

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第520號

上訴人 唐辛存
余蔣水倉
李麗霞
市更新建設股份有限公司

上一人
法定代理人 楊宗錦
上四人共同
訴訟代理人 李永然律師
陳宜鴻律師
被上訴人 楊棟彥

訴訟代理人 余政勳律師
複代理人 李余信嘉律師

上列當事人間請求確認優先購買權等事件，上訴人對於中華民國112年4月13日臺灣基隆地方法院第一審判決（111年度重訴字第41號）提起上訴，本院於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決廢棄。
被上訴人在第一審之訴駁回。
第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人唐辛存、余蔣水倉及李麗霞（下稱唐辛存等3人）為如附表所示土地（下稱系爭土地）之共有人，伊前向唐辛存等3人承租系爭土地作為鐵皮屋基地使用，並於民國107年9月10日訂立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自107年5月1日起至112年4月30日止，伊依民法第426條之2、土地法第104條規定就系爭土地有優先承

01 買權，並經雙方於系爭租約第6條確認此情。詎唐辛存等3人
02 於110年10月6日出售系爭土地及基隆市○○區○○段0000、
03 000000、000000、000000地號土地（以上4筆土地下合稱000
04 0地號等4筆土地）予上訴人市更新建設股份有限公司（下稱
05 市更新公司），卻完全未通知伊願否以相同條件優先承買，
06 更於110年10月18日向基隆市地政事務所辦理以買賣為原因
07 之系爭房地所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）予市更新
08 公司完畢；前開優先承買權依民法第426條之2、土地法第10
09 4條規定具有物權效力，上訴人間就系爭土地、0000地號等4
10 筆土地所訂立之買賣契約（下稱系爭買賣契約）及所為系爭
11 移轉登記均不得對抗伊，且違反前開強行規定，依民法第71
12 條規定應屬無效，伊已以起訴狀繕本之送達行使優先承買
13 權，上訴人自應塗銷系爭移轉登記，按同一條件出售予伊，
14 並於伊繳付價金同時移轉系爭土地所有權登記予伊等情。爰
15 請求確認伊就系爭土地之優先承買權存在，並依民法第426
16 條之2、土地法第104條規定，請求塗銷系爭移轉登記，唐辛
17 存等3人並應就系爭土地按與系爭買賣契約相同條件與伊訂
18 定買賣契約，及於伊給付買賣價金之同時移轉系爭土地所有
19 權登記予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
20 提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

21 二、上訴人則以：被上訴人之子楊一書所有門牌號碼基隆市○○
22 區○○路00號房屋（為鋼架結構，作為臨時停車場使用，下
23 稱00號房屋）原坐落基隆市○○區○○段0000地號土地（後
24 因分割而改坐落於同段000000地號土地），惟違法加蓋致無
25 權占有系爭土地約35坪，唐辛存等3人係為取得在拆屋還地
26 前之使用補償金，方與被上訴人簽訂系爭租約，被上訴人既
27 非00號房屋之所有權人，系爭租約即非租地建屋契約，且前
28 開加蓋違章建築之行為已違反都市計畫法第42條第1項規
29 定，被上訴人不能因此就系爭土地取得民法第426條之2、土
30 地法第104條之優先承買權，僅因系爭租約第6條約定取得具
31 債權效力之優先承買權，唐辛存等3人依此僅須詢問被上訴

01 人有無意願優先承買，並無以書面通知之義務。唐辛存等3
02 人於109年2月4日即以存證信函通知被上訴人包含系爭土地
03 在內之9筆土地出售之情，嗣雖減縮買賣標的，惟以系爭買
04 賣契約出售者仍包含系爭土地；余蔣水倉之子余逸隆已於11
05 0年9月29日、同年月30日以LINE通訊軟體傳送訊息告知被上
06 訴人太太賴淑娟系爭土地之相關買賣內容，唐辛存等3人更
07 委由李德雄（即系爭土地之原實質共有人）於110年10月1日
08 下午5時許在被上訴人診所2樓告知被上訴人系爭土地買賣之
09 全部細節，然經被上訴人當場明示其無承買系爭土地之意願
10 而拋棄優先承買權，故唐辛存等3人始於110年10月6日辦理
11 系爭土地之買賣過戶事宜，被上訴人已無優先承買權可資行
12 使。如認被上訴人仍有優先承買權，該權利之行使不得對抗
13 市更新公司，且其效力不及於0000地號等4筆土地，就系爭
14 土地復應限於被上訴人依系爭租約所租用之35坪面積範圍
15 內，自無從依系爭買賣契約之相同條件與唐辛存等3人締結
16 買賣契約；況系爭租約已於112年4月30日屆期且未經續約，
17 00號房屋違規增建部分亦經主管機關排期拆除，被上訴人於
18 辦理系爭房地所有權移轉登記前既已無權承租系爭土地，本
19 件自無權利保護之必要等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原
20 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
23 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
24 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
25 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
26 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
27 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
28 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意
29 旨可資參照）。本件被上訴人起訴主張其就系爭土地有優先
30 承買權存在，惟為上訴人以前情否認，可見雙方就被上訴人
31 對系爭土地有無優先承買權乙情確有爭議，且被上訴人之權

01 益將因前開優先承買權之存否而處於不安之狀態，並得以確
02 認判決除去之，故被上訴人提起本件確認訴訟，自有確認利
03 益，合先敘明。

04 (二)次按民法第426條之2第1項前段規定，租用基地建築房屋，
05 出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。又
06 土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，地上權人、典
07 權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。土地法第104條
08 第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之
09 規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，其規範意旨在
10 保護現有房屋所有權人之權益，使基地與其上房屋合歸一人
11 所有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之
12 完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經
13 濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。且該條所稱「承租人」
14 之範圍，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，應涵
15 蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故
16 得依土地法第104條規定主張優先購買權者，固非僅限於
17 「租用基地建築房屋」關係，即令房屋建造完成後，始由房
18 屋受讓人向土地所有人租用該基地，仍無礙該條之適用。惟
19 按民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項所定基地承
20 租人之優先承買權，既係為調和房屋與土地之利用關係，使
21 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
22 安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人之特權，其
23 適用範圍不宜過寬，是得據以主張優先承買權之人，仍以於
24 基地出賣時，對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分
25 權，且就基地仍存在租賃權者為必要，否則前開欲使基地與
26 其上房屋合歸一人所有以求法律關係單純化，藉以充分發揮
27 土地利用價值並盡經濟上效用之立法目的即無從達成（最高
28 法院91年度台上字第2154號、106年度台上字第1268號、111
29 年度台上字第206號、111年度台上字第2616號判決參照）。
30 經查：

31 1.被上訴人主張系爭土地原為唐辛存等3人所共有，雙方於107

01 年9月10日訂立系爭租約，約定唐辛存等3人自107年5月1日
02 至112年4月30日止出租系爭土地共約35坪予被上訴人等事
03 實，業據被上訴人提出系爭租約為證（見原審卷第17頁）。
04 次依證人李德雄（即上訴人主張系爭土地之原實質共有人）
05 於本院所證：被上訴人的太太在伊等機關用地上建房子，已
06 經建好幾年，伊等發現後跟被上訴人太太請求補償金，因為
07 都沒有打契約，經過幾年後怕拿不到補償金，地也收不回
08 來，所以伊等就與被上訴人太太商量打契約，才簽立系爭租
09 約；當初跟伊等聯繫的都是被上訴人太太，但實際承租人是
10 被上訴人，簽立系爭租約是因為如果不打契約就會變不定期
11 租賃，土地就會收不回來，伊等本來打算5年就把土地收回
12 來，所以倒不如先租給被上訴人一定的期間，之後就可以不
13 續租把土地收回等語（見本院卷第343頁），並參酌系爭租
14 約內已明言唐辛存等3人將系爭土地「出租」予被上訴人之
15 意旨，並訂明租金、租期、屆期續租與否之處理方式等節
16 （見原審卷第17頁），堪認唐辛存等3人確欲出租系爭土地
17 予被上訴人，始特意與被上訴人以書面締結系爭租約，至其
18 雖意在避免日後法律爭議以期順利取回系爭土地，以及於取
19 回前先行取得土地使用對價，惟此內心動機無礙兩造達成租
20 賃契約之意思表示合致，上訴人辯稱系爭租約非屬租賃契
21 約，被上訴人未向唐辛存等3人承租系爭土地云云，固無可
22 採。

23 2.惟按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
24 民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，乃登
25 記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對
26 其他任何人主張之，是於依法定程序塗銷該登記前，其直接
27 前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。又按
28 不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，於出
29 名人依此債權契約移轉不動產所有權予借名人之前，借名人
30 尚非該不動產之所有權人，自不得本於所有權人之身分行使
31 權利（最高法院108年度台上字第2154號、111年度台上字第

897號判決同此意旨)。查被上訴人主張系爭土地上存有鐵皮屋之事實，雖為上訴人所不否認，然辯稱：該鐵皮屋係由被上訴人之子楊一書所有之00號房屋向外違章加蓋而成，並非被上訴人所興建及所有等語，並提出基隆市政府建築管理資訊系統一執照存根查詢系統之查詢資料、林務局農林航空測量所91年1月1日、93年2月11日航空照片、00號房屋及坐落土地之建物、土地登記謄本為佐（見本院卷第139至149、215至225頁）。參以00號房屋之建物登記謄本已記載該建物之主要用途為臨時停車場、主要建材為鋼造等情（見本院卷第215頁），系爭買賣契約亦記載：土地上（即系爭土地）「車庫」拆除及楊醫師（即被上訴人）租賃換約由買方（即市更新公司）自行處理等語（見原審卷第219頁）。再依前開航空照片（見本院卷第143至149頁），可見系爭土地係於91年1月1日至93年2月11日間某時始出現以鐵皮覆蓋之建物，不僅與00號房屋係於91年間取得使用執照乙情具有時間之密接性，復無結構上明顯可認與64號建物相區隔之情，另佐以被上訴人不僅未否認系爭土地上之鐵皮屋係屬00號房屋未經登記之違建部分，以及上訴人所主張該違建係由00號房屋向外加蓋等情（見本院卷第132至133、252-9、252-11頁），反稱：系爭土地上所建鐵皮屋1棟即00號房屋（含違建）之實際所有人本即為伊，僅係伊購入時為了節稅考量而借名登記予早已移居美國多年之伊子楊一書，購屋資金為伊實際出資，使用收益亦為伊所保有等語（見本院卷第189頁），堪認系爭土地上之鐵皮屋係由00號房屋向外加蓋而成，且難認具有構造上或使用上之獨立性。00號房屋既登記為楊一書所有，縱係被上訴人借名登記予楊一書，依前說明，被上訴人仍不得以此內部關係對抗上訴人而主張00號房屋為其所有，該違建部分亦因欠缺構造上及使用上之獨立性而不得單獨為所有權之客體，自應與00號房屋同屬楊一書所有，且無從由被上訴人單就該部分取得事實上處分權；被上訴人主張系爭土地上所存之鐵皮屋係其所有或具有事實上處

01 分權云云，自難採取。

02 3.被上訴人雖以系爭租約向唐辛存等3人承租系爭土地共約35
03 坪，惟其既非其上建物之所有權人或事實上處分權人，依上
04 說明，即難認屬民法第426條之2第1項、土地法第104條第1
05 項規定所稱之承租人。又觀系爭租約第6條僅記載唐辛存等3
06 人如於租賃期限內出售系爭土地，被上訴人有優先承買權，
07 並未就通知方式、行使期限及其法律效果等特為約定，亦未
08 明言排除民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項規定
09 之適用，被上訴人復自陳依當時締約雙方均非屬法律專業之
10 情況，不可能係有意排除適用前開規定，系爭租約第6條約
11 定純係為確認其依前開法律規定有優先承買權之申明約定等
12 語（見本院卷第97頁），顯見締約雙方並非欲以系爭租約第
13 6條約定排除前開規定之適用而另行議定優先承買權，僅在
14 重申被上訴人得在符合該等規定之情況下以承租人之身分取
15 得系爭土地之法定優先承買權。從而，本件被上訴人既不符
16 民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項所定要件，自
17 無從取得對系爭土地之前開法定優先承買權，即屬甚明。

18 4.從而，被上訴人對系爭土地並無優先承買權存在。其請求確
19 認就該地有優先承買權存在，並依民法第426條之2、土地法
20 第104條規定，請求塗銷系爭移轉登記，並請求唐辛存等3人
21 按與系爭買賣契約相同條件與其訂定系爭土地之買賣契約，
22 及於其給付買賣價金之同時，移轉系爭土地所有權登記予
23 其，均無理由，不應准許。

24 四、綜上所述，被上訴人請求確認其就系爭土地之優先購買權存
25 在，並依民法第426條之2、土地法第104條規定，請求塗銷
26 系爭移轉登記，並請求唐辛存等3人按與系爭買賣契約相同
27 條件與其訂定系爭土地之買賣契約，及於被上訴人給付買賣
28 價金之同時，移轉系爭土地所有權登記予被上訴人，均無理
29 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴
30 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
31 廢棄原判決，改判如主文第2項所示。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經
02 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
03 論駁之必要，併此敘明。

04 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
05 8條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

07 民事第二十三庭

08 審判長法 官 張松鈞

09 法 官 吳孟竹

10 法 官 許勻睿

11 附表

12

編 號	土 地 坐 落					面 積 平 方 公 尺	權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮 市區	段	○ 段	地號		
1	基隆 市	○○ 區	○ ○ 段		0000-0	00	唐辛存：3分之1 李麗霞：3分之1 余蔣水倉：3分之1
2	基隆 市	○○ 區	○ ○ 段		0000-0	000	唐辛存：3分之1 李麗霞：3分之1 余蔣水倉：3分之1

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

22 書記官 莫佳樺