臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2629號

原　　告　林鑾香
訴訟代理人　朱俊雄律師
　　陳韻鸚
被　　告　姚乞
000000000000000000
000000000000000000
　　鴻金保事業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　鄭玲芬
被　　告　家欣建設事業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　江春美
上列二人共同
訴訟代理人　劉錦隆律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國110年11月12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、程序部分：

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號裁判意

旨參照）。本件原告主張被告姚乞所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下分稱系爭268、269地號土地），原告為系爭269地號土地之所有權人，被告姚乞承租系爭269地號土地搭建系爭建物，故原告於被告姚乞出售系爭建物時，有優先承買權等語，為被告所否認，是兩造就原告對系爭建物有無優先購買權存在有所爭執，致原告之優先購買權存否不明確，原告得否行使優先購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。經查，本件原告起訴時原以姚乞及鴻金寶事業股份有限公司（下稱鴻金寶公司）為被告，聲明為：「㈠確認原告對於被告間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。㈡被告姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予被告鴻金寶公司之法律關係不成立。㈢系爭建物應由原告按被告間之買賣價格優先承買。」（見本院卷第11頁）。嗣於民國110年4月6日具狀追加家欣建設事業股份有限公司（下稱家欣公司）為被告，並變更聲明為：「㈠確認原告對於被告姚乞、家欣公司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。㈡被告姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予被告鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立。㈢系爭建物應由原告按被告姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買。」（見本院卷第133頁），經核原告所為其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，揆諸前揭規定，應予准許。

三、被告姚乞經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告起訴主張略以：系爭建物為被告姚乞所有，其中系爭建物坐落系爭269地號土地為原告所有，被告姚乞長年均向原告及其他土地所有人給付租金，然依民法第426條之2、土地法第104條規定，原告就系爭建物有優先承買權，被告姚乞將系爭建物出售予被告家欣公司，未通知原告是否優先承購。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購權存在，及被告間之買賣關係不成立，並請求按同一條件與承購系爭建物。如認系爭建物為可分割，則優先承買之範圍應係坐落於系爭269地號土地之部分等語，並聲明：㈠確認原告對於被告姚乞、家欣公司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。㈡被告姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予被告鴻金寶公司及家欣公司之法律關係不成立。㈢系爭建物應由原告按被告姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買。

二、被告鴻金寶公司、家欣公司則以：被告姚乞未向原告或其他共有人承租系爭269地號土地，且被告姚乞為系爭268地號土地之所有權人，系爭建物應係越界建築至系爭269地號土地。縱認有租賃關係存在，然系爭建物僅有25平方公尺坐落於系爭269地號土地上，並無獨立所有權，原告不得主張優先承買等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告姚乞未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠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，民法第426條之2第1項定有明文。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項亦定有明文。復按土地法第104條第1項規定旨在使地上建物

之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭（最高法院65年台上字第530號判決意旨參照）。又揆諸民法第426條之2立法理由，乃在於建築基地之出租人將基地出賣於第三人時，承租人之租賃權雖繼續存在，然其使用與所有仍不能合一，為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第104條而加以制定。準此，民法第426條之2第1項之條文既然亦係就「租用基地建築房屋」所為之規範，即應與土地法第104條第1項為相同之解釋。

㈡經查，系爭建物為未辦理保存登記之建物，面積為61平方公尺，其中36平方公尺坐落於系爭268地號土地、另25平方公尺坐落於系爭269地號土地，原告則於100年4月19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。被告姚乞於109年1月8日將系爭268地號土地應有部分1/2及系爭建物出售予被告家欣公司，並於109年3月24日將系爭268地號土地應有部分1/2移轉移轉登記予被告家欣公司指定之登記名義人即被告鴻金寶公司，被告鴻金寶公司取得系爭268地號土地全部所有權等情，有不動產買賣契約書、複丈成果圖、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料在卷可參（見本院卷第39頁至第42頁、第131頁、第181頁至第193頁、第265頁至第321頁），應堪認定。原告雖主張系爭建物有部分坐落於其共有之系爭269地號土地上，依民法第426條之2、土地法第104條規定，其就系爭建物有優先承購權存在云云。惟按土地法第104條規定應限於「僅基地」或「僅房屋」出賣時始有適用，基地及其上房屋同時出賣時，自無該條項優先承買權規定之適用（最高法院100年度台上字第802號、100年度台再字第55號判決意旨參照）。本件被告姚乞與家欣公司所訂立之不動產買賣契約，其買賣標的為系爭268地號土地應有部分1/2及系爭建物，非僅就土地或僅就建物為出賣。又縱系爭建物與原告所有系爭269地號土地

間有基地租賃關係，然系爭建物僅部分坐落原告共有之系爭269地號土地，其他部分坐落在系爭建物原所有人即被告姚乞之系爭268地號土地上，如認原告得對系爭建物全部行使優先承買權，則因原告就系爭268地號土地並無優先承買權，僅是使系爭建物位於系爭269地號土地範圍內之部分及系爭269地號土地合歸原告所有，就系爭268地號土地仍分歸他人所有，顯無從達到使基地上房屋合歸一人所有之目的。如認原告就系爭建物有優先承買權，而得按系爭建物坐落系爭268、269地號土地之面積比例，或得就系爭建物坐落系爭269地號土地之部分優先承買，如此將使原為單獨所有之系爭建物，變為共有，或使系爭建物割裂為二部分，除恐將有損建物之完整性外，系爭建物之事實上處分權亦將分屬不同人所有，法律關係更形複雜；且系爭建物與系爭268、269地號土地仍分屬不同之人所有，無法維持房屋與基地權利之一體性，而悖於民法第426條之2、土地法第104條之立法旨趣。是以，原告主張依前開規定，對於系爭建物有優先承買權存在，洵屬無據。

五、綜上所述，原告主張依民法第426條之2、土地法第104條第1項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被告姚乞、家欣公司所訂定買賣契約之同一價格承買系爭建物，均無理由，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，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　　110　　年　　12　　月　　10　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　110　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　林怡秀