

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第835號

上訴人 聯富開發股份有限公司

法定代理人 黃鈺鏐

訴訟代理人 王燕鴻

廖威淵律師

陳義文律師

上一人

複代理人 蔡靜娟律師

被上訴人 莊英釗

訴訟代理人 王聖舜律師

吳榮庭律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國113年5月17日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第65號第一審判決提起上訴，本院於114年6月4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（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。查訴外人財政部國有財產署北區分署對順欣興業股份有限公司（下稱順欣公司）所有桃園市○○區○○段0000建號建物（門牌號碼為桃園市○○區○○街000號，下稱系爭建物）聲請強制執行，經上訴

01 人拍定，被上訴人為系爭建物基地即桃園市○○區○○段00
02 地號土地（下稱系爭土地）所有權人，主張出租系爭土地予
03 順欣公司，並依土地法第104條第1項規定對系爭建物行使優
04 先承買權，惟為上訴人所爭執，故被上訴人是否有優先承買
05 權之法律關係即有不明，此不安之狀態得以本件確認判決予
06 以除去，被上訴人有即受確認判決之法律上利益。另順欣公
07 司對於被上訴人有優先承買權乙節並不爭執（見原審卷第43
08 頁）故未提起上訴，先予敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人主張：伊擔任負責人之順欣公司於民國92年間在系
11 爭土地上興建系爭建物，伊嗣於96年11月8日繼承取得系爭
12 土地，並於100年9月9日辦畢繼承登記。順欣公司所有系爭
13 建物占用伊所有系爭土地，於112年3月31日由公司監察人唐
14 姍如代表與伊簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約）。是伊於
15 系爭建物112年9月6日遭上訴人拍定前，確實與順欣公司有
16 基地租賃關係存在，此並載明於同年7月1日、同年8月9日拍
17 賣公告內，為上訴人應買時所明知。系爭建物因系爭租約而
18 取得合法使用基地權限，應買人無須擔心拍定後會遭地主訴
19 請拆屋還地，復未因此而無法拍賣，伊與順欣公司簽訂租
20 約，自非有礙執行效果之行為。伊已於112年9月18日具狀向
21 原法院民事執行處行使優先承買權，因上訴人爭執否認，爰
22 依土地法第104條第1項、民事訴訟法第247條規定，訴請確
23 認伊就系爭建物有優先購買權存在等語（原審為被上訴人勝
24 訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁
25 回。

26 二、上訴人則以：被上訴人與順欣公司於系爭建物遭執行法院查
27 封後，故意簽訂系爭租約，目的在影響應買人投標意願，縱
28 遭拍定，亦可利用優先承買權防止拍定人買受取得，顯不利
29 於系爭建物查封後之換價，當屬強制執行法第51條第2項所
30 規定其他有礙執行效果之行為，而對債權人及拍定人不生效
31 力，被上訴人不得對伊主張優先承買權。又順欣公司前已將

其所有系爭建物暨同段38、39地號土地（即停車場空地）出租予湯布院石門山溫泉會館，租賃期間長達20年，順欣公司如為取得系爭建物坐落基地之合法占有權源，理應與被上訴人簽訂20年土地租約，惟系爭租約之租賃期間卻僅為2年，再觀諸空拍圖可知順欣公司占用系爭土地面積最少有3,000平方公尺，其等卻僅就遭拍賣之400平方公尺範圍訂立系爭租約，顯見被上訴人與順欣公司並無訂約真意，目的只為妨礙執行，系爭租約屬通謀虛偽意思表示而無效等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第225至226頁，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)被上訴人於96年11月8日繼承取得系爭土地（面積5,175平方公尺），於100年9月9日辦理繼承登記完竣。其並為順欣公司之法定代理人。順欣公司於92年間在系爭土地上興建系爭建物，於93年7月16日辦理建物所有權第一次登記，系爭建物第二層有面積122.67平方公尺暫編3996建號之附屬建物（見原審卷第17至18頁拍賣公告、第55至56之土地建物查詢資料、第103頁順欣公司登記公示資料、本院卷第296至298頁建造執照及使用執照）。

(二)財政部國有財產署北區分署對順欣公司聲請強制執行，經原法院民事執行處於111年11月10日以111年度司執字第110515號函查封順欣公司所有系爭建物（見原審卷第56頁建物查詢資料，並經本院調卷查明屬實）。

(三)順欣公司於112年3月31日由監察人唐嫩如代表與被上訴人簽訂系爭租約，由順欣公司以每月租金新臺幣（下同）1萬元向被上訴人承租系爭土地如租約附圖斜線部分約400平方公尺（即系爭建物坐落之土地範圍），租期自112年4月1日至114年3月31日止共計2年（見原審卷第93至101頁公證書及土地租賃契約書）。

(四)上訴人於112年9月6日以1,360萬元拍定系爭建物及附屬建

01 物。被上訴人於112年9月20日具狀向原法院民事執行處主張
02 願依同一條件優先承買系爭建物（見原審卷第21頁不動產拍
03 賣筆錄、本院卷第164頁聲明優先承買狀）。

04 四、被上訴人主張順欣公司所有系爭建物坐落於伊所有系爭土地
05 上，雙方已簽訂租約，上訴人拍定系爭建物後伊向執行法院
06 具狀行使優先承買權，惟為上訴人所爭執，爰訴請確認伊對
07 系爭建物之優先承買權存在；上訴人則以系爭租約係通謀虛
08 偽簽訂，且於系爭建物遭查封後始締約，有礙執行效果，對
09 伊不生效力，本件非租地建屋，無土地法第104條第1項規定
10 之適用等語，資為抗辯。茲就兩造爭點分論如下：

11 (一)被上訴人與順欣公司簽訂之系爭租約，是否通謀虛偽意思表
12 示而無效？

13 按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與
14 相對人互相故意為非真意之表示而言；亦即表意人與相對人
15 均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不該
16 意思表示拘束之意（最高法院114年度台上字第18號判決參
17 照）。經查，上訴人固以順欣公司於系爭建物遭查封後始與
18 被上訴人簽訂系爭租約、租期過短且與順欣公司出租系爭建
19 物予石門山溫泉會館之租期不一致、出租範圍小於順欣公司
20 申請建照時土地使用權同意書範圍、亦小於申請水權時之取
21 水範圍，並以順欣公司早於108年11月5日已將系爭建物出租
22 予石門山溫泉會館營業，推論順欣公司所有系爭建物係無償
23 使用被上訴人所有系爭土地，而抗辯系爭租約係通謀虛偽締
24 結云云。查系爭建物於92年間起造興建完成後坐落於系爭土
25 地，縱順欣公司負責人適為被上訴人，多年來未向順欣公司
26 收取地租，亦非謂其後締結之租約俱屬虛構，即便被上訴人
27 與順欣公司簽訂系爭租約之動機目的在於系爭建物被拍定後
28 得據以行使優先承買權，亦不足以推論雙方通謀虛偽締約，
29 反而適足以證明被上訴人與順欣公司間均有受表現於外部之
30 出租、承租意思表示拘束之意，上訴人辯稱被上訴人與順欣
31 公司通謀虛偽簽訂系爭租約而無效，難為可採。

01 (二)順欣公司於查封後向被上訴人承租系爭土地，是否有礙執行
02 效果之行為，而對上訴人不生效力？

03 1. 按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他
04 有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第
05 51條第2項定有明文，此項規定乃強行規定，該所謂債權
06 人，兼指聲請執行之債權人及拍定人，至所謂不生效力，係
07 指相對無效，即債權人或拍定人得主張該有礙執行效果之行
08 為對自己不生效力（最高法院106年台上1622號民事判決參
09 照）。上訴人另以系爭租約於系爭建物遭查封後簽訂，影響
10 應買人對拍賣標的物之價值評估及應買意願，致債權人無法
11 透由換價程序滿足債權，屬有礙執行效果之行為，依強制執
12 行法第51條第2項規定，對其不生效力云云。惟財政部國有
13 財產署北區分署係對順欣公司所有之系爭建物聲請強制執行
14 （參不爭執事項(二)），順欣公司與被上訴人簽訂系爭租約之
15 標的為系爭土地，自非屬就查封物所為移轉、設定負擔之處
16 分行為。而順欣公司承租系爭土地使系爭建物取得占用土地
17 之合法權源，使應買取得系爭建物之人得合法使用系爭土
18 地，應可提高應買意願，難認有礙執行效果。上訴人雖稱應
19 買人考量拍定後他人可能優先承買而影響出價，惟與無權占
20 有他人土地之建物隨時可能遭訴請拆除相較，仍屬有利；況
21 應買人為避土地所有人優先承買反而不致於出價過低，方合
22 於事理。至於上訴人因被上訴人優先承買而未能拍賣取得系
23 爭建物，係優先承買制度始然，難認順欣公司締結系爭租約
24 係強制執行法第51條第2項規定之有礙執行效果行為。

25 2. 上訴人援引最高法院106年度台上字第1622號判決抗辯於查
26 封後，就查封標的不論與他人成立之法定租賃或意定租賃，
27 均屬妨礙行為，對執行債權人或拍定人不生效力。惟該案件
28 事實乃土地及其上房屋同屬債務人所有，於「土地」遭查封
29 後債務人將房屋所有權讓與第三人，並與房屋受讓人訂立土
30 地租賃契約，影響土地拍定人權益，與本件查封標的為「建
31 物」，債務人締結土地租約，使建物取得使用土地合法權利

之情形不同，自無從得比附援引。上訴人另舉之臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第390號判決則係「終止」查封建物之土地租約，而有礙執行效果，與本件反係「締結」查封建物之土地租約，適為相反情形，亦無從比擬。

(三)被上訴人依土地法第104條第1項規定請求確認其對系爭建物（含附屬建物）有優先承買權存在，有無理由？

上訴人抗辯土地法第104條既規定在同法第3章「房屋及基地租用」內，同法第4章亦就「耕地租用」另設規定，依體系解釋，應僅適用於以建築房屋為目的之基地租賃契約，且應與民法第426條之2第1項「租用基地建築房屋」為相同解釋；本件被上訴人與順欣公司間之系爭租約非租地後興建房屋，不符合土地法第104條第1項優先購買規定云云。惟按基地出賣時，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，此為土地法第104條第1項所明文。本條項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買之規定，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，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，則其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故基地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權，非僅限於「租用基地建築房屋」關係（最高法院111年度台上字第2616號判決參照）。且強制執行法上之拍賣為買賣之一種，於拍賣程序仍有土地法第104條第1項規定之適用，從而順欣公司雖於系爭建物興建完成後始與被上訴人簽訂系爭租約，仍無礙於被上訴人依該條規定行使優先承買權。

01 (四)綜上，被上訴人及順欣公司既分別為系爭土地、系爭建物之
02 所有權人（參不爭執事項(一)），雙方訂有系爭租約（參不爭
03 執事項(三)）並已續約（見本院卷第247頁），被上訴人於上
04 訴人拍定系爭建物後，依土地法第104條第1項規定行使優先
05 承買權（參不爭執事項(四)），遭上訴人否認權利，則其求為
06 確認對原法院111年度司執字第110515號執行事件拍賣之系
07 爭建物有優先承買權，為有理由，應予准許。原審為上訴人
08 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
09 棄改判，為無理由，應駁回上訴。

10 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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
16 民事第十九庭

17 審判長法 官 魏麗娟

18 法 官 林哲賢

19 法 官 吳靜怡

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 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
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

29 書記官 黃麗玲