

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第88號

上訴人 陳庭鏞

訴訟代理人 楊進銘律師

參加人 富立登企業管理顧問股份有限公司

法定代理人 李無惑

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被上訴人 洪文龍

訴訟代理人 陳敬穆律師

謝亞哲律師

朱一品律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年12月19日臺灣宜蘭地方法院107年度重訴字第86號第一審判決提起上訴，本院於109年11月10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

一、被上訴人起訴主張：伊於民國（下同）107年6月21日向上訴人買受如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）4800萬元，共分3期給付，第1期簽約款為1200萬元、第2期用印款為1000萬元、第3期完稅款為2600萬元，至遲應於107年8月10日前完成點交，惟因系爭不動產上有租賃契約隨同買賣移轉予伊承受，經兩造協商後，上訴人同意折讓第2期用印款1000萬元，即買賣總價減為3800萬元。伊已於107年6月21日簽約時交付面額1200萬元之支票乙紙予上訴人，經上訴人於同年6月25日提示兌現，復於107年8月6日將第3期完稅款2600萬元匯入履約保證帳戶（戶名：上海商業

01 儲蓄銀行受託信託財產專戶、帳號：000000000000000，下稱
02 系爭履約保證專戶)，並繳清契稅、印花稅及買賣登記規
03 費，上訴人依約應將系爭不動產所有權移轉登記予伊，並於
04 107年8月10日前完成點交。詎伊於107年8月6日委託地政士
05 向宜蘭地政事務所辦理過戶手續時，上訴人竟向該所提出異
06 議，致伊之申請遭駁回，伊乃於107年8月13日以存證信函催
07 告上訴人於7日內履行系爭不動產所有權移轉登記及交付之
08 義務，該存證信函業於同年8月14日送達，惟上訴人置之不
09 理。為此，爰依系爭買賣契約之約定，請求上訴人將系爭不
10 動產所有權移轉登記並交付予伊，另依系爭買賣契約第8條
11 第1項約定，請求上訴人自107年8月22日起至履行上開給付
12 義務之日止，按日給付伊違約金7600元等語。原審判命上訴
13 人應將系爭不動產所有權移轉登記並交付予被上訴人，而駁
14 回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，聲明不服，提
15 起上訴，至被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，非本件
16 審理範圍。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

17 二、上訴人則以：系爭不動產所有權全部(下稱全部)為伊與訴外
18 人陳庭槐、陳庭樑、陳信利、陳庭智、陳庭欲、陳庭裕、陳
19 庭哲(下合稱陳庭槐7人，個別以姓名稱之)共有，伊等於101
20 年11月12日共同將系爭不動產全部(除附表編號1所示建物〈
21 下稱000建號建物〉外)出租予訴外人李漢銘(下稱李漢銘)，
22 雙方簽訂「土地及建物租賃契約書」(下稱A租賃契約)並經
23 公證，約定租賃期限自101年8月23日起至116年8月24日止，
24 李漢銘得於租賃期間內在附表所示土地(下稱系爭土地)上搭
25 建地上物，如伊等於租賃期間內出售租賃標的物時，李漢銘
26 享有優先承買權，A租賃契約性質上為租地建屋契約。嗣因
27 李漢銘經營不善，無力繳納租金，遂於104年7月30日與參加
28 人簽訂「蘭陽觀光夜市及所處房地產合作契約書」(下稱系
29 爭合作契約)，約定將A租賃契約及附著於該土地上之所有
30 地上物、相關設施物等轉移於參加人，由參加人承受A租賃
31 契約之承租人地位，以合作經營及開發蘭陽觀光夜市等營利

01 事業，伊等均同意李漢銘與參加人間之契約承擔，李漢銘即
02 脫離A租賃契約關係，伊乃於107年7月16日以被證7存證信函
03 通知參加人行使優先承買權，經參加人於同年7月17日以被
04 證8存證信函表明願依同樣條件即總價3800萬元購買系爭不
05 動產，伊遂於同年7月31日與參加人簽訂不動產買賣契約書
06 ，系爭買賣契約即因參加人行使優先承買權之解除條件成就
07 而失其效力，伊對被上訴人不負移轉登記及交付系爭不動產
08 之義務等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於不利上訴
09 人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回
10 。

11 三、參加人陳述略以：A租賃契約性質上為租地建屋租約，原承
12 租人李漢銘在其上興建地上物，嗣伊於104年7月30日與李漢
13 銘簽訂系爭合作契約，約定由伊承受A租賃契約之承租人地
14 位，李漢銘並將A租賃契約土地上之所有地上物及相關設施
15 物移轉予伊，業經上訴人及陳庭槐7人同意，伊自得依系爭
16 租賃契約第16條約定、民法第426條之2及土地法第104條規
17 定行使優先承買權。退步言，如本院認定A租賃契約於104年
18 7月1日終止，且地上物均歸屬上訴人及陳庭槐7人所有，則
19 主張伊與其等另締結租地建屋契約，嗣伊已在租賃土地上新
20 建一處建物，伊亦得行使上開優先承買權。又伊已於107年7
21 月17日以被證8存證信函合法行使優先承買權，並於107年7
22 月31日依系爭買賣契約同樣條件與上訴人簽訂不動產買賣契
23 約書，則系爭買賣契約因解除條件成就而失其效力，上訴人
24 不負移轉登記及交付系爭不動產予被上訴人之義務等語。

25 四、兩造不爭執之事項（見本院卷(二)第40、41、572、573、664
26 、665頁）

27 （一）上訴人及陳庭槐7人為系爭不動產全部之共有人，有土地
28 建物查詢資料可稽（見本院卷(一)第33至71頁）。

29 （二）上訴人、陳庭槐7人與李漢銘於101年11月12日簽訂A租賃
30 契約，約定由上訴人、陳庭槐7人共同將系爭不動產全部
31 （除000建號建物外，按：附表編號1所示土地於107年5月9

01 日分割增加同段00之0、00之0地號土地，附表編號4所示
02 土地於同日分割增加同段00之0地號土地)出租予李漢銘，
03 租賃期間自101年8月23日起至116年8月24日止，共15年，
04 前10年(自101年8月23日起至111年8月23日止)每月租金36
05 萬元，自111年8月24日起至116年8月24日止，每月租金41
06 萬元，並經公證，有土地登記謄本、A租賃契約及公證書
07 等影本可稽(見原審卷(一)第59、67、133至139頁)。

08 (三)李漢銘與參加人於104年7月28日簽訂「土地及建物租賃契
09 約書」(下稱B租賃契約)，復於同年7月30日簽訂系爭合作
10 契約，參加人於同日以李漢銘名義以原法院104年度存字
11 第244號提存書清償提存租金324萬元(自104年1月1日起至
12 104年9月30日止)予上訴人及陳庭槐7人，有B租賃契約、
13 系爭合作契約及提存書等影本可稽(見原審卷(一)第141至
14 147、355、356頁)。

15 (四)兩造於107年6月21日簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人將
16 系爭不動產出售予被上訴人，買賣總價原為4800萬元，經
17 協商後上訴人同意折讓1000萬元，即買賣總價減為3800萬
18 元，被上訴人已依約給付簽約款1200萬元及完稅款2600萬
19 元，並繳清應負擔之契稅、印花稅及買賣登記規費，有系
20 爭買賣契約、買賣折讓價金合意書、宜蘭縣政府地方稅務
21 局107年契稅繳款書(總局)、印花稅大額憑證應納稅額繳
22 款書、收據及案件對帳單等影本可稽(見原審卷(一)第19至
23 49、81、83、85至93頁)。

24 (五)訴外人呂煥朋先後於107年6月25日、同年7月16日以上訴
25 人名義寄發被證5、6存證信函通知李漢銘行使優先承買
26 權，有上開存證信函影本可稽(見原審卷(一)第154至157
27 頁)。

28 (六)上訴人於107年7月16日以被證7存證信函通知陳庭槐7人及
29 參加人行使優先承買權，經參加人於同年7月17日以被證8
30 存證信函表明願依同樣條件優先承買，有上開存證信函影
31 本可稽(見原審卷(一)第159至176頁)。

01 (七)上訴人於107年7月31日與參加人簽訂不動產買賣契約書，
02 約定由參加人以3800萬元向上訴人購買系爭不動產，有不
03 動產買賣契約書影本可稽(見原審卷(一)第179至182頁)。

04 (八)上訴人於107年8月6日將已收取經兩造協議動用之系爭買
05 賣契約價金300萬元退還至系爭履約保證專戶，有案件對
06 帳單影本可稽(見原審卷(一)第83頁)。

07 五、得心證之理由：

08 (一)參加人與李漢銘間就A租賃契約有無成立契約承擔？抑或
09 李漢銘僅轉租予參加人？

10 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
11 之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，如契約文字
12 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
13 文字而更為曲解。次按第三人與債務人訂立契約承擔其債
14 務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力，民法第
15 301條定有明文。又當事人之一方將其因契約所生之權利
16 義務，概括的讓與第三人承受，並與該承受人成立契約者
17 ，係屬契約承擔，契約承擔發生效力後，讓與人即脫離原
18 有契約關係，契約之當事人即由他方當事人及承受人繼續
19 維持。另轉租係租賃關係存續中，承租人將租賃物出租予
20 第三人，出租人與承租人間，承租人與次承租人間，同時
21 存在兩個獨立之租賃關係。

22 2.上訴人及參加人辯稱：李漢銘與參加人於104年7月30日簽
23 訂系爭合作契約，約定由李漢銘將A租賃契約之權利義務
24 移轉於參加人，性質上為契約承擔，經上訴人及陳庭槐7
25 人承認，參加人已承受李漢銘之承租人地位等語，固提出
26 A租賃契約及系爭合作契約等影本為證(見原審卷(一)第135
27 至145頁)。觀諸系爭合作契約前言記載：「茲因李漢銘(
28 以下簡稱甲方)願將後開不動產租約(含蘭陽管理顧問有限
29 公司之准許設置執照)及附著於該租約土地上之所有地上
30 物(含所有增、加建之建物、定著物、工作物)及相關設施
31 物等，轉移於富立登企業管理顧問股份有限公司(....以

下稱乙方，即參加人，下同)，以合作經營及開發蘭陽觀光夜市等營利事業」；第1條第1項約定合作標的為系爭不動產全部，第2項約定：「其中土地部分原由甲方向陳庭槐等8人承租(原租賃合約如附件一)之剩餘租期，除免保證金、違約金及另訂之事項外，其餘依原條件由甲方『轉租』給乙方(甲乙雙方另定之租約如附件二)。另原甲方出租給承租人林以勝(租賃合約如附件三)之房租及房屋稅、地價稅收入，甲方承諾協商承租人並立承諾同意書，自民國105年開始將剩餘租期之租賃收益改由乙方收取；甲方並承諾在取回000建號所有權之同時，立即無條件移轉予甲方及李無惑各1/2，如有違約責任由甲方自行負責」、第3項約定：「雙方合意以上述房地產之『現況』合作發展事業，並以乙方負責經營管理及所有之財務收入及支出，甲方同意將所有地上物(含所有增、加建之建物、定著物、工作物)及相關設施物等，依『現況』無條件交給乙方無償使用及管理，乙方得依需求自行增減相關設施物，甲方不得異議」、第4項約定：「本合作之標的物依現況如有未依法申請增、加建之建物(定著物、通作物)，甲、乙方均充分認知該範圍有被拆除或其他危險」(見原審卷(一)第141、142頁)，文義明示立約目的為確定合夥之權利義務關係，且李漢銘之出資為其依A租賃契約，得以蘭陽管理顧問有限公司(下稱蘭陽公司)名義在系爭不動產經營觀光夜市之權益，未涉及A租賃契約之承擔。又第1條第1項約定轉移之標的為系爭不動產全部(按：000建號建物及同段000建號建物〈下稱000建號建物〉之門牌均為宜蘭市○○路000號)，惟其中000建號建物及前言提及之「蘭陽管理顧問有限公司之准許設置執照」均非A租賃契約之租賃標的。其次，系爭合作契約第1條第2項前段約定：「其中土地部分原由甲方向陳庭槐等8人承租....之剩餘租期，除免保證金、違約金及另訂之事項外，其餘依原條件由甲方『轉租』給乙方(甲乙雙方另定之租約如附件二

01).....」(見原審卷(二)第142頁),依其文義,乃由李漢銘
02 將A租賃契約其承租之土地轉租予參加人,且租賃條件雖
03 比照A租賃契約,但不包括關於保證金及違約金之約定(即
04 A租賃契約第18條、第20條約定,見原審卷(一)第138頁),
05 此與契約承擔須概括承受原契約之全部條件顯然不同。綜
06 上,系爭合作契約之文字業已表示李漢銘及參加人係成立
07 合夥關係,參加人並未概括承受李漢銘就A租賃契約之權
08 利義務,上訴人及參加人辯稱:系爭合作契約性質屬契約
09 承擔云云,為不可採。

- 10 3.又系爭合作契約附件二即李漢銘與參加人於104年7月28日
11 簽訂之B租賃契約前言記載:「茲因立契約書人李漢銘(以
12 下簡稱甲方)願將與陳庭槐等8人之租約....剩餘租期,除
13 免保證金、違約金及下列另訂之事項外,其餘依原條件由
14 甲方『轉租』給富立登企業管理顧問股份有限公司、代表
15 人:李無惑(以下簡稱乙方)(含蘭陽管理顧問有限公司之
16 准許設置執照及附著於該租約土地上之所有地上物、定著
17 物、工作物及相關設施物等,轉移於乙方),以合作經營
18 及開發蘭陽觀光夜市等營利事業」,第1條約定:「租賃
19 期間自本約簽訂之日起至民國(下同)116年8月24日止。而
20 本租約之租金,除第1期應1次給付玖個月份,合計新台幣
21 (下同)參佰貳拾肆萬元予甲方提存給原出租人陳庭槐等8
22 人外,其餘租金仍依原A租賃契約第4條給付或提存之」、
23 第3條約定:「租賃期間內,租賃土地上由乙方另行搭建
24 之建物及一切地上物,其所有權為乙方所有,乙方得自由
25 使用、收益、處分之,不受A租賃契約第13條、第14條規
26 定之拘束」、第4條前段約定:「租賃存續期間,A租賃契
27 約之出租人若欲出售本標的物時,甲、乙雙方享有同樣價
28 格優先承買之權利」(見原審卷(一)第355頁),文義亦明示
29 李漢銘與參加人間存在轉租關係,轉租條件與A租賃契約
30 不盡相同,轉租租金則以參加人直接代李漢銘清償A租賃
31 契約所定租金予上訴人及陳庭槐7人之方式給付李漢銘。

01 李漢銘雖將A租賃契約正本交予參加人(見本院卷(一)第95
02 頁),惟觀諸A租賃契約第4條:「租金以每半年為1期(前
03 10年每1期為216萬元,後5年為每1期246萬元),並於每年
04 9月5日、3月5日前,各交付1期。給付方式:乙方(即李漢
05 銘,下同)須將租金金額依甲方(即上訴人、陳庭槐7人,
06 下同)個別土地持分之比例,匯入甲方所指定之帳戶或以
07 現金交付之,而甲方收取租金時亦應按個人持分比例,給
08 付收據予乙方」、第13條:「租賃期間內,租賃土地上乙
09 方另行搭建之建物及一切地上物,乙方皆不得將產權移轉
10 予他人,或將地上物設定抵押、質借等行為,否則視為乙
11 方違約,甲方得逕行終止契約,並須賠償甲方因此所受之
12 損失」、第14條第1項:「租賃契約未經雙方同意不得終
13 止,租期屆滿後或租期未滿前,乙方終止租約,或乙方違
14 反本契約之約定而終止租約時,除保證金沒收外,乙方另
15 行於土地上搭建之建物及一切地上物及設施皆無條件歸甲
16 方所有,乙方絕無異議」、第16條:「租賃存續期間,甲
17 方若欲出售本標的物時,乙方享有同樣價格優先承買之權
18 利」等約定(見原審卷(一)第136至138頁),可知李漢銘於
19 104年7月28日在A租賃契約剩餘租期間,轉租予參加人,
20 以利雙方合作經營及開發蘭陽觀光夜市,B租賃契約明示
21 排除A租賃契約第13條(地上物之限制)、第14條(地上物歸
22 屬)、第18條(違約)、第20條(保證金)之約定,且第1期租
23 金應1次給付9個月共324萬元,由參加人為李漢銘提存予
24 地主,其餘則依A租賃契約第4條約定,由參加人代李漢銘
25 給付或提存予地主,另B租賃契約關於地上物之限制、地
26 上物歸屬及優先承買權等約定,亦與A租賃契約迥異,益
27 徵參加人並未概括承受A租賃契約之權利及義務,參加人
28 徒以伊持有A租賃契約正本為由,辯稱伊已承擔李漢銘之
29 承租人地位云云,難認可採。

30 4.另觀諸李漢銘與上訴人、陳庭槐7人於104年4月4日簽訂之
31 同意書(下稱系爭同意書)第4條約定:「中華民國104年租

01 金不支付，押金不退還，中華民國104年7月1日，甲乙（
02 按：甲方為上訴人與陳庭槐7人、乙方為李漢銘）雙方無條
03 件解除（應係終止之意）土地租賃契約（即A租賃契約），解
04 約後乙方必須在104年7月30日前清場，甲方雙方完成一切
05 法律解約程序，乙方絕無異議」、第5條約定：「宜蘭市
06 ○村段○○000號（即000建號建物，誤載為「000號」），
07 乙方無條件過戶給甲方....」（見本院卷（二）第137頁），可
08 知李漢銘於104年間因積欠租金未付，遂與地主即上訴人
09 、陳庭槐7人簽訂系爭同意書，雙方合意自104年7月1日起
10 終止A租賃契約，李漢銘依約應將000建號建物所有權無條
11 件移轉登記予上訴人及陳庭槐7人，並於同年7月30日前自
12 系爭不動產遷出，佐以系爭合作契約第3條第1項約定：「
13 乙方（即參加人，下同）承諾全力配合甲方（即李漢銘，下
14 同）以協商或法律手段回復與地主之租賃權及建物所有
15 權....如因協商或法律手段回復與地主之租賃權及建物所
16 有權....而取得之損害賠償款項或處分土地（或建物）之價
17 差款項，甲方同意將前述款項....列入雙方本合作事業之
18 收入款。期間由乙方付出之所有款項，皆列為本合作契約
19 之成本」；第4條約定：「本合作案之前提假設，為租約
20 標的物及地上物依據『現況』可立即做為市場及停車場等
21 營業使用，如因法令或當地政府規定而無法做為市場及停
22 車場營業使用，甲方應負協調或處理之責....」（見原審
23 卷（一）第143頁），及證人李漢銘證稱：伊因積欠租金，所以
24 找參加人投資，將A租賃契約標的轉租給參加人，伊還是
25 承租人，租金由參加人付給地主，本來地主打算收回租賃
26 標的，不收租金，伊就辦理提存，錢是參加人出的，後來
27 地主有去領取，繼續由伊承租，參加人幫伊付租金給地主
28 等語（見本院卷（一）第479、480頁），可見地主與李漢銘約定
29 於104年7月1日終止A租賃契約，嗣李漢銘邀請參加人投資
30 合夥經營蘭陽公司所營事業，並約定李漢銘以原租金條件
31 轉租予參加人，由參加人代李漢銘給付租金予地主，以協

助李漢銘回復A租賃契約之租賃權，參加人支付之所有款項均列為系爭合作契約之成本，於雙方分配利潤時扣除，倘若日後因法令規定致系爭土地及地上物之現況無法做為市場及停車場等營業使用時，由李漢銘負責出面協調，顯然系爭合作契約不僅未使李漢銘脫離A租賃契約，反係參加人負有協助李漢銘回復承租人地位之義務，以利雙方合作事業之發展，參加人不因簽訂系爭合作契約而與上訴人、陳庭槐7人發生租賃契約關係，此由參加人於104年7月30日係以李漢銘名義提存104年1月至9月之租金(見原審卷(一)第147頁)，亦可窺見，是參加人徒以伊於104年7月30日簽訂系爭合作契約後，直接給付租金予地主為由，辯稱：A租賃契約自斯時起由伊概括承受云云，自非可採。

5. 雖上訴人辯稱：李漢銘於簽訂系爭合作契約時，同意將其與訴外人林以勝間租賃契約剩餘租期之租賃收益(包括租金、房屋稅及地價稅收入)改由參加人收取，足認參加人已承擔A租賃契約之承租人地位云云，並提出李漢銘與林以勝間房屋租賃契約影本為證(見本院卷(一)第135、136頁)。觀諸上開李漢銘與林以勝間房屋租賃契約第1條記載租賃標的為「宜蘭市○○路000號(包含增建部分)」、「宜蘭市○村段00地號(使用面積約150坪)」(見本院卷(一)第135頁)，惟查，系爭合作契約第1條第2項前段約明由李漢銘將A租賃契約土地部分轉租予參加人，已如前述，而同條項後段約定：「原甲方(即李漢銘，下同)出租給承租人林以勝....之房租及房屋稅、地價稅收入，甲方承諾協商承租人並立承諾同意書，自民國105年開始將剩餘租期之租賃收益改由乙方(即參加人，下同)收取」；同條第3項約定雙方以現況合作發展事業，由參加人無償使用及管理所有地上物、相關設施物等，並負責管理所有財務收入及支出；第2條約定每年扣除所有支出後之淨利，由雙方各分配50%(見原審卷(一)第142頁)，通觀其前後文義，可知李漢銘係將A租賃契約土地部分轉租予參加人，約定以現況

01 經營及發展雙方合作之事業，由參加人負責管理所有財務
02 收入及支出，於扣除支出後之淨利由雙方各分配50%，因
03 其上建物部分前已轉租予林以勝，是李漢銘承諾協助參加
04 人向次承租人林以勝收取租賃收益，以履行系爭合作契約
05 所負義務，尚難執此即認參加人因此取代李漢銘成為A租
06 賃契約之承租人。

- 07 6.上訴人復辯稱：000建號建物並非A租賃契約之租賃標的，
08 但自105年起由參加人繳納房屋稅，參加人之承租範圍及
09 於000建號建物，可見李漢銘已脫離A租賃契約，由參加人
10 承受A租賃契約之權利義務云云，固提出105至108年房屋
11 稅繳款書影本，其上記載課稅房屋坐落「宜蘭縣○○市○
12 ○路000號」、稅籍編號「GZ0000000000」、「GZ0000000
13 000」為證(見本院卷(一)第291至340頁)。惟查，證人李漢
14 銘證稱：伊向地主承租系爭土地時，上面有一棟房子登記
15 在伊名下，後來過戶給地主，參加人負責人李無惑告訴伊
16 可以用法律途徑將房子回復到伊名下等語(見本院卷(一)第
17 481頁)，參以000建號建物於101年11月2日登記為李漢銘
18 所有，嗣李漢銘於104年5月1日以贈與為原因移轉登記予
19 上訴人、陳庭槐7人共有，有土地建物查詢資料及異動索
20 引可稽(見本院卷(二)第163至168頁)，且李漢銘於104年4月
21 4日簽訂系爭同意書，約定應將000建號建物所有權移轉登
22 記予上訴人、陳庭槐7人，已如前述，加以A租賃契約第6
23 條約定：「本件租賃土地及地上建物之地價稅、房屋稅及
24 水費、電費等一切稅費與雜支支出，於租賃期間皆由乙方
25 (即李漢銘)自行負擔」(見原審卷(一)第137頁)；系爭合作
26 契約第1條第2項約定B租賃契約之承租條件除保證金、違
27 約金及另訂事項外，其餘與A租賃契約相同(見原審卷(一)第
28 142頁)，可見李漢銘於101年11月12日簽訂A租賃契約時，
29 為000建號建物之所有權人，故租賃標的不包括000建號建
30 物，上訴人、陳庭槐7人與李漢銘嗣合意於104年7月1日終
31 止A租賃契約，並於104年5月1日自李漢銘受讓該建物所有

01 權，其後李漢銘因參加人之協助(即代償李漢銘前積欠之
02 租金，並按縮短給付方式，將轉租租金直接給付上訴人及
03 陳庭槐7人)，回復與其等之A租賃契約關係後，繼續使用
04 該建物，並由參加人代為支付房屋稅，乃同時發生李漢銘
05 履行A租賃契約所負義務，及參加人履行系爭合作契約所
06 負義務之效果，尚不能解釋為參加人已概括承受A租賃契
07 約之權利義務，再觀諸系爭合作契約第3條第1項約定參加
08 人承諾協助李漢銘回復與地主之租賃權及建物所有權，及
09 第1條第2項後段約定李漢銘承諾在取回000建號建物所有
10 權之同時，無條件移轉登記予李無惑2分之1之權利，並願
11 自行負擔違約責任(見原審卷(一)第142、143頁)，益見A租
12 賃契約仍存在於李漢銘與地主之間，如有違約事由，由李
13 漢銘自行負責，參加人並未承擔A租賃契約之承租人地
14 位。

15 7.又上訴人及參加人辯稱：參加人於105年間將附表所示建
16 物之一部出租予訴外人全聯實業股份有限公司(下稱全聯
17 公司)、思夢樂股份有限公司(下稱思夢樂公司)，於106年
18 10月間將附表編號8所示土地(下稱00地號土地)約20坪出
19 租予李漢銘，於107年9月間將00地號土地約20坪及貨櫃屋
20 出租予訴外人呂棟，可見參加人為A租賃契約之承租人云
21 云，固提出土地租賃契約、房地租賃契約書、建物租賃契
22 約書及公證書等影本為憑(見原審卷(一)第375至382、390至
23 397、495至498頁)。惟查，系爭合作契約第1條第1、2、3
24 項約定合作標的為系爭不動產全部【其中00地號土地之面
25 積為7120.59平方公尺(約2153.98坪，計算式：7120.59X
26 0.3025)】，雖對外由李漢銘將A租賃契約之租賃標的轉租
27 予參加人，但其2人內部關係則係合夥關係，李漢銘將A租
28 賃契約標的及所有地上物及相關設施物等交予參加人無償
29 (此由李漢銘未因轉租而獲得租金差額收益可知)使用、收
30 益及管理，雙方以現況合作發展事業，由參加人負責經營
31 及管理財務收支，經營成果如有淨利，始由雙方各分配50

%(見原審卷(一)第141、142頁)，參以證人李漢銘證稱：系爭土地全部由參加人管理，上面有一間鐵皮屋，伊想做生意，參加人要求伊簽租賃契約，伊只做了3個月，沒有付租金，後來就沒有做了。場子建設(停車場、鋪水管等)是伊出資做的，參加人投資後，伊就沒有再出錢等語(見本院卷(一)第480頁)，可見李漢銘為履行系爭合作契約之約定，將系爭土地及地上物全部交予參加人經營合夥事業，李漢銘僅有半數淨利之分配權利，已無管理、使用及收益系爭不動產全部之權利，故李漢銘向參加人承租00地號土地之一部經營個人生意，及參加人將附表所示建物之一部出租予全聯公司、思夢樂公司，將00地號土地之一部及貨櫃屋出租予呂棟，符合李漢銘與參加人間之內部合夥關係，尚不能據此推論李漢銘已將A租賃契約之權利義務移轉予參加人。

8.另上訴人辯稱：參加人自104年8月1日起直接繳納租金予全體地主，全體地主均同意參加人承受A租賃契約之權利義務，故參加人已承擔李漢銘之承租人地位云云，固提出各類所得扣繳暨免扣繳憑單、全體地主出具之被證19同意書、匯款申請書、衛生福利部中央健康保險署(下稱中央健保署)扣費義務人各類所得(收入)補充保險費繳款書、財政部臺北國稅局各類所得扣繳稅額繳款書、宜蘭縣政府財政稅務局地價稅繳款書及房屋稅繳款書等影本為證(見原審卷(一)第149、301至319、429至443頁、本院卷(一)第251至356、425至473頁)，並以證人陳庭槐、陳庭樑、陳庭智、陳庭欲、張鍾麟之證述為憑。惟查：

(1)被證19同意書記載：「本人及其他共有人與李漢銘先生間，於民國101年11月12日所簽訂，經臺灣宜蘭地方法院公證....之『土地及建物租賃契約書』(下稱公證租約)，經富立登企業管理顧問股份有限公司(下稱富立登公司....)於104年8月1日起為契約承擔，權利義務由富立登公司概括承受，業經本人同意，並已收取租金迄今在案。今

01 再次重申公證租約由富立登公司契約承擔，權利義務由富
02 立登公司概括承受....」、日期為「107年12月10日」，
03 並經全體地主簽名(見原審卷(一)第429至443頁)，顯為臨訟
04 製作。

05 (2)證人陳庭槐證稱：李漢銘自103年9月起沒有繳租金，伊與
06 其他地主請律師寄發存證信函催繳後，有斷斷續續的給租
07 金，但沒給足，後來參加人出錢讓李漢銘提存，伊與其他
08 地主再到法院取領。之後就由參加人以匯款的方式繳納租
09 金，每個地主按持分比例分，每人收的不一樣，伊認為從
10 參加人付租金以後，承租人改為參加人。A租賃契約約定
11 地價稅由承租人繳，伊認為承租人是參加人，所以同意地
12 價稅由參加人繳，李漢銘不是承租人了。被證19同意書是
13 伊簽的，伊不清楚契約承擔的意思等語(見本院卷(一)第483
14 、484頁)。

15 (3)證人陳庭樑證稱：李漢銘自103年9月間起沒有繳租金，伊
16 與其他地主找律師發存證信函催繳，104年間李漢銘與參
17 加人協調，改由參加人承租，租金由參加人付給地主，地
18 價稅也是由參加人繳納，因為A租賃契約約定由承租人繳
19 納，伊認知李漢銘從104年間轉讓給參加人後，就與地主
20 沒有契約關係了。104年間李漢銘與參加人協調時，伊不
21 在場，伊不清楚協調的內容。被證19同意書是參加人負責
22 人李無惑拿給伊簽的，伊的理解是李漢銘將租賃契約轉給
23 參加人，李漢銘就不是承租人了等語(見本院卷(一)第485
24 、486頁)。

25 (4)證人陳庭智證稱：李漢銘曾經中斷繳納租金，伊與其他地
26 主找律師發存證信函催繳，表示要終止租約，後來李漢銘
27 找金主提存一筆資金在法院，所以就沒有終止租約，至於
28 李漢銘與金主之間有什麼契約，伊不清楚，直到收到扣繳
29 憑單，上面顯示參加人，才知道參加人與李漢銘間有協議
30 。參加人從106年3月起給付租金，伊認為從該時起承租人
31 變更為參加人，A租賃契約約定承租人要負責繳地價稅、

01 房屋稅，伊認為參加人是承租人，所以由參加人繳地價稅
02 、房屋稅，伊於106年間收到扣繳憑單才知道有參加人，
03 當時我認知承租人是參加人，李漢銘與地主間沒有契約關
04 係，他不是承租人了。被證19同意書是伊簽的，伊認為契
05 約承擔的意思是由參加人完全承擔A租賃契約的條件等語
06 (見本院卷(一)第487、488頁)。

07 (5)證人陳庭欲證稱：李漢銘於104年間中斷給付租金，經伊
08 與其他地主定期催告後，李漢銘將租金提存法院，伊與其
09 他地主再去法院領取，不清楚提存的錢是何人出的，之後
10 就由參加人以匯款方式給付租金。從參加人開始給付租金
11 後，承租人改為參加人，伊認為李漢銘不是承租人的原因
12 ，是因租金不是由李漢銘付。伊有在被證19同意書上簽名
13 等語(見本院卷(一)第489、490頁)。

14 (6)依證人陳庭槐、陳庭樑、陳庭智、陳庭欲前開證述互核以
15 觀，可知其等係於A租賃契約終止後，因參加人以李漢銘
16 名義清償提存積欠之租金，之後參加人直接支付A租賃契
17 約之租金予全體地主，並代為繳納地價稅、房屋稅，方主
18 觀認為參加人已取代李漢銘成為A租賃契約之承租人，惟
19 揆之前開1.至7.論述，李漢銘與參加人間係存在合夥關係
20 ，不存在承擔A租賃契約關係，尚無從以陳庭槐等地主之
21 錯誤認知，及配合參加人簽署被證19同意書，使李漢銘與
22 參加人間發生契約承擔之效力。

23 (7)參酌系爭買賣契約「特約事項」記載：「一、本案賣方共有
24 人有土地法第34-1之優先購買權，並於本案簽約後，由賣
25 方通知他共有人及賣方之關係人李漢銘；若李漢銘願同樣
26 條件優先購買，則本次買賣自動取消，買方所給付價金無
27 息退還買方....」(見原審卷(一)第49頁)，據證人即地政士
28 呂煥朋證稱：兩造經由仲介達成買賣合意，伊是仲介的特
29 約代書，仲介委託伊製作系爭買賣契約，簽約時在場的人
30 有兩造本人及仲介經紀人，上訴人表示系爭土地出租給李
31 漢銘，並約定李漢銘於土地出售時有優先承買權，被上訴

01 人表示如果李漢銘行使優先承買權，則系爭買賣契約就取
02 消，價金無息退還，如果李漢銘不買，就繼續進行買賣，
03 所以才有特別約定事項。上訴人於簽約時只有提到承租人是
04 李漢銘，沒有告知已改為參加人等語(見本院卷(二)第198
05 、200、201頁)，衡以上訴人同為地主，倘若李漢銘與參
06 加人間成立契約承擔，並經全體地主同意，上訴人應無不
07 知之理，惟系爭買賣契約卻隻字未提參加人，可見被證19
08 同意書及上開證人之證詞均不足以證明參加人已概括承受
09 A租賃契約之承租人權利義務。

10 (8)又證人即李漢銘之妹婿張鍾麟證稱：伊看過A租賃契約，
11 是李漢銘拿給伊看的，系爭土地本來經營夜市，伊於101
12 年間受僱於李漢銘開設的蘭陽公司，在那裡管財務，租金
13 都是由伊交給地主，伊於102年間離開蘭陽公司，於104年
14 7月間與李漢銘一起去參加人公司簽訂B租賃契約，參加人
15 負責人李無惑表示伊對那裡比較熟悉，就叫伊繼續管理，
16 後來參加人發現李漢銘在外有別的負債，就要求李漢銘將
17 A租賃契約及與林以勝簽訂的土地租賃契約移轉給參加人
18 ，雙方於104年7月30日簽訂系爭合作契約是加強B租賃契
19 約的約定，因為當時李漢銘已經積欠7個月租金，地主寄
20 存證信函表示要終止A租賃契約，租期到104年7月止，參
21 加人要將租金支付給地主，但地主表示要解約不收，後來
22 伊跟姐姐去法院提存9個月租金(104年1至9月)共324萬
23 元，以李漢銘為提存人。104年9月間，伊找地主陳庭槐、
24 陳庭樑、陳庭智、陳庭欲、陳庭裕及上訴人出來，把104
25 年10月至105年3月的租金交給地主，李漢銘當時也在場，
26 他告知地主以後由參加人支付租金、稅金及管理土地，沒
27 有特別提到承租人改為參加人，地主在此之前已經領了法
28 院提存金，但還不太願意跟李漢銘繼續租賃關係，因為地
29 主擔心租金會拖欠，經伊跟地主表示之後的租金都是由參
30 加人支付，不會再拖欠，李無惑也親自跟地主承諾，地主
31 才願意以這模式由參加人支付租金及管理土地。後來伊跟

01 地主陳庭槐、陳庭樑及上訴人討論是否換約，雖然地主陳
02 庭哲在大陸，因此沒有換約，也沒有口頭約定，但實際上是
03 由參加人支付租金，且8位地主在本件訴訟中都有簽被
04 證19同意書，認定參加人為承租人，參加人是依據系爭合
05 作契約支付租金予地主，伊認為轉租就是李漢銘將租賃權
06 轉移給參加人，承租人改為參加人，地主也是這樣認為，
07 不清楚契約承擔的意思等語(見本院卷(二)第8至13頁)，可
08 知李漢銘承租系爭土地係供蘭陽公司在其上經營夜市之用
09 ，嗣因李漢銘無力支付租金，地主表明終止契約，李漢銘
10 乃覓得參加人出資合作經營夜市，雙方簽訂B租賃契約及
11 系爭合作契約，由參加人代李漢銘支付租金予地主，並代
12 為繳納地價稅、房屋稅，俾使A租賃契約關係繼續存在，
13 惟此係參加人履行系爭合作契約所負回復李漢銘與地主間
14 租賃契約之義務，全體地主既未達成共識與參加人換約，
15 李漢銘即未脫離A租賃契約之承租人地位，證人張鍾麟既
16 不明瞭轉租與契約承擔之意義，徒憑參加人直接支付租金
17 予地主，並代地主繳納地價稅、房屋稅，即謂參加人已承
18 擔A租賃契約之承租人地位云云，自非可採。

19 (9)另上開匯款申請書及房屋稅繳款書(見原審卷(一)第309至
20 311頁、本院卷(一)第291至340、425至453、461至473頁)，
21 僅能證明李漢銘與參加人簽訂系爭合作契約後，參加人依
22 該契約繳納租金及房屋稅之事實，況參加人為回復李漢銘
23 之租賃權所支付之款項及後續代李漢銘給付予地主之租金
24 ，均得列為雙方合作事業之成本，於年度結算時扣除後分
25 配淨利，此為系爭合作契約第2條、第3條第1項所明定，
26 自難據此認定A租賃契約存在於參加人與地主之間。至於
27 上開各類所得扣繳暨免扣繳憑單、財政部臺北國稅局各類
28 所得扣繳稅額繳款書上記載扣繳單位為參加人、所得類別
29 為「租賃」(見原審卷(一)第301至308、315頁)；上開中央
30 健保署扣費義務人各類所得(收入)補充保險費繳款書記載
31 扣費義務人為參加人，所得類別「租金收入」(見原審卷

(一)第313頁、本院卷(一)第457頁)，按納稅義務人有租金所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依所得稅法第92條規定繳納之，扣繳義務人為機關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責人、破產財團之破產管理人及執行業務者(所得稅法第88條第1項第2款、第89條第1項第2款規定參照)，又被保險人有租金收入時，應依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人中央健保署繳納(全民健康保險法第7條、第31條第1項第6款規定參照)，可知所得稅之扣繳義務人不包括自然人，李漢銘無從以自己名義代地主扣繳所得稅及扣取補充保險費，此由105、106年度地價稅繳款書原記載使用人為蘭陽公司，107年度變更為參加人，均非李漢銘之名義(見本院卷(一)第259至290、341至356頁)，亦可窺見，自不能以上開各類所得扣繳暨免扣繳憑單、財政部臺北國稅局各類所得扣繳稅額繳款書及中央健保署扣費義務人各類所得(收入)補充保險費繳款書記載參加人為扣繳義務人及扣費義務人，即謂參加人已承擔A租賃契約之承租人地位。

9. 綜上，李漢銘未將A租賃契約所生之權利義務概括讓與參加人，由參加人為契約承擔，A租賃契約之承租人仍為李漢銘，堪以認定。

(二)參加人有無與上訴人及陳庭槐7人締結新租賃契約？

參加人雖辯稱：縱認A租賃契約於104年7月1日終止，且地上物均歸屬上訴人及陳庭槐7人所有，伊與上訴人及陳庭槐7人亦另締結租地建屋契約，條件同A租賃契約等語，並以上開提存書、各類所得扣繳暨免扣繳憑單、匯款申請書、衛生福利部中央健康保險署(下稱中央健保署)扣費義務人各類所得(收入)補充保險費繳款書、財政部臺北國稅局各類所得扣繳稅額繳款書、宜蘭縣政府財政稅務局地價稅繳款書、房屋稅繳款書及等影本為憑(見原審卷(一)第147

、149、301至319頁、本院卷(一)第251至356、425至473頁)。惟查，李漢銘因積欠租金，而與上訴人及陳庭槐7人合意於104年7月1日終止A租賃契約後，復於同年7月30日與參加人簽訂系爭合作契約，由參加人以清償提存代償李漢銘前積欠之租金，並按縮短給付方式，將轉租租金直接給付上訴人及陳庭槐7人，協助李漢銘回復A租賃契約之租賃權，俾使雙方在系爭土地上合作經營夜市，且參加人代為支付地價稅、房屋稅，及代地主扣繳所得稅、扣取補充保險費等，乃同時發生李漢銘履行A租賃契約所負義務，及參加人履行系爭合作契約所負義務之效果，已如前述，是以，上開書證均不足以證明參加人與上訴人及陳庭槐7人間另締結新租賃契約，參加人前開所辯，自無可採。

(三)參加人得否依民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項規定或A租賃契約第16條約定，主張對系爭不動產有優先承買權？系爭買賣契約是否因上訴人行使優先承買權而失其效力？

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；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，民法第426條之2第1項前段及土地法第104條第1項前段分別定有明文。前揭規定，旨在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。是以，承租人之基地優先承買權，必須在基地出賣時，與地主間具有租賃關係為前提，倘無租賃關係存在，自無基地優先承買權。又民法第757條規定：「物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設」，此所謂法律，按之採用物權限定主義之本旨，係指成文法而言，故出租人出賣土地時，承租人有優先承買者，於租賃契約當事人間有以之為契約內容之意思時，僅發生債之效力，不能創設有物權效力之先買權（最高法院30年上字第2040號判決先例意旨參照）。

01 2.查A租賃契約第13條約定：「租賃期間內，租賃土地上乙
02 方(即李漢銘，下同)另行搭建之建物及一切地上物，乙方
03 皆不得將產權移轉予他人，或將地上物設定抵押、質借等
04 行為，否則視為乙方違約，甲方(即上訴人、陳庭槐7人，
05 下同)得逕行終止契約，並須賠償甲方因此所受之損失」(
06 見原審卷(一)第137頁)，乃約明地主同意李漢銘於租用之系
07 爭土地上建築房屋，固堪認屬租地建屋契約之性質，惟參
08 加人並未承擔A租賃契約之承租人地位，亦未與地主締結
09 新租賃契約，已如前述，參加人與地主間既不存在租賃契
10 約關係，依前開說明，上訴人於出售系爭土地所有權應有
11 部分時，參加人即無法定優先承買權。

12 3.又A租賃契約第16條固約定：「租賃存續期間，甲方(即
13 上訴人、陳庭槐7人)若欲出售本標的物時，乙方(即李
14 漢銘)享有同樣價格優先承買之權利」(見原審卷(一)第138
15 頁)，惟此項約定並無創設物權之效力，僅於李漢銘與上
16 訴人、陳庭槐7人間發生債之效力，參加人既未承擔A租賃
17 契約之承租人地位，亦未與地主締結新租賃契約，且系爭
18 買賣契約僅約定李漢銘有優先承買權，參加人自不能主張
19 享有A租賃契約第16條之優先承買權。

20 4.綜上，參加人無法定或約定優先承買權，則上訴人辯稱：
21 參加人於107年7月17日以被證8存證信函合法行使優先承
22 買權，並於同年7月31日依同樣條件與伊簽訂不動產買賣
23 契約書，系爭買賣契約因解除條件成就而失其效力云云，
24 為不可採。

25 (四)被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求上訴人將系爭不動
26 產移轉登記並交付予被上訴人，有無理由？

27 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
28 有權之義務，民法第348條第1項定有明文。又系爭買賣契
29 約第1條第1項約定：「本買賣標的點交日期：至遲民國
30 107年8月10日前交屋(如未約定者，應於所有權移轉完畢
31 後7個工作天內點交)」，第2條第3項第1款約定：「第3

期(完稅款)於契稅、土地增值稅單核下後，經承辦地政士通知日起3 個工作日內，買方應將第3 期款存匯入履約保證專戶，買賣雙方同時繳納各應負擔之稅費，繳稅後稅單收據交付承辦地政士辦理產權移轉作業」(見原審卷(一)第25頁)。查系爭不動產買賣總價經兩造協商後減為3800萬元，被上訴人已依約給付簽約款1200萬元及完稅款2600萬元，並繳清應負擔之契稅、印花稅及買賣登記規費，此為兩造所不爭執(見兩造不爭執之事項(四))，且系爭買賣契約不因參加人主張行使優先承買權而失其效力，已如前述，則上訴人自仍負有將系爭不動產移轉登記並交付予被上訴人之義務。從而，被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求上訴人將系爭不動產移轉登記並交付予被上訴人，核屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求上訴人將系爭不動產移轉登記並交付予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 羅惠雯

法 官 鍾素鳳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

(均須按他造當事人之人數附繕本)上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 1 月 4 日
書記官 林吟玲

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

土地部分：						
編號	縣市	鄉鎮市區	段	地 號	面 積 (平方公尺)	權利範圍
1	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00	4,748.48	1/10
2	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00之0	13.92	1/10
3	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00之0	2.86	1/10
4	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00	2.04	1/10
5	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00之0	1,504.34	1/10
6	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00之0	1,152.28	1/10

7	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00	26.35	1/10
8	宜蘭縣	宜蘭市	○○	00	7,120.59	1/10
建物部分：						
編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		----- 建物門牌		樓層面積	合計	
1	200	宜蘭縣○○市 ○村段00地號 ----- 宜蘭縣○○市 ○○路000號	鋼筋混凝土加強磚造、001層	一層：157.95 合計：157.95		1/10
2	201	宜蘭縣○○市 ○村段00○00 ○0地號 ----- 宜蘭縣○○市 ○○路000號	鋼造、001層	一層：2989.22 騎樓：572.58 合計：3561.8		1/10