

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第120號

上訴人 張建發
訴訟代理人 陳水聰律師
複代理人 王舜信律師
被上訴人 尉榮國際開發股份有限公司
法定代理人 王碧翠
林佳樺
被上訴人 江海全聯股份有限公司
法定代理人 陳柏瑋
訴訟代理人 陳志峯律師
複代理人 黃有咸律師
洪語律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，上訴人對於中華民國112年6月28日臺灣士林地方法院112年度訴字第65號第一審判決提起上訴，本院於113年4月10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

壹、程序事項

被上訴人尉榮國際開發股份有限公司（下稱尉榮公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、本件上訴人主張：伊向尉榮公司承租原法院執行處（下稱執行法院）108年度司執字第648號強制執行事件（下稱系爭執行事件）中之執行標的物即臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭000號土地），且系爭000號土地上存有拍賣公告建物標示表編號3所列暫編建號00000號、門牌號碼臺

01 北市○○區○○路00巷00號之未保存登記建物（下稱系爭建
02 物）。惟部分系爭建物為尉榮公司為抵償積欠伊之債務而轉
03 讓事實上處分權予伊，部分則為伊出資興建，均非尉榮公司
04 所有，伊就系爭000號土地有優先購買權，被上訴人江海全
05 聯股份有限公司（下稱江海公司，與尉榮公司合稱被上訴
06 人）於系爭執行事件中拍定系爭000號土地，已侵害伊之優
07 先購買權，爰一部請求確認伊就系爭建物於權利範圍100萬
08 分之2,500之所有權存在，並依民法第426條之2、土地法第1
09 04條之規定，請求確認伊就系爭000地號土地於權利範圍100
10 萬分之2,500有優先承買權存在，併依強制執行法第15條之
11 規定，請求撤銷系爭執行事件中就系爭建物權利範圍100萬
12 分之2,500之強制執执行程序，暨依民法第184條第1項前段、
13 第185條第1項規定，請求被上訴人連帶賠償新臺幣（下同）
14 100萬元損害及其法定利息等語。

15 二、江海公司則以：執行法院就系爭建物執行查封程序時，上訴
16 人於民國100年11月2日代理尉榮公司至現場辦理，對於查封
17 之範圍相當清楚，從未對執执行程序異議，亦未表示系爭建物
18 由其占有使用，10餘年後始稱其就系爭建物具有事實上處分
19 權，顯非實在。又上訴人從未提出任何證據證明其就系爭建
20 物具有事實上處分權及承租系爭000號土地，自無所謂優先
21 購買權存在，其亦無權請求撤銷系爭執执行程序及損害賠償等
22 語。

23 三、尉榮公司則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
24 或陳述。

25 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲
26 明為：

27 (一)原判決廢棄。

28 (二)確認上訴人就系爭建物權利範圍100萬分之2,500之所有權存
29 在。

30 (三)系爭執行事件就系爭建物權利範圍100萬分之2,500之強制執
31 执行程序，應予撤銷。

01 (四)確認上訴人就系爭000號土地權利範圍100萬分之2,500之優
02 先購買權存在。

03 (五)被上訴人應連帶給付上訴人100萬元，及自111年12月12日民
04 事更正訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
05 息百分之5計算之利息。

06 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 五、本院之判斷

08 (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
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
13 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
14 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例參
15 照）。上訴人主張其對系爭建物權利範圍100萬分之2,500具
16 有所有權，為被上訴人所否認，該不安之狀態得以本件確認
17 判決將之除去，揆諸前揭規定及說明，上訴人此部分請求，
18 即有確認利益。

19 (二)依系爭000號土地及系爭建物之拍賣公告所載使用情形欄以
20 觀，100年11月2日查封時，上訴人代理尉榮公司在現場，並
21 稱：目前現場未實際使用，呈閒置狀態等語（見本院卷第80
22 頁），上訴人於斯時並未表示其對系爭建物具有所有權或事
23 實上處分權。衡情倘上訴人對系爭建物具有正當權源足以排
24 除強制執行，何以未於查封時立即向執行法院反應其為系爭
25 建物之所有人或事實上處分權人，反而代理尉榮公司接受法
26 院之執行程序，並自101年5月17日經執行法院為查封登記起
27 （見原審卷第136頁），迄今10餘年，從未對執行程序提出
28 異議。且尉榮公司多次以未收受拍賣公告、未受通知就拍賣
29 底價陳述意見聲明異議，均以上訴人為送達代收人，有民事
30 （再為）聲明異議及呈報占有使用情形狀、執行法院109年
31 度執事聲字第103號裁定、原法院110年度執事聲更一字第1

號裁定可按（見司執卷(二)第62-66、80-84、88-92、96-100、262-277、286-297頁），亦不見上訴人就系爭建物主張相關權利，卻遲至111年1月17日始具狀聲明異議，有民事聲明異議及呈報有優先購買權狀可佐（見原法院108年度司執字第648號卷《下稱司執卷》(二)第364-366頁），上訴人前揭主張，顯違常情。又上訴人僅泛稱部分系爭建物為其所興建、部分為尉榮公司因抵償債務而移轉所有權於其云云（見本院卷第195頁），然究其興建部分比例為何、其持有尉榮公司何債權、尉榮公司為抵償債務移轉所有權或事實上處分權之比例為何等情，自起訴迄今，均未提出任何證據證明以實其說，難認其主張為真正。上訴人訴請確認其就系爭建物有權利範圍100萬分之2,500之所有權存在，自非可採。又上訴人既非系爭建物之所有人或事實上處分權人，其顯非就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，則其依強制執行法第15條提起第三人異議之訴，亦屬無據。

(三)再按基地出賣時，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；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，基地所有權人有依同樣條件優先承買之權，土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項分別定有明文。而上開規定之意旨在使房屋與基地之所有權合歸於一人所有，使法律關係單純化，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（最高法院69年台上字第945號、65年台上字第530號判例可循）。查上訴人既非系爭建物之所有人或事實上處分權人，更遑論基於系爭建物所有人或事實上處分權人地位而對系爭000號土地有地上權、典權、租賃關係存在之情形，則其對系爭000號土地並無優先購買權，已堪認定。又揆諸上開說明，所謂以「同樣條件優先購買」，指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等

01 均相同情形下，土地之地上權人、典權人或承租人得要求優
02 先成為基地之買受人。上訴人僅一部請求確認其對系爭000
03 號土地權利範圍100萬分之2,500之優先購買權存在，顯然無
04 法達到以同樣條件（整筆全部、同樣價金）購買系爭000號
05 土地之目的，不但不符合行使優先購買權之要件，且無法達
06 到土地法第104條第1項規定使房屋與基地之所有權合歸於一
07 人所有後，法律關係單純化，以盡經濟上之效用，並杜紛爭
08 之立法意旨，上訴人此部分請求，顯無理由。又其一部請求
09 確認就系爭000號土地之優先購買權，亦無法經由法院判決
10 除去其不安之狀態，顯無確認利益，附此敘明。

11 (四)上訴人對系爭000號土地既無優先購買權存在，詳如前述，
12 則其主張江海公司拍定系爭000號土地致其權利受有損害，
13 請求被上訴人連帶賠償100萬元本息云云，亦無理由。

14 六、從而，上訴人依強制執行法第15條、土地法第104條、民法
15 第426條之2、第184條第1項前段、第185條第1項規定，一部
16 請求確認其就系爭建物權利範圍100萬分之2,500之所有權存
17 在，及訴請撤銷系爭執行事件中就系爭建物權利範圍100萬
18 分之2,500之強制執执行程序，並請求確認其就系爭000號土地
19 權利範圍100萬分之2,500之優先購買權存在，暨請求被上訴
20 人連帶給付其100萬元及自111年12月12日民事更正訴之聲明
21 暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
22 之利息，均非正當，不應准許。是則，原審所為上訴人敗訴
23 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
24 判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明確，兩造
25 其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為
26 均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日

29 民事第二十二庭

30 審判長法官 范明達

31 法官 張嘉芬

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 113 年 4 月 24 日

書記官 陳玉敏