

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第244號

原告 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 鄭仁壽律師

被告 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

被告 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 范振中律師

黃俊華律師

呂珞禎律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等案件等事件，於民國112年2月16日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求事實之基礎同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本案原告起訴之聲明為：(一)確認原告就坐落桃園市○○區○○段000地號（面積1119.62平方公尺、權利範圍1分之1）、896

01 地號（面積883.85平方公尺、權利範圍1分之1）、897地號
02 （面積734.75平方公尺、權利範圍1分之1）、904地號（面積
03 2290.75平方公尺、權利範圍1分之1）等四筆之土地（下稱89
04 5、896、897、904地號土地，合稱系爭土地）之優先承買權
05 存在。(二)被告大境環保再生股份有限公司(下稱大境公司)
06 就系爭土地於民國111年1月22日以買賣為登記原因所為之所有
07 權移轉登記塗銷，並回復登記為被告合豐磚廠股份有限公司
08 （下稱合豐公司）所有。(三)被告合豐公司應按其與被告大
09 境公司於111年1月22日辦理移轉登記之土地買賣契約之同一
10 條件，與原告訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權全部
11 移轉登記原告。(四)第二、三項部分願供擔保請准為宣告假執
12 行。(五)訴訟費用由被告等負擔。原告後於111年12月16日具
13 狀變更追加：「被告大境公司就桃園市○○區○○段000000
14 0○○於000地號土地上）、4113-2（坐落於896、897地號土
15 地上）、4113-3建號（坐落於904地號土地上）等三筆建物
16 （門牌號碼均為桃園市○○區○○路000號，下稱系爭廠
17 房），於111年6月16日在桃園市楊梅地政事務所為登記
18 （登記原因：第一次登記）應予塗銷部分，乃基於同一請求
19 事實而擴張訴之聲明，此核與上開規定相符，應予准許，合
20 先敘明。

21 二、按「確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
22 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
23 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
24 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
25 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
26 受確認判決之法律上利益」，最高法院52年台上字第1240號
27 判例意旨參照。查原告主張其對系爭土地有優先承買權，故
28 訴請確認，且請求被告間就系爭土地之所有權移轉登記應予
29 塗銷，並請求以被告間同一買賣條件，與被告合豐公司訂立
30 買賣契約，被告合豐公司並應移轉系爭土地所有權登記予原
31 告，被告大境公司則應塗銷系爭廠房之第一次登記；被告則

01 否認原告所謂對系爭土地之優先承買權及對系爭廠房之所有
02 權存在，故原告於私法上之地位自有受侵害之危險，而此危
03 險得以確認判決除去之，原告自有確認利益可提起本案之
04 訴。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 (一)原告與被告合豐公司於94年6月1日就系爭土地簽訂租賃契
08 約，約定原告若需興建廠房，須由原告出資興建但須以被告
09 合豐公司為起造人，以避免日後如須依約移轉系爭廠房予被
10 告合豐公司時，原告尚須將系爭廠房辦理所有權移轉登記之
11 累，並可藉此避免負擔相關稅捐，惟廠房之實際所有權人仍
12 為原告。後原告即出資於94年8月26日委託第三人大星際營
13 造有限公司興建系爭廠房，並於同年11月10日完工，但因未
14 辦理建物保存登記，故原告乃因此取得事實上處分權。而原
15 告與被告合豐公司就系爭土地之租賃契期限後來陸續延續至
16 今，最新租約期限已更新至111年12月31日止，並延長半
17 年，故該契約有效期限應至112年6月30日為止。

18 (二)嗣原告接獲被告合豐公司於111年1月28日所寄發之存證信
19 函，表示其已將出租予原告之系爭四筆土地出售給被告大境
20 公司，系爭租約後續租金由大境公司收取云云(下稱合豐信
21 函一)後，然原告於事前並未經被告合豐公司通知要出售土
22 地，原告亦未曾表示放棄就系爭土地之優先承買權，故原告
23 乃立即於111年1月28日寄發存證信函給被告合豐公司，主張
24 「被告間之買賣契約未依法通知原告行使基地承租人優先承
25 買權，依土地法第104條第2項之規定，該出賣行為對原告並
26 不生效力，並請其依法重為出賣通知」；另於111年2月2日
27 寄發存證信函主張「依法行使優先承買權」(下稱原告信函
28 一、二)，但被告合豐公司均置之不理。後經調閱系爭土地
29 之謄本，始知被告合豐公司已於111年1月22日以110年12月3
30 1日之買賣為登記原因，將系爭土地之所有權移轉登記予被
31 告大境公司。再依被告間就系爭買賣契約之資金往來，應可

01 認系爭土地之買賣契約應為通謀虛偽。

02 (三)又本件原告承租系爭土地後，於系爭土地出資興建廠房並將
03 廠房之房屋稅藉、起訴人均借名登記於被告合豐公司名下，
04 原告並按年將系爭廠房應支付之房屋稅金交付給被告合豐公
05 司以為繳納。原告公司自屬土地法第104條第1項所稱租地建
06 物之基地承租人，而被告合豐公司出售系爭土地予被告大境
07 公司時並未依土地法第104條第1項之規定將出賣通知寄給原
08 告，其與被告大境公司所為之買賣契約及所有權移轉登記不
09 得對抗原告，原告即得依法主張優先承買權存在，並請求塗
10 銷被告間就系爭土地所為之買賣移轉登記。另系爭廠房所有
11 權既為原告所有，被告合豐公司將之出售予被告大境公司，
12 自屬無權處分，原告亦不同意此無權處分行為，該處分行為
13 即屬無效，大境公司自不得據以辦理系爭廠房之第一次保存
14 登記，故原告亦得訴請塗銷該登記。是原告即得依民事訴訟
15 法第247條第1項、民法第767條及土地法第104條第2項之規
16 定提起本案請求，原告之訴並無不法，亦並無被告所主張有
17 權利濫用之情事。

18 (四)聲明如上開變更後之聲明所載。

19 二、被告合豐公司答辯：

20 (一)系爭廠房之所有權屬於被告合豐公司所有，否認跟原告之間
21 就系爭廠房有成立借名登記關係存在，另外依照原告所提出
22 與被告合豐公司於110年簽立之租賃契約書上所載之抬頭為
23 「土地及廠房租賃契約書」，租賃標的第1條亦有約定租賃
24 不動產之範圍除系爭土地外，尚有系爭廠房，是可證系爭廠
25 房確屬被告合豐公司所有。嗣被告合豐公司將系爭土地與系
26 爭廠房併同出售予被告大境公司，原告並不得主張優先承買
27 權。再該買賣契約確為真實，亦有相關之金流紀錄，並非如
28 原告所述為通謀虛偽。

29 (二)又原告與被告合豐公司於94年所簽立之租約已明定系爭廠房
30 之所有權歸屬於被告合豐公司，嗣原告逕就此部分之約定內
31 容自行刪除部分，並未經被告合豐公司同意並用印，自不生

01 效力。

02 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由
03 原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假
04 執行。

05 三、被告大境公司答辯：

06 (一)原告並無土地法第104 條第1 項優先承買權。

07 1.系爭廠房及系爭土地均為被告合豐公司所有：

08 系爭廠房於興建時之起造人即為合豐公司，該建物亦為被告
09 合豐公司所有，原告與合豐公司於110年3月4日所簽立之租
10 賃契約書中，亦將此建物納為原告租賃範圍內。故原告並無
11 於系爭土地上有地上物，原告並非土地法第104條1項之基地
12 承租人，且被告間就系爭土地及廠房之買賣關係及買賣金流
13 均為真正，並無原告所稱通謀虛偽之情形，是原告自不得主
14 張優先承買權，並提起本案訴訟。

15 2.系爭廠房確為被告合豐公司所有，系爭土地之租約第6 條並
16 已約定房屋稅由被告合豐公司負擔，至於原告是否因與合豐
17 公司其他內部關係而實際負擔房屋稅，與該房屋稅支付責任
18 歸屬無關，更不得以此認定系爭廠房之實質所有權人。

19 (二)縱原告得主張優先承買權，但原告前已拋棄其優先承買權，
20 故不得再為主張：

21 被告間於簽立系爭買賣契約前，即由被告合豐公司委由土地
22 協商者即程豐開發建設公司陽王朝中向原告表示關於系爭土
23 地將予出售等情，經原告法定代理人表示將續租而無購買意
24 願，應認原告已放棄優先承買，自無於被告間已完成買賣交
25 易及系爭土地所有權移轉後，再行主張，並為本案請求。

26 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由
27 原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假
28 執行。

29 四、不爭執事項：

30 (一)原告公司籌備處於93年4月5日與被告合豐公司簽立不動產契
31 約書，第1條約定不動產所在地：楊梅鎮高獅路。土地座

01 落：楊梅鎮高山頂段774-50、52地號、774-53、54地號（系
02 爭土地重測前地號）土地上之廠房。第2條租賃期限約定自9
03 3年4月5日起至101年4月4日止。第4條（使用租賃之限制）
04 第2項約定：未經甲方(合豐公司)同意，乙方(原告公司)不
05 得在本租賃空地上另行增建廠房，若有必要需增建時，需以
06 甲方為起造人，其增建費用乙方負擔。「所有權歸甲方所
07 有」。租賃契約終止時「建物亦歸甲方所有」，乙方不得要
08 求有關建物之任何補償費。第5項約定：本件租賃倘若期滿
09 後續約或產生租賃地買賣時，承租人有優先承租及承購權。
10 若乙方放棄前項之權利，於租賃關係終止、解除或租賃屆滿
11 時，乙方應將土地上一切建物以承租當時之原狀交予甲方。
12 6條約定：本租賃之營業稅及其營業上使用之水電等必須繳
13 納之稅捐由乙方負擔，房屋稅由乙方負擔(參本院卷二第373
14 頁至第379頁，下稱93年租約)。

15 (二)原告於94年6月1日與被告合豐公司簽立不動產租賃契約書，
16 第1條約定不動產所在地：楊梅鎮高獅路。土地座落：系爭
17 土地。第2條租賃期限約定自94年6月1日起至96年5月31日
18 止。第4條（使用租賃之限制）第2項約定：未經甲方(合豐
19 公司)同意，乙方(原告公司)不得在本租賃空地上另行增建
20 廠房，若有必要需增建時，需以甲方為起造人，其增建費用
21 乙方負擔。「所有權歸甲方所有」(有遭劃掉刪除之痕跡，
22 並蓋有原告公司之大章)。租賃契約終止時「建物亦歸甲方
23 所有」(有遭劃掉刪除之痕跡，並蓋有原告公司之大章)，乙
24 方不得要求有關建物之任何補償費。第5項約定：本件租賃
25 倘若期滿後續約或產生租賃地買賣時，承租人有優先承租及
26 承購權。若乙方放棄前項之權利，於租賃關係終止、解除或
27 租賃屆滿時，乙方應將土地上一切建物以承租當時之原狀交
28 予甲方。6條約定：本租賃之營業稅及其營業上使用之水電
29 等必須繳納之稅捐由乙方負擔，房屋稅由乙方負擔(參本院
30 卷一第17頁至第23頁，下稱94年租約)。

31 (三)原告於108年12月19日與被告合豐公司簽立「土地及廠房租

01 賃契約書」，第1條約定不動產所在地：楊梅鎮高獅路711
02 號。土地座落：系爭土地。第2條租賃期限約定自109年1月
03 1日起至109年12月31日止。第4條（使用租賃之限制）第2
04 項約定：未經甲方(合豐公司)同意，乙方(原告公司)不得在
05 本租賃空地上另行增建廠房，若有必要需增建時，需以甲方
06 為起造人，其增建費用乙方負擔。租賃契約終止時建築物歸
07 甲方所有，乙方不得要求有關建物之任何補償費。第5項約
08 定：本合約租賃關係終止、解除或租賃期滿時，乙方應將土
09 地上一切建物以承租當時之原狀交予甲方。第6條約定：本
10 租賃之營業稅及其營業上使用之水電等必須繳納之稅捐由乙
11 方負擔，房屋稅由乙方負擔(參本院卷一第323頁至第325
12 頁，下稱108年租約)。

13 (四)原告於110年3月4日與被告合豐公司簽立「土地及廠房租賃
14 契約書」，第1條約定不動產所在地：楊梅鎮高獅路711
15 號。土地座落：系爭土地。第2條租賃期限約定自110年1月
16 1日起至112年12月31日止。第4條（使用租賃之限制）第2
17 項約定：未經甲方(合豐公司)同意，乙方(原告公司)不得在
18 本租賃空地上另行增建廠房，若有必要需增建時，需以甲方
19 為起造人，其增建費用乙方負擔。租賃契約終止時建築物歸
20 甲方所有，乙方不得要求有關建物之任何補償費。第5項約
21 定：本合約租賃關係終止、解除或租賃局滿時，乙方應將土
22 地上一切建物以承租當時之原狀交予甲方。6條約定：本租
23 賃之營業稅及其營業上使用之水電等必須繳納之稅捐由乙方
24 負擔，房屋稅由乙方負擔(參本院卷一第29頁至第35頁、第3
25 29頁至第335頁，下稱110年租約)。

26 (五)原告確於訂立系爭94年租約後，即出資興建系爭廠房，該廠
27 房之起造人並登記為被告合豐公司，且於94年11月30日取得
28 使用執照等情，有「轉帳傳票」、「房屋新、增、改建現值
29 及使用情形申報書」、「使用執照」等資料，分附本院卷一
30 第37頁第107頁至第109頁可參，且為兩造所不爭執。另該廠
31 房係分別坐落於系爭895、896、897、904地號土地上，即如

01 本院卷一第177頁標示編號為1（4113-1建號）、2、3（4113
02 -2建號）、4（4113-2建號）、第405頁至第409頁地政事務所
03 建物測量成果圖所示，並經被告大境公司於111年5月25日申
04 請建物第一次保存登記，而登記為該等廠房之所有權人，另
05 亦於111年4月25日將系爭廠房之房屋稅納稅義務人自被告合
06 豐公司變更為被告大境公司等情，此亦有該建物所有權狀、
07 申請登記書及房屋稅籍資料附本院卷一第239頁至第241頁、
08 第385頁至第403頁可參。

09 (六)系爭土地為工業區內之丁種建築用地，被告合豐公司並於11
10 1年1月22日以110年12月31日之買賣契約為原因，移轉系爭
11 土地所有權登記予被告大境公司，有該土地登記謄本、地籍
12 異動索引、土地登記申請書等資料分附本院卷一第57頁至第
13 71頁、第113頁至第130頁可參。

14 (七)被告合豐公司有於111年1月25日寄發合豐信函一予原告，表
15 示其與原告就系爭土地及系爭廠房訂立租賃契約，因系爭土
16 地及系爭廠房已出售予被告大境公司並辦理所有權移轉登記
17 完畢，後續由大境公司承接未到期租約繼續收取租金，有該
18 存證信函附本院卷一第39頁可參。原告並於接獲上開合豐信
19 函一後，於111年1月28日亦寄出原告信函一予被告二人，表
20 示原告自94年起承租系爭土地之基地，並於基地上興建系爭
21 廠房，依土地法相關規定，被告合豐公司出售系爭土地基地
22 時，原告有依同樣條件優承買之權，合豐公司卻未依法通知
23 原告，被告二人間之基地買賣及所有權移轉對原告不發生任
24 何效力，原告將依與合豐公司所簽立租賃契約履行，請合豐
25 公司依法踐行出賣人通知，若未依法為之而有損害原告之權
26 益時，原告將依法主張相關權利，並提出確認買賣無效之
27 訴。原告另於111年12月2日再發寄出原告信函二予被告二
28 人，表示原告承租系爭土地並於上出資興建系爭廠房，而為
29 租地建廠之租賃關係，故通知被告合豐公司應於函到10日內
30 與原告按同樣買賣條件簽立買賣契約部分，亦有該原告信函
31 一、二分別附本院卷一第41頁至第55頁可參。

01 五、本院之判斷：原告主張其向被告合豐公司承租系爭土地並興
02 建廠房，而取得系爭廠房之事實處分權，自為土地法第104
03 條所稱之基地承租人，故被告合豐公司將系爭土地出售予被
04 告大境公司，因未通知原告行使優先承買權，依法不得對抗
05 原告而為無效，原告自得請求合豐公司以同一買賣條件與原
06 告另行簽立系爭土地之買賣契約，而訴請本案，被告二人則
07 以上開情詞置辯，是本案之爭點即為：(一)系爭廠物於興建
08 後之所有權人為何人？(二)原告是否得依土地法第104條之規
09 定，主張對系爭土地有優先承買權？如可主張，是否曾拋棄
10 優先承買權？被告間之買賣是否為通謀虛偽而為無效？(三)原
11 告之訴是否有理由？茲分述如下：

12 (一)系爭廠物於興建後之所有權人為何人？

13 1.經查，原告(或原告公司籌備處)確曾與被告公司簽立93年租
14 約、94年租約、108年租約及110年租約，原告並於簽立系爭
15 93、94年租約後，即出資興建系爭廠房，該廠房之起造人並
16 登記為被告合豐公司，且於94年11月30日取得使用執照。另
17 該廠房係分別坐落於系爭895、896、897、904地號土地上，
18 即如本院卷一第177頁標示編號為1(4113-1建號)、2、3
19 (4113-2建號)、4(4113-2建號)、第405頁至第409頁地政
20 事務所建物測量成果圖所示，並經被告大境公司於111年5月
21 25日申請建物第一次保存登記，而登記為該等廠房之所有權
22 人，另亦於111年4月25日將系爭廠房之房屋稅納稅義務人自
23 被告合豐公司變更為被告大境公司等情，均如前述。至被告
24 二人雖於審理中表示系爭廠房之範圍僅包括如本院卷一第17
25 7頁標示編號為1、2、3部分，不包括編號4部分(參本院卷一
26 第358頁)，惟此與系爭廠房之登記資料及實際狀況不符，
27 被告該部分應有所誤認，合先敘明。是由上開說明可知，原
28 告與被告合豐公司於簽立93、94租約時，原告確尚未出資興
29 建系爭廠房。

30 2.又被告二人曾於110年12月2日、111年1月20日簽立買賣契
31 約、增補協議書，約定由被告合豐公司將系爭土地以每坪單

價17萬元、總價2億5,678萬585元、將系爭廠房以183萬3,615元，即全部房地總價為2億5,861萬4,200元之價格，出售被告大境公司部分，亦有該買賣契約書、增補協議書等資料附本院卷卷一第147頁至第153頁、第223頁至第229頁、第195頁可參。再被告間另於110年12月2日就與系爭土地同段屬工業區內農牧用地之887、888、889、890地號土地(下稱系爭農地)，亦簽立不動產買賣契約書，約定由被告合豐公司將該等農地以每坪3萬元之單價、總價599萬8,500元之價格出售被告大境公司；被告大境公司另於111年3月30日向訴外人李永輝(被告合豐公司之法定代理人)、李永耀、郭永發、郭永全、葉裕源、葉慧珠購買與系爭土地同段之905-2地號土地(工業區之丁種建築用地)，約定每坪以17萬元之單價、總價為2,188萬5,800元，亦有該不動產買賣契約書附本院卷一第197頁至第203頁、第549頁至559頁可參。而上開買賣情形，亦核與證人張森(被告大境公司原始創立股東、被告間買賣契約之介紹人)、賀泰(被告大境公司原始創立股東)、陽王朝中(被告合豐公司委託處理買賣事宜之程豐開發建設有限公司負責人)等人到庭證述情節大致相符(參本院卷一第510頁至第519頁、卷二第7頁至第12頁)，可信為真實。原告雖稱上開關於系爭土地間之買賣契約，應非被告間之真實契約，且該契約應為通謀虛偽，然原告就此並無提出證據以實其說，是於外觀形式上，應認被告大境公司與被告合豐公司、訴外人間確有就系爭土地、系爭農地、系爭905-2地號等土地，分別簽有上開買賣契約。

3.次按自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列，其所有權人恆為原始起造(建築)之人，其雖得為繼承之標的，然繼承人因繼承所取得者，並非該不動產之所有權本身，而僅為該棟建物之事實上之處分權而已(最高法院41年台上字第1039號裁判、67年第2次民事庭總會決議、69年度台上字第1204號判決意旨參照)。又事實上處分權，雖屬所

有權權能之集合，得為讓與之標的，並具有財產權之性質，然其不能與不動產物權等同視之，既非不動產物權，自無民法第759條之適用（臺灣高等法院103年度重家上字第22號判決意旨參照）。再房屋稅籍登記雖僅為國家稅捐機關為管理納稅義務人所建立之管理、查核制度，而不能直接做為房屋所有權人歸屬之依據，惟仍不失為房屋所有權人認定之參考。是查，系爭廠房於興建之初雖有申請使用執照、辦理房屋稅籍登記，但並未為建物第一次保存登記，故該廠房之所有權人即為原始起造(建築)之人，嗣所有權人將之轉讓時，僅能轉讓事實上處分權。再兩造均不爭執，系爭廠房之起造人及房屋稅納稅義務人均經登載為被告合豐公司，且此等起造人之歸屬亦為原告與被告合豐公司於簽立93年、94年租約時，明文約定於租約第4條第2項部分，亦如上開不爭執事項所示。是系爭廠房於客觀上應認屬之原始所有權人，即為被告合豐公司。原告雖稱系爭廠房屋係原告所出資興建，僅與被告合豐公司成立借名登記契約，而將起造人及房屋納稅義務人均登載為被告合豐公司，原告公司始為原始起造人，而取得系爭廠房之事實上處分權(應為所有權)，惟此為被告二人所否認，且原告亦未就此「借名登記契約」之存在，提出契約書或其他證據以實其說，況參以系爭93年、94年、108年、110年之書面租約中亦未見此等「借名登記」契約之內容或相類似文字之記載，是原告主張其始為系爭廠房之原始所有權人，即有可疑。況以原告與被告合豐公司就系爭廠房未興建前所簽立之93年、94年租約，與系爭廠房已興建完畢後始簽立之系爭108年、110年之租約加以相較，可知(1)「租約抬頭」已自「不動產租約」(93、94)，變更記載為「土地及廠房租賃契約書」(108、110)；(2)關於不動產部分標示「楊梅鎮高獅路 號」(93、94)，已加以具體化而變更標示為「楊梅鎮高獅路711號」(108、110)(即系爭廠房之門牌號碼)。(3)並將優先承租、優先承買之約定加以刪除。是由此可認原告及合豐公司於訂立上開4份租賃契約時，均同意出

01 租給原告之租賃範圍除系爭土地外，尚包括因興建完畢而新
02 生所有權之系爭廠房在內，並因原告自始即未取得系爭廠房
03 之所有權，該廠房之所有權人為被告合豐公司，故毋需再使
04 原告有優先承租、優先承買之優惠約定，而於108、110年之
05 租約中加以刪除此條款。

06 4.至原告雖稱已經被告合豐公司之同意，而將94年租約第4條
07 第2項已將「乙方(原告公司)不得在本租賃空地上另行增建
08 廠房，若有必要需增建時，需以甲方為起造人，其增建費用
09 乙方負擔。『所有權歸甲方所有』。租賃契約終止時『建物
10 亦歸甲方所有』」，關於「所有權歸甲方所有」、「建物
11 亦歸甲方所有」等文字加以劃掉刪除，然被告合豐公司否認
12 有此同意。況參以該劃掉刪除之文字上，僅蓋用原告公司之
13 大章，並無被告合豐公司之大小章印文，而原告公司亦未為
14 否認被告合豐公司係將94年租約用印完後寄予原告確認後並
15 用印，是如原告有與被告合豐公司合意就契約有所更改，自
16 應由被告合豐公司明示同意，或共同於劃掉刪除處加以用
17 印，始生刪除之效果。至原告復主張關於系爭廠房之房屋稅
18 均由其交予被告合豐公司加以繳付，被告合豐公司雖未為否
19 認，惟系爭廠房之所有權人雖為合豐公司，房屋稅納稅義務
20 人亦登載為被告合豐公司，則依法有繳付房屋稅者，本應為
21 被告合豐公司。然系爭廠房於興建後，即交由原告為租賃使
22 用，則其若與被告合豐公司就此再約定該稅費由原告支付，
23 亦無任何不妥。無法僅因房屋稅實際支付者為何人即認定所
24 有權之歸屬。

25 5.另查，原告另主張被告二人曾以存證信函主張系爭廠房增建
26 物為原告所興建所有，並要求原告拆除。被告大境公司負責
27 人更曾以原告負責人及總經理為被告，提起竊佔系爭土地鄰
28 地之刑事告訴，主張原告所有之系爭廠房增建物有無權占用
29 893-2、894、905-2地號土地之情形，並由臺灣桃園地方檢
30 察署以111 年度他字第4829號加以偵查，故由此可認被告二
31 人未曾否認系爭廠房之所有權歸屬於原告所有等語。然查，

01 被告合豐公司確於111年6月7日提出刑事告訴狀，指訴原告
02 之法定代理人徐碧雲及其配偶李松鶴，在未經合豐公司同意
03 下，竊佔合豐公司所有坐落於桃市○○區○○段00000○000
04 地號土地並興建圍牆，占用面積為160.34平方公尺，而涉犯
05 竊佔罪嫌，此可參附111年度他字第4829號案卷第3頁以下之
06 告訴狀，是可知被告合豐公司就此所提之刑事告訴，係針對
07 原告占用非屬系爭土地而興建之圍牆部分，此顯非由原告興
08 建且以被告合豐公司為起造人之系爭廠房。況被告合豐公司
09 委請之告訴代理人亦在該案偵查中表示「當時起造人、稅籍
10 登記是合豐公司，所以所有權人也是合豐公司，但是被被告
11 （徐碧雲及其配偶李松鶴）否認…但租約只有廠房，不包括
12 圍牆，廠房沒有越界，越界的是圍牆…」（參該案卷第112
13 頁），此部分亦經該偵查檢察官於偵訊中向該案被告（即原
14 告之法定代理人徐碧雲及其配偶李松鶴），加以確認，即
15 「（本件告訴人所追究的是圍牆，對此有何意見？）該案被
16 告辯護人則答以「圍牆跟廠房是一起蓋的」（參該案卷第11
17 3頁），後經該偵查檢察官認被告合豐公司於該圍牆興建之
18 初，即已對於興建範圍有所瞭解，被告依合豐公司之指示在
19 租用土地上興建廠房，誤認其等對於圍牆所在土地亦有法律
20 上使用之權源，而無主觀上竊佔之犯意，而於111年8月2日
21 以111年度偵字第31745號案為不起訴處分，經再議駁回而確
22 定在案，業經本院依職權調閱該案卷確認無誤。是以，於此
23 偵案中所處理者，並非本案爭訟標的之系爭廠房，而係原告
24 於系爭土地以外之土地上所另行興建之圍牆。另被告大境公
25 司確於111年3月28日寄發存證信函予原告，表示原告就租賃
26 地上物之增建部分，占用他人鄰地（與系爭土地同段893-2、
27 894、905-2地號土地），故請原告將該地上物拆除，返還土
28 地予鄰地所有權人，有該存證信函附本院卷一第277頁可參
29 （下稱被告大境信函）。再被告合豐公司亦於111年3月23日
30 寄發存證信函予原告，表示原告向合豐公司承租系爭土地與
31 系爭廠房，因系爭廠房之增建物有占用鄰地（與系爭土地同

段893-2、894、905-2地號土地)，故請原告將該地上物拆除，返還土地予鄰地所有權人，亦有該存證信函附本院卷一第281頁至第283頁可參(下稱被告合豐信函二)。然參以合豐信函二、大境信函之內容，亦均在說明圍牆部分有占用系爭土地以外之土地，請求原告拆除，實與系爭土地及系爭廠房並無直接相關，原告以此認為被告亦不否認原告對系爭廠房有所有權或事實上處分權部分，即無足採。

6.從而，依上所述，系爭廠房自興建完成之初即由被告合豐公司依法取得原始所有權，原告雖有出資興建及繳納房屋稅金，然此均源於原告與被告合豐公司所簽立之租約約定，原告不得因此主張其始為系爭廠房之所有權人(或事實上處分權人)。

(二)原告是否得依土地法第104條之規定，主張對系爭土地有優先承買權？如可主張，是否曾拋棄優先承買權？被告間之買賣是否為通謀虛偽而為無效？

1.經查，被告合豐公司於形式上確與被告大境公司，就系爭土地及系爭廠房成立買賣契約，已如上述，不論該買賣契約是否為通謀虛偽，於外觀形式上確符合不動產因買賣移轉而生使用土地之承租人權人可否行使優先承買權之問題，合先敘明。惟如原告無從對系爭土地行使優先承買權，則系爭土地是否確有出售予被告大境公司，該契約是否為通謀虛偽，要與原告無關，即無再行討論之必要，併此敘明。

2.再關於土地優先承買權，於我國有諸多規定，而與本案有關者，分述如下：

(1)土地法第104 條第1 項、第2 項規定：「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」、「前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人」。

01 (2)民法第426條之2規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基
02 地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋
03 時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權」、「前項情
04 形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承
05 買權人於通知達到後10日內未以書面表示承買者，視為放
06 棄。」、「出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之
07 移轉登記者，不得對抗優先承買權人」。

08 (3)依上開法條規定之內容，可知該等規定係具有物權效力，乃
09 具有法定利用關係之優先購買權人，得請求確認其就爭執出
10 賣之土地有優先購買權，命登記名義人塗銷已為之所有權移
11 轉登記，另由出賣人依相同條件與先買權人補訂書面契約，
12 並協同辦理所有權移轉登記，並非因判決認定有優先購買
13 權，即得逕向非登記名義之出賣人訴請辦理塗銷登記。再按
14 「土地法第104條第1項規定係指房屋與基地分屬不同之人所
15 有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在
16 之情形而言；承租人代出租人出資建築房屋，既約明其房屋
17 所有權仍屬於出租人，即與單純承租基地建築房屋，其房屋
18 所有權屬於承租人之情形不同，自無土地法第104條第1項之
19 適用（最高法院69年度台上字第945號、39年度台上字第131
20 3號裁判參照）」。是關於土地法第104條，甚至法條結構與
21 土地法第104條相同之民法第426條所規定之租用基地建築房
22 屋，此基地係指建築用地而言，基地租賃即係以建築房屋為
23 目的而租賃他人之建築用地。若雖係租用基地建築房屋，但
24 約明係承租人代出租人出資建築，而後該房屋之所有權歸屬
25 於出租人者，即非此所謂之基地租租賃。故參以上見解及關
26 於優先承買權之相關法律上規定，可知得行使承租人之優先
27 承買權者，必為租地建屋且取得該房屋所有權之基地承租
28 人，若係承租人出資為出租人建築房屋後，而租用該基地及
29 該房屋者，即非得行使優先承買權之基地承租人，僅為一般
30 承租人。

31 3.是查，原告雖有向合豐公司租用系爭土地，並出資興建系爭

01 廠房，然其應係出資為被告合豐公司興建廠房，使合豐公司
02 於廠房興建完畢後取得系爭廠房之原始所有權後，再依該租
03 約約定而使用系爭土地及其上之廠房，原告並非廠房之所有
04 權人，已如前述，故原告與被告合豐公司所成立之93、94、
05 108、110年租約均屬一般租約，租賃範圍包括系爭土地與系
06 爭廠房，非為租地建屋之基地租約。系爭土地與系爭廠房於
07 被告間成立系爭買賣契約時，並無基地、房屋所有權歸屬不
08 同，而須另外保護廠房所有權人，並應由原告行使優先承買
09 權之情形。準此，原告主張其於系爭土地由合豐公司出售
10 時，依土地法第104條有優先承買權部分，即無足採。

11 (三)原告之訴是否有理由？

12 綜上所述，原告並非系爭廠房之所有權人，亦不得在系爭土
13 地出售時得主張有優先承買權，則被告間就系爭土地、廠房
14 所成立之買賣契約是否有真實之金流存在、是否有通謀虛偽
15 之情形，即與原告無關，原告請求確認就系爭土地有優先承
16 買權，另請求大境公司就系爭土地以買賣為登記原因所為之
17 所有權移轉登記加以塗銷，並回復登記為被告合豐公司、請
18 求被告合豐公司應按其與被告大境公司所成立之買賣契約之
19 同一條件，與原告訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權
20 全部移轉登記原告，暨被告大境公司應塗銷系爭廠房之第一
21 次保存登記部分，均無理由，無從准許。

22 六、從而，原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條及土
23 地法第104條第2項之規定提起本案請求，均無理由，應予駁
24 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，
25 併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，原告與被告兩人其餘攻擊、防禦方法及
27 證據資料，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不
28 一一論述，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

01
02
03
04
05
06

民事第三庭 法官 林靜梅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

書記官 劉寶霞