

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第298號

上訴人 大陸營建廢棄物共同清除處理股份有限公司

法定代理人 徐碧雲

訴訟代理人 黃曙展律師

康賢綜律師

吳兆原律師

鄭仁壽律師

謝天仁律師

被上訴人 合豐磚廠股份有限公司

法定代理人 高琴琴

訴訟代理人 陳韶瑋律師

被上訴人 大境環保再生股份有限公司

法定代理人 鄭文家

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 林耕樂律師

張百欣律師

訴訟代理人 陳俐螢律師

黃俊華律師

上一人

複代理人 范振中律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣桃園地方法院第一審判決（111年度重訴字第244號），提起上訴，並為訴之追加，本院於115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至四項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、確認上訴人就如附表所示土地之優先購買權存在。

三、被上訴人大境環保再生股份有限公司應將如附表所示土地於

民國一十一年一月二十二日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷。

四、被上訴人大境環保再生股份有限公司應將桃園市○○區○○段○○○○之一、○○○○之二、○○○○之三建號建物（即門牌桃園市○○區○○路○○○號），於民國一十一年六月十六日以第一次登記為登記原因所為之所有權登記塗銷。

五、其餘上訴駁回。

六、第一、二審訴訟費用由被上訴人合豐磚廠股份有限公司負擔百分之四十五，餘由被上訴人大境環保再生股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，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。又當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，此觀同法第447條第1項第3款規定自明。本件上訴人主張其為桃園市○○區○○段0000-1建號、0000-2建號、0000-3建號等建物（即門牌桃園市○○區○○路000號房屋，下合稱系爭廠房）之事實上處分權人，被上訴人合豐磚廠股份有限公司（下稱合豐公司）將系爭廠房出賣予被上訴人大境環保再生股份有限公司（下稱大境公司），並為所有權保存登記，為無權處分，而依民法第767條第1項規定，請求大境公司塗銷系爭廠房於民國111年6月16日以第一次登記為登記原因所為之所有權登記（下稱系爭廠房登記）塗銷。嗣於本院追加類推適用民法第767條第1項、第184條第1項前段、第179條規定為請求塗銷系爭廠房登記（見本院卷二第226頁、卷五第62頁），核其請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。又於本院追加主張其與合豐公司約定租期屆滿有拆除系爭廠房之權利，核係就其

01 於原審已提出之攻防方法為補充，依同法第447條第1項第3
02 款規定，亦無不合，亦應予准許。

03 二、上訴人於原審主張其向合豐公司承租如附表所示之土地（下
04 稱系爭土地）興建廠房，合豐公司於110年12月2日與大境公
05 司訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地出賣予
06 大境公司，其有優先購買權，依民事訴訟法第247條第1項、
07 土地法第104條第1項規定，請求確認其對系爭土地之優先購
08 買權存在、大境公司應塗銷系爭土地於111年1月22日以買賣
09 為登記原因所為之所有權移轉登記（下稱系爭土地登記）、
10 合豐公司應將系爭土地移轉登記予上訴人。嗣於本院主張另
11 依土地法第104條第2項後段、民法第426條之2第3項及上訴
12 人與合豐公司93、94、106年度租約第4條第5項之約定（下
13 稱系爭約定）為同一請求（見本院卷二第175至177頁）；又
14 於114年11月4日就請求合豐公司移轉系爭土地所有權部分，
15 依系爭買賣契約約定為請求（見本院卷四第377頁），核僅
16 係補充法律上及事實上之陳述，依民事訴訟法第256條規
17 定，非為訴之變更或追加，先予敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：伊於94年6月1日向合豐公司承租系爭土地興建
20 廠房，約定合豐公司出賣系爭土地時，伊有優先購買權（下
21 稱94年租約）。租期屆滿後續訂新租約，最後1次租約於110
22 年3月4日訂定，並於租期屆滿後延長至112年6月30日（下各
23 以簽約年度稱之，合稱系爭租約）。伊於94年8月26日出資
24 興建系爭廠房，於同年11月30日取得使用執照，未辦理保存
25 登記；後陸續增建如附圖所示具構造及使用上獨立性之增建
26 物（下合稱系爭增建物），為系爭廠房及系爭增建物之事實
27 上處分權人。合豐公司於110年12月2日與大境公司訂立系爭
28 買賣契約，將系爭土地出賣予大境公司，未通知伊是否行使
29 優先購買權，即辦理系爭土地登記，伊已於111年2月7日向
30 合豐公司行使優先購買權，系爭土地登記對伊不生效力。又
31 伊為系爭廠房之所有權人，被上訴人於111年1月20日簽立增

01 補協議書，將系爭廠房出賣予大境公司，並為系爭廠房登
02 記，屬無權處分，伊不同意，依民法第118條第1項規定，對
03 伊亦不生效力。為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、土地
04 法第104條第1項、第2項、民法第426條之2第3項規定、系爭
05 約定及系爭買賣契約約定，擇一求為確認伊就系爭土地之優
06 先購買權存在；大境公司應將系爭土地登記塗銷；合豐公司
07 應將系爭土地之所有權移轉登記予伊；依民法第767條第1項
08 （或類推適用）、第184條第1項前段、第179條規定，擇一
09 求為大境公司將系爭廠房登記予以塗銷之判決（原審為上訴
10 人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追
11 加）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認伊就系爭土地之優
12 先購買權存在；(三)大境公司應將系爭土地登記塗銷；(四)合豐
13 公司應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人；(五)大境公司應
14 將系爭廠房登記予以塗銷。

15 二、被上訴人則以：上訴人於系爭土地興建之系爭建廠房或系爭
16 增建物，依系爭租約約定均應經合豐公司同意，並以合豐公
17 司為起造人，所有權歸合豐公司。系爭廠房於94年間興建完
18 成時，即由合豐公司取得事實上處分權，並由合豐公司出租
19 予上訴人。系爭增建物非合法興建，且附屬於系爭廠房，為
20 系爭廠房之一部分，106年起之租約，均將系爭土地及系爭
21 廠房載為出租標的物。且自108年起之租約即未再約定上訴
22 人就系爭土地有優先購買權，合豐公司將系爭土地出賣予大
23 境公司，上訴人無法定或約定優先購買權。又合豐公司於出
24 賣系爭土地前，已行先徵詢上訴人購買之意願，上訴人表示
25 無意願後，始將系爭土地出賣予大境公司，上訴人已先拋棄
26 優先購買權。系爭土地之使用分區為「工業區」，上訴人承
27 租系爭土地興建廠房非供人居住使用，無土地法104條第1
28 項、民法第426條之2第1項規定之適用。大境公司另以：被
29 上訴人簽立系爭買賣契約時，上訴人於系爭土地並無地上
30 物；系爭增建物則為上訴人違法增建，故無優先購買權，系
31 爭約定為債權契約，不得對抗伊。縱認上訴人有優先購買

01 權，亦僅限於系爭廠房及系爭增建物坐落範圍之土地等語，
02 資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

03 三、查上訴人於93年間以公司籌備處名義與合豐公司簽立土地及
04 廠房租賃契約書（下稱93年租約），向合豐公司承租系爭土
05 地；嗣於94年6月1日以上訴人名義與合豐公司簽立94年租
06 約，期滿後續訂租約，110年度租期於111年12月1日屆滿，
07 並延長至112年12月31日。108年前之租約分別於第4條第2
08 項、第5項約定上訴人於系爭土地增建廠房，應經合豐公司
09 同意，並以合豐公司為起造人，增建費用由上訴人負擔，所
10 有權歸合豐公司，租約終止時建物亦歸合豐公司所有；租期
11 屆滿後續約或系爭土地買賣時，上訴人有優先承租及承購
12 權。108年後之租約增加租賃契約終止時，建物由上訴人自
13 行拆除，且無優先承租及承購權之約定。上訴人於94年間以
14 合豐公司為起造人，出資興建系爭廠房，於同年11月30日取
15 得使用執照，未辦保存登記，僅辦理合豐公司為系爭廠房納
16 稅義務人之稅籍登記；系爭增建物則均於108年租約簽訂前
17 興建完成。被上訴人於110年12月2日簽立系爭買賣契約，由
18 大境公司以新臺幣（下同）2億5,861萬4,200元向合豐公司
19 購買系爭土地；於111年1月20日簽立補充協議書，約定前開
20 買賣價金，土地款為2億5,678萬0,585元，建物款183萬3,61
21 5元。嗣於111年1月22日辦理系爭土地登記，於同年6月16日
22 辦理系爭廠房登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第57
23 至59頁）。上訴人主張其為系爭廠房之事實上處分權人，就
24 系爭土地存有優先購買權等情，則為被上訴人所否認，並以
25 前開情詞置辯。是本件應審酌者厥為：(一)本件有無確認利
26 益？(二)上訴人是否為系爭廠房之所有權人？(三)上訴人對於系
27 爭土地有無優先購買權？(四)上訴人請求大境公司塗銷系爭土
28 地登記及合豐公司移轉系爭土地之所有權，有無理由？(五)上
29 訴人請求大境公司塗銷系爭廠房登記，有無理由？分述如
30 下：

31 (一)關於本件有無確認利益部分：

01 按提起確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，
02 不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項所明定。所謂即受
03 確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致
04 原告私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被
05 告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立
06 之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利
07 益。查上訴人主張其向合豐公司承租系爭土地興建系爭廠
08 房，為系爭廠房之所有權人，合豐公司將系爭土地出售予大
09 境公司，其依土地法第104條第1項，民法第426條之2第3項
10 規定及系爭約定有優先購買系爭土地之權利，且已向合豐公
11 司合法行使等情，既為被上訴人所否認，則其私法上之權利
12 即有受侵害之危險，且此危險得以確認判決除去之。揆諸前
13 開說明，上訴人本件請求確認部分，有即受確認判決之法律
14 上利益，合先敘明。

15 (二)關於上訴人是否為系爭廠房之所有權人部分：

16 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
17 非經登記，不生效力。因其他非因法律行為，於登記前已取
18 得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。此觀民法第
19 758條第1項、第759條規定自明。次按因自己出資而建築之
20 房屋，不待登記即原始取得其所有權，其建造執照、使用執
21 照等起造人名義僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所
22 有權之法定證據，在未辦理建物第一次所有權登記以前，房
23 屋所有權仍屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人
24 名義誰屬無涉（最高法院98年度台上字第2167號判決意旨參
25 照）。次按事實上處分權之讓與，讓與人負有交付其物於受
26 讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（同院
27 102年台上字第1472號判決意旨參照）。又解釋契約應探求
28 當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時
29 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤
30 之觀察，以為判斷之基礎（同院115年度台上字第57號判決
31 意旨參照）。經查：

01 1.系爭廠房為上訴人出資興建，依上說明，應由上訴人原始
02 取得所有權，系爭廠房未辦理保存登記，僅上訴人得讓與
03 事實上處分權。108年前之租約第4條第2項雖約定上訴人
04 於系爭土地增建廠房應以合豐公司為起造人，所有權歸合
05 豐公司；「租賃契約終止」時建物亦歸合豐公司所有。惟
06 復於第8條第5項約定上訴人於終止租約、解約租約或租賃
07 期限屆滿（下合稱租賃關係消滅）不再續租時，應於租賃
08 關係消滅之翌日交出建物及土地予合豐公司（若有新建、
09 增建、改建之建物，上訴人放棄所有權，無條件歸合豐公
10 司所有），有93年、94年、106年租賃契約足參（見本院
11 卷一第361、363、369、371、379、381頁）。則合豐公司
12 依上開約定，究係於系爭廠房興建完成時或租賃關係消滅
13 時取得系爭廠房之事實上處分權，即有不明。

14 2.前開租約第4條第5項約定：「本件租約倘若期滿後續約或
15 產生租賃地買賣時，承租人有優先承租（再續契約均依據
16 舊約之條件）及承購權（見本院卷一第361、371、379
17 頁）」。倘認合豐公司於系爭廠房興建完成時取得事實上
18 處分權，則合豐公司於租賃期間出賣系爭土地，且上訴人
19 行使優先購買權時，將使土地所有權歸上訴人，系爭廠房
20 仍為合豐公司所有，導致土地與建物所有權人分離，當非
21 上訴人與合豐公司簽訂系爭租約之目的。又上訴人之總經
22 理即證人李松鵬結稱：93年間很多人向合豐公司承租土地
23 蓋房子，付不起租金就不告而別，造成合豐公司很多困
24 擾，因此合豐公司乃要求上訴人須以合豐公司為起造人。
25 這些建物沒有辦理保存登記，拆除時不需要向公務局申請
26 拆除執照，合豐公司可以減省很多程序。上訴人承租系爭
27 土地蓋廠房，成本高達數千萬元。伊當時不同意94年租約
28 第4條第2項關於「所有權歸甲方所有」、「建物亦歸甲方
29 所有」（下合稱系爭所有權約定）之文字，因此將該內容
30 劃掉，蓋上公司章寄回合豐公司，合豐公司沒有表示不同
31 意等語（見本院卷三第61至63頁）。另證人即合豐公司之

01 法定代理人高琴琴證稱：上訴人承租系爭土地要蓋廠房做
02 工廠，約定上訴人蓋廠房，要以合豐公司為起造人，是怕
03 上訴人以後不做了又不搬走，合豐公司會很麻煩。上訴人
04 也同意以合豐公司為起造人，契約內容係伊與李松鵬洽定
05 後，再由伊製作契約書先行用印，將二份契約原本寄給李
06 松鵬，上訴人看完後用印，再將其中一份寄回給伊。94年
07 租約第4條第2項刪除部分，是李松鵬單方的意思，李松鵬
08 希望這麼約定，但伊不同意，所以沒有再用印寄回去給李
09 松鵬等語（見同上卷第66、68頁）。可見上訴人係為經營
10 工廠而為自己蓋廠房，約定以合豐公司為起造人，應係為
11 使合豐公司於租賃關係「消滅後」能取得系爭廠房之事實
12 上處分權，以利其處分。況李松鵬於收到合豐公司用印之
13 契約書後，不同意系爭所有權約定而將之刪除，再寄回給
14 合豐公司，高琴琴收受後固不同意刪除內容，惟亦未再就
15 此為磋商以達共識，足見其等對於94年租約關於系爭所有
16 權約定部分，並未達成合意。再參108年、110年租約第4
17 條第2項約定租賃關係終止時建物由上訴人自行拆除等
18 情，及高琴琴證稱：該約定原則上是要上訴人拆除，如上
19 訴人不自行拆除，就放棄這個權利等語（見本院卷三第67
20 頁），益見上訴人於租賃關係消滅後未再續約時，有權決
21 定將系爭廠房拆除，或交由合豐公司處理。是上訴人主張
22 合豐公司於租賃關係消滅後，上訴人若不拆除系爭廠房及
23 增建物時，始取得系爭廠房及增建物之事實上處分權，應
24 堪採信。

- 25 3.被上訴人雖以106年、108年、110年之租約第1條約定不動
26 產所在地：○○鎮○○路711號（即系爭廠房）、土地坐
27 落：系爭土地上之土地（見原審卷一第321、329頁、本院
28 卷一第379頁），抗辯合豐公司已取得系爭廠房之事實上
29 處分權，並將之出租予上訴人云云。惟上訴人出資興建系
30 爭廠房，原始取得所有權，雖未經登記仍得讓與事實上處
31 分權；而合豐公司於租賃關係消滅後，上訴人若不拆除時

始依約取得系爭廠房之事實上處分權，已如前述。且系爭廠房自興建完成後迄今，均由上訴人占有使用，未曾交付予合豐公司，合豐公司即無從取得事實上處分權。故前開約定，僅名義上將系爭廠房列為租賃標的物，以防上訴人於租期屆滿未拆除系爭廠房，致生處分權爭議，核非合豐公司因此已取得系爭廠房之事實上處分權。被上訴人另抗辯本院112年度上易字第767號判決認定系爭廠房為合豐公司所有，惟該案係被上訴人與訴外人李永輝等6人請求上訴人給付不當得利，並未將系爭廠房所有權歸屬列為爭點（見本院卷二第397至411頁），自不能拘束本院。

(三)關於上訴人對於系爭土地有無優先購買權部分：

- 1.按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，為土地法第104條第1項、第2項後段所明定。該條第1項規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，自應涵蓋意定及法定租賃關係，且不以租地建屋之情形為限；所租用建屋之土地亦不限於建地或所建築之房屋須供住宅使用（最高法院115年度台上字第118號、111年度台上字第935號判決意旨參照）。
- 2.查上訴人向合豐公司承租系爭土地興建廠房，業經高琴琴、李松鵬證述如前，其等110年租賃期間延至112年12月31日止。則合豐公司於110年12月2日將系爭土地出賣予大境公司，揆諸前開規定及說明，上訴人對系爭土地即有優先購買權。合豐公司自承未將系爭買賣契約之同一條件通知上訴人是否行使優先購買權（見本院卷四第385頁），故上訴人於111年2月7日對合豐公司行使優先購買權，請求合豐公司依系爭買賣契約同一條件與上訴人簽訂買賣契約，有存證信函足稽（見原審卷一第47至55頁），即生與合豐公司按其與大境公司約定之同樣條件補訂買賣契約之

效力。被上訴人以系爭土地使用分區為工業區，系爭廠房非供人居住使用，抗辯無土地法第104條第1項規定之適用；或援與本件事實不同之最高法院39年台上字第1313號判決先例為據，抗辯本件無土地法第104條第1項規定之適用云云，均無可採。

3.被上訴人雖另以合豐公司於出賣系爭土地前，徵詢上訴人購買之意願，上訴人表示無意願為由，抗辯上訴人已拋棄優先購買權云云。惟證人陽王朝中證稱：伊受合豐公司委託與張森、鄭文家（即大境公司法定代理人）、賀泰儒討論出售系爭土地之價金，伊認為系爭土地沒有優先承買權的問題，但在詢價之前，有詢問過上訴人要不要買。上訴人的配偶李先生（按指李松鵬）約伊公司員工到一位議員服務處，希望伊之公司去找議長跟議員談，如果談不攏，他們就不做了。伊後來去問議員，議員說他不認識，伊因此認為上訴人沒有要買系爭土地。伊單純詢問上訴人要不要買，並非問上訴人要不要行使優先購買權，因為當時還沒簽約，除了大境公司，還有其他公司等語（見原審卷三第7、10頁），足見上訴人未向陽王朝中表示不買系爭土地。故證人張森證稱：合豐公司當初有問過上訴人是否要買土地，上訴人表示不買等語（見原審卷二第513頁），並不足採。另高琴琴證稱：李松鵬在108年之前整合購買系爭土地，但整合不成，所以108年租約取消優先購買權的約定。上訴人沒有要購買系爭土地，合豐公司沒有通知上訴人是否行使優先購買權的義務等語（見本院卷三第69、70頁）。益見上訴人與合豐公司在108年後只是未約定合豐公司出賣系爭土地時上訴人有優先購買權，並非上訴人拋棄法定優先購買權。況上訴人在被上訴人簽立系爭買賣契約前，並無優先購買權，自亦無權利可資拋棄，前開抗辯，洵屬無稽。

4.被上訴人另抗辯上訴人僅就系爭廠房及增建物坐落之土地範圍有優先承買權云云。惟系爭土地為系爭廠房之建築基

01 地，有建物所有權狀足參（見原審卷一第239至241頁），
02 且上訴人自94年起承租系爭土地經營工廠，除系爭廠房及
03 系爭增建物外，土地上尚設置處理建築廢棄物之機器設
04 備，為被上訴人所不爭執（見本院卷五第65頁），全部土
05 地均為工廠運作範圍，如將系爭土地與系爭廠房割裂，廠
06 房及土地均無法充分發揮利用價值，與優先購買權之立法
07 意旨不符，前開抗辯，尚無可採。

08 5.基上，上訴人請求確認其就系爭土地之優先購買權存在，
09 即屬有據。

10 (四)關於上訴人請求大境公司塗銷系爭土地登記及合豐公司移轉
11 系爭土地之所有權，有無理由部分：

12 1.按土地法第104條第1項規定基地出賣時，承租人有依同樣
13 條件優先購買之權，係指基地承租人於土地出賣時，一旦
14 行使優先購買權，無須經該基地所有人之同意，承租人與
15 基地所有人即形成買賣關係，僅該買賣關係之權利義務應
16 與基地所有人及第三人所訂買賣契約一致，即買賣條件如
17 買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同，
18 承租人並得直接向基地所有人主張因買賣關係所生之權利
19 （最高法院106年度台上字第2715號判決意旨參照）。所
20 謂出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約，
21 其契約不得對抗優先承買權人者，係指出賣人與第三人間
22 以買賣為原因而成立之移轉所有權行為，對於優先承買權
23 人不生效力，優先承買權人仍得行使優先承買權，請求塗
24 銷該移轉所有權登記（同院109年度台上字第3277號判決
25 意旨參照）。

26 2.上訴人就系爭土地有優先購買權，並已合法向合豐公司行
27 使，已如前述，依上說明，被上訴人間以買賣為原因而成
28 立之移轉所有權行為，對於上訴人不生效力，上訴人既已
29 行使優先承買權，則其請求大境公司塗銷系爭土地登記，
30 即屬有據。上訴人依土地法第104條第2項後段規定請求，
31 既有理由，其依民法第426條之2第3項、系爭約定為相同

請求部分，即無庸論述。

3.上訴人行使優先購買權，僅與合豐公司成立與系爭買賣契約同一條件之買賣關係，無從逕依土地法第104條第1項、民法第426條之2第3項規定及系爭約定，請求合豐公司移轉系爭土地之所有權。又系爭買賣契約第2條約定買賣總價2億5,861萬4,200元；第4條付款約定，第1期款2,400萬元於簽約同時由買方存入信託銀行帳戶，賣方應交付所有權狀正本完成用印手續交付地政士收執；第2期款3,300萬元於相關稅單核發後5日內匯入專戶，若買方無須以系爭土地向金融機構貸款以支付第3期尾款，應將第3期尾款併同第2期款存匯入專戶；若於辦理貸款對保時或已知買方之貸款總額少於第3期尾款者，買方應於給付第2期款之同時或在通知期限前將差額存匯入專戶；買方於完成前開貸款之尾款匯款或貸款總額不足尾款之差額匯款後，賣方應交付公司變更登記表正本或抄錄本正本與地政士供辦理產權過戶手續使用；第3期尾款2億0,161萬4,200元如買方須以買賣標的物向金融機構貸款支付，應於產權過戶完成3個工作天內，將核貸之款項轉存匯入專戶。如買方未完成前開不須向金融機構貸款或貸款總額不足尾款之差額之匯款，雙方同意地政士不辦理產權登記手續。第7條第3項約定買方有遲延或拒絕給付價金或遲延辦理貸款手續，或貸款資格不符時，於買方未依約履行或完成補正前，承辦地政士得停止辦理產權移轉登記作業（見原審卷一第148至150頁）。是依上開約定可知，上訴人有先行給付部分買賣價金之義務，合豐公司於上訴人依前開約定將買賣價金匯入信託銀行帳戶及專戶前，並無移轉系爭土地所有權之義務。上訴人既未提出其已依約給付或提出給付而合豐公司拒絕受領之證明，則請求合豐公司移轉系爭土地之所有權，即屬無據。

(五)關於上訴人請求大境公司塗銷系爭廠房登記，有無理由部分：

01 按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始
02 生效力。又所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。為
03 民法第118條第1項、第767條第1項中段所明定。上訴人為系
04 爭廠房之所有權人，固得讓與事實上處分權，惟合豐公司並
05 未取得系爭廠房事實上處分權，已如前述，則合豐公司於11
06 1年1月20日與大境公司簽立補充協議書，將系爭廠房出賣予
07 大境公司，並辦理系爭廠房第一次登記，由大境公司登記為
08 系爭廠房之所有權人，自屬無權處分。上訴人不承認其就系
09 爭廠房所為之處分行為，該登記對上訴人即不生效力。故上
10 訴人依前開規定，請求大境公司塗銷系爭廠房登記，洵屬有
11 據。上訴人依民法第767條第1項中段規定請求，既有理由，
12 其依同法第179條、第184條第1項前段規定請求部分，亦無
13 庸論述。

14 四、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項、土地法第10
15 4條第1項、第2項、民法第767條第1項中段規定、系爭約定
16 及系爭買賣契約約定，請求確認其對系爭土地之優先購買權
17 存在；大境公司應塗銷系爭土地登記及系爭廠房登記，為有
18 理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，不應准許。
19 從而，原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未
20 洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
21 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至4項所示；至於前開不
22 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟
23 結果並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不
24 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

25 五、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
31 民事第三庭

審判長法官 李昆霖

法官 徐淑芬

法官 吳素勤

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。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

書記官 林敬傑

附表：

編號	土地坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000地號	1119.62	全部
2	桃園市○○區○○段000地號	883.85	全部
3	桃園市○○區○○段000地號	734.75	全部
4	桃園市○○區○○段000地號	2290.75	全部