最高法院民事判決

109年度台上字第58號

上訴人	太平洋建設股份有限公司
法定代理人	柳逸義
訴訟代理人	林志強律師
	郭俊廷律師
被上訴人	劉武岩
	劉佳鑫
	劉金明
	劉佳偟
	劉佳倍
	劉金寶
共同	
訴訟代理人	彭若鈞律師
被上訴人	朱豐榮（兼朱春玉之承受訴訟人）
	林義
共同	
訴訟代理人	李德豪律師
被上訴人	王蘇財
	王蘇發
	王胡琴
	王美華
	王蘇順
	程秀玉
	呂學堂
	呂學星
	呂學春
	江呂瑞鳳
	林慶祥
	林繼成
	林慶明
	林維辰

林 佩 璇
林 尤 允
林 俊 吉
林 炳 宏
林 惠 真

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年3月27日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第274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

本件於第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人於民國107年4月17日由章啟明變更為柳逸義，有中央通訊社網頁新聞在卷可稽；被上訴人朱春玉於108年4月7 日死亡，其繼承人為被上訴人朱豐榮、林義男，亦有戶籍謄本、繼承系統表在卷可憑；柳逸義及朱豐榮、林義男分別具狀聲明承受訴訟，核無不合，均應准許，合先敘明。

次查，本件上訴人主張：伊於78年1月11 日與訴外人曾鏡明簽訂買賣契約，買受祭祀公業陳台碩（下稱陳台碩公業）所有包括臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）在內之9筆土地，並於78年7月7日登記為系爭土地所有權人。被上訴人王蘇順、王蘇財、王蘇發、王胡琴、王美華（下合稱王蘇順等5 人）所有如原判決附表（下稱附表）編號1 房屋，被上訴人程秀玉所有附表編號2 房屋，被上訴人劉武岩、劉金明、劉金寶、劉佳鑫、劉佳偟、劉佳倍（下合稱劉武岩等6人）所有附表編號3房屋，被上訴人呂學堂、呂學星、呂學春及江呂瑞鳳等4 人（下合稱呂學堂等4人）所有附表編號4房屋，被上訴人朱豐榮、林義男、朱春玉（已死亡，由朱豐榮、林義男繼承）等3 人（下合稱朱豐榮等2人）所有附表編號5 房屋，被上訴人林慶祥所有附表編號6、7 房屋，被上訴人林繼成、林慶明、林維辰、林佩璇、林尤允

、林炳宏、林惠真、林俊吉等8人（下合稱林繼成等8人）所有附表編號8房屋（上開8幢房屋下合稱系爭地上物），依序占用系爭土地如一審判決附圖（下稱附圖）A、B、C、D、E、F、G、H部分。王蘇順等5人、程秀玉、劉武岩等6人、呂學堂等4 人、朱豐榮等2人、林慶祥、林繼成等8人之先祖雖曾向陳台碩公業租用系爭土地建築房屋（下合稱系爭租約），惟渠等之優先購買權已因曾鏡明或陳台碩公業曾經通知後未行使而視為放棄，且伊所繼受之系爭土地租賃關係，亦已因定期催告被上訴人給付 106年以前之租金未獲給付而經伊合法終止，系爭地上物即無繼續占用系爭土地之權源等情。爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，求為命被上訴人分別拆除附表編號1至8系爭地上物，騰空返還各該占用部分土地之判決。

被上訴人王蘇順等5人、程秀玉、劉武岩等6人、林慶祥及林繼成等8 人均以：渠等先祖前曾依序向陳台碩公業承租系爭土地如附圖編號A、B、C、F、G、H部分，俾分別興建附表編號1至3、6 至8 房屋後設籍定居，期間均持續給付租金，嗣歷經繼承而由渠等分別繼受上開租用土地建築房屋之租約，自非無權占有。被上訴人呂學堂等4人、朱豐榮等2人則以：坐落系爭土地附圖編號D、E部分上之附表編號4、5房屋，分別係渠等先祖前向各該房屋起造人買受，並依序承受各該起造人與陳台碩公業間之基地租賃關係，且持續給付租金，渠等嗣因繼承而繼受各該租約使用該部分土地迄今，自非無權占有。被上訴人並均以：陳台碩公業出售系爭土地時，並未依土地法第 104條規定對渠等為優先購買之通知，則系爭土地嗣後所為各次買賣移轉登記，即不得對抗渠等，上訴人即不得以渠等業經上訴人催告未付租金為由，終止上開各該租約，亦無從請求渠等拆屋還地等語，資為抗辯。

原審以：系爭土地於日治時期原編為臺北廳○○○堡○○○庄52ノ1地番，光復後改編為臺北市○○區○○○段○○○○○號，嗣因實施地籍圖重測而改編為臺北市○○區○○段0○段○000地號，71 年10月22日權利人更正為祭祀公業陳台碩，79年3月12日因行政區域調整而變更為臺北市○○區○○段0○段○000地號；訴外

人陳阿蕙曾於71年10月20日向臺北市政府民政局申請備查為陳台碩公業之管理人；陳台碩公業曾於78年6月22日以78年1月26日買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予陳福山，陳福山再於78年7月7日以78年6月24 日買賣為原因，將系爭土地移轉登記予上訴人；系爭地上物之事實上處分權人、占用系爭土地之範圍、面積及使用情形詳如附表所示等情，為兩造所不爭，堪認王蘇順等5人、程秀玉、劉武岩等6人、呂學堂等4人、朱豐榮等2人、林慶祥、林繼成等8人依序為附表編號1至8 房屋之事實上處分權人。而附表編號1至3、6至8房屋依序係王蘇順等5 人之先祖王火木、程秀玉之先祖程心匏、劉武岩等6 人之先祖劉河、林慶祥之先祖林筆、林繼成等8 人之先祖林淑瑞（戶籍謄本載為林瑞）自日治時期起向陳台碩公業承租系爭土地所興建，附表編號4 房屋係呂學堂之父呂阿井於50年間向前手購得，附表編號5 房屋則係朱豐榮之祖父朱新發於39年10月17日向陳金鳳買受，並均繼受前手與陳台碩公業間之租地建屋法律關係，被上訴人之先祖皆持續繳租予陳台碩公業至73年止等情，有戶籍謄本、記載租地建築房屋並收訖租金之領收證、房屋買賣契約書、37年、39年至41年、43年至44年、52年至53年、55年至56年、58年至61年、63年之收據與39年受領證可稽，上開收據記載借用、地基稅金、貸地料、借地稅金、地租料、敷地租賃料、基地稅、租地額、租賃料、租用、租地稅金、基地稅、租地額等用語，依證人陳福山之證詞，足見陳台碩公業係本於有償出租系爭土地之意思，向系爭地上物所有人收取使用系爭土地之對價。再參酌劉武岩等6 人之祖父劉河於日治時期即租用系爭土地興建附表編號3 房屋，並取得日本政府核發之「家屋證明願」，劉河之繼承人並憑該家屋證明願，據以辦理建物保存登記，取得「登記濟」，有該家屋證明願、登記濟在卷可考。且陳台碩公業曾於39年3月30 日就系爭土地欠租一事與林建發（即林繼成與林慶明之父、林維辰與林佩璇之祖父）、林顏興（即林慶祥之父）、劉得意（即劉佳鑫、劉佳偟、劉佳倍之父）等人至臺北市大安區委會成立調解，約定：「…陳台碩所有土地址在台北市○○○第○○○○○（即系爭土地）…上店鋪

五棟…對於民國參拾七、八年度未經繳納…爰是雙方各從某委員調解，該店鋪壹棟每年應交白米參拾柒台斤八兩正…以作租賃料，就此樓經過貳個年間解決暫時維持，嗣後各依照鄰樓敷地之相當時價，或增加或是降減履行…」等語，有調解書及39年收據在卷可稽。另陳台碩公業曾於73年間授權陳福山通知附表編號1至8房屋之現住人程秀玉、劉黃傳（即劉武岩、劉金明、劉金寶之父）、劉佳鑫、朱新發、林慶福（即林維辰與林佩璇之父）於73年6月24日開會，協調系爭地上物之租售及改建事宜，並於會中決議：現住戶皆願付所積欠之租金，依現住戶佔有地面積，計算改建後每戶補貼二樓一層給現住戶，對於此案是否同意，請於下次會議中再行協議，有該協調會議紀錄足參，其後並由陳福山於75年1月26日、27日及2月1日分別向朱新發、程秀玉、林顏興收取64年起至73年共10年租金，且約定74年度起按地價稅加一成計付租金等情，復經證人陳福山證稱陳台碩公業自清朝起即將系爭土地出租給現住人之祖先做生意及生活，並收取租金，其曾受陳台碩公業管理人陳阿蕙之委任前去收取租金等語在卷，且76年5月31日及77年11月9日，陳台碩公業管理人陳阿蕙具名通知系爭土地之承租人於76年6月6日及77年11月13日召開協調會，亦有開會通知可證。上開收據及調解書雖無承租範圍之記載，然系爭地上物於日據時期為「○○○廟前店仔口」之知名商店街，每戶互相連處均有半圓形拱門相連接，形成俗稱「停仔腳」之走廊通道，有系爭地上物現況照片、臺北市立圖書館網頁相關文章資料足參，而程秀玉所提建物所有權保存登記申請書暨建物圖面，所載建物面積經換算後與程秀玉所有附表編號2房屋現占地面積大致相符，另朱豐榮之祖父朱新發向前手陳金鳳買受附表編號5房屋時，其建坪範圍也與該房屋經一審法院囑託地政機關測量之範圍極為接近，堪認被上訴人之先祖分別向陳台碩公業承租系爭土地供系爭地上物使用之承租範圍，即為附圖A至H部分。陳台碩公業既一再由管理人或經授權之派下員，於收取租金之收據上記載借用地基建造房屋、貸地料、借地稅金、地租料、敷地租賃料、基地稅、租地額、租賃料、租用、租地稅金、基地稅、租地額等語，

復與系爭地上物所有人或現住人就欠租進行調解，再由其代理人與系爭地上物所有人或現住人達成74年度租金按地價稅加一成計算之合意，更多次與系爭地上物之現住人召開協調會，而未以欠租為由要求騰空遷讓返還系爭地上物所分別占用之系爭土地，堪認陳台碩公業亦承認其與系爭地上物所有人間存有至系爭地上物不堪使用時止之基地租賃契約，且截至陳台碩公業將系爭土地移轉登記予陳福山之前，從未有終止上開租約之意思表示，則被上訴人抗辯陳台碩公業確有依序提供系爭附圖A、B、C、F、G、H部分土地，分別供王蘇順等5人、程秀玉、劉武岩等6人、林慶祥及林繼成等8人之先祖建築附表編號1至3、6至8 房屋，及提供系爭附圖D、E部分土地予呂阿井（即呂學堂之父）、朱新發（即朱豐榮之祖父）之前手，分別起造附表編號4、5房屋，並持續向承租人或系爭地上物現住人收取租金，因而繼受各該前手與陳台碩公業就各該房屋坐落範圍所成立之基地租賃契約等情，應堪採信。次按土地法第104 條規定，基地出賣時，租用基地建築房屋之承租人有依同樣條件優先購買之權；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。承租人必須知悉買賣條件後，始能為放棄優先購買權之表示，倘出賣基地之出租人，未為與買賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄優先購買權。且上開規定所稱其契約不得對抗優先購買權人，係指出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優先購買人不生效力，故出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約，該第三人即不得以所有權人或出租人地位對優先購買權人有所主張。查系爭土地係經陳台碩公業於78年6月24 日以買賣為原因移轉登記予陳福山，陳福山再於78年7月7日以買賣為原因移轉登記予上訴人等情，有系爭土地登記資料在卷可稽，依陳福山之證詞及其所提祭祀公業陳台碩嗣堂工程契約書，堪認陳台碩公業與陳福山確有買賣包括系爭土地在內之土地而以嗣堂工程款債權抵付價金之合意，且依系爭土地辦理移轉登記之情形，足見陳台碩公業係依前述與陳福山間合意之買賣契約移轉系爭土地所有權，上訴人

則是依其與陳福山間之買賣契約由陳福山受讓系爭土地所有權。上訴人雖主張渠係向訴外人曾鏡明買受系爭土地，取得系爭土地所有權，惟與系爭土地登記資料不符，且曾鏡明從未取得系爭土地所有權，該主張自無足採。又被上訴人依土地法第104 條規定就系爭土地既有基地租賃關係，陳台碩公業自應將其出賣系爭土地予陳福山之條件通知被上訴人，惟經一審法院函詢陳台碩公業，該公業管理人函覆：陳台碩公業對出售系爭土地一事全無知悉，亦無任何文件可以提供，請向現住戶查詢等語，上訴人復未舉證證明陳台碩公業或陳福山已對系爭租約承租人或承租人之繼承人為優先購買通知，則被上訴人對系爭土地之優先購買權，自無從因未行使而視為放棄。再陳台碩公業既係依其與陳福山間之買賣契約移轉登記系爭土地予陳福山，陳福山再依其與上訴人間之買賣契約將系爭土地移轉登記予上訴人，則上訴人與曾鏡明間就系爭土地之買賣契約，即與系爭土地之所有權移轉無關，是上訴人縱於本件訴訟中將其與曾鏡明間之買賣契約影本送達被上訴人，亦難認係依陳台碩公業出賣系爭土地之條件而為通知，自不發生已將出賣系爭土地之條件通知被上訴人之效果。至本院97年度台上字第2219號判決，其基礎事實與本件基地出賣人並未通知承租人優先購買者，顯有不同，自不得比附援引。從而，陳台碩公業與陳福山間、陳福山與上訴人間就系爭土地所為買賣及所有權移轉登記，即不得對抗被上訴人，上訴人自不得以所有權人或出租人地位對被上訴人有所主張。故上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定請求被上訴人拆除系爭地上物並返還所占用系爭土地，即屬無理由，不應准許，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴。

按土地法第104條第1項所規定之優先購買權，具有相對物權的效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異。系爭土地原所有權人陳台碩公業既未將出賣系爭土地予陳福山之條件通知承租人即被上訴人，則被上訴人就系爭土地之優先購買權自仍存在，不因陳福山買受系爭土地後，又輾轉移轉所有權於上訴人而有異。原審本於上開理由而為上訴人敗訴之判決，經

核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

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　　3　　月　　31　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　陳　玉　完

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　王　金　龍

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日