

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第864號

原告 林鑾香

訴訟代理人 朱俊雄律師

林庭伊律師

黃國益律師

複代理人 陳思穎律師

陳宏銘律師

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 姚乞

王素琴

王素芬

王慶祥

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：

主 文

原告之訴駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 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
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
06 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
07 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
08 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
09 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
10 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判意
11 旨參照）。本件原告主張訴外人王陳淑美所有未辦保存登記
12 門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物（下稱系爭建物），
13 坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地
14 （下稱系爭263、265地號土地）及261-4地號土地（下稱系
15 爭土地），原告為系爭土地之所有權人，王陳淑美承租系爭
16 土地搭建系爭建物，嗣王陳淑美死亡後，被告姚乞與王陳淑
17 美之繼承人亦即被告王素芬、王素琴、王慶祥等人出售系爭
18 建物時，原告有優先承買權等語，為被告所否認，是兩造就
19 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
20 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
21 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
22 之，則原告有提起本件確認訴訟之法律上利益，合先敘明。

23 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
24 基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
25 分別定有明文。查原告起訴時原聲明為：「(一)確認原告就被
26 告間系爭建物之買賣關係有優先承買權；(二)被告王陳淑美之
27 繼承人將系爭建物之事實上處分權轉讓予被告鴻金寶事業股
28 份有限公司（下稱鴻金寶公司）之法律關係不成立；(三)系爭
29 建物應由原告按被告鴻金寶公司與王陳淑美之買賣價格優先
30 承買。」，嗣於民國111年4月22日追加被告姚乞、家欣建設
31 事業股份有限公司（下稱家欣公司），並於111年10月17日

01 以書狀變更聲明為：「(一)確認原告就被告姚乞、王素琴、王
02 素芬、王慶祥(下稱被告姚乞等4人)與被告家欣公司間就系
03 爭建物之買賣關係有優先承買權；(二)確認被告姚乞等4人將
04 系爭建物之事實上處分權轉讓予被告家欣公司及鴻金寶公司
05 之法律關係不成立；(三)系爭建物應由原告按被告姚乞等4人
06 與被告家欣公司間之買賣價格優先承買。」(見本院卷第42
07 1-422頁)，經核原告所為其請求之基礎事實同一，與原訴
08 間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續
09 進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准
10 許。

11 三、又被告鴻金寶公司、姚乞等4人、家欣公司經合法通知，均
12 未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
13 各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體方面

15 一、原告起訴主張：

16 (一)王陳淑美所有系爭建物坐落於系爭263、265地號土地及系爭
17 土地，伊為系爭土地之所有人。嗣王陳淑美死亡後，被告姚
18 乞與王陳淑美之繼承人亦即被告王素芬、王素琴、王慶祥等
19 人分別於109年1月8日、108年12月26日、108年12月26日、1
20 09年1月15日將系爭建物及系爭265地號土地出售予被告家欣
21 公司，各自簽訂不動產買賣契約書(下合稱系爭買賣契約)
22 (本院110年度補字第292號卷(下稱補字卷)第37至52
23 頁)，並依約定登記予被告鴻金寶公司。因系爭建物座落於
24 原告所有之系爭土地，王陳淑美長期均有給付原告及其他土
25 地所有權人土地租金，訴外人周賓鴻前因曾為系爭土地共有
26 人之一，曾分配系爭建物之租金，而持有租金簽收簿(下稱
27 系爭簽收簿)。原告自100年取得系爭土地之持分後，將其持
28 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
29 鄭傳興代為收取租金，取得年租金約3萬多元(與共有人李
30 嘉誠分配)，每年年尾收取乙次，上開鄭傳興受託前往收取
31 租金之事實，有鄭傳興與周賓鴻之錄音及錄音譯文可證。系

01 爭建物對於系爭土地既有基地租賃關係存在，原告自得請求
02 確認其對於系爭土地有優先購買權存在，爰並本於基地出租
03 人之地位，依民法第426條之2及土地法第104條規定，請求
04 確認原告對系爭建物有優先承買權存在，並主張依家欣公司
05 買賣之價格優先承買。並聲明：1. 確認原告就被告姚乞等4
06 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；
07 2. 確認被告姚乞等4人將系爭建物之事實上處分權轉讓予被
08 告家欣公司及鴻金寶公司之法律關係不成立；3. 系爭建物應
09 由原告按被告姚乞等4人與被告家欣公司間之買賣價格優先
10 承買。

11 (二)對被告答辯之陳述：依鄭傳興於110年8月13日在本院110年
12 度訴字第2629號確認優先購買權存在等事件(下稱另案)之證
13 述、與(前)屋主或其他(前)地主間之對話、租金簽收簿
14 等證據，應可知系爭建物之事實上處分權人確有因租賃關係
15 向土地所有權人繳納租金之事實，堪認系爭建物之事實上處
16 分權人，與包含原告在內之上開土地所有權人間存在不定期
17 租賃關係。原告既已取得系爭土地，當然已因土地之移轉而
18 取得就系爭建物之租賃權，是被告抗辯無租賃關係，難謂可
19 採。被告未能證明自系爭建物建造起即已成立之上開不定期
20 租賃契約業經系爭土地所有權人終止。原告主張其就系爭土
21 地有租賃關係存在，自屬可採。

22 二、被告鴻金寶公司則以：

23 (一)被告姚乞等4人就261-4地號土地，並未與原告存在基地租賃
24 關係。基地租賃關係成立必須經雙方合意或受讓自他人，原
25 告雖主張系爭建物為王陳淑美所有，王陳淑美均有給付原告
26 及其他土地所有人土地租金云云，然原告顯然不知被告姚乞
27 為系爭建物之共有人，原告係在被告鴻金寶公司提出與被告
28 姚乞等4人之買賣契約後，方主張與被告姚乞有租賃關係。
29 租金為租賃契約成立之要素，本件起訴迄今已2年餘，原告
30 仍無法說明其主張之基地租賃契約租金如何計算，豈會有基
31 地租賃契約存在。原告所提系爭簽收簿記載有「收訖110租1

23100元，110.12.5日」，惟系爭土地在109年5月11日已登記為被告鴻金寶公司所有，被告鴻金寶公司之前手顯然不可能在110年12月5日付租，足證原告所稱之每年收租與被告鴻金寶公司之前手無關。縱認系爭土地之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人所共有，依民法第819條第2項規定，該優先購買權之行使應得全體共有人之同意。

(二)系爭建物為王陳淑美所有，嗣王陳淑美死亡後，由被告王素芬、王素琴、王慶祥繼承，王陳淑美並未向原告承租系爭土地，而原告僅為系爭土地之共有人之一，無權將系爭土地出租他人。退一步言，縱認原告為系爭土地之出租人，因系爭建物共136平方公尺，但僅28平方公尺座落在系爭土地上，而座落在系爭土地上28平方公尺建物並無獨立所有權，故原告並無優先承買權。系爭建物共136平方公尺，其中5平方公尺座落在263地號土地，其中93平方公尺座落在265地號土地，而被告係向被告姚乞等4人買受265地號土地，並同時買受座落其上之系爭建物。被告除向被告姚乞等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、被告姚乞等4人、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136平方公尺，其中93平方公尺坐落於系爭265地號土地、38平方公尺坐落於系爭土地。原告係於100年4月19日因贈與取得系爭土地應有部分2/150，為系爭土地之共有人。被告王慶祥為系爭建

01 物為系爭建物108年度之房屋稅籍資料登記名義人；被告姚
02 乞等4人為系爭265地號之共同共有人，於108年12月20日將
03 系爭265地號土地所有權權利範圍1/2、1/6及系爭建物全部
04 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
05 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
06 分權及系爭265地號土地之所有權等情，有不動產買賣契約
07 書、覆丈成果圖影本、土地登記謄本、異動索引查詢資料、
08 地籍圖謄本等件在卷可稽（見補字卷第37-52頁、第67頁、
09 本院卷第143-147頁、第503頁），應堪認定。

10 (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
11 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
12 姚乞等4人將系爭建物出售予家欣公司，並移轉事實上處分
13 權予鴻金寶公司時，並未依法通知原告，原告依民法第426
14 條之2、土地法第104條規定提起本訴，請求確認原告就系爭
15 建物有優先承買權存在及行使優先承買權等情，為被告所否
16 認，並以前詞置辯，則本件所應審究者厥為：1.原告對姚乞
17 等4人就系爭土地有無租賃關係存在？2.原告就系爭建物之
18 優先承買權是否存在？茲分項析述如下：

19 1.原告與姚乞等4人就系爭土地並無租賃關係存在：

20 (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，
21 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
22 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
23 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
24 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
25 法院74年度台上字第913號判決意旨參照）。次按稱租賃
26 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付
27 租金之契約。民法第420條第1項定有明文。是租賃契約之成
28 立，必須承租人與出租人間有成立租賃契約之合意，約定出
29 租人以物租與他方使用收益，承租人支付租金而後可。準
30 此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須
31 具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。準

01 此，如當事人主張兩造間有租賃關係存在，須就其發生所須
02 具備之要件，即租賃契約意思表示相互一致負舉證責任。

03 (2)原告雖主張自100年自前手周桐堯受讓取得系爭土地之持分
04 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
05 用，並委由代理人鄭傳興代為收取租金等語，並提出對話錄
06 音及譯文、系爭簽收簿翻拍照片及另案證人周文彬之證詞為
07 證（本院卷第339-362頁、第367-373頁、第375-385頁、第5
08 79-603頁）。觀以原告所提系爭簽收簿翻拍照片僅約略可看
09 出記載收訖各年度地租之字樣，並有周文彬、周志鵬等周姓
10 之人之簽名或蓋章，惟並未見記載系爭土地及系爭建物之內
11 容，亦未有出租人與承租人之記載，更未見有原告與被告姚
12 乞等4人就系爭土地有租賃關係或繼受租賃契約關係之約
13 定，至錄音譯文之內容亦僅簡略提及收租金之經過，並未提
14 及租賃契約之當事人為何，自難認定原告與姚乞等4人就系
15 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
16 院審理時證稱：「（問：111 號建物與臺北市○○區○○段
17 ○○段000 ○000 ○00000地號土地間是否有租賃關係？你
18 怎麼知道有租賃關係？）263 沒印象，265 是261-4 後面的
19 土地，與265 、261-4 有租賃關係，因為我每年收租金，26
20 5號土地沒有出入，所以必須租我們的土地蓋房子當出
21 入。」、「（問：周賓鴻、周義雄、周順壽、周文彬、周伯
22 杉等人知道崇德街111號建物與261-4地號土地間之租賃關係
23 嗎？）都知道，因為我跟周義雄有到現場一起收租金，周賓
24 鴻跟周伯杉等分錢，但他們都很清楚。」、「（問：林鑾香
25 自何時開始出租261-4 地號土地與111 號建物之事實上處分
26 權人？租金若干？如何收取？）原告跟我一樣從100年開始
27 收錢，每年12月第一週禮拜天派人去現場集合開始收，早到
28 會早收，收完我們會到土地公廟分錢，會扣掉有一部分是車
29 馬費、捐給土地公廟，總共收40萬左右。我自己收到3萬多
30 元，我拿到錢再跟原告分。」、「（問：證人是跟哪幾戶收
31 租金？）崇德街111 號我會同過、113 號是在125 號收的，

01 姓黃的給我們的，115 號是姚乞現場收的，111 號我沒有去
02 裡面收過，117 號也在那戶現場收的，還有收土地公廟那
03 筆，還有一筆我忘記了，後來有賣掉的樣子。」、「（問：
04 你知道111號建物之事實上處分權人是從何時開始支付租金
05 嗎？）不懂什麼是事實上處分權。111 號與土地的租賃關係
06 有幾十年了，都是周家人告訴我的，從他們上一代還是上上
07 代就開始了，其他我沒有問那麼多。」、「（問：（提示原
08 證18），請問證人有看過這本簿子嗎？你在什麼情況下看
09 到？）這是他們簽收租金的本子，地主有一本，以前是周志
10 鵬給他們簽收，承租戶的人也有了一本，收租金的時候會互相
11 在對方的本子上簽名或註記。原證18是承租人的本子，我有
12 親眼看到兩方互相簽本子。」、「（問：承上，出租人的簿
13 子是誰持有？）出租人有本子，周家也有一本還是好幾本。
14 一開始是周志鵬持有，後來變成周志鵬弟弟周志明，後來好
15 像又交出去了。」、「（問：每年去111號收租是向誰
16 收？？）我沒有看過。但我有看過265 號土地所有權人的父
17 母親，名字我不記得。我為了要開發這塊土地，我有一個一
18 個拜訪過，跟她們談買賣，有時候周志鵬會收，或是交給姚
19 乞收我不確定。」、「（問：你是否知道111號房屋是誰
20 的？？）我沒有看過111 號建物就是265 地號的人去蓋的，
21 但111 號門牌裡面的人我沒有看過，因為住111 號建物的人
22 是跟265地號土地所有權人承租的，265 地號所有權人以前
23 住在和平東路最底部的地方，但名字我不記得，但他兒子王
24 慶祥，我有拜訪過王慶祥還有王慶祥父母親。111 號房屋都
25 是出租給別人。」、「（問：111號房屋一年收多少租
26 金？）我剛剛講過了，我沒有收過，我只是跟周志鵬周家人
27 過去的，還是以周家人為主，我們只是陪同，所以我不知道
28 收多少租金。」等語（見本院卷第476-484頁），是證人鄭
29 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
30 在，惟證人並不知情實際租金數額為何，且證人亦未證稱原
31 告與姚乞等4人就系爭土地與系爭建物有租賃關係存在，自

01 難認原告與被告姚乞等4人就系爭建物有租賃關係存在。再
02 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
03 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
04 一同到場，惟仍以周家人為主，證人只是陪同，所以不知道
05 收多少租金等語無誤，自難認系爭建物之事實上處分權人有
06 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
07 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
08 賃關係一事，應屬利益關係相同且密切之人，自難僅憑證人
09 鄭傳興之證述即認原告與被告姚乞等4人就系爭土地有租賃
10 關係存在。

11 (3)另證人周文彬於另案之證詞（本院卷第579-603頁）所稱渠
12 等所稱之費用收取，尚需追溯到周文彬之叔公輩，且未訂立
13 租約等語，可知周文彬僅係後代子孫，要非當事人，就相關
14 之法律關係並無法釐清，是渠等所稱「收租」之言已難採
15 信。原告所提事證尚難認定與被告姚乞等4人有租賃關係存
16 在，已如前所述，又原告陳稱系爭簽收簿原先為周志鵬持
17 有，現為不明之周家人所持有一情，姑不論該記載是否真
18 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
19 立狀態，反由所謂承租之周家人單方製作收取紀錄，作為確
20 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
21 經驗法則有悖。從而，原告主張其對姚乞等4人就系爭土地
22 有租賃關係存在乙節，尚難憑採。

23 2.原告就系爭建物之優先承買權並不存在：

24 (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
25 條件優先承買之權；承租人出賣房屋時，基地所有人有依同
26 樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書
27 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
28 以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承
29 買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人；
30 民法第426條之2第1項、第2項、第3項定有明文。又按基地
31 出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買

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

05 (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
06 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
07 租金，嗣系爭建物之原所有權人姚乞等4人將系爭建物出售
08 予家欣公司，並移轉事實上處分權予鴻金寶公司時，並未通
09 知有優先承買權之原告，爰提起本件訴訟等情；惟原告與姚
10 乞等4人間就系爭土地之租賃關係就否存在，並無法舉證，
11 業如前所述，尚與民法第426條之2、土地法第104條規定之
12 情形不合。稽此，原告基於其為系爭土地共有人之身分，主
13 張其對系爭建物有優先承買權之存在云云，即屬無據。

14 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
15 定主張對系爭建物有優先承買權，併聲明：(一)確認原告就被
16 告姚乞等4人與被告家欣公司間就如附表所示建物之買賣關
17 係有優先承買權；(二)確認被告姚乞等4人將附表所示建物之
18 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
19 不成立；(三)附表所示建物應由原告按被告姚乞等4人與被告
20 家欣公司間之買賣價格優先承買等請求，於法無據，均無理
21 由，應予駁回。

22 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
23 審究後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

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

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
31 書記官 連晨宇

01 附表：系爭建物坐落土地

02

門牌號碼	坐落土地地號	占用土地面積
臺北市○○區○○街000號(即系爭建物)	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	5平方公尺
	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	93平方公尺
	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	38平方公尺