時點與金額等攸關己身權益事項之依據，尚與經驗法則有悖。從而，原告主張其對陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉就系爭269地號土地有租賃關係存在乙節，尚難憑採。

㈡原告就系爭建物之優先承買權並不存在：

1.按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人；優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人；民法第426條之2第1項、第2項、第3項定有明文。又按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄；出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人；土地法第104條第1項前

段、第2項定有明文。

2.原告雖主張其取得系爭269地號土地應有部分2/150，為系爭269地號土地之共有人，其將系爭269地號土地出租供坐落其上之系爭建物之事實上處分權人做為基地使用並按年收取租金，嗣系爭建物之原所有權人陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉將系爭建物出售予家欣公司，並移轉事實上處分權予鴻金寶公司時，並未通知有優先承買權之原告，爰提起本件訴訟等情；惟原告與蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉間就系爭269地號土地之租賃關係就否存在，並無法舉證，業如前所述，尚與民法第426條之2、土地法第104條規定之情形不合。稽此，原告基於其為系爭269地號土地共有人之身分，主張其對系爭建物有優先承買權之存在云云，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第426條之2、土地法第104條第1項規定，請求確認原告對於系爭建物有優先承買權，及被告間讓與系爭建物事實上處分權之法律關係不成立，並行使優先承買權請求依陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉與家欣公司間所訂定買賣契約之相同條件承買系爭建物，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審究後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　陳靜茹

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　　112　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　蔡汶芯

附表：系爭建物坐落土地

01

門牌號碼	坐落土地地號	占用土地面積	系爭建物事實上處分權人
臺北市○○區○○街000號(即系爭建物)	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	52平方公尺	陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉公同共有
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	15平方公尺	陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉公同共有
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	1 平方公尺	陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉公同共有
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	2 平方公尺	陳蘇霞、姚錦雲、姚碧雲、何姚金葉公同共有

02

系爭建物坐落土地中原告為共有人者							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	信義區	犖和段	二	269	41	林鑾香：應有部分150分之2 李嘉誠：應有部分150分之8 鴻金寶事業股份有限公司：應有部分360分之336