

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1885號

原告 高震聲

訴訟代理人 陳祐良律師

林彥好律師

侯怡帆律師

被告 謙美資產管理股份有限公司

兼法定代理人 高慧美

共同

訴訟代理人 林光彥律師

黃靖軒律師

被告 高慧芝

高慧玲

共同

訴訟代理人 洪偉勝律師

複代理人 李燕俐律師

胡珮琪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人即兩造父親高恒謙於民國84年間成立合夥
組織文山企業社，由文山企業社代理高恒謙、施翠霞、原
告、被告高慧美、高慧芝、高慧玲及訴外人高慧雲向訴外人
精美針織廠股份有限公司（下稱精美公司）承租新北市樹林

01 區東山段435、436、437、438、439、440、441地號土地
02 （重測前山子腳段山子腳小段305-9、306-5、306-3、317-
03 1、317-3、317-2地號，下合稱系爭土地），嗣於85年9月10
04 日在系爭土地上興建完成門牌號碼新北市○○區○○街00○
05 0號3樓、6樓、82之4號3樓、5樓等房屋（建號分別為新北市
06 ○○區○○段000○000○000○000○號，下合稱系爭房屋）
07 並於85年11月21日辦理系爭房屋保存登記為原告所有，原告
08 與精美公司間於系爭房屋興建之始即有系爭土地租賃關係。
09 精美公司於94年6月16日將系爭土地以法人分割方式移轉與
10 被告謙美資產管理股份有限公司（下稱謙美公司），由被告
11 謙美公司概括承受精美公司與原告間系爭土地租賃關係。詎
12 被告謙美公司於110年12月17日以遠低於市價出賣系爭土地
13 並移轉所有權登記與訴外人全文不鏽鋼工業有限公司（下稱
14 全文公司），被告謙美公司未依土地法第104條第1項、民法
15 第426條之2第1項規定通知原告依同樣條件行使優先承買
16 權，侵害原告之優先承買權致原告受有無法以低於市價價格
17 購買系爭土地之預期利益損失，被告謙美公司應負賠償責
18 任，被告高慧美、高慧芝、高慧玲均為被告謙美公司董事，
19 係不法執行職務侵害原告權利者，應與被告謙美公司負連帶
20 賠償責任。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第28條、
21 公司法第23條第2項規定請求被告連帶賠償原告損失新臺幣
22 （下同）500萬元等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告500
23 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
24 算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則分別以：

26 (一)被告謙美公司、高慧美：原告與精美公司或被告謙美公司間
27 從未就系爭土地簽訂任何租賃契約，原告亦未曾給付租金予
28 精美公司或被告謙美公司，原告從無承租系爭土地興建系爭
29 建物之事實，自無從就系爭土地主張優先承買權。原告主張
30 106年至108年間文山企業社每年支出84萬元，係文山企業社
31 轉交受託代管基地租金，非原告承租系爭土地給付之租金。

01 原告既無優先承買權，自未因系爭土地買賣受有損害，本件
02 訴訟為無理由，應予駁回等語，資為抗辯。

03 (二)被告高慧芝、高慧玲：原告與精美公司未有基地租賃關係，
04 原告主張被告謙美公司應概括承受基地租賃關係實屬無據。
05 文山企業社前於106年至108年間每年給付84萬元予被告謙美
06 公司，係因此期間委託文山企業社出租代管系爭土地，文山
07 企業社收取系爭土地租金後交予被告謙美公司，原告主張有
08 優先承買權，顯屬無據。被告謙美公司於107年股東常會即
09 決議出售系爭土地，原告於104年至108年間同時為精美公司
10 及被告謙美公司之負責人，已知悉被告謙美公司擬出售系爭
11 土地，被告高慧芝、高慧玲無違反董事職務，原告主張被告
12 高慧芝、高慧玲應連帶賠償，顯屬無據等語，資為抗辯。

13 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回；2.如受不利判
14 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 查系爭房屋其中新北市○○區○○街00○0號3樓、82之4號3
17 樓房屋均於85年11月21日以第一次登記為原因、82之3號6樓
18 房屋於91年11月14日以贈與為原因、82之4號5樓房屋於92年
19 4月8日以贈與為原因分別登記為原告所有；系爭房屋所坐落
20 系爭土地經被告謙美公司於110年12月17日以買賣為原因移
21 轉所有權登記與全文公司等情，有系爭房屋建物登記公務用
22 謄本（本院卷第27-41頁）、系爭土地登記公務用謄本（本
23 院卷第43-65頁）、新北市地籍異動索引（北司補卷第17-23
24 頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。至原告主張被告
25 謙美公司未依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項
26 規定通知原告依同樣條件行使優先承買權，侵害原告之優先
27 承買權致原告受有損失，被告應依民法第184條第1項前段、
28 第2項、第28條、公司法第23條第2項規定負連帶賠償責任，
29 則為被告否認，並以前詞置辯，本件應審酌原告與被告謙美
30 公司間就系爭土地有無租用基地建築房屋之法律關係存在，
31 茲論述如下：

01 (一)按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣
02 條件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或承租
03 人有依同樣條件優先購買之權，民法第426條之2第1項前
04 段、土地法第104條第1項前段固分別有明文。惟按土地法第
05 104條第1項規定承租人之基地優先購買權，必須在基地出賣
06 時，仍具租賃關係為前提，倘無租賃關係之存在，其遽依前
07 開規定主張優先購買權，自有未合（最高法院78年度臺上字
08 第1897號判決意旨參照）。優先承買權以土地所有人與承租
09 人間有租賃關係存在為前提（最高法院77年度臺上字第842
10 號判決意旨參照）。又按主張法律關係存在之當事人，須就
11 該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。而租賃
12 契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方
13 支付租金而成立。被上訴人主張兩造就系爭房屋有租賃關係
14 存在，既為上訴人所否認，則被上訴人即應就兩造曾約定，
15 被上訴人以系爭房屋租與上訴人使用收益，上訴人支付租金
16 之事實，負舉證責任（最高法院83年度臺上字第2405號判決
17 意旨參照）。原告主張其與被告謙美公司就系爭土地有
18 租賃關係存在，既為被告否認，原告自應就所主張租賃關係
19 存在之特別要件事實，負舉證責任。

20 (二)原告主張其與被告謙美公司間就系爭土地有租賃關係，係以
21 李戴玉潔製作之106年至108年度每月費用報表（本院卷第21
22 9-229頁）為證。惟查證人李戴玉潔到庭具結證稱：原證6
23 （本院卷第219-229頁）所附106年至108年度每月費用報表
24 是我製作的，是文山企業社的費用表格，其中會計科目「向
25 謙美租土地」840,000，是文山企業社向被告謙美公司承租
26 系爭土地，文山企業社有實際支付該筆款項；我沒有聽過原
27 告個人有向被告謙美公司或精美公司承租土地，我只知道是
28 文山企業社向謙美公司租土地，謙美公司有開租土地的發票
29 給文山企業社；109年後改成精美公司向謙美公司租土地，
30 因為原先由文山企業社管理的廠房後來由精美公司接手管理
31 等語（本院卷第288-293頁）。足見證人李戴玉潔製作之106

01 年至108年度每月費用報表其上會計科目「向謙美租土地」
02 係指文山企業社向被告謙美公司承租系爭土地，而非原告向
03 被告謙美公司承租系爭土地，原告復未能提出書面租賃契約
04 證明其與被告謙美公司間就系爭土地確有成立租用基地建築
05 房屋關係，揆諸前揭說明，自難認原告主張系爭土地之租賃
06 關係存在為可採。

07 (三)至原告雖主張文山企業社代理原告向被告謙美公司承租系爭
08 土地興建廠房云云。惟按代理人於代理權限內，以本人名義
09 所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項
10 定有明文。故代理人以自己名義與他人為法律行為，對於本
11 人不當然發生效力（最高法院96年度臺上字第2735號判決意
12 旨參照）。又代理為對外關係，代理人必須以本人名義與第
13 三人為法律行為，其法律效果始直接對於本人發生效力（最
14 高法院80年度臺上字第2164號判決意旨參照）。查原告提出
15 精美公司108年11月25日函說明二記載：本公司將自109年1
16 月1日起（即謙美公司將基地坐落土地改委託本公司出租代
17 管之日）按授權代收租金中屬房屋部分應得租金，扣除受託
18 出租管理費之餘額，即比照107年委託文山企業社出租代管
19 之標準做為所有房屋及基地坐落土地出租總租金之33.26%
20 （即公司股東間均採相同一致分配比率），按年給付台端
21 （即原告）等語（北司補卷第31頁）；上開函文附件一第3
22 條第1項後段記載：乙方（即精美公司）分得甲方（即原
23 告）分得後其餘之數，但基地所有權人分得部分應由乙方負
24 擔等語（北司補卷第33頁），僅得認因原告曾委託文山企業
25 社出租代管系爭房屋，而精美公司自109年1月1日起受被告
26 謙美公司委託代管土地，發函惠請原告同意將系爭房屋委託
27 精美公司出租代管，而無從證明原告與被告謙美公司間確有
28 租用系爭土地建築房屋之法律關係存在。參以文山企業社為
29 合夥組織，而非原告個人獨資之情，有原告所提合夥契約書
30 （本院卷第367-368頁）為憑，堪認文山企業社與被告謙美
31 公司間就系爭土地成立租賃關係，然文山企業社未以本人

(即原告)名義與被告謙美公司為法律行為，揆諸前揭規定及說明，自難遽認文山企業社代理原告個人向被告謙美公司承租系爭土地，原告主張文山企業社代理原告承租系爭土地核與實情有違，從而，原告依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定主張行使優先承買權云云，洵屬無據。

(四)按土地法第104條關於基地或房屋優先購買權之規定，旨在使房屋與基地之所有權合歸於一人所有，使法律關係單純化，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。故必須對於基地有地上權、典權或租賃關係之存在，且地上權人、典權人或承租人於基地上有房屋之建築者，始有本條優先購買權之適用（最高法院84年度臺上字第83號判決意旨參照）。土地法第104條第1項規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。此一基地承租人之優先購買之權，係為保護房屋所有權人與基地承租人之權益，並調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得為結為一體，以維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人之權利（最高法院100年度臺上字第1530號判決意旨參照）。系爭房屋其中新北市○○區○○街00○0號6樓、82之4號5樓房屋均係以贈與為原因登記為原告所有之情已如前述，足見上開房屋非原告向被告謙美公司租用系爭土地建築而成，而原告復無法提出證據證明其確有租用系爭土地建築系爭房屋之情，則原告主張其對系爭土地優先承買權受被告侵害云云，殊難採憑。

(五)又原告聲請調取系爭房屋於85年間申請建造執照及辦理保存登記時檢附之土地權利證明文件，欲證明原告與精美公司間有土地租賃關係。惟查依新北市政府工務局112年10月18日函及附件83樹建字第1227號建造執照土地使用權同意書均僅記載：精美公司同意文山企業社負責人高恒謙等15廠在系爭土地上建築RC造建築物等語（本院卷第325-337頁），而無關於基地租賃契約或得證明基地租賃關係之任何文件，堪認精美公司同意文山企業社負責人高恒謙等15廠在系爭土地上

01 建築建物，惟仍無從遽認原告與精美公司間就系爭土地成立
02 租賃關係，自仍為從為原告有利之認定。

03 (六)原告未能證明其與被告謙美公司間存在系爭土地租賃關係，
04 則被告謙美公司於000年00月00日出賣系爭土地予全文公司
05 時，原告自無從依民法第426條之2第1項前段、土地法第104
06 條第1項前段規定對系爭土地主張優先承買權，從而，原告
07 對系爭土地既無優先承買權，其主張被告不法侵害其權利，
08 自屬無據。

09 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第28
10 條、公司法第23條第2項規定請求被告連帶賠償原告損失500
11 萬元及利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
12 假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

13 五、又按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據
14 中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條規定甚
15 明。所謂不必要者，係指聲明之證據中，依當事人聲明之意
16 旨與待證之事實，毫無關聯，或法院就某事項已得心證而當
17 事人仍聲明關於該事項之證據方法等情形而言（最高法院92
18 年度臺上字第2577號判決意旨參照）。原告雖聲請：(一)向精
19 美公司調閱系爭土地於84年至85年間與當時文山企業社合夥
20 人之土地租賃協議相關文件；(二)向新北市工務局新北市樹林
21 區東山段267、268、269、270、271、274、275、277、27
22 8、279及281建號建物於85年間申請建造執照及辦理保存登
23 記時所檢附之土地權利證明文件（本院卷第298頁）；(三)向
24 新北市樹林區地政事務所調閱系爭土地之買賣交易書（本院
25 卷第299頁）；(四)命被告謙美公司提出與全文公司間系爭土
26 地之買賣契約；(五)囑託社團法人臺北市不動產估價師公會鑑
27 定系爭土地於出售時即110年12月17日之市價（本院卷第300
28 頁）。惟查原告於民事起訴狀、112年6月17日民事陳報狀、
29 112年7月3日民事準備（一）狀均自陳84年間文山企業社之
30 合夥人與精美公司負責人均為家人，基於家人間彼此信任而
31 便宜行事未簽署書面之土地租賃契約等語（北司補卷第12

頁、本院卷第129、210頁），足見原告已知悉文山企業社與精美公司間無簽署土地租賃契約等文件，原告前揭聲請核與待證事項無關，況原告與被告謙美公司間就系爭土地不存在租賃關係業經本院認定如前，原告對於系爭土地既無民法第426條之2第1項前段、土地法第104條第1項前段所定之優先承買權，原告自亦無權利受損害可言，本院認其聲請，核無調查必要，揆諸前揭規定，本院自得不調查證據。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，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 12 月 7 日
民事第八庭 法 官 姚水文

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 12 月 7 日
書記官 吳華瑋