最高法院民事判決

109年度台上字第2855號

上　訴　人　林家澤
訴訟代理人　何曜男律師
　　徐鼎盛律師
　　何翊萍律師
被上訴人　得恩機電工業股份有限公司
法定代理人　蘇雅各
訴訟代理人　李玲玲律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國108年9月25日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（107年度重上字第40號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），原為訴外人蘇王雪所有（應有部分4607/6000，下稱系爭應有部分），伊與蘇王雪就系爭土地訂立不定期土地租賃契約（下稱系爭租約），承租面積6066平方公尺，建築工廠、倉庫及員工宿舍等未辦理保存登記之建物（合稱系爭建物）。系爭土地之使用分區為農業區，非屬修正後農業發展條例（下稱農發條例）所指之耕地。嗣臺灣高雄地方法院民事執行處（下稱執行法院）以104年度司執字第56495號強制執行事件（系爭執行事件）拍賣系爭應有部分，由上訴人以總價新臺幣（下同）1861萬2000元拍定。伊為系爭土地承租人，爰依土地法第104條第1項、民法第426條之2 第1項之規定，求為確認伊就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買（承買）權存在之判決。

二、上訴人則以：否認系爭租約存在，且被上訴人未證明系爭建物為其出資興建而原始取得所有權。被上訴人雖自民國86年1月15日起承租系爭土地，然租期已於101年 1月15日屆滿；雖又自

同年月16日與蘇王雪簽訂租約至116年1月15日止，惟執行法院早於95年6月30日查封系爭土地，依強制執行法第51條第2項規定，系爭租約無效。系爭土地之使用分區為農業區，被上訴人於其上興建系爭建物供作廠房之用，違反農地農用之強制規定；且非建築用地，不屬土地法第 104條規定所指之基地，被上訴人不得主張優先購買權等語，資為抗辯。

三、原審審理結果以：系爭土地之使用分區為農業區，並非修正後農發條例所指之耕地，被上訴人自70幾年間起，即口頭向蘇王雪承租其分管系爭土地之系爭應有部分面積6066平方公尺，建築系爭建物，延續迄今，系爭租約為不定期租賃契約，系爭建物由被上訴人所興建，均位於蘇王雪所分管系爭土地之範圍，有證人林清參、曹玲珍之證詞及被上訴人交付租金之支出傳票為證，系爭租約未因違反強制執行法第51條第 2項規定而無效。系爭土地因不屬耕地，可由非屬農業企業機構且未取得許可得承受耕地之私法人，基於買賣而登記為土地所有權人，被上訴人既承租系爭土地且在其上興建系爭建物，該承租之土地，即屬土地法第 104條所規定之基地，且所興建之建物，不論是否辦理保存登記或供居住使用，依該條立法意旨，被上訴人均得主張優先購買權。綜上，被上訴人依土地法第104條第1項前段、民法第426條之2 第1項規定，請求確認其就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買權存在，為有理由，應予准許等詞，為其心證之所由得，因而廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判准被上訴人所請。

四、本院之判斷：

㈠按租賃係當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；而不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條第 1項、第422條分別訂有明文。雙方若就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。又按土地法第104條第1項規定基地出賣時，租地建屋之承租人有依同樣條件優先購買

之權，旨在使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭。違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，縱違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第104條之適用；且該法條第1項所稱之基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，係指其承租人須以建築房屋為目的而承租該基地者，並未限於所租用建屋之土地，須屬建築用地，始足當之。

㈡查被上訴人自70幾年間起，即以口頭與蘇王雪承租系爭土地，並在蘇王雪所分管之系爭應有部分興建系爭建物，按月支付租金予蘇王雪，雖嗣向執行法院陳報之書面租賃契約係事後補簽，不影響上訴人與蘇王雪間確有系爭租約存在，及系爭租約係屬不定期租約之性質，且系爭建物為違章建築，係被上訴人所興建等情，均為原審所確認之事實。而系爭土地之使用分區，依都市計畫法高雄市施行細則第18條第11款規定為農業區，非屬修正後農發條例第 3條第11款之耕地，可由非屬農業企業機構且未取得許可得承受耕地（農地）之私法人，基於買賣而登記為土地所有權人，有高雄市政府地政局岡山地政事務所函文可稽（見原審卷213頁），又為上訴人所不爭（見同上卷218反頁）。則被上訴人既是在非屬耕地之承租土地上興建建物，雖所蓋建物屬違章建築，依上開說明，其依土地法第104條第1項前段、民法第426條之2 第1項規定，請求確認其就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買權存在，即屬有據。上訴論旨，仍對原審就系爭租約有無之證據取捨、事實認定及耕地、農地適用法律之職權行使，指摘原判決為不當，求予廢棄，非有理由。末查，第三審法院應以第二審判決所確定之事實為判決基礎，為民事訴訟法第476條第1項所明定，故在第三審不得提出新攻擊或防禦方法。上訴人於本院另主張被上訴人僅能在系爭建物實際占用基地範圍內行使優先購買權云云，核屬新攻擊

防禦方法，本院依法不得審酌，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日