臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第788號

上　訴　人　陳鈺豐

000000000000000000

訴訟代理人　李金澤律師

被 上訴 人　陳郎旭

000000000000000000

000000000000000000

　　陳寶英

共　　同

訴訟代理人　張宜斌律師

複　代理人　鄧世榮律師

被　上訴人　陳柏州

　　陳柏全

上列當事人間請求確認土地優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國113年1月18日臺灣新北地方法院110年度訴字第2367號第一審判決提起上訴，本院於114年5月28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、程序部分：

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，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認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。經查，上訴人陳鈺豐（下逕稱姓名）主張於民國110年4月7日本院109年度司執字第4189號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序，以新臺幣（下同）128萬元拍得被上訴人陳

郎旭及訴外人黃素雲、陳衍旭、陳佩君公同共有，新北市○○區○○○段000地號土地（面積4160.15平方公尺，下稱系爭土地）權利範圍9/120之所有權（下稱系爭所有權），並主張其就系爭所有權有優先購買權等情，為被上訴人否認，兩造間就陳鈺豐上開權利存否已生爭執，上開法律關係之存否不明確，造成陳鈺豐在私法上之法律地位有不安之狀態存在，且此不安狀態能以確認判決除去，則陳鈺豐提起本件確認訴訟，自有即受確認判決之法律上利益存在，先予敘明。

貳、實體部分：

一、陳鈺豐主張：

陳鈺豐於110年4月7日以128萬元拍得系爭所有權，惟經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）民事執行處以110年8月16日函認定陳鈺豐非土地共有人，形式上亦未符民法第426條之2、土地法第104條規定優於土地共有人之優先承買權，嗣經系爭土地共有人即被上訴人陳郎旭、陳寶英、陳柏州、陳柏全（下逕稱姓名，合稱陳郎旭等4人）聲明優先承買，按渠等應有部分比例通知共同承買。惟陳鈺豐為坐落系爭土地，未辦保存登記建物「無極開元聖元宮」（下稱系爭宮廟）前棟出資起造人，後棟維修養護人，自101年5月5日起，向系爭土地所有人即訴外人陳成吉承租系爭土地以及其上鐵皮屋，又於107年5月6日再行與訴外人陳成吉、方素琴、陳純儀、陳純伶及被上訴人陳寶英簽訂系爭土地及其上鐵皮屋之租賃契約，末於110年5月2日更新租賃契約迄今，法律關係應類似「租地建屋之基地承租人或基地出租人」。且陳鈺豐為系爭宮廟前棟所有人，不論建物所佔基地面積權利範圍，於建物基地拍賣時，應有優先承買權，且效力在土地共有人之上。又陳寶英與訴外人陳成吉業於107年5月12日就系爭土地出售予陳鈺豐，陳鈺豐迄今已支付之價款共計210萬元，是陳成吉之繼承人即陳寶英、陳郎旭不得再就已出售之系爭土地復主張優先承買權，且陳鈺豐於簽立土地買賣契約及當年度租賃契約後旋於同年進行系爭宮廟擴建工程，顯見陳鈺

豐有租地建屋之事實，具有土地法第104條第1項及民法第426條之2規定租地建築人之身分，依法有優先承買權。並上訴聲明：㈠、原判決廢棄；㈡、確認陳鈺豐於110年4月7日對系爭所有權之優先承買權存在。

二、陳郎旭等4人之抗辯：

㈠、陳寶英、陳郎旭以：

陳鈺豐雖主張租屋目的係為建宮廟，並舉證人陳富融於原審到庭證述曾進行擴建工程云云，除該此施工未得出租人同意外，所增建之範圍，亦欠缺構造上及使用上之獨立性，顯與租賃土地建築房屋無涉。證人陳光榮於原審法院112年度訴字第1249號事件，係就陳鈺豐與陳郎旭、陳寶英間買賣契約證述，並未涉及租賃土地建築房屋等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡、陳柏州、陳柏全均以：

觀諸陳鈺豐就系爭土地之租賃契約，其承租範圍包括系爭土地及其上鐵皮屋，並未提及承租系爭土地係以建築房屋為目的，自非以建築房屋為目的承租系爭土地，陳鈺豐自無從主張民法第426條之2及土地法第104條之優先承買權。又陳鈺豐雖主張前與訴外人陳成吉就系爭土地成立買賣契約，繼承人即陳寶英、陳郎旭應受該買賣關係拘束云云。惟陳鈺豐所提出之買賣契約書形式真正有疑，第二期於107年12月6日給付60萬元之收款簽名人為林翠華，並非土地所有權人，且無尾款交付紀錄，系爭土地所有權亦未經移轉登記，該契約不得對抗優先承買權人。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷㈡第10、11頁）

㈠、訴外人陳成吉即陳郎旭之父於101年3月12日與陳鈺豐簽立房屋租賃契約，將坐落系爭土地上門牌號碼新北市○○區○○路0段00之0號鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）約140坪及土地使用約600坪出租予陳鈺豐使用，租賃期間自101年5月5日起，至106年6月5日止，每月租金30,000元（見原審卷㈠第133至145頁，下稱A租約）；陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、

陳紀伶於107年5月6日與陳鈺豐簽立房屋租賃契約，將系爭鐵皮屋及土地使用約500坪出租予陳鈺豐使用，租賃期間自107年5月6日起，至109年5月6日止，每月租金40,000元（見原審卷㈠第147至159頁，下稱B租約）；陳郎旭、陳寶英、陳純儀、陳紀伶於109年4月22日與陳鈺豐簽立房屋租賃契約，續將系爭鐵皮屋及土地使用約500坪出租予陳鈺豐使用，租賃期間自109年5月5日起，至110年5月5日止，每月租金40,000元（見原審卷㈠第161至171頁，下稱C租約）。

㈡、陳鈺豐與陳郎旭、陳寶英、陳純儀、陳紀伶於110年5月2日簽訂房屋租賃契約書，約定應將坐落系爭土地，門牌號碼新北市○○區○○路0段00之0號，如臺灣新北地方法院（下稱新北地院）111年度重訴字第686號遷讓房屋等事件（下稱系爭另案、系爭另案判決）附圖編號A、A1、A2所示之系爭鐵皮屋、陳鈺豐先前自行擴建如系爭另案判決附圖編號B、C、D所示房屋（下合稱系爭地上物）所坐落之系爭土地，及供停車場使用之E土地，出租予陳鈺豐使用；租賃期間為期1年，自110年5月5日起至111年5月5日止；租金為每月45,000元，按月於每月5日前繳付（見原審卷㈠第41至49頁，下稱D租約；系爭另案卷一審卷第191頁）。

㈢、陳成吉、方素琴、陳郎旭、陳寶英、陳純儀、陳紀伶於107年5月12日與陳鈺豐簽立房地產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），陳鈺豐自107年5月12日起，至109年4月22日止，陸續支付買賣價金共計210萬元予出賣人（見原審卷㈠第27至39頁）。

㈣、陳鈺豐於110年4月7日於系爭執行事件強制執行程序拍賣投標應買系爭所有權（即新北市○○區○○○段000地號土地，面積4160.15平方公尺，權利範圍9/120），系爭土地共有人陳郎旭、陳寶英、陳柏州及陳柏全聲明優先承買，新北地院民事執行處認陳鈺豐不得行使優先承買權。

四、本院之判斷：

陳鈺豐主張其於110年4月7日在系爭執行事件投標應買系爭

所有權時具有土地法第104條第1項、民法第426條之2規定之優先承買權，為陳郎旭等人否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：㈠、陳鈺豐是否經系爭土地全體共有人同意占有使用系爭土地？㈡、陳鈺豐是否以建築房屋為目的承租系爭土地？陳鈺豐應買系爭所有權時是否具有民法第426條之2之優先承買權？㈢、陳鈺豐應買系爭所有權時是否具有土地法第104條之優先購買權？茲析述如下：

㈠、陳鈺豐未經系爭土地全體共有人同意占有使用系爭土地

經查，系爭土地之共有人於陳鈺豐110年4月7日應買系爭所有權時，除B租約之出租人陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、陳紀伶外，尚有陳柏州、陳柏全在內之其他共有人，有系爭土地異動索引可稽（見本院卷㈠第149至171頁），是陳鈺豐僅向系爭土地部分共有人陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、陳紀伶承租系爭鐵皮屋及系爭土地，陳鈺豐復未舉證B租約之出租人陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、陳紀伶與系爭土地其他共有人間就B租約授權陳鈺豐使用之系爭土地特定土地位置乙節存有分管協議，應認陳鈺豐未經系爭土地全體共有人同意使用系爭土地，合先敘明。

㈡、陳鈺豐非以建築房屋為目的承租系爭土地，其應買時無民法第426條之2之優先承買權

1.按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；物權除依法律或習慣外，不得創設，民法第426條之2第1項前段、第757條分有明文，是以租用基地為目的而建築房屋者，始有民法第426條之2優先承買權之適用。又民法第426條之2、土地法第104條規定基地優先承買權之立法意旨，乃在於解決當基地上有房屋存在時之房地關係，促進基地與其地上之房屋得以合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並使法律關係單純化，而杜紛爭。如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築，或所建築之房屋因可歸責於基地承租人之事由而依法予以拆除致事實上已不存在，且承租人亦無再於基地上興建建物之正當權源者，因已不符合前

述立法意旨及規範目的，承租人自不得再主張基地優先承買權（最高法院106年度台上字第1268號判決）。

2.查，陳鈺豐自101年5月起以A租約、B租約、C租約、D租約向陳成吉等人承租系爭鐵皮屋，各租約名稱均為房屋租賃契約，租賃標的均為面積約140坪之系爭鐵皮屋，各租約就土地使用部分，未記載土地地號及特定位置，僅記載土地使用面積，除A租約記載土地使用約600坪外，B租約、C租約及D租約均記載土地使用約500坪，各租約均無記載租地建屋相關內容，有卷附A租約、B租約、C租約、D租約可稽（見原審卷㈠第41至49頁；第133至145頁；第147至159頁；第161至171頁），足見陳鈺豐係承租系爭鐵皮屋及其基地與附連土地，難認係以建築房屋為目的承租系爭土地，核與民法第426條之2第1項之優先承買權之要件不符，陳鈺豐於110年4月7日應買系爭所有權時自不具該規定之優先承買權。

3.至陳鈺豐主張曾於承租期間就系爭鐵皮屋擴建，並舉證人陳富融證述為憑，惟稽諸證人陳富融於原審證述（見原審卷㈠第268至270頁），僅能證明陳鈺豐自107年4月中起僱工擴建系爭鐵皮屋，及A租約出租人即系爭土地共有人陳成吉曾到場關心工程安全問題之事實，未能證明陳鈺豐係以租地建屋為目的而承租系爭土地。況，陳鈺豐既於107年4月中即僱工就系爭鐵皮屋進行擴建工程，倘陳鈺豐係以租地建屋為目的承租土地，大可於A租約續約時要求於租賃契約中加註租地建屋等內容，並依擴建後實際占用情形調整租用土地範圍，以明確出租人、承租人間之權利義務關係，惟陳鈺豐於107年4月中僱工擴建系爭鐵皮屋後，於107年5月6日與陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、陳紀伶簽立B租約時，並未加註租地建屋等內容，租賃標的仍為系爭鐵皮屋（面積約140坪），租約所載土地使用範圍反自A租約記載之600坪減少為500坪，陳鈺豐繼於109年4月22日與陳郎旭、陳寶英、陳純儀、陳紀伶簽立之C租約亦無租地建屋之記載，土地使用範圍同為500坪（見原審卷㈠第137頁；第147至159頁；第161

至171頁），益徵陳鈺豐非以租地建屋為目的承租系爭土地，陳鈺豐前揭主張，要難憑採。

4.陳鈺豐另主張其可類推適用民法第426條之2取得系爭所有權之優先承買權云云。惟民法第426條之2優先承買權具有物權效力，非依法律或習慣，不得創設。況陳鈺豐於110年4月7日應買系爭所有權時，雖已與陳成吉、方素琴、陳郎旭、陳寶英、陳純儀、陳紀伶就渠等系爭土地之應有部分簽立系爭買賣契約（見原審卷㈠第27至39頁），惟該買賣契約僅具債權相對性，上揭出售之系爭土地應有部分於陳鈺豐應買時尚未移轉登記予陳鈺豐，系爭鐵皮屋之事實上處分權人仍為陳純儀、陳紀伶，有系爭土地之土地登記第一類謄本、異動索引及系爭鐵皮屋房屋稅籍證明書可稽（見本院卷㈠第127至171頁；系爭另案一審卷第187、188頁），可見系爭鐵皮屋及坐落之系爭土地於陳鈺豐應買時均非陳鈺豐所有，陳鈺豐僅為系爭鐵皮屋之承租人及系爭土地應有部分之買受人，與民法第426條之2優先承買權促進基地與房屋合一情形並無相類似之處，自無類推適用該規定而取得優先承買權之餘地，陳鈺豐前揭主張，亦無可採。

㈢、陳鈺豐應買系爭所有權時無土地法第104條之優先購買權

1.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，土地法第104條第1項定有明文。又所謂基地承租人，係指承租基地在其上興建建物之承租人，如所承租之範圍僅為基地之一部，就其餘部分並無承租權，於基地出賣時，其優先承買權之範圍，應限於承租範圍內之基地（最高法院108年度台上字第1423號判決）。上開優先承買權基於法律規定而生，其範圍及合法行使與否，悉依法律規定之要件判斷，無從以當事人之意思創設或取代（最高法院111年度台上字第2832號判決）。末按土地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指基地出租之情形而言，其基

地係被占用者，自無該條項之適用（最高法院49年度台上字第1546號判決）。

2.查，陳鈺豐未經系爭土地全體共有人同意占有使用系爭土地，其於107年5月6日與陳成吉、方素琴、陳寶英、陳純儀、陳紀伶等人簽立B租約，係為租用既存之系爭鐵皮屋，非以租用基地建築房屋為目的，業經本院審認如前，自無從主張土地法第104條之優先購買權。至陳鈺豐另主張其於承租期間在系爭土地擴建系爭地上物取得事實上處分權而具土地法第104條之優先購買權。惟查，陳鈺豐與出租人間之A租約、B租約並非租地建屋契約，業如前述，則陳鈺豐擴建上開地上物已逾原租約租用系爭鐵皮屋及使用其基地、附連土地之目的，況陳鈺豐未能證明擴建前取得系爭土地全體共有人之同意，其以擴建之系爭地上物占有使用系爭土地即欠缺正當權源，依前揭說明，陳鈺豐不得因自行擴建系爭地上物占用系爭土地，而取得土地法第104條基地承租人優先購買權，則陳鈺豐主張其因擴建系爭地上物而於110年4月7日應買系爭所有權時具有土地法第104條之優先購買權，亦屬無據。

五、綜上所述，陳鈺豐向系爭土地部分共有人租用系爭鐵皮屋，並非租地建屋，其自行擴建地上物未取得系爭土地全體共有人之同意，即欠缺占有使用系爭土地之正當權源，其嗣於110年4月7日應買系爭所有權時不具民法第426條之2、土地法第104條之優先承買權。陳鈺豐依民事訴訟法第247條第1項請求確認其於110年4月7日對系爭所有權之優先承買權存在，為無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院略有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　9　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　許勻睿

法　官　吳孟竹

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　楊婷雅