

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第569號

上訴人 張志豪

張政威

陳月嬌

共同

訴訟代理人 林鳳秋律師

被上訴人 洪月娥

訴訟代理人 吳孟勳律師（114年7月1日終止委任）

複代理人 詹博聿律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國112年5月25日臺灣新北地方法院110年度重訴字第443號第一審判決提起上訴，本院於114年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認被上訴人對於臺灣新北地方法院一〇八年度司執字第七三一九五號強制執行事件所拍賣之新北市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇〇之〇、〇〇〇之〇地號土地之優先承買權不存在。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。查上訴人主張其為原法院108年度司執字第73195號強制執行事件（下稱系爭執行事件）所拍賣之新北市〇〇區〇〇段〇〇小段000-0、000

01 -0地號土地（下合稱系爭土地，分別時各稱其地號）之拍定
02 人，嗣被上訴人主張其在000-0土地分割前（範圍包含000-0
03 及000-0土地，即現行系爭土地範圍）便為系爭土地上門牌
04 號碼新北市○○區○○00-00號建物（下稱系爭建物）之事
05 實上處分權人，並向訴外人即地主胡麗華承租系爭土地，主
06 張其對於系爭土地有優先承買權，為上訴人所否認。故被上
07 訴人對系爭土地有無優先承買權，將使上訴人是否得拍定取
08 得系爭土地處於不明確情形而有受侵害之危險，此種法律上
09 地位不安之狀態，得以確認判決加以除去。揆諸上開說明，
10 堪認上訴人提起本件訴訟有確認利益，應予准許，合先敘
11 明。

12 貳、實體方面：

13 一、上訴人主張：伊等為系爭執行事件所拍賣系爭土地之拍定
14 人。被上訴人於民國110年2月26日以民事執行聲明異議狀
15 （下稱110年系爭異議狀）主張其為系爭建物事實上處分權
16 人，已向胡麗華承租系爭土地，對系爭土地有優先承買權，
17 執行法院未就000-0土地一併通知被上訴人行使優先承買
18 權，故聲明異議等語。然系爭異議狀並無於法定期間內行使
19 優先購買權之意，且被上訴人並非系爭建物之事實上處分權
20 人，亦無承租系爭土地，對於系爭土地自無優先承買權存
21 在。被上訴人所提出訴外人王昭宇與胡麗華間租賃契約（下
22 稱土地租賃契約），否認形式上真正，縱屬真正，租期已逾
23 20年，已違民法規定，應於100年11月30日即已消滅，倘認
24 租賃關係存在，得行使優先承買權範圍亦僅為系爭建物實際
25 坐落之000-0土地。爰依民事訴訟法第247條第1項、土地法
26 第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，求為確認被上
27 訴人就系爭執行事件，拍賣系爭土地之優先購買權不存在
28 （一審為上訴人敗訴之判決，其等提起上訴）。上訴聲明：
29 （一）原判決廢棄。（二）確認被上訴人就系爭執行事件，拍賣系爭
30 土地之優先購買權不存在。

31 二、被上訴人則以：系爭建物與門牌號碼新北市○○區○○00-0

01 0號建物（下稱00-00號建物）原為內部相通大型鐵皮屋（下
02 稱原鐵皮屋），僅編釘門牌號碼00-00號。原鐵皮屋由訴外
03 人王吳素珠出資興建，並向胡麗華承租系爭土地及新北市○
04 ○區○○段○○小段000-0地號土地（下稱000-0土地）。王
05 吳素珠89年間死亡後，由王昭宇繼承原鐵皮屋事實上處分
06 權，於93年間行使優先承買權，承購000-0土地及同段000地
07 號土地（下稱000土地）。其後王昭宇於96年間出售原鐵皮
08 屋、000、000-0地號土地予伊，伊於99年11月30日起繼受王
09 昭宇與胡麗華間系爭土地租賃契約，伊為系爭土地承租人。
10 得依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定行使
11 優先承買權。伊於110年2月17日收受執行法院函文，已於11
12 0年2月26日行使優先承買權，並無逾期等語。答辯聲明：上
13 訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第247、248頁，並依判決格式
15 增刪修改文句）：

16 (一)上訴人為系爭執行事件系爭土地拍賣之應買人。嗣被上訴人
17 於110年2月26日提出聲明異議狀。

18 (二)原000-0土地於100年7月18日分割現行000-0土地、000-0土
19 地，面積各為6,894平方公尺、892平方公尺。

20 (三)系爭建物與00-00號建物為相鄰之大型鐵皮屋，係由訴外人
21 王吳素珠出資興建。

22 (四)依照系爭執行事件查封筆錄記載，系爭建物坐落分割後之00
23 0-0土地，由興立富實業有限公司（下稱興立富公司）、佑
24 祥實業有限公司（後更名為瓏瑋企業有限公司，下稱佑祥公
25 司）使用系爭建物；至於000-0土地上並無建物存在。00-00
26 號建物並非坐落於000-0、000-0土地。

27 (五)00-00號建物稅籍編號為Z000000000000、Z000000000000、系
28 爭建物稅籍編號為000000000000。

29 四、按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；又租用
30 基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優
31 先承買之權，土地法第104條第1項前段、民法第426條之2第

01 1項前段定有明文，二者均係有關基地出賣時，基地承租人
02 優先購買權之規定，惟如依後者行使權利者，須以租地建屋
03 之承租人為限。又確認法律關係不存在之訴，如被告主張其
04 法律關係存在時，應由被告負舉證責任（最高法院42年台上
05 字第170號判例參照）。本件上訴人請求確認被上訴人就系
06 爭土地之優先購買權不存在，而被上訴人抗辯其為系爭土地
07 之承租人，並為系爭建物事實上處分權人，就系爭土地有優
08 先購買權存在，自應由被上訴人就其抗辯承租土地及為系爭
09 建物事實上處分權人等事實負舉證責任。

10 五、被上訴人是否為系爭建物事實上處分權人：

11 (一)被上訴人是否為系爭土地承租人：

12 1.按私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負證其
13 真正之責；當事人提出之私文書必須真正而無瑕疵者，始有
14 訴訟法之形式的證據力，此形式的證據力具備後，法院就其
15 中之記載調查其是否與系爭事項有關，始有實質的證據力
16 （最高法院109年度台上字第2184號判決參照）。

17 2.被上訴人主張其取得原鐵皮屋事實上處分權後，後續承受王
18 昭宇與胡麗華間系爭土地租賃契約等情，雖有提出土地租賃
19 契約、胡麗華簽名之證明書及收據為憑（見原審卷一第163
20 至171頁），惟上訴人否認形式上真正。就土地租賃契約
21 書，雖經王昭宇於100年執行案件中提出，但仍無從認定土
22 地租賃契約書上胡麗華簽名之真正。而上訴人雖聲請通知胡
23 麗華到庭，然胡麗華經本院合法通知，於114年2月24日、同
24 年4月14日均未到庭，有本院送達回證及上開期日報到單在
25 卷可憑（見本院卷二第171、223、215、239頁），自無從證
26 明被上訴人所提出土地租賃契約書、證明書及收據上簽名之
27 真正，更無從逕行認定被上訴人有承受胡麗華、王昭宇間土
28 地租賃契約一事為真，被上訴人主張已承受王昭宇與胡麗華
29 間系爭土地租賃契約，自難認可採。

30 (二)被上訴人有無自王昭宇取得系爭建物事實上處分權：

31 1.被上訴人主張有向王昭宇購買原鐵皮屋，雖提出王昭宇切結

書為證，然觀被上訴人所提出王昭宇99年11月30日切結書內容略以：「本人王昭宇（身份證字號略）已將坐落於臺北縣○○鄉○○段○○小段地號000、000-0之土地與000-0土地上所搭建之鐵皮房屋，全部出售予洪月娥女士（身份證字號略），恐口說無憑，特立此書，以茲證明。」等語（見原審卷一第119頁），僅表明有將000、000-0地號土地上建物售予被上訴人，自無從遽認王昭宇已將原鐵皮屋出售被上訴人。

2.再者，王昭宇於原法院100年度司執字第24169號拍賣抵押物強制執行案件（下稱100年執行案件）中，於100年7月28日、102年3月15日兩度具狀陳報稱已於89年間繼承王吳素珠出資興建之原鐵皮屋，王吳素珠曾與胡麗華就系爭土地簽訂租賃契約等語，其對於系爭土地具有優先承買權云云（見原審卷二第23頁、本院卷二第317、345頁），王昭宇就原鐵皮屋事實上處分權人前後陳述已有重大矛盾外，更與被上訴人主張96年即已取得原鐵皮屋事實上處分權等情不符，已非無疑。

3.被上訴人於100年執行案件中，曾於103年11月19日具狀聲明異議（下稱103年聲明異議狀），內容略以：頃接獲胡麗華轉知執行法院將於103年12月11日拍賣胡麗華新北市○○區土地共10筆、新北市○○區土地及建物共20筆實施第1次公開拍賣，其為上揭新北市○○區部分建物之所有人（起造人），且依民法第426條之2第1項規定就上揭新北市○○區之部分土地享有優先承買權等語（見本院卷二第375至378頁）。被上訴人已知悉執行法院將拍賣胡麗華名下包含系爭土地等多筆土地，但僅主張其為胡麗華位於新北市○○區土地上建物起造人，未曾表示其亦為系爭土地上原鐵皮屋之事實上處分權人，嗣後改稱有向王昭宇承購原鐵皮屋，自難認可採。

4.被上訴人就上揭2.雖又辯稱其得知系爭土地將遭拍賣，因而向王昭宇反應要求處理，王昭宇便以自身名義主張優先承購

01 權云云。然被上訴人既於100年執行案件中，自行具狀表示
02 對於胡麗華○○區土地有優先承買權，顯非對於自身權利毫
03 不關心之人，倘被上訴人果為原鐵皮屋事實上處分權人，何
04 須要求王昭宇代為主張權利？而被上訴人103年聲明異議
05 狀，表示甫得知胡麗華名下土地將遭拍賣一事，又如何於10
06 0年、102年間要求王昭宇妥善處理？倘被上訴人於100年即
07 已得知執行法院拍賣胡麗華土地一事，何以遲至103年間始
08 具狀聲明異議？是被上訴人此部分辯解，顯然彼此矛盾無法
09 併存，自無可採。

10 5.末以，依100年執行案件100年9月29日執行筆錄所載：「○
11 ○段○○小段000-0號，○○00-00號（地址）承租人表示是
12 和周榮堃（周人蔘之子）承租廠房共3百多坪，簽5年，現場
13 鐵皮搭建，租期還有1年多。不清楚王昭宇是何人。」等語
14 （見本院卷二第339、341頁），原鐵皮屋於上開期間，既由
15 第三人周榮堃出租，更無從作對被上訴人有利之認定，附此
16 敘明。

17 (三)是否由被上訴人將系爭建物出租：

18 1.被上訴人主張其為系爭建物事實上處分權人，出租系爭建物
19 予興立富公司、佑祥公司，並收取租金等情，雖提出其與興
20 立富公司、佑祥公司間租賃契約、發票日111年3月1日支票1
21 紙、興立富公司及佑祥公司聲明異議狀、被上訴人安泰銀行
22 ○○分行帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭安泰帳戶）
23 存摺影本資料、被上訴人○○區農會帳戶0000000000000000號
24 帳戶（下稱系爭○○農會帳戶）存摺影本、興立富公司開立
25 支票4紙為證（見原審卷一第229至235頁、第239至246頁、
26 第237頁、第259及261頁、第247至249頁及本院卷二第87至1
27 37頁、本院卷一第389至393頁、本院卷二第139頁）。上訴
28 人否認其中被上訴人與興立富公司、佑祥公司租賃契約書形
29 式真正，然並未否認契約書上被上訴人或興立富公司、佑祥
30 公司簽名、印文之真正（見本院卷一第95頁、本院卷二第86
31 頁），上訴人亦已提出興立富公司、佑祥公司上開租賃契約

01 原本到院（見原審卷二第15頁），已足認上開租賃契約書為
02 真，先予敘明。惟查：

03 (1)系爭執行事件108年8月7日前往現場查封，現場情形為：000
04 -0地號上有門牌號碼00-00號佑祥公司及興立富公司之鐵皮
05 工廠占用，佑祥公司負責人羅祥銘稱係與胡麗華簽約，租期
06 5年，自106年6、7月開始簽約，租約要再回去找；另興立富
07 公司員工孫美綸稱不曉得租約情形，要問老闆等語（見原審
08 卷一第207頁），然其後興立富公司向執行法院陳報租賃契
09 約及胡麗華名義之委託書各1份，租賃契約出租人記載為胡
10 麗華（代理人周人蔘），委託書則記載胡麗華因公事繁忙，
11 委託周人蔘全權處理系爭土地事宜等情（見本院卷一第183
12 至191頁），則佑祥公司、興立富公司於系爭執行事件中先
13 一致表示系爭建物出租人為胡麗華，自難認定被上訴人為系
14 爭建物事實上處分權人。被上訴人嗣後雖提出與興立富公
15 司、佑祥公司間租賃契約，或該2公司於系爭執行事件中另
16 行主張未與胡麗華承租並聲明異議（見原審卷一第259、261
17 頁），與其等過往主張相異，自無從以興立富公司、佑祥公
18 司反覆之陳述，遽認被上訴人有與興立富公司、佑祥公司簽
19 訂租賃契約。

20 (2)被上訴人雖主張以胡麗華名義簽訂之租賃契約書為訴外人即
21 仲介王勢勛誤認系爭建物為胡麗華所有，要求興立富公司先
22 行開立12紙支票（下稱106年支票），然遭周人蔘發現受款
23 人誤載為胡麗華，因興立富公司有使用廠房急迫需求，故僅
24 取消開立支票上「禁止背書轉讓」之記載。後續於106年4月
25 6日簽訂租賃契約時，王勢勛不知上情，製作租賃契約出租
26 人誤載為胡麗華，當場由訴外人楊玉銓發現出租人記載有
27 誤，因興立富公司急需使用系爭建物，故先行簽訂該份合
28 約，後續則已補正云云。然證人王勢勛於本院證稱略以：有
29 一位張先生跟周人蔘認識，他說周人蔘那邊有一個廠房要
30 租，之後我就去找有無人要租，一位徐先生就介紹興立富公
31 司，周人蔘就同意出租，說要簽約。忘記租約何人製作，應

該是周人蔘他們做的，這是我介紹租的，我們不一定會做租約；（簽約）當天只有簽一份合約書，當天雙方只有爭執租金要多少，其餘沒有什麼印象深刻的事情，沒有印象當天簽了兩份契約書，可能是他們後來補的，支票一般都要開，我的印象當天簽一簽而已，沒有發生什麼特別的事情等語（見本院卷二第242至244頁）。審酌證人王勢勛與兩造均無特殊利害關係，且其證述內容平實，未見有詆毀或迴護之情，其證述內容應係基於其個人記憶，而可採信。是依證人王勢勛證述內容，並無印象有代為擅打製作系爭建物租賃契約，簽約過程亦僅就租金有所爭執，106年支票則為簽約當天開立等情，顯與被上訴人主張簽約過程相左，被上訴人此部分辯解，自難認屬實。

(3)而106年支票受款人記載為胡麗華，後續並未重新開立支票，並兌付存入訴外人楊其祥之帳戶中，除有凱基商業銀行股份有限公司113年4月24日凱銀集作字第11300035851號函在卷可考（見本院卷一第431頁），且為被上訴人所不否認（見本院卷一第369頁），無從認定被上訴人有收受興立富公司給付之租金。被上訴人雖辯稱前開楊其祥帳戶實際由訴外人楊玉銓使用，係被上訴人為償還對楊玉銓之欠款，故由楊玉銓取得興立富公司開立支票款項云云，僅提出系爭○○農會帳戶存摺影本及未登摺交易紀錄表為據（見本院卷一第389至393頁），仍無從證明楊其祥帳戶確由楊玉銓使用，所述經過更與常情有悖，殊難憑信。而被上訴人另提出興立富公司開立之支票（見原審卷一第237頁、卷二第35頁），發票日均在108年8月7日系爭執行案件現場執行查封後，仍有可能為臨訟製作，無足作對被上訴人有利證據。

(4)被上訴人雖提出系爭安泰帳戶存摺影本（見原審卷一第249頁、本院卷二第97至137頁），主張佑祥公司有給付系爭建物租金云云。惟佑祥公司於105年6月27日匯款41萬1,300元後，旋即於翌（28）日遭全數提領，則佑祥公司是否果為給付租賃契約之租金及押金而匯款、給付對象是否為被上訴

01 人，仍非無疑。而被上訴人所提出109年3月3日起數筆匯款
02 紀錄，除多為訴外人羅正達所匯款，無法逕認係佑祥公司匯
03 款；羅正達等人每月匯款金額為14萬6,300元以上，亦與被
04 上訴人提出租賃契約月租為13萬6,300元不符，更係於系爭
05 執行案件執行現場查封後之匯款紀錄，非無臨訟製作可能，
06 被上訴人主張有受領佑祥公司給付租金，亦難認可採。

07 (5)被上訴人再主張其與興立富公司分別有申報租賃所得與租賃
08 支出，雖以財政部臺北國稅局111年5月17日財北國稅審一字
09 第1110014342號函及附件、財政部北區國稅局111年10月12
10 日北區國稅淡水綜字第1112355117號函及附件為據（見原審
11 卷一第349、373、385、397、409頁、原審卷三第55、57至7
12 9頁），然細繹興立富公司所申報租金支出，106年間為176
13 萬2,404元、107及108年為236萬3,484元、109年為231萬5,8
14 14元，均與被上訴人所提出與興立富公司間租賃契約書，興
15 立富公司自106年4月1日向被上訴人租賃系爭建物，租金為
16 每月16萬8,000元（稅外加），雙方並協議水費由興立富公
17 司每月補貼被上訴人2,500元等語（見原審卷一第229頁），
18 興立富公司之106年租金支出似應為168萬5,700元【計算
19 式：（16萬8,000元+1萬6,800元（扣繳10%稅額）+2,500
20 元）×9=1,685,700元】、107至109年間租金支出則似為224
21 萬7,600元【計算式：（16萬8,000元+1萬6,800元（扣繳1
22 0%稅額）+2,500元）×12=224萬7,600元】，與興立富公
23 司申報租金支出仍有不符。而被上訴人雖有申報興立富公司
24 租賃所得，然其申報之房屋稅籍編號，實為00-00號建物之
25 稅籍，均無從認定被上訴人與興立富公司間就系爭建物有租
26 賃契約，更遑論被上訴人並未能舉證證明興立富公司有實際
27 支付租金之情事，自無從單以租金收入及支出申報，認定被
28 上訴人有出租系爭建物，或被上訴人為系爭建物事實上處分
29 權人等情實在。

30 2.被上訴人另提出新北市政府稅捐稽徵處104年至108年房屋稅
31 繳款書、新北市政府稅捐稽徵處○○分處110年1月18日新北

01 稅林一字第1105680634號函及所附房屋稅籍證明書（見原審
02 卷一第153至157、159至161頁），主張有繳納系爭建物104
03 年起房屋稅，然被上訴人係於108年8月20日同時向新北市政府
04 稅捐稽徵處申報系爭建物及00-00號建物分別設立房屋稅
05 籍及使用情形，由該稽徵處○○分處於108年9月3日派員至
06 現場勘查系爭建物與00-00建物雖然相連，惟已有區隔且分
07 別設有獨立出入口，系爭建物並非分設自00-00號建物等
08 情，有新北市政府稅捐稽徵處○○分處114年1月16日新北稅
09 林一字第1145790792號函及附件在卷可憑（見本院卷二第14
10 9至157頁），被上訴人於系爭執行事件執行現場查封後旋即
11 於108年8月20日申報系爭建物房屋稅籍，仍無從認定被上訴
12 人原即為系爭建物事實上處分權人。被上訴人提出揚智企業
13 有限公司開立之支票（見原審卷一第275至283頁），亦與系
14 爭土地及系爭建物無關，無從為被上訴人有利之認定。

15 (四)綜上，被上訴人就其曾向王昭宇購得系爭建物事實上處分權
16 及曾以系爭建物事實上處分權人身分出租系爭建物，及已承
17 受王昭宇與胡麗華系爭土地租賃契約一事，均未能舉證以實
18 其說，自無從認定被上訴人為原法院系爭執行事件所拍定系
19 爭土地上之承租人，或就系爭建物有事實上處分權存在。而
20 本院既已認定被上訴人並非系爭土地承租人、非系爭建物事
21 實上處分權人，自毋庸就被上訴人行使優先承買權有無罹於
22 法定期間或被上訴人得行使優先承買權範圍部分為論述，附
23 此敘明。

24 六、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人對於系爭執行事件所拍
25 賣之系爭土地優先承買權不存在，自屬正當，應予准許。從
26 而原審所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原
27 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如
28 主文第2項所示。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
02 8條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

04 民事第六庭

05 審判長法 官 周美雲

06 法 官 古振暉

07 法 官 王 廷

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

17 書記官 王詩涵