

最高法院民事判決

112年度台上字第547號

上訴人 敦寶建設股份有限公司

法定代理人 連建吉

上訴人 陳家財

林明忠

李衍傑

卓培煙

郭世明

共同

訴訟代理人 黃世芳律師

參加人 林珮辰

林志應

被上訴人 柯王蜜

柯兩洽

李素華

共同

訴訟代理人 蕭明哲律師

參加人 柯一郎

訴訟代理人 李佳翰律師

黃永琛律師

上列一人

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求行使優先購買權事件，上訴人對於中華民國111年10月25日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第292號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

01 第三審訴訟費用由上訴人負擔。但因參加人林颯辰、林志應參加
02 訴訟所生之費用，由參加人林颯辰、林志應負擔。

03 理 由

04 本件上訴人主張：訴外人柯定塗生前向訴外人柯元承租坐落○○
05 市○○區○○段0小段第000地號土地（下稱系爭土地），興建門
06 牌號碼○○市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房
07 屋），並設定地上權（下稱系爭地上權）。伊於民國108年10月2
08 4日向柯定塗之繼承人陳柯月嬌等42人購買系爭房屋，於109年6
09 月18日辦畢所有權移轉登記；柯元所有系爭土地應有部分180分
10 之30嗣由被上訴人以繼承或信託為原因登記取得應有部分各180
11 分之10（下稱系爭土地應有部分）。系爭地上權雖已塗銷，伊對
12 系爭土地之租地建屋契約仍繼續存在。伊於買受系爭房屋之同日
13 與被上訴人及系爭土地部分共有人劉阿娥等人（下稱劉阿娥等
14 人）簽約購買系爭土地（下稱甲買賣契約），參加人即系爭土地
15 共有人柯一郎於109年3月13日主張優先承買，並於同年8月11日
16 與劉阿娥等人簽訂買賣契約（下稱乙買賣契約），被上訴人得分
17 受價金各新臺幣（下同）2,261萬2,100元。伊業於109年11月11
18 日依土地法第104條第1項規定行使優先購買權，向被上訴人表示
19 願依乙買賣契約同一條件購買渠等系爭土地應有部分等情，依土
20 地法第104條第1項規定，求為命被上訴人於伊給付渠等各2,261
21 萬2,100元之同時，將系爭土地應有部分各180分之10移轉登記予
22 伊之判決。

23 被上訴人則以：柯定塗未曾向柯元承租系爭土地興建系爭房屋，
24 對伊所有系爭土地應有部分自無優先購買權等語，資為抗辯。

25 原審以：柯定塗於38年11月11日在柯元共有之系爭土地（按：2
26 2.64坪）設定系爭地上權；於39年4月20日辦理系爭房屋第一次
27 所有權登記。嗣系爭地上權於48年11月10日存續期間屆滿，於81
28 年9月1日塗銷登記。柯元所有系爭土地應有部分180分之30由被
29 上訴人以繼承或信託為原因登記取得各180分之10，為兩造所不
30 爭執。上訴人於108年10月24日與被上訴人及系爭土地部分共有
31 人劉阿娥等人簽訂甲買賣契約購買系爭土地，參加人即系爭土地

01 共有人柯一郎主張優先承買，於109年8月11日與劉阿娥等人簽訂
02 乙買賣契約。次查租地建屋契約與地上權登記並非必然併存，柯
03 定塗於系爭土地雖曾設定登記系爭地上權，不能推論其與柯元間
04 必然成立租地建屋關係。柯定塗之繼承人陳柯月嬌及系爭房屋部
05 分共有人於82年8月1日出具予系爭土地共有人之切結書記載：
06 「切結人先父柯定塗所有座落○○區○○段○小段000號地號在
07 民國38年11月11日向松山地政事務所地上權設定，...民國81年9
08 月1日被松山地政事務所地上權設定塗消，所以地主欲將該土地
09 出售或新建房屋時，切結人願意自行拆除房屋，地主則依照同一
10 地號上其他建築物之補償為標準予補償」；上訴人與劉阿娥等人
11 為買賣系爭土地所簽訂甲買賣契約第10條第3項約定：「本約標
12 的物無土地法第一百零四條、第一百零七條及耕地三七五減租條
13 例第十五條規定所列之優先購買權人存在，出賣人應於登記申請
14 書備註欄內切結記明【本案土地確無出租情事，如有不實出賣人
15 願負一切法律責任。】條文並蓋印鑑章以示負責」；系爭房屋辦
16 理移轉登記予上訴人之申請書備註欄亦載明：「本案土地確無出
17 租，如有不實，出賣人願負法律責任」。足見系爭房屋與系爭土
18 地間並無租地建屋關係存在。被上訴人就陳柯月嬌等42人出賣系
19 爭房屋予上訴人，雖表示願行使土地法第104條第1項之優先購買
20 權購買系爭房屋，惟亦表明其主張僅係「預為抗辯」，非自認系
21 爭房屋就系爭土地有租地建屋關係，並有切結書、臺北高等行政
22 法院110年度訴字第624號裁定及準備程序筆錄存卷可據。上訴人
23 既未能證明系爭房屋與系爭土地間有租地建屋關係存在，自無從
24 對被上訴人所有系爭土地應有部分主張優先購買。故上訴人依土
25 地法第104條第1項規定，請求被上訴人於上訴人給付各2,261萬
26 2,100元之同時，將系爭土地應有部分各180分之10移轉登記予上
27 訴人，為無理由，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判
28 決，駁回其上訴。

29 查被上訴人於第一審及原審一再否認系爭房屋對系爭土地有租地
30 建屋關係存在（見第一審卷(一)第425頁、第428頁以下，第一審卷
31 (二)第130頁、第155頁、第420頁，原審卷第172頁以下、第179

頁)；渠等於第一審109年12月7日、同年12月10日具狀陳稱：
「原告於109年5月14日購買位於○○區○○路○段000巷0號建物
(以下稱系爭建物)，並援用土地法第104條...訴請建物基地，
被告三人所有位於○○段○小段000號土地180之30出賣土地之優
先購買權。...被告請求該系爭建物應依土地法104條第二項 ...
訴予向敦寶建設等6人，行使優先購買權，以同價格購買該系爭
建物」(見第一審卷(-)第86頁、第88頁)，僅屬對上訴人所主張
其有土地法第104條第1項所定優先購買權之防禦方法，並非自
認。上訴論旨謂被上訴人自認系爭房屋對系爭土地有租地建屋關
係，尚屬誤會。又系爭房屋對系爭土地並無租地建屋關係存在，
為原審合法確定之事實，則上訴人自無從依土地法第104條第1項
規定優先購買系爭土地應有部分。原審為上訴人敗訴之判決，經
核於法並無違誤。至原判決贅列之其他理由，無論當否，要與裁
判結果不生影響。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，
非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
第1項、第78條、第86條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 19 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 鄭 純 惠

法官 邱 景 芬

法官 王 怡 雯

法官 李 瑜 娟

本件正本證明與原本無異

書 記 官 陳 雅 婷

中 華 民 國 112 年 10 月 25 日