

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第65號

原告 莊英釗

訴訟代理人 王聖舜律師

吳榮庭律師

被告 聯富開發股份有限公司

法定代理人 黃鈺鏐

訴訟代理人 廖威淵律師

被告 順欣興業股份有限公司

法定代理人 唐姍如（監察人）

上列當事人間確認優先承買權存在事件，本院於民國113年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告對於本院0年度司執字第00號清償債務強制執行事件拍賣之如附表所示建物，有優先承買權存在。

二、訴訟費用由被告聯富開發股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告順欣興業股份有限公司（下稱順欣公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：原告為桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告順欣公司在系爭土地上興建如附表所示建物（下稱系爭建物），且與原告間有基地租賃關係存在，縱認非自始存在基地租賃關係，系爭建物於民國112

01 年9月6日經被告聯富開發股份有限公司（下稱聯富公司）拍
02 定時，確實有基地租賃關係存在，而原告已於112年9月18日
03 向民事執行處行使土地法第104條之優先承買權，然被告否
04 認之，爰提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告則以：

06 (一)被告聯富公司：原告與被告順欣公司所訂立之租約非租地建
07 屋契約，系爭建物非於租賃期間所建，無土地法第104條之
08 適用，且上開租約為通謀虛偽意思表示而無效，原告非出租
09 人，不得行使優先承買權等語置辯。並聲明：原告之訴駁
10 回。

11 (二)被告順欣公司未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳述不爭執原
12 告之請求與主張等語。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按土地法第104條第1項規定「基地出賣時，地上權人、典權
15 人或承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地
16 所有權人有依同樣條件優先購買之權」。其立法意旨，係為
17 使土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以充分發揮土
18 地之利用價值。是故無論於房屋所有人，就其房屋自始即與
19 其基地所有人間有其租地建屋之關係存在，抑或係於房屋
20 既經建築後，而始與基地所有人訂約承租基地之情形，均
21 應有其適用（最高法院70年度台上字第818號民事判決意旨
22 參照）。

23 (二)查被告順欣公司所有之系爭建物，建築完成日期為93年5月1
24 2日，主要建材為鋼筋混凝土造，坐落於原告所有之系爭土
25 地上，有土地建物查詢資料在卷可參（重訴字卷第55、56
26 頁）。被告順欣公司於112年3月31日向原告承租系爭土地，
27 承租範圍為系爭建物坐落之土地範圍，面積約400平方公
28 尺，並訂立土地租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自11
29 2年4月1日起至114年3月31日止，租金每月1萬元，有系爭租
30 約影本附卷為憑（壙司簡調字卷第23至26頁）。

31 (三)嗣系爭建物經本院0年度司執字第00號清償債務強制執行事

01 件（下稱系爭執行案件）訂於112年9月6日拍賣，並由被告
02 聯富公司拍定（重訴字卷第15至22頁），則原告基於基地所
03 有權人之地位，於112年9月20日向本院民事執行處行使優先
04 承買權（重訴字卷第60頁），合於土地法第104條規定，自
05 屬有據。

06 (四)被告聯富公司雖辯稱系爭建物非於租賃期間所建，無土地法
07 第104條之適用云云。然承前所述，本條目的在使土地及房
08 屋同屬一人，則房屋建築後才承租土地，亦有適用。被告聯
09 富公司所辯，並不可採。

10 (五)被告聯富公司再辯稱系爭租約是通謀虛偽意思表示而無效云
11 云。然查，原告為被告順欣公司之董事長（壢司簡調字卷第
12 17頁），原告以每月租金1萬元出租系爭土地予被告順欣公
13 司，原告自願收取與法定地租相當之租金（系爭土地113年
14 申報地價為3,200元/m²×租用面積400m²×年息10%=128,000
15 元，每月約10,667元），對被告順欣公司及其債權人而言，
16 並無不利，且系爭建物坐落於系爭土地，確實有占用之事
17 實，難認原告與被告順欣公司之監察人唐嫩如訂立系爭租
18 約，為通謀虛偽意思表示而無效。

19 (六)又被告順欣公司雖於系爭建物經本院民事執行處於111年11
20 月10日囑託為查封登記後（重訴字卷第56頁），才於112年3
21 月31日向原告承租系爭建物坐落之系爭土地，非即謂系爭租
22 約無效或為通謀虛偽意思表示。蓋依強制執行法第51條第2
23 項、第3項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移
24 轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生
25 效力；實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物
26 或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲
27 請排除之。」，被告順欣公司向原告承租系爭土地，係屬於
28 使系爭建物取得合法占有系爭土地權源之有利行為，應買人
29 無須擔心拍定系爭建物後會遭地主訴請拆屋還地，並非妨礙
30 執行效果之行為，且本院民事執行處於系爭建物之拍賣公告
31 附表甲使用情形(二)有載明系爭租約（重訴字卷第17頁），已

足使拍定人知悉系爭建物占有系爭土地之權源為租賃關係。
(七)從而，原告基於系爭土地出租人之地位，行使優先承買權，
可使土地與房屋同屬一人，有效促進土地利用，亦可避免將
來衍生拆屋還地之紛爭，合於土地法第104條之規定。

四、綜上所述，原告之訴為有理由，應予准許，爰判決如主文。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 5 月 17 日

民事第三庭 法 官 吳佩玲

附表（如附件，印自壙司簡調字卷第15頁）

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 113 年 5 月 17 日

書記官 龍明珠