

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3041號

原告 林鑾香
訴訟代理人 朱俊雄律師
黃國益律師
林庭伊律師
複代理人 陳宏銘律師
陳思穎律師
黃奕欣律師
徐皓

訴訟代理人 陳韻鸚
被告 鴻金寶事業股份有限公司

法定代理人 鄭玲芬

被告 黃萬益

高黃美智

黃種德

黃種楷

黃種佳

家欣建設事業股份有限公司

法定代理人 江春美

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112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原告之訴駁回。

03 訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面

06 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
07 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
08 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
09 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，
10 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
11 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
12 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意
13 旨參照）。本件原告主張被告黃萬益、高黃美智、黃種德、
14 黃種楷、黃種佳（下稱被告黃萬益等5人）所有未辦保存登記
15 之門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物（下稱系爭建
16 物），坐落於臺北市○○區○○段○○段000號土地（下稱
17 系爭266號土地）、261-5地號土地（下稱系爭土地），原告
18 為系爭土地之所有權人，被告黃萬益承租系爭土地搭建系爭
19 建物，故被告黃萬益等5人出售系爭建物時，有優先承買權
20 等語，為被告所否認，是兩造就原告對系爭建物有無優先購
21 買權存在有所爭執，致原告之優先購買權存否不明確，原告
22 得否行使優先購買權之私法上地位即有不妥之狀態，而原告
23 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
24 訴訟之法律上利益，合先敘明。

25 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
26 基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
27 分別定有明文。查原告起訴時原僅以黃萬益及鴻金寶事業股
28 份有限公司（下稱鴻金寶公司）為被告，並聲明：「(一)確認
29 原告就被告間系爭建物之買賣關係有優先承買權；(二)被告黃
30 萬益將系爭建物之事實上處分權轉讓予被告鴻金寶公司之法
31 律關係不成立；(三)系爭建物應由原告按被告間之買賣價格優

先承買。」，嗣於民國111年1月27日具狀追加黃種德、黃種楷、黃種佳、高黃美智(下稱黃種德等4人)及家欣建設事業股份有限公司(下稱家欣公司)為被告，並於111年10月25日以書狀變更聲明為：「(一)確認原告就被告黃萬益等5人與被告家欣公司間就如附表所示建物之買賣關係有優先承買權；(二)確認被告黃萬益等5人將附表所示建物之事實上處分權轉讓予被告家欣公司及鴻金寶公司之法律關係不成立；(三)附表所示建物應由原告按被告黃萬益等5人與被告家欣公司間之買賣價格優先承買。」(見本院卷(二)第45-46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、又被告鴻金寶公司、黃萬益等5人、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：

(一)系爭建物坐落於系爭266號土地及系爭土地，系爭建物之事實上處分權人長期均有給付租金予系爭266號土地及系爭土地所有權人即周家之人，訴外人周賓鴻前因曾為土地共有人之一，曾分配到租金，而持有租金簽收簿(下稱系爭簽收簿)。原告於100年自前手周桐堯受讓取得系爭土地之持分後，將其持分出租供系爭建物之事實上處分權人做為基地使用，並委由代理人鄭傳興代為收取租金，鄭傳興與原告每年連同另一地主李嘉誠之土地持分，合計可分得3萬多元，故原告亦為系爭土地之出租人。嗣被告黃種德等4人分別於108年12月20日將系爭建物及系爭266地號土地出售予被告家欣公司，各自簽訂不動產買賣契約書(下合稱系爭買賣契約)，並約定登記予被告鴻金寶公司。惟系爭建物部分座落於原告所有之系爭土地，系爭建物對於系爭土地既有基地租賃關係存在，系爭建物為被告黃萬益等5人所有，原告自得請求確

01 認其對於系爭土地有優先購買權存在，並本於基地出租人之
02 地位，爰依民法第426條之2及土地法第104條規定，請求確
03 認原告對系爭建物有優先承買權存在，並主張依家欣公司買
04 賣之價格優先承買。並聲明：1. 確認原告就被告黃萬益等5
05 人與被告家欣公司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權；
06 2. 確認被告黃萬益等5人將系爭建物之事實上處分權轉讓予
07 被告家欣公司及鴻金寶公司之法律關係不成立；3. 系爭建物
08 應由原告按被告黃萬益等5人與被告家欣公司間之買賣價格
09 優先承買。

10 (二)對被告答辯之陳述：

11 1. 被告鴻金寶公司雖辯稱系爭土地由周桐堯移轉予原告之原因
12 關係係買賣，而周桐堯出賣予原告時並未通知出賣時之房屋
13 所有人，故其出賣及物權移轉不得對抗被告云云，然而系爭
14 土地之土地登記簿謄本與臺北市松山地政事務所異動索引表
15 均載明係周桐堯贈與予原告，被告之主張與公文書記載不
16 符，應由被告就其主張負擔舉證責任。且原告於100年取得
17 土地後委由鄭傳興收租，此為長期為人所知之事實，被告顯
18 已實質上受出賣通知，而卷內並無任何被告等人對於周桐堯
19 移轉土地予原告之時主張優先承買權之事證，依民法第426
20 條之2第2項、土地法第104條第2項，應認被告業放棄其優
21 先承買之權利。

22 2. 被告鴻金寶公司再辯稱系爭建物之面積為80平方公尺，而僅
23 28平方公尺坐落於系爭土地，坐落之房屋無獨立所有權因此
24 原告無優先承買權云云。依實務見解，在向他人承租土地而
25 成為優先承買權標的之建物，坐落於複數土地上之情形，不
26 得遽謂其中之一基地之出租人對建物無優先承買權，而係應
27 承認其仍「有」優先承買權，僅係承買之「範圍」問題。實
28 務見解並認為，在有多數優先承買權人之情形，得為共同優
29 先承買權之主張，或依照各自權利比例主張。

30 二、被告鴻金寶公司則以：

31 (一)系爭建物原為被告高黃美智及黃種德所有，被告黃萬益從來

01 不是系爭建物之所有人或事實上處分權人，被告鴻金寶公司
02 亦未曾就系爭建物與被告黃萬益成立買賣契約。被告黃種德
03 等4人就系爭土地，並未與原告存在基地租賃關係，原告係
04 在被告提出與被告黃種德等4人之買賣契約後，方主張與被
05 告黃種德等4人有租賃關係，原告與被告黃種德等4人間豈會
06 基地租賃關係存在？又被告黃萬益既非系爭建物之所有人或
07 事實上處分權人，被告亦未向黃萬益買受系爭建物，故不論
08 黃萬益是否曾經給付租金，均與系爭建物或基地無關。租金
09 為租賃契約成立之要素，本件起訴迄今已2年餘，原告仍無
10 法說明其主張之基地租賃契約租金如何計算，豈會有基地租
11 賃契約存在。原告所提系爭簽收簿有記載「收訖110租12310
12 0元，110.12.5日」，惟系爭土地在109年5月11日已登記為
13 被告所有，被告之前手顯然不可能在110年12月5日付租，足
14 證原告所稱之每年收租與被告之前手無關。縱認系爭土地之
15 所有人與系爭建物之所有人間有基地租賃關係，惟原告僅為
16 系爭土地之共有人之一，若系爭土地之所有人於系爭建物出
17 賣時有優先購買權，該優先購買權亦為系爭土地之全體共有
18 人所共有，依民法第819條第2項規定，該優先購買權之行使
19 應得全體共有人之同意。

20 (二)依最高法院108年台上字第1423號判決見解，按基地出賣
21 時，承租人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先
22 購買之權，其規範意旨在保護現有房屋所有權人之權益，土
23 地所有權之歸屬及利用，於公平合理之原則下，歸併同一
24 人。所謂基地承租人，係指承租基地在其上興建建物之承租
25 人，如所承租之範圍僅為基地之一部，就其餘部分並無承租
26 權，於基地出賣時，其優先承買權之範圍，應限於承租範圍
27 內之基地。退一步言，縱認原告為系爭土地之出租人之一，
28 因系爭建物共80平方公尺，但僅28平方公尺座落在系爭土地
29 上，而座落在系爭土地上之28平方公尺建物並無獨立所有
30 權，故原告並無優先承買權。系爭建物共80平方公尺，其中
31 52平方公尺座落在266地號土地，而被告係向被告黃種德等4

人買受266地號土地，並同時買受座落其上之系爭建物。被告除向被告黃種德等4人買受系爭建物外，另向第三人買受系爭土地持分336/360，若系爭土地之共有人對系爭建物有優先購買權，則被告繼受系爭土地前手之權利後，就系爭建物亦應有優先購買權，從而在買受人為優先購買權人之情況下，原告就系爭建物應無優先購買權等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、被告黃萬益、高黃美智、黃種德、黃種楷、黃種佳、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。

四、法院得心證之理由

(一)系爭建物為未辦理保存登記之建物，面積為80平方公尺，其中52平方公尺坐落於系爭266地號土地、25平方公尺坐落於系爭土地；原告於100年4月19日自周桐堯以贈與為原因取得系爭土地應有部分2/150，為系爭土地之共有人。被告黃種德等4人為系爭建物坐落土地之共同共有人，被告高黃美智、黃種德並為系爭建物於95年至108年度之房屋稅籍資料登記名義人；被告黃種德等4人於108年12月20日將系爭266地號土地所有權權利範圍1/2、3/18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266地號土地之所有權等情，有不動產買賣契約書、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、覆丈成果圖影本、臺北市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表、地籍圖謄本等件在卷可稽（見本院卷(一)第51-58頁、第103-186頁、第197頁、第302-329頁、卷(二)第139頁），應堪認定。

(二)原告主張其為系爭土地共有人，原告將系爭土地出租與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，被告黃萬益等5人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，原告依民法第426條之2、土地法第104條規定提起本訴，請求確認原告就系

01 爭建物有優先承買權存在及行使優先承買權等情，為被告所
02 否認，並以前詞置辯，則本件所應審究者厥為：1.原告對黃
03 萬益等5人就系爭土地有無租賃關係存在？2.原告就系爭建
04 物之優先承買權是否存在？茲分項析述如下：

05 1.原告與黃萬益等5人就系爭土地並無租賃關係存在：

06 (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，
07 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
08 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
09 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
10 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
11 法院74年度台上字第913號判決意旨參照）。次按稱租賃
12 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付
13 租金之契約。民法第420條第1項定有明文。是租賃契約之成
14 立，必須承租人與出租人間有成立租賃契約之合意，約定出
15 租人以物租與他方使用收益，承租人支付租金而後可。準
16 此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須
17 具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。準
18 此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須
19 具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。

20 (2)原告雖主張周賓鴻曾為系爭266地號土地共有人之一，並曾
21 分配系爭建物之租金，而持有系爭簽收簿，原告自100年自
22 前手周桐堯受讓取得系爭土地之持分後，將其持分出租供系
23 爭建物之事實上處分權人做為基地使用，並委由代理人鄭傳
24 興代為收取租金等語，另提出系爭簽收簿翻拍照片、對話錄
25 音及譯文及另案證人周文彬之證詞為證（本院卷(一)第599-60
26 2頁、卷(二)第81-83頁、第231-255頁）。觀以原告所提系爭
27 簽收簿翻拍照片僅約略可看出記載收訖各年度地租之字樣，
28 並有周文彬、周志鵬等周姓之人之簽名或蓋章，惟並未見記
29 載系爭土地及系爭建物之內容，亦未有出租人與承租人之記
30 載，更未見有原告與被告黃萬益等5人就系爭土地有租賃關
31 係或繼受租賃契約關係之約定，至錄音譯文之內容亦僅簡略

提及收租金之經過，並未提及租賃契約之當事人為何，自難認定原告與黃萬益等5人就系爭土地有租賃關係存在。又查證人即原告之前夫鄭傳興於本院審理時證稱：「（問：你和林鑾香有取得臺北市○○區○○段○○段00000 地號土地嗎？何時取得？怎麼取得？取得之面積為何？）有，約100年左右，如何取得在偵查中，取得面積兩人合計1/15。」、「（問：113 號建物與臺北市○○區○○段○○段000 000 000 地號土地間是否有租賃關係？你怎麼知道有租賃關係？）」、「（問：113 號建物與臺北市○○區○○段○○段000 000000 地號土地間是否有租賃關係？你怎麼知道有租賃關係？）有租賃關係，因為我每年會收房租。」、「（問：周賓鴻、周義雄、周順壽、周文彬、周伯杉等人知道崇德街113號建物與261-5地號土地間之租賃關係嗎？）知道。」、「（問：你如何知道他們知道有租賃關係？）周義雄、周順壽、周文彬有到現場收過租金。」、「（問：林鑾香自何時開始出租261-5 地號土地與113 號建物之事實上處分權人？租金若干？如何收取？）取得土地後年底約100年，那時候收租金我在後面，我不知道個別金額，只知道總金額。總金額是111 、113 、115、117 、土地公廟130號、還有一個不太記得，加起來40幾萬。」、「（問：你知道113號建物之事實上處分權人是從何時開始支付租金嗎？）很久了，幾十年了。是不定期租約。」、「（提示原證8），請問證人有看過這本簿子嗎？你在什麼情況下看到？裡面的字是誰寫的？這裡面是寫什麼？）有看過，我有請土地公廟的承租人拿給我看，第一頁上面的周文彬一定是他自己簽的，還有手印，下面的107 年地租周志鵬也是他們自己簽的。」、「（承上，當時周家收租金時，有無看到這個本子是周家人親自簽的？）有。承租人有一本，周家人也有一本。周家那本我不確定，都是周志鵬拿在手上，我沒有看到，但承租人每人都有一本。現場有看到他們互相簽本子。」等語（見本院卷(二)第110-114頁），是證人鄭傳興雖

證稱原告所有之系爭土地與系爭建物有租賃關係存在，惟證人並未證稱原告與被告黃萬益等5人就系爭土地與系爭建物有租賃關係存在，自難認原告與被告黃萬益等5人就系爭建物有租賃關係，且細譯證人所述收取租金之過程，主要為周家之人出面向承租人收取租金及在系爭簽收簿上簽名之經過，證人鄭傳興雖有一同到場，因鄭傳興並未代理原告直接向承租人收取租金，難認系爭土地之承租人有以原告為出租人並交付租金與原告以成立租賃契約之意，衡以證人鄭傳興為原告之前夫，就原告與系爭建物是否存有租賃關係一事，應屬利益關係相同且密切之人，自難僅憑證人鄭傳興之證述即認原告與被告黃萬益等5人就系爭土地有租賃關係存在。

(3)另證人周文彬於另案之證詞（卷二）第231-255頁）所稱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。原告所提事證尚難認定與被告黃萬益等5人有租賃關係存在，已如前所述，又原告陳稱系爭簽收簿原先為周志鵬持有，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間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，原告主張其對黃萬益等5人就系爭土地有租賃關係存在乙節，尚難憑採。

2.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

01 出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買
02 權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放
03 棄；出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約
04 者，其契約不得對抗優先購買權人；土地法第104條第1項前
05 段、第2項定有明文。

06 (2)原告雖主張為系爭土地之共有人，其將系爭土地出租供坐落
07 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
08 租金，嗣系爭建物之原所有權人黃萬益等5人將系爭建物出
09 售予家欣公司，並移轉事實上處分權予鴻金寶公司時，並未
10 通知有優先承買權之原告，爰提起本件訴訟等情；惟原告與
11 黃萬益等5人間就系爭土地之租賃關係就否存在，並無法舉
12 證，業如前所述，尚與民法第426條之2、土地法第104條規
13 定之情形不合。稽此，原告基於其為系爭土地共有人之身
14 分，主張其對系爭建物有優先承買權之存在云云，即屬無
15 據。

16 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
17 定，主張對系爭建物有優先承買權，併聲明：(一)確認原告就
18 被告黃萬益等5人與被告家欣公司間就如附表所示建物之買
19 賣關係有優先承買權；(二)確認被告黃萬益等5人將附表所示
20 建物之事實上處分權轉讓予被告家欣公司及鴻金寶公司之法
21 律關係不成立；(三)附表所示建物應由原告按被告黃萬益等5
22 人與被告家欣公司間之買賣價格優先承買等請求，均無理
23 由，應予駁回。

24 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
25 審究後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
28 民事第八庭 法 官 陳宣每

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
02 書記官 連晨宇

03 附表：系爭建物坐落土地
04

門牌號碼	坐落土地地號	占用土地面積
臺北市○○	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	52平方公尺
區○○街000 號(即系爭建 物)	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	28平方公尺