

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第13號

原告 林明科

訴訟代理人 楊晉佳律師

李冠璋律師

侯慶辰律師（110年4月6日解除委任）

上一人

複代理人 李振寧律師（110年4月6日解除委任）

被告 豐泰資產管理股份有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

上列當事人間確認優先承買權存在事件，本院於民國110年8月11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。查原告起訴時原聲明：「確認原告對如附表所示不動產之權利範圍，有優先承購權利存在。」（見本院卷第7頁），嗣於民國110年4月1日具狀變更聲明為：「先位聲明：確認原告對如附表所示之不動產，有優先承買權存在。備位聲明：確認第三人合作金庫商業銀行股份有限公司對如

附表所示之不動產，有優先承買權存在，並得由原告代位行使優先承買之意思表示。」（見本院卷第153頁），核其請求之基礎事實，均係基於原告就如附表所示不動產（下稱系爭建物）有無優先購買權所生之爭執，爭點有其共同性，且訴訟及證據資料有同一性，基礎事實應屬同一，依前揭規定，其訴之變更應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告前與訴外人周婀娜，及由原告擔任實際負責人之宇馥建設股份有限公司（原名為羽富建設股份有限公司、以下稱宇馥建設公司），就座落於臺北市○○區○○段○○段0000000000地號之土地，協議合建大樓，且為使建案順利興建完成，原告、訴外人周婀娜及宇馥建設公司，與訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）、合作金庫銀行信託部、合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司），於99年11月17日，共同簽署「不動產信託契約書」（下稱系爭信託契約）。原告、訴外人周婀娜即依系爭信託契約之約定，共同提供所有座落於臺北市○○區○○段○○段0000000000地號之土地，其後合併為臺北市○○區○○段○○段0000地號（面積395平方公尺、下稱系爭基地），合併後原告持分為360/395，訴外人周婀娜之持分則為35/395，嗣經原告及訴外人周婀娜於99年12月9日依約辦理信託登記予訴外人合作金庫銀行所有，故原告為系爭基地權利範圍360/395之實質所有權人。

（二）坐落系爭基地上所興建開發且已辦理建物所有權登記予訴外人宇馥建設公司之系爭建物，因訴外人宇馥建設公司積欠訴外人合作金庫銀行債務未清償而遭強制執行，經本院民事執行處108年度司執字第62225號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，且業於109年3月23日以新臺幣（下同）108,

888,000元由被告拍定。又原告既為系爭基地權利範圍360/395之實質所有權人，則依民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項及土地法第104條之規定，原告就系爭建物自得主張優先承買權。退步言，坐落系爭基地之系爭建物既經強制執行程序由被告拍定，而系爭基地目前信託登記於受託人即訴外人合作金庫銀行名下，則訴外人合作金庫銀行應依信託法第22條、系爭信託契約第7條第1項及第11條第1款等規定，以善良管理人之注意義務，本於信託目的妥善管理受託之系爭基地，自應就系爭建物行使優先承買權，避免系爭基地與坐落其上之系爭建物所有權歧異，致無法發揮最大經濟效益；且於系爭信託契約終止時，依信託法第65條、系爭信託契約第9條第2款、第3款之規定，應於就系爭基地塗銷信託登記並將原告權利範圍360/395部分回復登記為原告所有。原告及訴外人宇馥建設公司已於109年5月6日以系爭建物因強制執行程序遭被告拍定為由寄發存證信函予訴外人合作金庫銀行終止系爭信託契約，並向該銀行要求就系爭建物應向本院民事執行處聲明行使優先承買權，惟訴外人合作金庫銀行仍怠於行使優先承買權，則原告基於前述信託法及系爭信託契約上之請求權，為保全系爭基地之價值及信託關係消滅時之信託財產返還請求權，爰依民法第242條規定，代位訴外人合作金庫銀行就系爭建物行使民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項及土地法第104條規定之優先承買權。又原告業於109年5月8日具狀向本院民事執行處聲明行使優先承買權，惟因被告否認，致原告私法上地位有受侵害之危險，為此，提起本件訴訟，並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告則以：原告非系爭基地所有權人，根本無法依民法物權編施行法第8條之5第7項規定行使優先承買權。且原告主張業依系爭信託契約第14條第3項第1款終止系爭信託契約云云，惟依原告提出之系爭信託契約，委託人為原告、周姍娜及宇馥建設公司，受託人則為合作金庫銀行、合眾建經公司，則如要合法終止系爭信託契約，應由委託人全體向受託人全

體為終止之意思表示，方屬合法。然原告提出原證5存證信函，寄件人僅原告，收件人僅合作金庫銀行信託部，顯然未符合合法終止之要件。又原告一方面主張終止系爭信託契約，一方面又代位受託人即訴外人合作金庫銀行行使優先承買權，則如系爭信託契約業已終止(假設語氣)，則原告如何代位？又原告雖稱其為保全信託法第22條、第65條、系爭信託契約第7條第1項及第11條第1款等所定請求權，故主張代位訴外人合作金庫銀行行使優先權云云，惟上開規定及約定，均非請求權基礎，原告所主張之代位權利，於法無據。再依系爭執行事件卷顯示，原告為系爭執行事件之債務人，依強制執行法113條準用第70條第6項規定，原告依法不得應買系爭建物。系爭建物業由被告以108,888,000元拍定，且被告業已繳納21,000,000元保證金，現因原告提起本件訴訟，致未能取得權利移轉證書，嚴重影響被告權益。本件原告之訴均無理由，應予駁回，爰答辯聲明：原告之訴駁回。

### 三、不爭執事項：

(一)本院系爭執行事件，於109年3月23日就訴外人宇馥建設公司所有之系爭建物進行特別變賣程序後之減價拍賣，由被告以108,888,000元拍定，惟尚未核發權利移轉證書。

(二)原告、訴外人周婀娜及宇馥建設公司，與訴外人合作金庫銀行、合作金庫銀行信託部、合眾建經公司，於99年11月17日共同簽署系爭信託契約。系爭基地於99年12月9日辦妥信託登記完畢。

四、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。而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（最高法院52年臺上字第1240號裁判要旨參照）。查原告主張就系爭建物有優先購買權存在一節，為被告所否認，故原告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

01 決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，應有  
02 確認利益，合先說明。

03 五、得心證理由：

04 (一)本件無土地法第104條第1項之適用：

05 1.按土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權  
06 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地  
07 所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬  
08 不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租  
09 賃關係存在之情形而言，最高法院69年台上字第945號著有  
10 裁判可參。又查土地法第104條第1項於64年7月24日修正  
11 時，將原規定：「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購  
12 買之權，房屋出賣時，基地所有權人有同樣條件優先購買之  
13 權」，擴張為：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有  
14 依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有  
15 依同樣條件優先購買之權。……」，其修正理由固提及：  
16 「……為配合憲法第一百四十二條及耕地三七五減租條例之  
17 規定，保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、  
18 承租人或其他合法使用人之權益」等語。惟尋繹其在立法院  
19 修正過程，行政院所提修正草案原為「基地出賣時，地上權  
20 人、承租人或其他合法使用人有依同樣條件優先購買之  
21 權……」，立法院考量「其他合法使用人」範圍廣，裁量幅  
22 度過大，恐形成不公現象，而因該合法使用人意指典權人，  
23 即逕以典權人取代合法使用人，通過現行條文。是現行法除  
24 租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然  
25 非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用  
26 方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購  
27 買權利人之範圍，有礙交易之安定性。且最高法院67年台上  
28 字第3887號裁判意旨謂：「土地法第一百零四條第一項，在  
29 六十四年七月二十四日修正公布前，其原文為『基地出賣  
30 時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地  
31 所有權人有依同樣條件優先購買之權』，修正後，已擴張為

『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』，條文內所稱之房屋，既未特別限定承租人之房屋，則依其一貫之文義，地上權人，典權人之房屋自應一併包括在內。」僅在闡釋修正後土地法第104條第1項所謂房屋出賣時，基地所有人有依同樣條件優先購買之權，既未特別限定承租人之房屋，依該條一貫之文義，地上權人、典權人之房屋自應包括在內而已，並未進而闡論其他有權占有基地建築房屋情形，亦得行使該條之優先權（最高法院101年度台上字第567號判決意旨參照）。

2. 查系爭基地原為原告及訴外人周婀娜所有，於99年12月9日以信託為原因而信託登記予訴外人合作金庫銀行。嗣系爭建物起造後，於105年12月8日取得105使字第250號使用執照，而於106年1月19日完成所有權第1次登記，因訴外人宇馥建設公司未配合訴外人合眾建經公司辦理塗銷信託登記，經訴外人合眾建經公司提起訴訟取得本院107年重訴字第920號勝訴判決確定，並於108年6月10日依該判決將系爭建物塗銷信託登記並移轉所有權登記予訴外人宇馥建設公司。有系爭建物謄本、臺北市政府都市發展局105使字第250號使用執照、臺北市建成地政事務所異動索引表等件可佐（見系爭執行事件卷(一)、未編頁碼及本院卷第33頁），復經調閱本院系爭執行事件卷宗核之無誤，堪信屬實。而由上開卷證觀之，系爭建物雖由原告、訴外人周婀娜提供所有之系爭基地而為起造，堪認原告、訴外人周婀娜僅係同意訴外人宇馥建設公司在系爭基地上建造系爭建物，其等之間並無其他租賃、地上權、典權等法律關係之約定或設定，因此，系爭建物存在於系爭基地之初始，其所有權人間即未有租賃、地上權、典權等法律關係之存在。依此，原告及訴外人合作金庫銀行固然分別為系爭基地權利範圍360/395之信託財產委託人、受信託登記人，然其等均與系爭建物所有權人宇馥建設公司間並無

租賃、地上權、典權等法律關係之存在，則系爭建物出賣時，原告或訴外人合作金庫銀行自無依土地法第104條第1項後段主張對系爭建物有優先承買權之可言。

(二)本件無民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項之適用：

又原告主張本件有民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項所定優先承買權規定之適用云云。按民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。區分所有建築物之專有部分，依第2項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第3項或第5項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告5日。優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。民法物權編施行法第8條之5第2項、第5項、第7項定有明文，由法條文義可知該等規定之適用限於「民法物權編修正施行前（98年1月23日前），區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有」之情形。而本件系爭建物起造後，於105年12月8日取得105使字第250號使用執照，而於106年1月19日完成所有權第1次登記，嗣於108年6月10日塗銷信託登記並移轉所有權登記予訴外人宇馥建設公司等情，已業如前述，顯與限於「民法物權編修正施行前」（98年1月23日前）之上開規定不符，故本件並無民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項規定之適用，則原告或訴外人合作金庫銀行均無民法物權編施行法第8條之5第5項、第7項之優先承買權，至為明確。

(三)原告之訴是否有理由？

基上，本件原告、訴外人合作金庫銀行均不符合土地法第104條第1項、民法物權編施行法第8條之5第5項及第7項所定得優先承買系爭建物之要件，原告訴請確認，自無理由。又

訴外人合作金庫銀行既無優先承買權，原告自無從代位訴外人合作金庫銀行行使優先承買權，原告此部分之訴，亦屬無理由，均應予駁回。至原告援引臺灣高等法院101年度重上字第435號等多則民事判決(見本院卷第181至234、291至304頁)，均旨在說明土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條所定之優先承買權與強制執行法第113條、第70條第6項規定之適用關係，及土地法第104條第2項所定期間之認定依據等闡釋，核與本件原告根本無優先承買權之情形，顯然不同，自無法比附援引，亦不足為有利原告之認定，附此敘明。

六、綜上所述，原告主張依土地法第104條第1項、民法物權編施行法第8條之5第5項及第7項等規定有優先購買權云云，尚屬無據，從而，其先位訴請確認就系爭建物有優先承買權存在，備位訴請確認訴外人合作金庫銀行對系爭建物，有優先承買權存在，並得由原告代位行使優先承買之意思表示，均無理由，應予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 24 日  
民事第二庭 法 官 林禎瑩

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 9 月 27 日  
書記官 鄭玉佩

附表:建物(臺北市大安區金華段一小段)

| 編號 | 建號 | 基地座落 | 建築式樣主要建築材 | 建物面積(平方公尺) |            | 權利範圍 |
|----|----|------|-----------|------------|------------|------|
|    |    | 建物門牌 |           | 樓層面積合計     | 附屬建物主要建築材料 |      |

|   |      |                                                                                                                                                                   | 料及房<br>屋層數               |                        | 及用途                 |    |
|---|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|----|
| 1 | 3644 | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000地號<br>新生南路<br>二段16巷<br>10號2樓                                                                                                      | 7層樓鋼<br>筋混凝<br>土造住<br>家用 | 二層:145.49<br>合計:145.49 | 陽台:15.96<br>雨遮:8.10 | 全部 |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1451(含停車位編號B2車位編號08，權利範圍10000分之165。含停車位編號B2車位編號09，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號，51.21平方公尺，權利範圍10000分之1664。所有人:宇馥建設股份有限公司。 |                          |                        |                     |    |
| 2 | 3645 | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000地號<br>新生南路<br>二段16巷<br>10號3樓                                                                                                      | 7層樓鋼<br>筋混凝<br>土造住<br>家用 | 三層:145.49<br>合計:145.49 | 陽台:15.96<br>雨遮:8.10 | 全部 |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1581(含停車位編號B1車位編號01，權利範圍10000分之295。含停車位編號B2車位編號10，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號51.21平方公尺，權利範圍10000分之1664。所有人:宇馥建設股份有限公司。  |                          |                        |                     |    |
| 3 | 3646 | 臺北市<br>○○區                                                                                                                                                        | 7層樓鋼<br>筋混凝              | 四層:145.49<br>合計:145.49 | 陽台:15.96<br>雨遮:8.10 | 全部 |

|   |      |                                                                                                                                                                  |                          |                        |                     |    |
|---|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|----|
|   |      | ○○段<br>○○段<br>0000地號<br>新生南路<br>二段16巷<br>10號4樓                                                                                                                   | 土造住<br>家用                |                        |                     |    |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1581(含停車位編號B1車位編號03，權利範圍10000分之295。含停車位編號B2車位編號11，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號51.21平方公尺，權利範圍10000分之1664。所有人:宇馥建設股份有限公司。 |                          |                        |                     |    |
| 4 | 3647 | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000地號<br>新生南路<br>二段16巷<br>10號5樓                                                                                                     | 7層樓鋼<br>筋混凝<br>土造住<br>家用 | 五層:136.83<br>合計:136.83 | 陽台:15.14<br>雨遮:5.28 | 全部 |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1515(含停車位編號B2車位編號05，權利範圍10000分之295。含停車位編號B2車位編號12，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號51.21平方公尺，權利範圍10000分之1664。所有人:宇馥建設股份有限公司。 |                          |                        |                     |    |
| 5 | 3648 | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000地號<br>新生南路                                                                                                                       | 7層樓鋼<br>筋混凝<br>土造住<br>家用 | 六層:101.19<br>合計:101.19 | 陽台:11.27            | 全部 |

|   |      |                                                                                                                                                                  |                          |                                   |         |    |
|---|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------|----|
|   |      | 二段16巷<br>10號6樓                                                                                                                                                   |                          |                                   |         |    |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1240(含停車位編號B2車位編號06，權利範圍10000分之295。含停車位編號B2車位編號13，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號51.21平方公尺，權利範圍10000分之1668。所有人:宇馥建設股份有限公司。 |                          |                                   |         |    |
| 6 | 3649 | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000地號<br><br>新生南路<br>二段16巷<br>10號7樓                                                                                                 | 7層樓鋼<br>筋混凝<br>土造住<br>家用 | 七層:77.63<br>夾層:35.03<br>合計:112.66 | 陽台:4.65 | 全部 |
|   | 備考   | 共有部分金華段一小段3650建號916.95平方公尺，權利範圍10000分1236(含停車位編號B1車位編號04，權利範圍10000分之255。含停車位編號B2車位編號14，權利範圍10000分之165)。共有部分金華段一小段3651建號51.21平方公尺，權利範圍10000分之1676。所有人:宇馥建設股份有限公司。 |                          |                                   |         |    |