

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第104號

原告 彭添壽

訴訟代理人 彭彥煥

被告 中泰大飯店股份有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，於民國114年8月21日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落於桃園市中壢區中工段1454、1454-1、1454-2、1454-3、1454-4、1454-5地號土地（下合稱系爭土地）為原告所有，原告於民國104年間與雄利建設有限公司（下稱雄利公司）口頭成立合建契約，約定由原告提供系爭土地，雄利公司於105年10月前在系爭土地上完成建物興建即如附表所示之建物（下稱系爭建物），再由雙方共同銷售上開合建之房地。嗣原告與雄利公司於105年6月11日與訴外人鼎泰峰開發建設股份有限公司（下稱鼎泰峰公司）簽立不動產專任委託銷售契約書，委託鼎泰豐公司代為銷售系爭建物及其坐落之基地（下合稱系爭房地），詎系爭建物尚未申請使用執照，即於106年遭雄利公司之債權人即訴外人王文攸等人聲請查封，並經本院民事執行處委託台灣金融資產服務股份有限公司以112桃金職七字第256號辦理系爭建物拍賣，由被告於11

01 3年7月3日以新臺幣（下同）14,888,888元買受拍定。

02 (二)原告與雄利公司間有合建契約，原告前雖請求雄利公司將系
03 爭建物拆除，經本院108年度訴字第543號民事判決及臺灣高
04 等法院109年度重上字第152號民事判決駁回確定，是系爭建
05 物有合法使用坐落系爭土地之權利，而依最高法院93年度台
06 上字第1382號、99年度台上字第1585號民事判決意旨，系爭
07 建物與其坐落系爭土地間，應可類推適用民法第425條之1第
08 1項前段規定，推定系爭建物得使用期限內，就系爭土地有
09 租賃關係存在。原告既為系爭建物之基地所有權人，自得依
10 土地法第104條第1項、民法第426條之2之規定，就系爭建物
11 主張有優先承買權存在。

12 (三)又土地法第104條第1項中段並無限制基地所有權人對於房屋
13 需有「租賃契約、地上權、典權關係」始可行使優先承買
14 權，蓋以依地籍登記資料即可明確特定基地所有權人及範
15 圍，並無存有「買受人無從預知優先購買權利人之範圍而有
16 礙交易安定性」之情形，對照同條項前段規定之限制，中段
17 規定無此限制乃立法者有意為之，以達土地法第104條立法
18 在於使基地與其上房屋合歸一人所有，法律關係單純化，並
19 充分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之
20 紛爭之目的。是以縱認系爭土地與系爭建物間無法定租賃關
21 係存在，原告仍得依土地法第104條第1項之規定，就系爭建
22 物行使優先承買權等語。

23 (四)並聲明：確認原告就本院112年度司執字第93018號強制執行
24 事件，被告拍定系爭建物之優先承買權存在。

25 二、被告則以：原告係以系爭土地出資，而雄利公司則係以興建
26 系爭建物之資金、勞務為出資，共同經營委託出售系爭建物
27 及其基地事業，為合夥關係，是本件並無土地法第104條第1
28 項及民法第426條之2之適用，亦無擴張解釋以適用該法條或
29 類推適用之餘地。再者，系爭建物原屬雄利公司所有，而系
30 爭土地現仍登記為原告所有，且基地所有人對地上房屋有優
31 先購買權，必需以其所有之基地出租予地上房屋之所有人，

01 始有土地法第104條之適用，惟系爭建物與土地之所有人間
02 並無存在有租賃、地上權或典權關係，難認與土地法第104
03 條第1項之要件相符，且本件無房屋及土地同屬於一人之情形，
04 自無民法第425條之1或426條之2規定適用之餘地。末以
05 原告曾以系爭建物為無權占有而主張民法第767條之規定，
06 訴請拆屋還地，原告之行為顯已對外彰顯系爭土地所有權人
07 與系爭建物間並無優先承買權存在之問題存在，如今卻又主
08 張其就系爭建物有優先承買權，顯違反禁反言原則，更有違
09 誠信，應屬權利濫用等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
10 回。

11 三、本院之判斷

12 (一)確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
13 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
14 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
15 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
16 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
17 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
18 例要旨參照）。本件原告依據土地法第104條第1項、民法第
19 426條之2訴請確認其對被告間有關係爭建物之買賣有依同樣
20 條件優先承購之權，為被告所否認，則原告就系爭建物有無
21 優先承購權，即屬不明確，將影響原告在法律上之地位，且
22 此種不安之狀態，能以本件確認判決除去，是原告提起本件
23 訴訟，應有即受確認判決之法律上利益。

24 (二)原告主張系爭土地為其所有，並於104年間以口頭與雄利公
25 司成立合建契約，而於系爭土地上興建系爭建物，並計畫共
26 同對外銷售，所得價金扣除費用後由原告及雄利公司對半平
27 分，嗣雄利公司於興建系爭建物後，申請取得使用執照前，
28 遭債權人王文攸等於106年間聲請查封，前經本院民事執行
29 處以112年度司執字第93019號強制執行事件執行系爭建物，
30 經本院民事執行處委託台灣金融資產服務股份有限公司以11
31 2桃金職七字第256號辦理系爭建物拍賣事宜，嗣於113年7月

01 3日由被告以14,888,888元拍定，而原告曾依土地法第104條
02 第1項及民法第426條之2之規定，向本院民事執行處聲請優
03 先承買，遭本院民事執行處以113年10月28日112年度司執字
04 第93019號裁定駁回聲請。又原告曾以雄利公司為無權占有
05 系爭土地，訴請拆除系爭建物並返還土地，經本院以108年
06 度訴字第543號民事判決以兩造間有合建關係而駁回原告之
07 訴，嗣原告不服提起上訴，經臺灣高等法院以109年度重上
08 字第152號民事判決駁回上訴確定等事實，有台灣金融資產
09 服務股份有限公司113年7月26日112桃金職七字第256號公
10 告、本院113年10月28日112年度司執字第93019號裁定、系
11 爭土地之登記謄本、不動產專任委託銷售契約書、本院108
12 年度訴字第543號民事判決、臺灣高等法院109年度重上字第
13 152號民事判決等件為憑（本院卷第25至95頁），並經本院
14 調閱本院112年度司執字第93018號案件卷宗查閱明確，且為
15 被告所不爭執，堪信屬實。

16 (三)按土地法第104條第1項規定：基地出賣時，地上權人、典權
17 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地
18 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
19 定之。查該條文於64年7月24日修正時，將原規定：「基地
20 出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，
21 基地所有權人有同樣條件優先購買之權」，擴張為：「基地
22 出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買
23 之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之
24 權。……」，其修正理由固提及：「……為配合憲法第一百
25 四十二條及耕地三七五減租條例之規定，保護現有基地或房
26 屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使用人
27 之權益」等語。惟尋繹其在立法院修正過程，行政院所提修
28 正草案原為「基地出賣時，地上權人、承租人或其他合法使
29 用人有依同樣條件優先購買之權……」，立法院考量「其他
30 合法使用人」範圍廣，裁量幅度過大，恐形成不公現象，而
31 因該合法使用人意指典權人，即逕以典權人取代合法使用

01 人，通過現行條文。是現行法除租賃外，具有地上權、典權
02 關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合法使
03 用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買
04 權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交
05 易之安定性（最高法院101年度台上字第567號民事判決意旨
06 參照）。準此，土地法第104條第1項中段所謂房屋出賣時，
07 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
08 分屬不同之人所有，房屋所有人對於坐落之土地並有地上
09 權、典權或租賃關係存在之情形而言（最高法院69年台上字
10 第945號判例要旨、70年度台上字第698號民事判決要旨參
11 照），且依一貫之文義，此處之房屋所有人不僅指承租人之
12 房屋，地上權人、典權人之房屋也包括在內（最高法院67年
13 台上字第3887號民事判例要旨參照）。再土地法第104條第1
14 項之優先承買權具有物權效力，基於物權法定原則，不得任
15 意創設。是以原告主張其為基地所有權人，得逕依土地法第
16 104條第1項中段行使優先承買權，不受房屋所有人對於基地
17 具有「地上權、典權、租賃關係」之限制云云，並無可採。
18 再按民法第426條之2第1項規定：「租用基地建築房屋，出
19 租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租
20 人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之
21 權。」，亦係以房屋與坐落基地間有租賃關係為其前提要
22 件。

23 (四)原告主張因雄利公司之系爭建物坐落於原告所有之系爭土地
24 上，應可類推適用民法第425條之1第1項前段之規定，推定
25 系爭建物在得使用期限內，就系爭土地有法定租賃關係，而
26 得適用土地法第104條第1項，及民法第426條之2之規定，就
27 系爭建物行使優先承買權，為被告所否認，並以前詞置辯。
28 是本件應審究：原告與房屋所有人雄利公司間就系爭建物坐
29 落系爭土地，有無類推適用民法第425條之1第1項前段之規
30 定，而有法定租賃關係或是民法第426條之2第1項租用基地
31 建築房屋之關係？

01 經查：

- 02 1.原告自承前於104年間與雄利公司成立合建契約，雙方合意
03 由原告提供其所有之系爭土地，並由被告在系爭土地上興建
04 系爭房屋，再由雙方共同銷售合建房地等情，又原告與雄利
05 公司均任委託人，於105年6月11日共同委託鼎泰峰公司代為
06 銷售系爭房地，有雙方簽立之不動產專任委託銷售契約書影
07 本1份在卷為證（本院卷第45至52頁），但此僅能證明系爭
08 建物因合建關係而坐落於系爭土地上有正當權源，尚無從據
09 以認定雄利公司基於地上權、典權或租賃之法律關係而占有
10 使用系爭土地。且按地主出地，建商出資合建房屋，其行為
11 究為合夥、承攬、互易，或其他契約，應探求訂約當事人之
12 意思表示及目的決定之。如其契約重在雙方約定出資（一出
13 土地，一出建築資金），以經營共同事業，自屬合夥。倘契
14 約著重在建築商為地主完成一定之建屋工作後，接受報酬，
15 則為承攬。如契約之目的，在於財產權之交換（即以地易
16 屋）則為互易（最高法院72年度台上字第4281號民事判決意
17 旨參照）。本件原告曾經以雄利公司為被告訴請拆屋還地，
18 於該案中雙方均稱系爭房屋興建完工後，待出售系爭房地，
19 再由雙方對半平均分配扣除費用後之銷售所得金錢利益等
20 語，有本院108年度訴字第543號判決及臺灣高等法院109年
21 度重上字第152號判決可參（本院卷第82、87、90頁），其
22 等間契約不論如何定性，均難認係租地建屋之租賃關係，且
23 原告未舉證與雄利公司間存有基地租賃關係，則原告依民法
24 第426條之2主張行使優先承買權，自屬無據。且本於同上之
25 理由，原告與雄利公司間並無意定租賃關係，故亦無可憑之
26 依土地法第104條第1項中段行使優先承買權（法定租賃關係
27 部分另詳下述）。
- 28 2.再按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
29 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
30 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓
31 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關

01 係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1
02 第1項定有明文。其立法理由以：「僅將土地或僅將房屋所
03 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
04 時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許
05 房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關
06 係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間在
07 房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期限
08 不受第449條第1項20年之限制。」。本件系爭土地及其上房
09 屋並非原本同屬一人所有而僅讓與其一或是同時、先後讓與
10 相異之人，故與該條規定不符。且該條意旨雖係為調和土地
11 與房屋之利用關係，但應係處理受讓人彼此間或是受讓人與
12 原本房屋或土地所有人間之房地使用關係，至於土地與房屋
13 原非屬同一人所有時，其彼此間利用關係或早有安排，或應
14 自行解決，並無法律漏洞須類推適用而填補。以本案而言，
15 原告與雄利公司間分別為系爭土地及系爭建物之所有人，並
16 無適用或類推適用民法第425條之1第1項之餘地，應是於雄
17 利公司將系爭房屋出賣給第三人即本件被告，被告之房屋有
18 何權限坐落使用原告之土地，以及應否給付使用土地之對
19 價，方須審究有無擬制之權利存在。至於原告所舉最高法院
20 93年度台上字第1382號、99年度台上字第1585號民事判決意
21 旨，與本件事實不同，無可比附援引。從而，原告以與雄利
22 公司間有法定（擬制）租賃關係而得依土地法第104條第1項
23 之規定行使優先承買權云云，並無可採。

24 四、綜上，原告主張系爭建物坐落使用系爭土地可類推適用民法
25 第425條之1之法定租賃關係，並依土地法第104條第1項中段
26 規定主張優先承買權，或是依民法第426條之2主張優先承買
27 權，或是主張無需以房屋所有人對於基地具有地上權、典
28 權、租賃關係，即可直接依據土地法第104條第1項中段主張
29 優先承買權，均難認有據，其訴請確認對於系爭建物之優先
30 承買權存在，為無理由，應予駁回。

31 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，

01 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
02 明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

05 民事第一庭 法官 許曉微

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

10 書記官 董士熙

11 附表：

12

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建物面積（平方公尺）		權利範圍
			樓層 面積 合計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	(增建) 5886	桃園市○○區○ ○段0000地號 -----	1層：50.11		全部
			2層：50.11		
3層：50.11					
4層：50.11					
5層：50.11					
6層：25.59					
合計：276.14					
	備考				
2	(增建) 5887	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----	1層：49.05		全部
			2層：49.05		
3層：49.05					
4層：49.05					
5層：49.05					
6層：25.88					
合計：271.13					
	備考				
3	(增建)	桃園市○○區○	1層：50.69		全部

	5888	○段000000地號 -----	2層：50.69 3層：50.69 4層：50.69 5層：50.69 6層：26.74 合計：280.19		
	備考				
4	(增建) 5889	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----	1層：49.05 2層：49.05 3層：49.05 4層：49.05 5層：49.05 6層：25.88 合計：271.13		全部
	備考				
5	(增建) 5890	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----	1層：49.05 2層：49.05 3層：49.05 4層：49.05 5層：49.05 6層：25.88 合計：271.13		全部
	備考				
6	(增建) 5891	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----	1層：49.60 2層：49.60 3層：49.60 4層：49.60 5層：49.60 6層：26.16 合計：274.16		全部
	備考				