

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1336號

原告 凱泰資產管理有限公司

法定代理人 林韋伶

訴訟代理人 高毓婷

被告 游國樑

江念祖

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國112年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：(一)確認原告就桃園市○○區○○段000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號2樓房屋權利範圍全部（下稱系爭房屋），有優先承買權存在，被告江念祖（下稱其名）應返還系爭房屋之占有予被告游國樑（下稱其名，與江念祖合稱被告）。(二)游國樑應就系爭房屋與原告訂立買賣契約，並於原告給付新臺幣（下同）140萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣於民國112年6月15日當庭更正聲明如後開原告主張欄聲明所示（見本院卷第67至68頁），核屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更追加，合先敘明。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論

而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：其為系爭房屋所坐落之桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，依土地法第104條及民法物權編施行法第8條之5之規定，其於系爭房屋出售時具有優先承買權，詎游國樑於106年間出售系爭房屋並移轉所有權予江念祖，迄今均未通知原告是否依同一條件行使優先承買權，致其無法行使權利，為此，爰依前開規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)確認原告就系爭房屋之優先承買權存在。(二)江念祖應將系爭房屋於106年12月13日，以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。(三)游國樑就系爭房屋，應以140萬元為買賣價金，與原告訂立買賣契約，並將所有權移轉登記予原告，並於原告給付上開買賣價金之同時，將系爭房屋所有權移轉登記予原告。

二、被告均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答辯。

三、得心證之理由：

(一)原告就系爭房屋並無優先承買權：

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之，土地法第104條第1項固有明文。然所指房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言（最高法院69年度台上字第945號民事判決可資參照）。

2. 經查，本件原告為系爭土地之共有人之一，依卷附系爭土地第二類謄本之記載，原告係於105年12月間、107年4月間因拍賣而分別取得系爭土地應有部分100000分之6397、100000分之5284，共計就系爭土地所有權之應有部分為100000分之11681(見本院卷第7頁)，而系爭房屋及土地本分屬於不同人所有，且系爭房屋、土地之所有權人間，並無存在租賃、地

01 上權或典權等合法使用關係，此為原告於審理時所自陳（見
02 本院卷第68、102頁），依前揭說明，尚難認與土地法第104
03 條第1項所定要件相符，是原告依土地法第104條主張對系爭
04 房屋優先承買權，難認有據。

05 (二)原告就系爭房屋依法既無優先承買權，則原告據以為本件主
06 張，自無可採。

07 四、綜上所述，原告依土地法第104條及民法物權編施行法第8條
08 之5之規定，請求確認其就系爭房屋之優先承買權存在，並
09 據以請求江念祖將系爭房屋之所有權移轉登記予以塗銷，及
10 游國樑應就系爭房屋與原告訂立買賣契約，將系爭房屋之所
11 有權移轉登記予原告，並無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
14 明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
17 民事第四庭 法 官 傅思綺

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴須於判決送達二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
22 書記官 王家蒨