

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第154號

上訴人 林鑾香
訴訟代理人 黃國益律師
複代理人 黃奕欣律師
林邦彥律師
訴訟代理人 陳慶尚律師
複代理人 王兆華律師
被上訴人 姚乞

被上訴人 鴻金寶事業股份有限公司

法定代理人 鄭玲芬

被上訴人 家欣建設事業股份有限公司

法定代理人 江春美

上二人共同

訴訟代理人 王柏棠律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，上訴人對於中華民國110年12月10日臺灣臺北地方法院110年度訴字第2629號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人起訴主張被上訴人姚

01 乞（下稱其名）所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000號
02 之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）乃承租坐落臺北市○
03 ○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭269地號土地）而
04 搭建，其為系爭269地號土地共有人之一，自有優先購買
05 權，請求：(一)確認上訴人對於姚乞、被上訴人家欣建設事業
06 股份有限公司（下稱家欣公司）間就系爭建物之買賣關係有
07 優先承買權。(二)姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予被上
08 訴人鴻金寶事業股份有限公司（下稱鴻金寶公司）及家欣公
09 司（與鴻金寶公司合稱為鴻金寶等2公司）之法律關係不成
10 立。(三)系爭建物應由上訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價格
11 優先承買。嗣於本院審理時追加備位請求：(一)確認上訴人對
12 於姚乞、家欣公司間就系爭建物應有部分1/183之買賣關係
13 有優先承買權。(二)姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予鴻
14 金寶等2公司之法律關係不成立。(三)系爭建物之1/183事實上
15 處分權，應由上訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承
16 買，被上訴人雖不同意追加，然核其原因事實均係基於系爭
17 建物與系爭269地號間具租賃關係之同一基礎事實，依上開
18 規定，應予准許。

19 二、姚乞經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
20 386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而
21 為判決。

22 貳、實體事項

23 一、上訴人主張：姚乞為系爭建物之事實上處分權人，系爭建物
24 除坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭26
25 8地號土地）外，亦同時坐落系爭269地號土地上，姚乞長年
26 向伊及其他土地所有人給付租金，伊為系爭建物坐落系爭26
27 9地號土地之出租人，姚乞於民國109年1月8日將系爭建物事
28 實上處分權出售予家欣公司，未依民法第426條之2、土地法
29 第104條規定通知伊行使優先承買權。又姚乞將系爭建物事
30 實上處分權轉讓予鴻金寶等2公司之法律關係不成立等情，
31 爰依民事訴訟法第247條第1項規定、民法第426條之2、土地

01 法第104條第1項規定，求為命：(一)確認上訴人對於姚乞、家
02 欣公司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。(二)姚乞將系
03 爭建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶等2公司之法律關係不
04 成立。(三)系爭建物應由上訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價
05 格優先承買之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人聲明不
06 服，提起上訴，並追加備位請求）。其上訴及追加聲明：(一)
07 原判決廢棄。(二)先位聲明：1.確認上訴人對於姚乞、家欣公
08 司間就系爭建物之買賣關係有優先承買權。2.姚乞將系爭建
09 物之事實上處分權轉讓予鴻金寶等2公司之法律關係不成
10 立。3.系爭建物應由上訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價格
11 優先承買。(三)備位聲明：1.確認上訴人對於姚乞、家欣公
12 司間就系爭建物應有部分1/183之買賣關係有優先承買權。2.
13 姚乞將系爭建物之事實上處分權轉讓予鴻金寶等2公司之法
14 律關係不成立。3.系爭建物之1/183事實上處分權，應由上
15 訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買。

16 二、被上訴人方面：

17 (一)鴻金寶等2公司：姚乞並未與系爭269地號土地所有人周家成
18 立租地建屋之租約，上訴人始終無法說明租地建屋之租約當
19 事人及租金計算方式。周桐堯亦非系爭第269地號土地出租
20 人，無從讓與租賃權予上訴人；倘有租地建屋之租約存在，
21 周桐堯將系爭269地號土地應有部分1/15分別移轉予上訴
22 人，係為抵償借款債務，顯係買賣關係，上訴人與周桐堯通
23 謀虛偽以贈與所為所有權移轉為無效。況周桐堯出賣系爭26
24 9地號土地應有部分時，亦未通知土地承租人行使優先承買
25 權，自得代位姚乞依土地法第104條第2項為抗辯。又且，系
26 爭269地號土地全體共有人即出租人取得一個優先承買權，
27 上訴人僅是共有人之一，未依民法第831條準用第819條第2
28 項規定取得全體共有人同意，不得行使優先承買權。再者，
29 房屋與坐落基地同時出賣時，並無土地法第104條第1項規定
30 之適用餘地，系爭建物面積61平方公尺，坐落在系爭269地
31 號土地僅25平方公尺，鴻金寶公司已取得系爭建物事實上處

01 分權全部及坐落基地即系爭268地號所有權全部、系爭269地
02 號土地應有部分336/360，建物與基地歸屬趨近同一，上訴
03 人行使優先承買權，將使系爭建物與坐落基地之歸屬與使用
04 分離，顯屬權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及
05 追加之訴均駁回。

06 (二)姚乞未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
07 述。

08 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第415至416頁，並依論述之妥
09 適，調整其內容）：

10 (一)上訴人係坐落臺北市○○區○○段○○段00000○00000○00
11 0地號土地之共有人之一，持分均為2/150。鴻金寶公司亦為
12 上開土地共有人之一，持分均為336/360，有上開土地建物
13 查詢資料可參（見原審卷一第75至97頁）。

14 (二)家欣公司於109年1月8日與姚乞簽訂買賣契約，向姚乞買受
15 坐落系爭268地號土地持分1/2，及系爭建物，雙方同意待系
16 爭266、268、270、271地號等4筆土地及其地上物之全部所
17 有權人均與家欣公司簽訂買賣契約後，再進行付款程序。家
18 欣公司並指定鴻金寶公司為登記名義人。姚乞於109年3月24
19 日將系爭268土地持分1/2移轉登記予鴻金寶公司，有不動產
20 買賣契約書、土地建物查詢資料可參（見原審卷一第103至1
21 06、265頁）。

22 (三)系爭建物面積61平方公尺，坐落於系爭268、269地號土地
23 （面積各為36平方公尺、25平方公尺），有臺北市松山地政
24 事務所複丈成果圖可參（見原審卷一第145頁）。

25 四、本院得心證之理由

26 (一)上訴人就姚乞之系爭建物坐落系爭269地號土地上，是否存
27 有租賃關係？

28 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
29 條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同
30 樣條件優先承買之權，民法第426條之2第1項定有明文。次
31 按，土地法第104條第1項規定：「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。」係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。然土地法第104條，係就租用基地建築房屋之當事人間關係而為規定，亦即承租人於出租人之基地出賣時有優先購買權，出租人於承租人之房屋出賣時有優先購買權（司法院36院解字第3763號解釋參照），若出賣人非出租人、承租人，即無該條適用。是以，上訴人欲依上開規定主張對系爭建物有優先承買權，自應就系爭建物所有人與系爭269地號土地所有人間有租賃關係存在乙節，負舉證責任。

2. 查系爭建物坐落系爭269地號土地面積為25平方公尺（見不爭執事項(三)），則系爭建物占用系爭269地號土地範圍，究係姚乞越界建築或租地建屋？尚屬可疑。上訴人固提出工業技術研究院攝像日期34年3月13日之臺北市○○區○○段0○段00000○00000○000○000地號土地之航照圖（見本院卷二第247頁），主張系爭建物與臺北市○○區○○街000號、113號、117號建物（下以各門牌號碼簡稱）早於30年間即已陸續建造完成云云，惟該空照圖並無任何明確之建物影像、輪廓可供比對，實難採信。雖證人鄭傳興於原審證稱：伊不知道何時開始出租系爭269地號土地，周桐堯沒有很仔細說，只說是他們祖先出租土地給人家蓋房子要收的租金，上訴人是委託伊出面收取，伊自100年以後有與周家三祧於每年12月第一週的星期天早上，約好在崇德街土地公廟前集合，向111號、113號、115號、117號建物、系爭建物及130號土地公廟，收取261-4、261-5、系爭269地號土地之租金，合計40幾萬元，每年收1次，但伊不知道每個門牌建物各自分擔租金若干，收完後去土地公廟，周家三祧都去數錢，然後各自抽取車馬費及土地公廟香油錢後，大家再分錢，伊與上訴人

01 應有部分合計1/15，可分得租金約3萬元等語（見原審卷一
02 第327至330頁）；其另於原法院111年度訴字第864號上訴人
03 與姚乞、鴻金寶公司等人間確認優先承買權存在等事件證
04 稱：上訴人和伊一樣從100年開始收錢，每年12月第一週禮
05 拜天派人去現場集合開始收，收完會到土地公廟分錢，會扣
06 掉車馬費、捐給土地公廟，總共收40萬左右，115號是姚乞
07 在。租金簽收簿周志鵬持有，後來是周志明，後來好像又交
08 出去了，承租戶的人也有了一本，收租金的時候會互相在對方的
09 本子上簽名或註記等語（見本院卷二第53至55頁）；其再
10 於原法院110年度訴字第3041號上訴人與訴外人黃萬益、鴻
11 金寶公司等人間確認優先承買權存在等事件證稱：伊於100
12 年以後與周金盛、周順壽、周伯楠、周義雄、周伯祥、周志
13 鵬、周志明、周豐永、周豐永的配偶許蔭、周文彬一起去收
14 租金，伊忘記周文彬有沒有跟去，伊有請土地公廟的承租人
15 將租金簽收簿給伊看，第1頁上面就有周文彬的簽名及手
16 印，107年有周志鵬簽名，租金簽收簿是承租人與周家人各1
17 本，承租人每人都有1本，現場有看到他們互相簽本子等語
18 （見本院卷二第64至660頁），均證述有看過租金簽收簿，
19 並與周家人集結在土地公廟收取租金分錢等節，然租賃當事
20 人與租金多寡、租期等乃租賃契約重要之點。又系爭269地
21 號共有人除上訴人外，尚有李嘉誠等33人，有系爭269地號
22 土地異動索引表可參（見本院卷二第280至312頁）。姚乞之
23 系爭建物究與系爭269地號土地何人間存有租賃關係乙節，
24 本院分別於111年9月16日、111年10月6日、112年2月23日、
25 10月4日準備程序詢問（見本院卷一第291、345頁、卷二第8
26 4、321頁），並於112年5月8日、6月29日發函諭上訴人說明
27 （見本院卷二第171、215頁），均未見上訴人具體說明，且
28 觀諸鄭傳興之證述，亦無從得知系爭建物之土地出租人姓
29 名、租金計算方式、租金若干、租期起迄時間等，是難憑鄭
30 傳興之上揭證詞，為上訴人有利之認定。又上訴人另執鄭傳
31 興分別與周義雄、周順壽、周賓鴻、周伯杉、陳火木間之對

01 話錄音譯文（見本院卷一第154至160、273至285、373至37
02 5、卷二第253至254、326至335頁），主張系爭269地號土地
03 與系爭建物間確有租賃關係云云，然揆之該等對話譯文，內
04 容過於空泛，多為鄭傳興刻意引導對話人應答，且證人周伯
05 杉於本院審理時就上開對話譯文，回應證稱：伊不知道鄭傳
06 興在問哪一塊土地，伊長輩收錢後去支付地價稅，以前沒有
07 在收什麼租金。伊根本不知道收什麼錢，也沒有參與，可能
08 是拿去繳地價稅等語（見本院卷一第390至393頁），是即便
09 周家人有收錢之事實，亦無足證明姚乞之系爭建物究與系爭
10 269地號土地何人間存有租賃關係。

11 3.況周義雄於本院審理時證稱：伊不知道家族是否有向系爭26
12 9地號上的系爭建物所有人收取租金，是大哥或上一輩的人
13 在處理。伊不知道租金簽收簿，沒有管這些事等語（見本院
14 卷一第292頁），核與鄭傳興證述曾與周義雄等人前往崇德
15 街收租乙情有別，則鄭傳興證述是否真實，亦屬有疑。

16 4.至證人周文彬於本院證稱：租金簽收簿伊有簽過，但不知道
17 這簿子從哪裡來，內容只是載明有收取錢的證明，是伊和叔
18 叔周志鵬還有其他周家人一起去收錢，但收錢的名目是使用
19 伊等土地費用，用這錢來繳納地價稅。應該是一年一次，但
20 是不是地租，伊不確定，亦不確定到底跟幾個人收錢。伊在
21 簽收簿上簽名是周志鵬要求伊簽名的等語（見本院卷一第33
22 5至342頁），並未提及姚乞之系爭建物有承租系爭269地號
23 土地，或姚乞有支出租金等節。觀諸上訴人所提租金簽收簿
24 照片影本（見本院卷一第269至271頁），其上記載最早收租
25 紀錄為64年1月起，地25坪（約82.645平方公尺），並自87
26 年起至110年止，每年收取金額為12萬3,140元或12萬3,100
27 元，其中109年、110年有周文彬之簽名，惟未記載是何筆土
28 地之租金，或承租人姓名，其上記載土地面積又與系爭建物
29 占用系爭269地號土地25平方公尺明顯不符，自不能徒以周
30 文彬空泛證詞或內容不明之租金簽收簿，遽以認定姚乞有向
31 系爭269地號土地所有人租地建屋，抑或姚乞有支付租金等

01 情。上訴人另提出承租人即訴外人林天良於82年間，門牌號
02 碼臺北市○○街00號建物，向周家代表人周章華承租坐落臺
03 北市○○區○○段0○段00地號土地43平方公尺之土地租賃
04 契約書，林天良之後手周財富於101年間與周家代表人周志
05 鵬簽立同意書，及向周財富收取地租之租金簽收簿等件（見
06 本院卷二第395至409頁），與本件事實無關，亦不足為有利
07 上訴人之認定。上訴人再聲請傳喚證人即陳火木、陳月霞、
08 周豐永配偶許蔭、周伯祥（見本院卷二第421頁），待證事
09 項與證人鄭傳興、周文彬、周義雄相同，自無重複傳訊之必
10 要，附此敘明。

11 (二)上訴人既無法舉證證明系爭建物是姚乞向系爭269地號土地
12 所有人之周家租地建屋之事實，則上訴人自周桐堯受贈系爭
13 269地號土地應有部分2/150，自無與系爭建物事實上處分權
14 人即姚乞有租賃關係存在之可言。縱認姚乞與周家就系爭26
15 9地號土地有租賃關係存在，上訴人僅受贈取得系爭269地號
16 土地應有部分2/150，欲依土地法第104條、民法第426條之2
17 規定行使優先承買權，應與其餘共有人即出租人共同為之，
18 方屬適法。是上訴人依上開規定，請求確認其就姚乞及家欣
19 公司就系爭建物之買賣關係有優先承買權存在，為無理由。
20 次查，上訴人未有優先承買權，姚乞與鴻金寶等2公司間就
21 系爭建物事實上處分權讓與之法律關係成立與否，與其無
22 涉，上訴人私法上之地位既未受有侵害危險，提起此部分確
23 認之訴，已欠缺確認利益。是上訴人訴請姚乞將系爭建物之
24 事實上處分權轉讓予鴻金寶等2公司之法律關係不成立及系
25 爭建物應由其按姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買，殊
26 無可取。又上訴人既無法證明姚乞之系爭建物有向系爭269
27 地號土地所有人租地建屋，則其依系爭269地號土地應有部
28 分2/150及系爭建物坐落系爭269地號土地比例，追加備位聲
29 明求為確認其對姚乞與家欣公司就系爭建物應有部分1/183
30 之買賣有優先承買權、姚乞將系爭建物1/183事實上處分權
31 轉讓與洪金寶等2公司之法律關係不成立及系爭建物1/183事

實上處分權，應由其按姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買云云，亦非可取。

五、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條規定、民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，請求確認上訴人就姚乞及家欣公司就系爭建物之買賣關係有優先承買權存在、姚乞與鴻金寶等2公司就系爭建物之事實上處分權轉讓之法律關係不成立，以及系爭建物應由上訴人按姚乞與家欣公司間之買賣價格優先承買，均為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。另上訴人依系爭269地號土地應有部分2/150及系爭建物坐落系爭269地號土地比例，就此追加備位聲明為上開相同之請求，亦無理由，應駁回其追加之訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 古振暉

法 官 汪曉君

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。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
02 書記官 戴伯勳