

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第400號

上訴人 莊靜芬

訴訟代理人 尤英夫律師

王雅雯律師

張素華

被上訴人 陳美壽

訴訟代理人 蕭嘉甫律師

上列當事人間確認優先承買權事件，上訴人對於中華民國112年7月24日臺灣士林地方法院第一審判決（111年度重訴字第418號）提起上訴，本院於114年2月12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

一、上訴人主張：伊祖父莊阿炎將臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）借名登記於其女即伊母親莊淑旂名下，於民國35年以前，由莊阿炎之子莊添慶、莊益善（下稱莊添慶2人）處理出租系爭土地予訴外人鄒開明或鄒登旺，經其以田收與看管田地之勞務一次付清租金，並在該地興建未辦保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷1號房屋、同巷2號房屋（下分稱1號房屋、2號房屋，合稱系爭房屋）。鄒登旺死亡後，系爭房屋事實上處分權由訴外人鄒龍進、鄒龍發繼承，上開租賃契約於莊阿炎、莊淑旂死亡後，由莊淑旂之繼承人繼承。莊淑旂之子莊國治於民國92年間以新臺幣（下同）100萬元買受系爭房屋及系爭土地之租賃權，莊國治於110年11月8日死亡後，上開房屋及租賃權由其繼承人即伊與黃金華共同繼承。莊淑旂因積欠稅務，經法務部行政執行署士林分署（下稱士林分署）以104年度贈稅

01 執特專字第28518號執行案件（下稱系爭執行事件）查封拍
02 賣系爭土地，經被上訴人拍定。伊為系爭土地承租人，且為
03 系爭房屋事實上處分權人，依土地法第104條第1項規定對系
04 爭土地有優先購買權，於111年7月11日向士林分署表示行使
05 優先購買權，為被上訴人所否認，求為確認伊於系爭執行事
06 件對系爭土地有優先承買權之判決（原審為上訴人敗訴之判
07 決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄；
08 (二)確認上訴人於系爭執行事件對系爭土地有優先承買權存
09 在。

10 二、被上訴人則以：上訴人於系爭執行事件自承系爭房屋係莊阿
11 炎興建，足見鄒登旺未承租系爭土地興建系爭房屋，鄒龍
12 進、鄒龍發未取得系爭房屋事實上處分權，莊國治無從買受
13 該屋及系爭土地之租賃權。況莊國治於91年間因精神障礙無
14 意思表示能力，無法成立買賣契約。系爭房屋已毀壞不存
15 在，亦無從主張優先承買權。上訴人為莊淑旂之繼承人，即
16 系爭執行事件債務人，依強制執行法第70條第6項、第113條
17 及行政執行法第26條規定，不得應買及行使優先承買權等
18 語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)查，莊淑旂於104年2月4日死亡，其繼承人為莊安繡（歿，
21 繼承人張濱英、張幼蓉、張亞華、張智為）、章莊壽美
22 （歿，繼承人為章炳凱、章卉如）、上訴人、莊國治、陳君
23 毅、陳翠華、陳君和、陳君平。莊國治於110年11月8日死
24 亡，其繼承人為上訴人及黃金華。上訴人為莊淑旂之女，其
25 祖父為莊阿炎等情，有戶籍謄本、戶籍資料在卷可稽（原審
26 卷一第58、60、240至243頁、卷二第68、80至88頁），並為
27 兩造所不爭執（本院卷一第187、188頁、卷二第20頁），首
28 堪認定。

29 (二)上訴人無法證明租賃關係存在：

30 1.按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租人，
31 於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。上開

01 規定之優先購買權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態
02 認定之。上開優先承買權基於法律規定而生，其範圍及合法
03 行使與否，悉依法律規定之要件判斷，無從以當事人之意思
04 創設或取代（最高法院111年度台上字第111、2832號判決意
05 旨參照）。是主張優先承買權之承租人，須證明於基地出賣
06 時，租賃關係仍存續，始得行使該權利。查，因莊淑旂積欠
07 稅務，士林分署以系爭執行事件查封系爭土地進行拍賣程
08 序，經被上訴人於111年7月5日以1,511萬元拍定；上訴人於
09 同年月11日以言詞於系爭執行事件表示行使優先承買權，主
10 張系爭土地上有未辦保存登記之系爭房屋，其為該屋事實上
11 處分權人，就該土地存有租賃關係等情，有士林分署公告可
12 查（原審卷一第22頁），並經調閱系爭執行事件卷宗核閱無
13 誤，且為兩造所不爭（本院卷一第187頁）。依上說明，應
14 由上訴人證明該基地租賃關係存在。

15 2.次查，系爭土地於75年8月12日地籍圖重測登記，重測前為
16 ○○段○○○小段0000之0地號，有土地登記簿可參（原審
17 卷一第210、215頁）。上訴人雖提出77年1月15日不動產共
18 有協議書，主張其上記載系爭土地為莊阿炎以莊淑旂名義登
19 記（本院卷一第251頁），可認雙方存有借名登記契約云
20 云。惟查，於日治時期台帳資料即登記系爭土地屬莊淑旂所
21 有（原審卷二第254頁），且自36年7月1日總登記起至105年
22 8月7日間，該地登記之所有權人均為莊淑旂，於其死亡後，
23 其繼承人因繼承而共同共有系爭土地，有異動索引查詢資
24 料、土地建物查詢資料、土地登記簿附卷為憑（原審卷一第
25 92至111、211至218頁），且為兩造不爭（本院卷一第187
26 頁）。佐以莊添慶2人於日治時期之昭和16年5月2日已因繼
27 承而登記為○○○0000番地所有權人（原審卷二第218、228
28 頁），足見其二人並無無法登記為土地所有權人之情事，則
29 上訴人主張因莊添慶2人年幼而借名登記系爭土地於莊淑旂
30 名下乙節，已難採信。再者，於上開不動產共有協議書作成
31 後，系爭土地仍為莊淑旂所有，並未依該協議書為移轉登

01 記，上訴人對此自承：因莊淑旂表示想留一塊地給長子莊國
02 治，因此系爭土地仍留在莊淑旂名下等語（本院卷一第238
03 頁），亦見莊添慶2人就系爭土地登記為莊淑旂所有，並無
04 爭議。從而，系爭土地自日治時期以來均登記於莊淑旂名
05 下，確屬莊淑旂所有，上訴人所舉證據尚不足證明該地乃莊
06 阿炎借名登記於莊淑旂名下，縱有借名登記關係，亦僅借名
07 人與出名人內部債之關係，於莊淑旂返還系爭土地予莊阿炎
08 全體繼承人前，該土地仍屬莊淑旂所有。

09 **3.上訴人無法證明其主張之租賃契約存在：**

10 (1)查，1號房屋稅籍登記之納稅義務人為鄒開明，2號房屋無稅
11 籍資料，有臺北市稅捐稽徵處士林分處函、房屋稅課稅明細
12 表可參（原審卷二第162至167頁）。依證人鄒文亮、鄒龍
13 發、黃金華證述，1號房屋為鄒登旺興建，2號房屋為鄒開明
14 及鄒友土興建，嗣莊淑旂出面洽購系爭房屋（本院卷一第21
15 6至217、220至221、223至224頁），核與上訴人主張莊淑旂
16 向鄒登旺、鄒友土之子購得系爭房屋乙節相符（本院卷二第
17 70至71、88頁）。依戶籍資料，鄒開明及其子鄒登旺、鄒友
18 土等家人於35年10月間即設籍系爭房屋之舊門牌號碼臺北市
19 ○○區○○里00號，鄒登旺、鄒友土依序出生於17年、23年
20 間（見原審卷一第245頁、卷二第140頁戶籍登記簿），堪認
21 該屋興建於民國23年以後、35年10月間之前，參酌證人鄒文
22 亮證稱1號房屋為鄒登旺興建，則該屋建成時鄒登旺應已長
23 成而有一定智識經驗及經濟能力，而鄒登旺於35年間之年齡
24 約18歲，衡酌其年齡及鄒家設籍該址之時間，堪認1號房屋
25 確於35年間興建完成。次查，系爭房屋用電戶名於92年10月
26 2日過戶為莊國治，有台灣電力股份有限公司台北北區營業
27 處函可證（原審卷二第168頁），莊國治、陳君平於92年3月
28 6日將戶籍遷入系爭房屋（原審卷二第152、160頁），鄒龍
29 發、鄒萬益、鄒文亮依序於88年2月22日、92年3月27日、87
30 年8月17日將戶籍遷出系爭房屋（原審卷二第160頁、本院卷
31 一第325至334頁、卷二第20頁），可認鄒登旺、鄒萬益等人

01 係於92年間出售系爭房屋予莊淑旂。另依證人黃金華之證
02 述，莊淑旂原欲在該地上興建教會予莊國治居住使用，嗣因
03 故作罷（本院卷一第216至217頁）。

04 ②上訴人雖主張鄒開明、鄒登旺、鄒友土為莊阿炎所僱佃農，
05 基於租賃關係而於系爭土地上興建系爭房屋云云。然查：

06 ①證人鄒文亮稱鄒登旺之工作與莊淑旂家無關（本院卷一第22
07 0至221頁），且證人鄒龍發、鄒文亮均不知鄒家基於何等法
08 律關係得在系爭土地上興建系爭房屋（本院卷一第225
09 頁），足見鄒登旺並非莊淑旂或其家人所僱之佃農，且由鄒
10 開明居住該地之後代子孫均不知使用土地之法律關係乙節，
11 可推論鄒家後人未曾給付任何租金予莊淑旂或其家人，是上
12 開證人證言無法證明上訴人主張租地建屋契約及以田收或看
13 管田地之勞務為租金等節屬實，難認鄒開明等人以給付租金
14 為對價而使用系爭土地。

15 ②上訴人雖稱鄒開明以田收與看管田地之勞務一次付清租金云
16 云，惟其111年7月21日陳報狀又稱：「000號土地，為三房
17 （似指莊益善）田佃兄弟鄒根旺、鄒有土所蓋……他們很窮
18 收不到什麼田租，常拿到收成物竹筍充抵，哪有可能替他們
19 蓋房子」等語（原審卷一第176頁），意指鄒登旺、鄒友土
20 等人經濟狀況不佳，無法給付田租，或僅能以作物充作田
21 租，則其更無可能以田收一次付清系爭土地之租金。

22 ③再者，上訴人未能證明鄒開明、鄒友土為莊淑旂或其家人所
23 僱佃農，並稱未為佃農登記，已無法證明因存有租佃關係而
24 提供系爭土地予鄒開明、鄒友土等人使用。另參諸莊淑旂為
25 民國9年生（見原審卷一第60頁戶籍謄本），上訴人陳稱莊
26 阿炎於28年死亡，莊淑旂之夫陳右樂於34年死亡，莊淑旂於
27 45年赴日，赴日期間即45年至77年間將系爭土地交由弟弟管
28 業（本院卷一第237至238頁、卷二第79頁），依此時序，佐
29 以前述鄒開明等人係35年間興建系爭房屋完成，可知莊淑旂
30 赴日前，系爭土地上已建有房屋，並非莊淑旂交系爭土地予
31 莊添慶2人管業時所建，難認係莊添慶2人出租該地予鄒開明

01 等人使用。

02 ④再觀上訴人所提「莊淑旂回憶錄」，莊淑旂口述提及：「父
03 親在內雙溪買了山坡地，請二十幾個長工，開墾山林、起
04 厝，養豬、種柑橘、養蜂，開銷很大」、「父親過世時，他
05 遺下的財產只有藥店廣和堂和內雙溪的山，而且負債很
06 多」、「戰爭結束時，我的境況非常困窘，可以說是到了家
07 徒四壁的地步……其時，弟弟們都已經結婚，仍然是在雙溪
08 養蜂，而在廣和堂後面租屋居住。我自己帶小孩成一家，又
09 懷著丈夫的遺腹子，連吃飯都有問題……我連向人借貸都有
10 困難。我拿了廣和堂的所有權狀作為抵押，向保正『義合』
11 的李藤樹借錢」等情節（見外放證物袋）。則莊阿炎係僱用
12 長工開墾山林，而非佃農，該回憶錄未提及內雙溪山坡地出
13 租予佃農建屋，且鄒開明等人於35年間在系爭土地上興建系
14 爭房屋居住時，應為莊淑旂甫喪父、喪夫，經濟至為困窘之
15 際，其弟莊添慶2人皆須賃屋而居，莊淑旂甚欲以「廣和
16 堂」抵押借款，需款孔急，殊無可能以「以田收與看管田地
17 之勞務一次付清租金」之條件出租系爭土地予經濟狀況不
18 佳、無法給付田租之鄒開明等人。

19 ⑤況且，關於系爭土地之租賃關係，其承租人為鄒開明或鄒登
20 旺兄弟，出租人為莊阿炎、莊淑旂或莊添慶2人，上訴人前
21 後所述不一，最終稱係鄒登旺向莊阿炎承租（見本院卷二第
22 67頁），惟莊阿炎死亡時，鄒登旺年僅11歲，尚未成年，難
23 認有與莊阿炎締結租賃契約之可能。上訴人所述莊阿炎、莊
24 淑旂或莊添慶2人出租系爭土地之情節，均有上述與事證不
25 符之情事，復無法提出證據證明其主張租賃契約之當事人、
26 成立方式與契約內容，實難採信。

27 ⑥從而，上訴人所舉證據僅足證明系爭房屋為鄒登旺、鄒開
28 明、鄒友土興建，無法證明其基於租地建屋之法律關係使用
29 系爭土地，上訴人主張受讓鄒開明等人對系爭土地之租賃契
30 約乙節，洵屬無據。

31 ③綜合上情，上訴人無法證明鄒開明等人承租系爭土地，況該

01 地屬莊淑旂所有，莊淑旂向鄒登旺、鄒友土之子購得系爭房
02 屋後，該屋及坐落土地皆屬其所有，縱曾有基地租賃契約，
03 亦已歸於消滅，復無證據證明莊淑旂與莊國治間有轉讓及受
04 讓系爭土地租賃權之合意，難認莊國治受讓取得系爭土地租
05 賃權。上訴人主張其為莊國治繼承人，因繼承該租賃契約而
06 得主張優先購買權云云，自難憑採。

07 (三)再按土地法第104條第1項關於地上權人及承租權人之優先承
08 買權規定，既係為維護土地上建築物之存在而設，旨在使基
09 地與地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟之效用，則基地
10 承租人行使優先承買權者，自須地上有房屋之建築，始足
11 當之。所謂房屋係指建築程度足避風雨，具經濟上使用目
12 的，不易移動其所在之物。若房屋已達不堪使用之程度，或
13 無相當之經濟價值者，自不得主張優先承買權。本件經原審
14 現場勘驗，1號房屋大部分牆垣及屋頂均已倒塌，2號房屋為
15 土石造，四周有土石牆垣，鄰山坡處之牆垣已倒塌，原土石
16 造屋頂已滅失，現場屋頂係另以鐵皮及鋼架搭建。後方未相
17 連之土石造房屋為廚房及浴室。於路口處前方有一土石造隔
18 間，外觀另以鐵皮、鐵門及塑膠瓦片補強（原審卷二第90至
19 92頁）。再觀現場照片（原審卷二第102至104、108、111至
20 114、204、205頁），1號房屋顯已倒塌，2號房屋現存之牆
21 垣已裂開，門窗均不復存在，其房屋本體、浴室及廚房之牆
22 垣頂端與另外搭建之鐵皮屋頂間均存有相當大之空隙，前方
23 土石造隔間之牆壁亦因石頭缺損而有大大空隙。綜上，1號房
24 屋建物已不存在，僅殘留部分牆垣，2號房屋本體、浴室、
25 廚房及前方土石造隔間亦難蔽風雨，不堪使用，使系爭土地
26 與該屋同歸一人，並無促進土地資源最佳使用之經濟效益，
27 依上說明，上訴人亦不得主張優先承買權。上訴人以2號房
28 屋尚有一房間完好，主張其於系爭土地上有建築物云云，尚
29 無可採。

30 四、綜上所述，上訴人依土地法第104條規定，請求確認其於系
31 爭執行事件對系爭土地有優先承買權存在，為無理由，不應

01 准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院
02 略有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原
03 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 五、本件事證已臻明確，上訴人聲請調查證人莊惠敏，欲證明莊
05 阿炎購買並出租系爭土地之始末，然系爭土地於日治時期即
06 登記於莊淑旂名下，上訴人主張一次付清租金之基地租賃關
07 係成立於35年以前，且自承莊惠敏現年70餘歲，則購置系爭
08 土地、該租賃關係成立及給付租金時，莊惠敏應尚未出生或
09 仍為襁褓幼兒，難認其親見親聞並得記憶其情事始末。又系
10 爭房屋於拍賣時之狀況有系爭執行事件卷宗可參、於112年
11 間之狀況則經原審勘驗在卷，原審及本院均未囑託建築師李
12 建達鑑定系爭房屋，上訴人聲請傳訊建築師李建達作證或由
13 該建築師鑑定、勘驗證明系爭房屋仍可使用且為民法所定之
14 定著物等節，核均無調查之必要。上訴人另聲請調查士林分
15 署111年7月21日電話錄音，欲證明鍾代書遊走於兩造之間云
16 云，惟該待證事實與本件待證事實及本院之認定均無關，自
17 無調查之必要。兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本
18 院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此
19 敘明。

20 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

23 民事第二十三庭

24 審判長法 官 張松鈞

25 法 官 吳孟竹

26 法 官 楊舒嵐

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

05 書記官 常淑慧