

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第874號

上訴人 林鑾香

訴訟代理人 黃國益律師

複代理人 林頌律師

訴訟代理人 陳慶尚律師

上一人

複代理人 劉冠好律師

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

共同

訴訟代理人 王柏崇律師

被上訴人 姚乞

王素琴

王素芬

王慶祥

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112年5月31日臺灣臺北地方法院111年度訴字第864號第一審判決提起上訴，本院於113年4月16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、被上訴人姚乞、王素琴、王素芬、王慶祥（下合稱姚乞等4人，後3人合稱王素琴等3人）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列情形，爰依上訴人之聲

01 請，由其一造辯論而為判決。

02 二、上訴人主張：姚乞與訴外人王陳淑美（即王素琴等3人之被
03 繼承人）為門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物（下稱
04 系爭建物）之事實上處分權人，並共有系爭建物所坐落同市
05 區○○段○○段000地號土地（下均稱地號），伊於民國100
06 年間取得系爭建物所坐落同區段261-4地號土地應有部分2/1
07 50，系爭建物之原始起造人及事實上處分權人與261-4地號
08 土地共有人間有基地租賃關係存在，惟被上訴人家欣建設事
09 業股份有限公司（下稱家欣公司）自000年00月間起，陸續
10 向姚乞等4人買受系爭建物及265地號土地，並將土地登記在
11 被上訴人鴻金寶事業股份有限公司（下稱鴻金寶公司）名
12 下，將系爭建物事實上處分權轉讓予鴻金寶公司，未通知伊
13 優先承買等情。爰依民法第426條之2或土地法第104條規
14 定，擇一求為命(一)確認上訴人就姚乞等4人與家欣公司間就
15 系爭建物之買賣關係有優先承買權；(二)確認姚乞等4人就系
16 爭建物與家欣公司間之債權行為、與鴻金寶公司間事實上處
17 分權轉讓之物權行為法律關係不成立；(三)系爭建物應由上訴
18 人按姚乞等4人與家欣公司間之買賣價格優先承買之判決。

19 【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴】並聲明：(一)
20 原判決廢棄。(二)如前述原審聲明(一)至(三)所示。

21 三、家欣公司、鴻金寶公司則以：系爭建物之原始起造人及事實
22 上處分權人並未與基地所有權人成立基地租賃關係，縱有，
23 系爭建物大部分坐落在鴻金寶公司所有之265地號土地上，
24 且261-4地號土地嗣經本院111年度上字第1315號判決分割分
25 歸鴻金寶公司取得，上訴人已非共有人，無權優先承買等
26 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

27 姚乞等4人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲
28 明或陳述。

29 四、兩造不爭執事項（本院卷130至131頁）：

30 (一)上訴人於100年間登記取得269、261-5、261-4地號土地應有
31 部分各2/150，鴻金寶公司取得上開3筆土地應有部分各336/

360（原審卷143至147、363至365、503頁土地登記謄本、權利異動索引、地籍圖謄本）。

(二)系爭建物為未辦理保存登記之建物，坐落在263、265、261-4地號土地之面積依序為5、93、38平方公尺（原審卷281至285、299至301頁稅籍證明、本院卷133頁複丈成果圖）。

(三)王陳淑美於107年12月5日死亡，王素芬等3人為王陳淑美之繼承人（原審卷77至87、279至279頁繼承系統表、戶籍資料、遺產稅繳款證明書）。

(四)家欣公司依序於109年1月8日、108年12月26日、108年12月26日、109年1月15日分別與姚乞、王素芬、王素琴、王慶祥簽訂買賣契約，向渠等買受系爭建物及265地號土地之應有部分（姚乞應有部分1/2，王素芬、王素琴、王慶祥應有部分各1/6），並將265地號土地指定登記在鴻金寶公司名下（補字卷37至52頁不動產買賣契約書、原審卷235至239頁權利異動索引、305至327頁板信商業銀行價金信託契約）。

五、法院之判斷：

(一)按民法第426條之2第1項規定（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。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權），係參照土地法第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）而增訂，立法目的係為使房屋所有人對於基地有地上權、典權或租賃關係存在者，得藉優先承買達到房屋與基地之使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛。是上訴人依上開規定主張就系爭建物有優先承買權，應就家欣公司與姚乞等4人就系爭建物成立買賣契約時，系爭建物之事實上處分權人與261-4地號土地所有權人間有租賃關係存在乙節，負舉證責任。

(二)經查，證人即上訴人前夫鄭傳興在原審110年度訴字第2629號、110年度訴字第3041號證述略以：伊與上訴人於100年間經269、261-5、261-4地號土地共有人周桐堯以贈與為名、

實為抵債受讓取得土地應有部分各2/150、8/150，伊應有部分登記在李嘉誠名下，伊不清楚周家祖先是將土地出租給何人，周桐堯僅告知每年12月第1週星期天早上在崇德街前土地公廟集合收租，收租很多間房子，收租時周家人是第一線，伊是第二線，伊不知各別門牌號碼各自付多少租金等語（原審卷96至101、123至129、571至576頁）；在原審證述略以：伊曾與周義雄到現場收租金，周賓鴻跟周伯杉有分到錢，伊自100年間起開始陪同收租，每年12月第1週禮拜天在現場集合沿路收租，收完到土地公廟分錢，扣掉車馬費、土地公廟捐款後，總共收40萬元左右，伊收到3萬多元與上訴人分，伊有看過周家人及承租人各持有租金簽收簿，收租時互為簽名註記，收租時會經過系爭建物，隔壁門牌號碼113號建物是在125號建物向黃姓承租人收租，再隔壁115號建物は向姚乞收租，但伊沒有收過系爭建物的租金，伊只是陪同收租，不知租金數額等語（原審卷476至484頁）；可見證人鄭傳興未曾收取過系爭建物租金，亦不知租金數額若干，要難遽認上訴人主張本件基地租賃關係存在乙節屬實。

(三)次查，證人周文彬在原審110年度訴字第2056號、111年度重訴字第339號、本院111年度上字第154號另案證述略以：周氏家族共有多筆土地，伊曾陪同叔叔周志鵬收租，有跟好多戶收租，都在崇德街附近，伊不確定是收哪個不動產之租金，錢不是伊收取，是周志鵬收取後分配給家族成員，伊有看過但未持有保管租金簽收簿，伊只知收租追溯到叔公輩，伊不知道哪些承租人為何與伊家族有租賃關係，並未訂立租約，又曾聽說收錢與付錢的人沒有契約關係，收租是默契，另伊曾於109年間依伊父周順壽要求收取同區段84地號土地之地租等語（原審卷515至521、527至536、581至590、595至601頁、本院卷213至218頁）。證人周伯祥於原審111年度重訴字第339號另案則係證述關於收取同區段84地號土地租金之經過，並未證述系爭建物就261-4地號土地有基地租賃關係（本院卷221至224頁）。是渠等對於系爭建物原始起造

人或事實上處分權人是否有與261-4地號土地所有權人成立基地租賃關係一節，並無確知，上訴人執以主張本件基地租賃關係存在，難認可採。

(四)復查，上訴人所提證人鄭傳興與訴外人即261-4地號土地前共有人周義雄、周順壽、周賓鴻、周伯杉之對話錄音及譯文（原審卷133至142、375至385、449至451頁），僅提及每年12月周氏親族有在土地公廟集合及沿路收租及分配租金之事，但未具體提及系爭建物及所坐落基地、承租人及租金數額等情，亦難逕認上訴人據以主張本件基地租賃關係存在乙節為真。

(五)又查，被上訴人否認上訴人所提出租金簽收簿翻拍照片（原審卷367至373頁、本院卷197至199頁）、土地租賃契約書（本院卷195頁）、同意書（本院卷201頁）之真正，上訴人亦陳明無法提出原本（本院卷368頁），真實性已非無疑。況該租金簽收簿上僅簡略記載收訖何年度地租等文字及由周文彬、周志鵬等周姓人士簽名蓋章，未見任何與261-4地號土地、系爭建物、出租人與承租人有關之明確記載；上開土地租賃契約書及同意書所記載標的則為門牌號碼崇德街98號建物及所坐落同區段84地號土地，亦難認與本件有關，是上訴人執以主張本件基地租賃關係存在，亦不可採。

(六)再查，上訴人主張其有申報261-4、261-5、269地號土地租金，並提出108年度綜合所得稅核定通知書、結算申報書為證（本院卷357至360頁），惟上訴人係在本件訴訟繫屬後之000年0月間始向財政部北區國稅局送件申報108年度租金收入6200元，至多僅能認定上訴人單方片面臨訟聲稱有租金收入，無從逕認系爭建物事實上處分權人確有與上訴人成立基地租賃關係並繳付租金。又上訴人自陳租地建屋契約成立距今已有70、80年之久，不知原始起造人為何人等語（本院卷77、130頁），則系爭建物之不詳原始起造人究有無與基地共有人成立基地租賃關係，顯有疑問。另系爭建物與相鄰之門牌號碼113、115、117號房屋及所坐落土地，均查無土地

01 共有人自100年至108年間任何申報租金收入之紀錄，有財政
02 部臺北國稅局、北區國稅局及其板橋分局、信義分局查覆資
03 料可佐（本院卷397至424頁），益徵上訴人主張基地租賃關
04 係存在並有申報租金乙節，不足採信。

05 (七)此外，上訴人未再舉證以實其說，則上訴人主張系爭建物之
06 原始起造人及事實上處分權人與261-4地號土地共有人間有
07 基地租賃關係存在乙節，顯不足採。是其依民法第426條之
08 2、土地法第104條規定主張就系爭建物有優先承買權存在云
09 云，為無理由。

10 六、綜上所述，上訴人依民法第426條之2、土地法第104條等規
11 定，請求確認其就姚乞等4人與家欣公司間就系爭建物之買
12 賣關係有優先承買權、確認姚乞等4人就系爭建物與家欣公
13 司間之債權行為、與鴻金寶公司間事實上處分權轉讓之物權
14 行為法律關係不成立，及系爭建物應由其按姚乞等4人與家
15 欣公司間之買賣價格優先承買，均無理由，不應准許。從而
16 原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
17 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
19 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
20 論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
22 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日
24 民事第四庭

25 審判長法 官 傅中樂

26 法 官 陳彥君

27 法 官 廖慧如

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日

