

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1473號

上訴人 基盛投資股份有限公司

法定代理人 林茂盛

訴訟代理人 賴政律師

被上訴人 徐鵬翔（原名徐新洲）

訴訟代理人 李永然律師

黃介南律師

被上訴人 大東欣業股份有限公司

法定代理人 陳美枝

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國109年10月28日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4252號第一審判決提起上訴，本院於110年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被上訴人大東欣業股份有限公司（下稱大東公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。上訴人於原審主張其對於被上訴人徐鵬翔（下稱其姓名，與大東

公司合稱被上訴人）於民國81年12月4日出賣臺北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0○0號5樓，下稱系爭房屋）予訴外人徐彩芬，及大東公司於96年12月24日出賣系爭房屋（於97年6月25日移轉登記）予環球國際顧問股份有限公司（下稱環球公司）均得主張優先購買權，而請求確認上訴人對系爭房屋之優先購買權存在，經原審駁回其訴後，上訴人聲明不服，提起上訴，於本院表示僅請求確認對於大東公司於96年12月24日與環球公司就系爭房屋之買賣（下稱系爭買賣）有優先購買權存在（見本院卷第228頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：系爭房屋及坐落之臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）原同屬一人所有，嗣先後讓與相異之人，依民法第425條之1第1項規定，推定房屋及土地所有權人在房屋得使用期限內有租賃關係。又訴外人林茂盛於78年12月28日因法院拍賣取得系爭土地所有權應有部分526812分之16476，於83年8月1日與系爭房屋當時之所有權人徐彩芬簽有土地租賃契約，84年1月24日徐彩芬將系爭房屋贈與訴外人徐國森，該租賃契約由徐國森承受，徐國森於84年7月31日租期屆滿時繼續為租賃物之使用收益，依民法第451條規定視為以不定期限繼續承租，該不定期基地租賃關係持續存在於系爭房屋與系爭土地嗣後之所有權人間，依土地法第104條第1項規定，於系爭房屋出賣時，基地所有權人即有優先購買權。林茂盛於91年間將系爭土地應有部分526812分之16476贈與其妻林洪素真，林洪素真復於94年間將系爭土地信託登記予伊，伊依信託本旨為林洪素真管理系爭土地，本於前開基地租賃關係，得主張優先購買權。惟系爭房屋嗣後之所有權人大東公司於96年12月24日以系爭買賣出賣系爭房屋予環球公司時（於97年6月25日移轉登記），並未依法通知伊，伊自得依土地法第104條規定對大東公司

01 系爭買賣主張優先購買權，且系爭買賣為環球公司負責人徐
02 鵬翔在背後運作，故亦對徐鵬翔提起本件訴訟。上訴聲明：
03 (一)原判決廢棄。(二)確認上訴人對於大東公司與環球公司就系
04 爭房屋之系爭買賣有優先購買權存在。

05 二、被上訴人徐鵬翔則以：否認系爭買賣為伊所運作，伊既非系
06 爭買賣之當事人，即不應列為被告。又土地法第104條規定
07 之優先購買權，需基地上有地上權、典權或租賃關係之存
08 在，且地上權人、典權人或承租人於基地上為房屋之建築
09 者，本件並不符合上開情形，上訴人自不得主張優先購買
10 權。再系爭買賣至今已經過十餘年，上訴人知悉系爭房屋經
11 大東公司出售予環球公司後，並未於10日內主張優先購買
12 權，又於101年12月26日與環球公司簽訂土地租賃契約，於
13 103年12月31日租期屆滿後復發函予環球公司要求續約，顯
14 已明示、默示放棄系爭房屋之優先購買權。上訴人先以出租
15 人之身分收取租金，復再主張優先購買權，更分別於105、
16 107年間提起與本件相同之訴訟，一次自行撤回，一次未繳
17 裁判費遭駁回，顯有違誠信原則等語，資為抗辯，並答辯聲
18 明：上訴駁回。

19 三、大東公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
20 作任何聲明或陳述。

21 四、按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受
22 本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
23 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
24 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
25 通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標
26 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人
27 (最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照)。上訴人
28 請求確認其對於大東公司與環球公司間於96年12月24日之系
29 爭買賣有優先購買權存在，然徐鵬翔雖為環球公司之法定代
30 理人(見原審卷一第257頁環球公司登記資料)，惟究非系
31 爭買賣之當事人，其亦否認主導系爭買賣，上訴人對徐鵬翔

01 提起本件確認之訴自屬當事人不適格，於法不合，不應准
02 許。

03 五、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
04 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
05 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
06 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
07 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
08 縱經法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有
09 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
10 例要旨參照）。又按土地法第104條規定之優先購買權具有
11 相對之物權效力，優先購買權人一旦行使優先購買權，即係
12 對於出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照
13 與第三人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三
14 人以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權
15 人，從而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及
16 請求買受人塗銷已為之所有權移轉登記，由出賣人與優先購
17 買權人補訂書面契約，並辦理所有權移轉登記予優先購買權
18 人（最高法院最高法院65年台上字第2701號、97年度台上字
19 第2219號判決意旨參照）。本件上訴人主張對於大東公司與
20 環球公司間系爭買賣有優先購買權存在，然系爭房屋早於97
21 年6月25日即移轉登記予環球公司（見原審卷一第125頁），
22 上訴人提起本件確認之訴，並未一併請求環球公司塗銷該項
23 登記，及大東公司與其補訂書面契約，並辦理所有權移轉登
24 記，難認其在法律上之地位不妥之狀態，能以本件確認判決
25 將之除去，上訴人提起本件確認訴訟自不具有確認利益。

26 六、再按土地法第104條第1項規定基地出賣時，地上權人、典權
27 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地
28 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
29 不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租
30 賃關係存在之情形而言（最高法院49年台上字第1546號判
31 例、69年台上字第945號判例、70年度台上字第1538號、第

698號、78年度台上字第483號判決意旨參照）。且土地法第104條第1項優先承買權具物權之效力，該規定所示之承租人，係本於意定租地建屋契約而占有基地之情形，與民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係有別。依民法第757條規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」自不宜擴張解釋或類推適用各該規定於推定租賃關係之情形（本院106年法律座談會民執類提案第14號研討結果參照）。上訴人主張系爭房屋及系爭土地原同屬一人所有，嗣先後讓與相異之人，依民法第425條之1第1項規定，推定房屋及土地所有權人在房屋得使用期限內有租賃關係；然依上訴人所提出及原審與本院依職權調閱之土地及建物登記謄本及異動索引，並未見系爭房屋及系爭土地有原同屬一人所有之情形（見原審卷一第125-165、卷二第15-285頁、本院卷第105-125頁、本院證物袋），且依前開所述，民法第425條之1第1項規定推定租賃關係亦不得適用或類推適用土地法第104條規定主張優先購買權，上訴人據此主張有優先購買權，亦屬無據。另上訴人主張訴外人林茂盛於78年12月28日經拍賣取得系爭土地所有權應有部分526812分之16476，於83年8月1日與系爭房屋當時之所有權人徐彩芬簽有土地租賃契約，徐彩芬於84年1月24日將系爭房屋贈與訴外人徐國森，該租賃契約即由徐國森承受，徐國森於84年7月31日租期屆滿時繼續為租賃物之使用收益，依民法第451條規定視為以不定期限繼續承租，該不定期基地租賃關係持續存在於系爭房屋與系爭土地嗣後之所有權人間，故伊得依土地法第104條規定主張優先購買權云云，並提出土地登記謄本、土地租賃契約書為證（見本院卷第115、171-177頁）。然查上開土地租賃契約書約定之租賃期間為83年8月1日至84年7月31日，上訴人並未證明租期屆滿後，承租人仍繼續使用系爭土地並支付租金，而與土地所有人成立不定期租賃關係，其以上開土地租賃契約書主張系爭房屋所有人對於土地有基地租賃關係存在，其得就系爭買賣主張優先購買權，亦難採信。

01 七、未按土地法第104條之立法意旨，在於使土地與其上房屋同
02 歸一人所有，以維持房屋與基地權利之一體性，杜絕紛爭，
03 並盡經濟效用，而非在使優先購買權人坐收漁利，是優先購
04 買權人應於知悉土地所有權人出賣基地及買受人並買賣條件
05 時，在相當期限內行使其權利，若長期不行使，不僅有悖於
06 法之安定性，且如嗣後房地價格飆漲，若仍許其行使優先購
07 買權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，自與
08 誠信原則有違（最高法院100年度台上字第2019號判決意旨
09 參照）。縱認上訴人與系爭房屋所有人間曾有不定期租賃關
10 係存在，然上訴人曾委託律師於104年7月9日對環球公司發
11 存證信函表示環球公司向上訴人承租之系爭土地應有部分
12 526812分之16476，依雙方所簽訂之租賃契約第2條約定，租
13 期已於103年12月31日屆滿，倘若環球公司欲繼續承租，請
14 於文到7日向上訴人委託之律師聯繫等語，有上開存證信函
15 在卷可稽（見原審卷第101-103頁），並為上訴人所不爭，
16 足見上訴人於知悉大東公司將系爭房屋出售予環球公司後，
17 並未主張行使優先購買權，而係與環球公司訂立土地租賃契
18 約；上訴人亦曾於107年間對徐鵬翔提起確認優先購買權存
19 在之訴（原法院107年度訴字第3712號），而因未繳納裁判
20 費而遭駁回，業經本院調閱上開事件卷宗查核屬實，其直至
21 108年間再提起本件確認優先購買權存在之訴，自與誠信原
22 則有違，不應准許。

23 八、綜上所述，上訴人依土地法第104條規定請求確認對於大東
24 公司與環球公司間於96年12月24日之系爭買賣有優先購買權
25 存在，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並
26 無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
27 由，應駁回其上訴。

28 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

01 項、第78條，第463條、第385條第1項前段，判決如主文。
02 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日
03 民事第十三庭
04 審判長法官 邱景芬
05 法官 邱蓮華
06 法官 林純如
07 正本係照原本作成。
08 不得上訴。
09 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日
10 書記官 王靜怡