# 最高法院民事判決

115年度台上字第1337號

上　訴　人　合豐磚廠股份有限公司

法定代理人　高琴琴
訴訟代理人　陳韶瑋律師
　　許家誠律師
上　訴　人　大境環保再生股份有限公司

法定代理人　鄭文家
訴訟代理人　何祖舜律師
　　馬在勤律師
　　何婉菁律師
被 上訴 人　大陸營建廢棄物共同清除處理股份有限公司

法定代理人　徐碧雲
訴訟代理人　黃曙展律師
　　鄭仁壽律師
　　謝天仁律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國115年4月14日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第298號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於確認被上訴人優先購買權存在、命上訴人大境環保再生股份有限公司塗銷土地所有權移轉登記及建物第一次所有權登記，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國93年、94年間先後以公司籌備處及伊名義，與上訴人合豐磚廠股份有限公司（下稱合豐公司）簽立土地及廠房租賃契約書，承租合豐公司所有如原判決附表所示土地（下稱系爭土地），並於94年間出資在其上

興建門牌○○市○○區○○路000號之未辦保存登記廠房（下稱系爭廠房），復陸續增建如原判決附圖所示增建物（下稱系爭增建物，另與上開廠房合稱系爭建物）。嗣經多次續訂新約，最後一次簽約為110年3月4日，並延長租期至112年6月30日止（下以簽約年度分稱各租約）。依93年、94年及106年租約第4條第5項約定（下合稱系爭約定）與土地法第104條第1項規定，伊於合豐公司售地時有優先承購權，詎其於110年12月2日與上訴人大境環保再生股份有限公司（下稱大境公司）簽約出售系爭土地（下稱系爭買賣契約），卻未通知伊行使權利，且於111年1月22日移轉該土地所有權登記予大境公司；同年月20日又與大境公司簽訂增補協議書，擅自出售伊所有系爭廠房予大境公司，大境公司並於同年6月16日以己名義完成系爭廠房之第1次所有權登記，經編為○○市○○區○○段0000-1、0000-2、0000-3建號（下稱系爭廠房登記，另與系爭土地移轉登記合稱系爭登記）。上開處分及登記行為，對伊均不生效力等情。爰依土地法第104條、民法第767條，及於原審補充系爭約定及民法第426條之2第3項，並追加同法第184條第1項前段、第179條、類推適用第767條第1項等規定，求為確認伊對系爭土地之優先承購權存在，及命大境公司塗銷系爭登記之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人承租系爭土地興建系爭建物，依約均應經合豐公司同意，並以該公司為起造人及所有權歸屬，系爭廠房於94年間興建完成時，即由合豐公司取得權利。又系爭土地位於工業區，其上廠房無土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定之適用，且被上訴人前已拋棄優先承購權等語；大境公司另以：縱認被上訴人有優先承購權，亦僅限於系爭建物坐落範圍等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判確認被上訴人就系爭土地之優先承購權存在，及命大境公司塗銷系爭登記，無非以：

㈠被上訴人於93年間以公司籌備處名義向合豐公司承租系爭土地，並簽立土地及廠房租賃契約書，另於94年6月1日以其名義與合豐公司簽約，期滿後續訂租約，110年度租期屆滿後，延長至112年12月31日。108年前之租約約定被上訴人於系爭土地增建廠房，應經合豐公司同意，並以該公司為起造人，增建費用由被上訴人負擔，所有權歸合豐公司，租約終止時建物亦歸合豐公司所有，以及系爭土地買賣時，被上訴人有優先承購權；108年後之租約增加租約終止時，建物由被上訴人自行拆除，且無優先承購權之約定。被上訴人於94年間以合豐公司為起造人，出資興建系爭廠房，同年11月30日取得使用執照，未辦保存登記，僅辦理合豐公司為系爭廠房納稅義務人之稅籍登記；系爭增建物於108年租約簽訂前已興建完成等情，為兩造所不爭執。

㈡系爭廠房既為被上訴人出資興建，即原始取得所有權，其未辦理保存登記，僅得讓與事實上處分權。審酌系爭約定，被上訴人於租賃地買賣時有優先承購權；依證人李松鵬、高琴琴證述，被上訴人係為經營工廠而自蓋廠房，雙方約定以合豐公司為起造人，乃為租賃關係消滅時由其取得事實上處分權以利處分；94年租約出租方曾要求刪除關於建物所有權歸屬之記載，雙方應就此未達成合意；系爭廠房建成後始終由被上訴人占有使用，且依108年後之租約，被上訴人於租約終止時可決定是否拆除。足認合豐公司係於租賃關係消滅後，被上訴人若不拆除時，始取得系爭廠房事實上處分權，106年起之租約僅係名義上將之列為租賃標的。

㈢系爭土地全作為廠區使用，依土地法第104條第1項規定，被上訴人於土地出售時有優先購買權，不限於系爭建物坐落範圍，或受工業區及廠房使用影響。108年起租約未再約定被上訴人有優先承購權，難認其已拋棄權利。合豐公司於租賃期間內，將系爭土地出售大境公司，未將系爭買賣契約之同一條件通知被上訴人行使權利，為合豐公司所不爭執；依證人陽王朝中證述，被上訴人未曾表示不買或拋棄優先承購

權。其已於111年2月間合法對合豐公司行使權利，上訴人間逕移轉系爭土地所有權，依土地法第104條第2項規定，對被上訴人不生效力。另合豐公司未取得系爭廠房事實上處分權，被上訴人拒絕承認其將之出售大境公司，及為系爭廠房登記之行為，而不生效力。從而，被上訴人依土地法第104條、民法第767條第1項中段、系爭約定及系爭買賣契約約定，請求確認對系爭土地存有優先購買權，及大境公司塗銷系爭登記，均為有理由，其餘請求權基礎，即不予贅述等詞，為其判斷之基礎。

四、按當事人於房屋建築完成前，如約定由一方為他方出資並興建，而依立約當時之情形，可認該一方有由他方原始取得該新建房屋所有權之真意者，非不得由該他方於該新建房屋建築至可遮風蔽雨，成為獨立之不動產物權客體時，原始取得該房屋之所有權。縱令出資者係承租人，既約明房屋所有權屬於出租人，即與單獨承租基地建築房屋之情形不同，自無土地法第104條第1項優先承購權之適用。此與為自己新建房屋可原始取得所有權者，尚屬有間，且無違物權法定主義。查被上訴人於94年間以合豐公司為起造人，於系爭土地上出資興建系爭廠房，同年11月30日取得使用執照，以合豐公司為納稅義務人辦理稅籍登記，但未辦保存登記；被上訴人自93年起陸續以公司籌備處及其名義與合豐公司簽約，承租系爭土地，各租約第4條第2項均記載被上訴人增建廠房，應經合豐公司同意，並以該公司為起造人，費用由被上訴人負擔，所有權歸合豐公司等語。106年起租約標的均記載包括土地及房屋，108年起租約已無系爭土地買賣時被上訴人有優先承購權之約定，最後一次租約係簽訂於110年間等情，為原審認定之事實。則合豐公司與被上訴人間關於租賃關係權義，似應以最後一次租約之約定為評斷。果爾，該約關於租賃標的延續自106年租約，而包括房屋部分，且已無優先承購權之約定。則被上訴人究有何依據請求行使優先承購權，已滋疑義。再者，94年間之租約關於所有權歸屬之文義

及用語，似甚為明確。且93年、94年租約簽立時，系爭廠房尚未興建，斯時第1條有關不動產所在地部分，已刻意保留欄位，並註記「○○鎮○○路○號」，期滿後另訂新約，更明確記載為「○○鎮○○路000號」（即系爭廠房）；各租約第4條第3項、第7條均記載被上訴人未經合豐公司同意，不得將租賃地上建物全部或部分轉租、出借、頂讓、設定抵押及為其他處分行為或變相供他人使用；106年起租約第5條亦記載被上訴人應以善良管理人之注意使用租賃物及建物，如因人為事故或火災及其他事故遭致本地上房屋毀損，應負賠償責任等語（一審卷一第321、323、329、331、359、361、369、371、379、381頁）。則被上訴人就系爭建物似無完整之處分權，倘係如此，被上訴人出資興建系爭廠房，是否有使合豐公司原始取得其所有權之真義？亦待審究。乃原審未遑詳予推求，徒以被上訴人出資興建，逕認系爭廠房為被上訴人所有，遽准其行使優先承購權，進而為上訴人不利之論斷，自嫌速斷。上訴意旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　蘇　芹　英

法官　陳　麗　玲

法官　沈　佳　宜

法官　林　翠　華

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日