臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1371號

原　　告　郭豐民
訴訟代理人　陳瓊苓律師
　　張日昌律師
被　　告　汎德建設股份有限公司
法定代理人　潘才華
訴訟代理人　楊進興律師
被　　告　郭泰田
　　謝玉梅
　　黃美欣
　　潘思任

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於民國109年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地有優先購買權存在。

被告郭泰田與被告汎德建設股份有限公司就新北市○○區○○段○○○號土地應有部分1920分之20、同段44地號土地應有部分60分之1、同段56地號土地應有部分1920分之20、同段68地號土地應有部分1920分之20，於民國一○八年三月二十五日所為所有權移轉登記應予塗銷，並回復為被告郭泰田所有。

被告郭泰田所有新北市○○區○○段○○○號土地應有部分1920分之20、同段44地號土地應有部分60分之1、同段56地號土地應有部分1920分之20、同段68地號土地應有部分1920分之20，應以出賣被告汎德建設股份有限公司之同一條件即新臺幣貳佰萬肆仟元與原告訂立買賣契約，並於原告給付新臺幣貳佰萬肆仟元後，將上開土地應有部分所有權移轉登記予原告。

被告謝玉梅與被告黃美欣、潘思任就新北市○○區○○段○○○號土地應有部分各400分之5，於民國一○九年五月一日所為所有權移轉登記應予塗銷，並回復為被告謝玉梅所有。

被告謝玉梅所有新北市○○區○○段○○○號土地應有部分400分

之10，應以出賣被告黃美欣、潘思任之同一條件即新臺幣捌拾肆萬元與原告訂立買賣契約，並於原告給付新臺幣捌拾肆萬元後，將上開土地應有部分所有權移轉登記予原告。

原告假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告郭泰田、汎德建設股份有限公司負擔千分之八百二十五，餘由被告 謝玉梅、黃美欣、潘思任負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件共同原告郭家泰、郭家展（下稱郭家泰2人）雖起訴請求確認渠等就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，或逕以地號稱之）有優先購買權存在，並塗銷被告郭泰田（下稱郭泰田）與被告汎德建設股份有限公司（下稱汎德公司）就上開土地應有部分所有權移轉登記，且郭泰田就上開土地應以出賣汎德公司之同一條件訂立買賣契約，移轉上開土地所有權應有部分予郭家泰2人（即原訴之聲明二、五）。惟郭家泰2人嗣於民國109年11月20日具狀撤回此部分之訴（見本院卷一第458-459、470-472頁），且經被告郭泰田、汎德公司同意撤回（見本院卷一第450頁、本院卷二第42、65頁），依照上開規定，原告郭家泰2人此部分之訴訟即生撤回之效力，訴訟繫屬因之歸於消滅，法院無庸再為任何形式之裁判，合先敘明。

二、被告謝玉梅、黃美欣、潘思任（以下逕稱其姓名）未於最後言詞辯論期日到場，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：訴外人即伊父親郭石柳於民國50幾年間向郭氏家族四大房全體子孫承租31、44地號土地，興建門牌號碼新北市○○區○○路○段00號之四層建物及地下室（下稱系爭房屋），並原始取得系爭房屋之所有權，郭石柳已於64年3月1

8日死亡，由伊繼承取得系爭房屋之事實上處分權，繼續承租31、44地號土地至今。系爭土地共有人郭泰田於108年3月14日將其名下所有31地號土地（權利範圍20/1920）、44地號土地（權利範圍1/60）、56地號土地（權利範圍20/1920）、68地號土地（權利範圍20/1920），以總價新臺幣（下同）200萬4,000元出賣予汎德公司，並於同年月25日移轉登記為汎德公司所有（下稱系爭買賣契約一）。另謝玉梅於109年4月28日將其名下所有44地號土地（權利範圍10/400），以84萬元出賣予被告黃美欣、潘思任（下稱黃美欣2人），並於109年5月1日將之分別移轉登記為黃美欣、潘思任，權利範圍各為5/ 400（下稱系爭買賣契約二）。惟被告郭泰田、謝玉梅於出賣上開土地時並未通知伊得以同一條件行使優先購買權，已侵害伊之優先購買權，爰依土地法第104條規定，請求確認伊對於系爭土地有優先購買權存在，並請求塗銷被告間就系爭土地應有部分所有權之移轉登記，另以同一條件訂立買賣契約，將系爭土地應有部分所有權移轉登記予原告等語。並為起訴聲明：

㈠確認原告就31、44、56、68地號土地有優先購買權存在。

㈡郭泰田與汎德公司就31地號土地應有部分20/1920、44地號土地應有部分1/60、56地號土地應有部分20/1920、68地號土地應有部分20/1920，於108年3月25日所為所有權移轉登記應予塗銷，並回復為郭泰田所有。

㈢郭泰田就31地號土地應有部分20/1920、44地號土地應有部分1/60、56地號土地應有部分20/1920、68地號土地應有部分20/1920，應以出賣汎德公司之同一條件與原告訂立買賣契約，並移轉所有權登記予原告。

㈣謝玉梅與黃美欣2人就44地號土地應有部分各5/400，於109年5月1日所為所有權移轉登記應予塗銷，並回復為謝玉梅所有。

㈤謝玉梅就44地號土地應有部分10/400，應以出賣黃美欣2人之同一條件與原告訂立買賣契約，並移轉所有權登記予

原告。

㈥願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠汎德公司抗辯：系爭房屋依房屋稅籍證明書之折舊年數所載，屬老舊建物，租賃31、44地號土地之事實應發生於00年，適用修正前民法第820條規定，原告提出租約未得全體共有人同意，對其他共有人不生效力，自無基地租賃關係存在，更遑論有優先購買權存在。又原告提出之授權書及授權人人數暨合計應有部分整理表，無從證明租約簽訂經全體共有人之同意，且該授權書未經特別授權，依民法第534條第2款規定為無效。再者，原告未提出歷年支付租金之證明，顯見上開租約為臨訟製作，難認基地租賃關係存在等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡郭泰田到庭陳稱：系爭房屋就其坐落31、44地號土地很久以前即有基地租賃關係存在，同意原告行使優先購買權等語。

㈢謝玉梅則稱：伊原本是委託潘福吉代書出售44地號土地持分予其他共有人，潘代書當時保證是共有人購買，後來潘代書才承認其隱瞞購買人非土地共有人之事實，伊不反對原告之主張，同意以出售被告黃美欣2人之相同條件，將44地號土地應有部分10/400出售予原告等語。惟聲明：原告之訴駁回。

㈣黃美欣、潘思任2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、到庭兩造之不爭執事項（見本院卷二第65-66頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠系爭房屋即門牌號碼新北市○○區○○路○段00號（改編異動前之門牌號碼為新北縣○○鎮○○○路○○號）之四層建物及地下室為未經保存登記之加強磚造建物，係原告之父郭石柳約於50幾年間原始起造取得所有權，郭石柳嗣於64年3月18日死亡，原告因繼承取得系爭房屋之事實上處分權。又系爭房屋之部分基地坐落在新北市○○區○○段○○○○○○號土

地，其餘基地則坐落在同段48、52、49、53、67地號土地（見本院卷一第18、20頁之房屋稅繳款書、更新單元地上物測量調查表，卷二第50頁之門牌異動查詢資料、第56頁之房屋稅籍證明書）。

㈡郭泰田於108年3月14日將其名下所有新北市○○區○○段○○○號土地（面積689.7平方公尺、權利範圍20/1920）、44地號土地（面積280.81平方公尺、權利範圍1/60）、56地號土地（面積443.36平方公尺、權利範圍20/1920）、68地號土地（面積1598.96平方公尺、權利範圍20/1920），合併以總價200萬4,000元出賣予汎德公司，並於108年3月25日移轉登記為汎德公司所有（即系爭土地買賣契約一，見本院卷一第268-311頁之土地買賣移轉登記資料、第346-352頁之不動產買賣契約書與付款支票，及限閱卷附之土地建物查詢資料與異動索引查詢資料）。惟出賣人郭泰田於出賣時對於原告未為得以與此買賣契約同樣條件優先購買之通知。

㈢謝玉梅於108年4月28日將其名下所有新北市○○區○○段○○○號土地（面積280.81平方公尺、權利範圍10/400），以84萬元出賣予被告黃美欣、潘思任，並於109年5月1日將之分別移轉登記為黃美欣、潘思任所有，權利範圍各為5/400（即系爭買賣契約二，見本院卷一第252-267頁之土地買賣移轉登記資料，第318- 323頁之不動產買賣契約書，及限閱卷附之土地建物查詢資料與異動索引查詢資料）。惟出賣人謝玉梅於出賣時對於原告未為得以與此買賣契約同樣條件優先購買之通知。

㈣原告提出原證9之土地共有人授權書（見本院卷一第374頁）之形式上真正不爭執；且上開授權書所載授權人之共有人人數及其應有部分比例詳如原證11整理表所載（見本院卷一第444-446頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂

即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張其所有系爭房屋就31、44地號土地有基地租賃契約存在，故於被告郭泰田、謝玉梅出售系爭土地時有優先購買權之法律關係，惟此一法律關係為被告汎德公司所否認，則原告就系爭土地是否存有優先購買權之法律關係即不明確，此等不安之狀態得以確認判決除去之，應認原告提起本訴有即受確認判決之法律上利益存在，於法並無不合。

㈡系爭房屋就其坐落基地即新北市○○區○○段○○○○○○號土地，原告與其他土地共有人即被告郭泰田、謝玉梅等人間應有基地租賃關係存在：

1.按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，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。土地法第104條第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。依其立法意旨，係為使土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以充分發揮土地之利用價值。是故無論於房屋所有人，就其房屋自始即與其基地所有人間有其租地建屋之關係存在，抑或係於房屋既經建築後，而始與基地所有人訂約承租基地之情形，均應有其適用（最高法院70年台上字第818號裁判意旨參照）。又所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之。倘承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法。此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（最高法院106年台上字第1263號裁判意旨參照）。另按，土地法第104條第1項關於承租人之優先承買權，即為承租人對於出租人之買賣契約訂立請求權，須以有基地租賃關係存在為其成立之前提要件，故提起此項訴訟之原告，應先證明其基地租賃關係存在，而始有買賣契約訂立請求權之可言（最高法院44年度台上字第700號判例意旨參照）。

2.原告主張之上揭不爭執事項，已為到庭之被告汎德公司、郭泰田所不爭，並有上開證據在卷可按，且經本院核對無誤；而被告謝玉梅、黃美欣、潘思任已於相當時期受合法之通知，惟於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀對於上揭不爭執事項加以爭執，堪信上揭不爭執事項之事實為真正。又被告汎德公司既否認系爭房屋就其坐落31、44地號土地有基地租賃關係之存在，依照上開說明，即應先由原告舉證證明此一基地租賃關係之存在。

3.原告主張其父郭石柳係郭家大房子孫，亦為系爭土地共有人之一，於50幾年間興建系爭房屋時，已向郭家四大房全體子孫承租31、44、52地號土地，以白米計算租金，每坪租金大約白米5台斤，郭石柳死亡後已由原告繼承取得系爭房屋之事實上處分權，繼續承租31、44地號土地至今，復於73年間訂立書面租約，故系爭房屋就其坐落31、44、52地號土地仍有基地租賃關係之存在等情，業據提出73年12月31日契約書（下稱73年租約）、107年10月31日契約書（下稱107年租約）為證（見本院卷一第22-25頁），並有系爭土地之土地建物查詢資料與異動索引查詢資料在卷可按（見限閱卷）。又被告郭泰田已到庭陳明：伊是郭家三房子孫，祖父是郭木，系爭房屋對於31、44地號土地確有租賃契約存在，已經出租很久了，這是不定期租賃關係，郭秋林是伊三房的堂叔，有代表三房將上開土地出租給給原告他們大房蓋屋使用等語（見本院卷一第335、451-456頁）。而證人郭興華亦到庭證述：系爭土地是郭氏祖先留下的土地，除原告之系爭房屋外，

隔壁還有4至5間房屋，也都有收取租金；107年12月以前係由郭家四房各推派一名代表來處理系爭土地出租問題，108年1月後郭氏宗親推舉伊出來處理郭家土地之收取租金、管理土地事宜，伊先前有聽長輩說過31、44地號等土地出租給原告蓋屋使用，系爭房屋原來是原告父親郭石柳蓋的，後來因繼承變成郭豐民所有，以前都是用白米收租，每坪以白米幾公斤計算，後來租金才改成現金；上開租賃契約書上四房代表郭槐芳是伊父親，上面郭槐芳的章是伊父親所蓋，郭家四房的子孫有同意將系爭土地出租予系爭房屋作為基地使用等語（見本院卷一第452-455頁），互核原告與被告郭泰田、證人郭興華所述之租地建屋情節大致相符，並有上述73年租約、107年租約在卷可按，已屬有據。又依原告提出之73年租約內容，其上記載：「土地出租人：二房代表人郭令澤、三房代表人郭秋林、四房代表人郭槐芳（甲方）；承租人：郭豐民（乙方）」、「一、房屋所在地：台北縣○○鎮○○里○○○路○○號（即系爭房屋門牌整編前之門號」、「二、土地使用範圍及情況㈠保長坑段溪洲寮小段127-1部份。㈡保長坑段溪洲寮小段100-4部份。㈢保長坑段溪洲寮小段107-0部份共30坪。」、「三、租金每一個年每坪5台斤白米，分二期6月30及12月31繳納不得拖延。」、「六、土地稅由甲方負擔。租約自民國73年12月31日起算」等語（見本院卷一第22-23頁），可見原告主張興建系爭房屋時已向郭家四房子孫即土地共有人全體承租31、44、52地號土地作為基地使用，系爭房屋就其坐落31、44地號土地有基地租賃關係之存在等情，當非無據。

4.被告汎德公司雖空言抗辯上開租約未得全體共有人同意，對其他共有人不生效力，自無基地租賃關係存在云云。惟按，土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅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人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修正

後民法第425條之1定有明文。而在上開條文修正前，本院48年台上字第1457號判例及73年度第5次民事庭會議決議亦闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院100年台上字第2103號裁判意旨參照）。查原告主張其父郭石柳為31、44、52地號土地之共有人，系爭房屋於50幾年間興建時與其他共有人訂有租地建屋之基地租賃關係存在之事實，既已提出73年租約、郭家四大房系統表、系爭土地共有人授權書及整理表等件為證（見本院卷一第374、444-446頁、卷二第32頁及不爭執事項㈣），且經郭家之三房、四房子孫即被告郭泰田及證人郭興華分別陳述在卷，已如前述。衡以系爭房屋租地建屋乙事，距今年代久遠，人物全非，遠年舊物，每難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題。當事人於此情形自得依民事訴訟法第277條但書規定，主張以「證明度減低」之方式，減輕其舉證責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，應認其已有提出適當之證明，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之。是原告既已提出上開證據，已足證明其主張上揭基地租賃關係存在乙事非虛。蓋衡情原告及其父郭石柳既為土地共有人之一，系爭房屋倘未經其他共有人同意而租用31、44地號土地作為基地，其他土地共有人豈有長期未主張權利，放任系爭房屋長期占用土地之可能，堪信原告主張上情核與事實相符，應非虛情。被告汎德公司若欲否認其

主張，自應提出反證以證其抗辯為真，然被告汎德公司僅空言抗辯上開租約未得全體共有人同意云云，俱未舉證以實其說，故其抗辯此情即無可採。又被告汎德公司雖另抗辯原告未提出歷年支付租金之證明，上開租約為臨訟製作云云。惟基地租賃契約本為諾成契約，不以租金之實際交付為成立或生效要件；況證人郭興華已證稱：107年12月以前係由郭家四房各推一名代表來處理土地出租事宜，以前是用白米收租；108年以後都改以現金收租，由伊受推舉處理郭家土地收租事宜等語（見本院卷一第453-454頁），是被告汎德公司空言抗辯原告未實際給付租金，上開租約為臨訟製作云云，已屬無據。參以系爭房屋之基地除坐落31、44地號土地外，並占用同段48、52、49、53、67地號土地，此觀卷附更新單元地上物測量調查表即明（見本院卷一第20頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈠）；而原告約於93年間即向國有財產署承租同段49、53地號土地作為系爭房屋之基地，亦提出107年10月23日國有基地租賃契約書（租期107年11月1日至116年12月31日）、國有財產署申租案件繳費通知函（租期103年3月1日至107年10月31日）、租金繳款證明2紙（93年8月30日、96年7月31日），堪信屬實，可見原告為使系爭房屋之坐落基地有合法占用權源，除向基地共有人承租上開31、44、52地號等土地外，並積極向國有財產署承租同段49、53地號土地供作基地使用，由此益徵原告提出73年租約、107年租約顯非臨訟製作，被告汎德公司此部分之抗辯，難認可採。

5.再退步言，原告已陳明上開基地租賃契約之租金原約定為每坪白米5台斤，嗣將租金變更為每坪新台幣2百元，業於107年10月31日重新簽訂租賃契約書（即107年租約），內容略為：「一、房屋所在地：新北市○○區○○路○○路○段00號」、「二、土地使用範圍及情況○○○區○○段○○○號部份○○○區○○段○○○號部份○○○區○○段○○○號部份共30坪。」、「三、租金每一個年每坪5台斤白米換算新臺幣貳佰元

，分二期繳納不得拖延。六月三十日及十二月三十一日」、「六、土地稅由甲方負擔。續約期自民國107年11月1日起算」等語，核其內容除將系爭房屋、承租基地與租金，更新為重編後之門號、地號及租金種類外，其餘內容與73年租約大致相同，此觀卷附73年租約、107年租約即明（見本院卷第22-26頁），可知原告至遲於73年12月31日前即以每坪白米5台斤為租金，向31、44、52地號土地共有人成立書面基地租約，嗣於107年10月31日因變更以金錢給付租金而重新訂立書面租約等情非虛。堪認被告郭泰田與汎德公司於108年3月14日簽訂系爭土地買賣契約一；被告謝玉梅與黃美欣2人於108年4月28日簽訂系爭土地買賣契約二之時，原告與31、44、52地號土地之其他共有人確有簽訂基地租賃契約為真。至被告汎德公司雖另抗辯原告就系爭房屋之基地租賃契約，應適用修正前民法第820條第1項規定，非經全體土地共有人之同意，對其他共有人不生效力云云。惟按，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。98年1月23日年修正公布之民法第820條第1項規定甚明。又共有物之出租為典型之共有物管理行為，共有人間依修正後民法第820條第1項規定所為共有物管理之決定，對於全體共有人均生效力而應受其拘束，此乃依團體法法理之多數決原則所必然。查原告與各房代表於訂立107年租約時，各房代表業經大部分土地共有人即郭家四大房子孫之授權而訂立107年租約，此觀授權書記載：「茲為新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號部分土地出租予郭豐民所有門牌號碼：新北市○○區○○路○段00號房屋使用，以下土地共有人簽名授權郭令澤、郭秋林、郭槐芳全權代表與郭豐民簽訂租賃契約書」等語即明（見本院卷一第374頁），此經授權之基地共有人在其上親自簽名，核其內容係就郭令澤、郭秋林、郭槐芳全權代理出租31、44、52地號土地供作系爭房屋之基地為特別之授權無誤，應已符合民法第534條但書之規定

，自屬有效。又原告與各房代表即郭令澤、郭秋林、郭槐芳簽訂107年租約時，業已取得31、44地號土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，此有107年租約、授權書及授權人數暨合計應有部分整理表可憑（見本院卷一第24-25、374、444- 446頁），復為兩造所不爭（見不爭執事項㈣），故依修正後民法第820條第1項之規定，107年租約對於全體土地共有人均生效力而應受其拘束，事屬明確。被告汎德公司抗辯107年租約仍應適用修正前民法820條第1項規定，非經全體共有人同意，不生效力云云，自無可採。從而系爭房屋坐落基地即31、44地號土地於108年3月14日、108年4月28日出賣時，原告與31、44地號土地之共有人間仍有基地租賃關係存在，洵堪認定。

6.綜上，原告主張被告郭泰田、謝玉梅先後於108年3月14日、108年4月28日出賣31、44地號土地時，原告係31、44地號土地之基地承租人，堪予認定。

㈢原告為31、44地號土地之基地承租人，對於系爭土地買賣契約一、二，得依土地法第104條規定行使優先購買權：

1.土地法第104 條規定所謂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，係指出賣人與第三人間以買賣為原因而成立之移轉行為，對於優先購買權人不生效力，優先購買權人仍得行使優先購買權而言；此項優先購買權具有相對之物權效力，承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出租人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第三人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先購買權人，從而優先購買權人自得請求法院確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並協同辦理所有權移轉登記（最高法院98年度台抗字第187 號裁定、97年度台上字第2219號判決意旨參照）。又土地法第104條第1項規定基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，所謂「依同樣條件」優先購買，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、

價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。另承租人行使優先購買權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更；倘出賣之共有人將數宗土地合併出賣時，此項「合併出賣」之條件，行使優先購買權之人應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之同一條件承購，難認其係合法行使優先購買權。

2.查原告於系爭買賣契約一、二訂立時，系爭房屋就31、44地號土地應有基地租賃關係存在，業經認定如前。又郭泰田於108年3月14日將其所有31、44、56、68地號土地應有部分，合併以總價200萬4,000元出賣予汎德公司時，並未通知原告得以系爭買賣契約一之同樣條件行使優先購買權；謝玉梅於108年4月28日將其所有44地號土地應有部分，以84萬元出賣予黃美欣2人時，亦未通知原告得以系爭買賣契約二之同樣條件行使優先購買權等情，此為兩造所不爭（見不爭執事項㈡、㈢）。是原告之系爭房屋對於31、44地號土地既有基地租賃關係存在，自得請求確認其對於系爭土地有優先購買權存在，並本於基地承租人之地位，依土地法第104條規定而對於被告郭泰田、謝玉梅行使優先購買權，亦即向被告郭泰田、謝玉梅分別行使買賣契約訂立請求權。從而原告依此請求塗銷被告郭泰田與汎德公司間就31地號土地（權利範圍20/1920）、44地號土地（權利範圍1/60）、56地號土地（權利範圍20/1920）、68地號土地（權利範圍20/1920）之所有權移轉登記，並回復為郭泰田所有；另請求塗銷被告謝玉梅與黃美欣2人就44地號土地（權利範圍10/400）之所有權移轉登記，並回復為謝玉梅所有，即屬有據。另原告請求以系爭買賣契約一之同樣條件，以200萬4,000元與郭泰田訂立買賣契約，並於給付此部分金額後，將郭泰田所有31、44、56、68地號土地之應有部分移轉所有權予原告；及請求以系爭買賣契約二之同樣條件，以84萬元與謝玉梅訂立買賣契約

，並於給付此部分金額後，將謝玉梅所有44地號土地應有部分移轉所有權予原告，亦屬於法有據，均應准許之。

五、綜上所述，系爭房屋就其坐落基地即上述31、44地號土地應有基地租賃關係存在，原告依土地法第104條規定，對於系爭土地應有優先購買權，洵堪認定。從而原告既已依法行使優先購買權，則其求為確認如主文第一項所示之優先購買權存在，並請求塗銷如主文第2項、第4項所示之所有權移轉登記及回復為出賣人所有；另分別向被告郭泰田、謝玉梅請求依出賣之同一條件補訂買賣契約，並於給付價金後，請求被告郭泰田、謝玉梅各將如主文第3項、第5項所示土地應有部分所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行云云。惟其請求法院確認優先購買權存在，及塗銷系爭土地之所有權移轉登記並回復登記為出賣人所有，核其性質分別為確認判決及形成判決，自不得宣告假執行。另原告命被告郭泰田、謝玉梅應將其名下所有基地之應有部分移轉所有權予原告，旨在求命被告為一定之意思表示，自判決確定時視為其已為意思表示（參見強制執行法第130條第1項），故其性質上亦不適於宣告假執行。從而原告所為假執行之聲請，於法尚屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　15　　日

民事第二庭　法　官　陳章榮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　羅伊安