

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2995號

原告 林健雄

訴訟代理人 余敏長律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 吳嘉榮律師

被告 長德資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳德義

訴訟代理人 林佳穎律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，經本院於民國108年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。被告財政部國有財產署北區分署（下稱國有財產署北區分署）於原告起訴時之法定代理人為黃偉政，嗣於訴訟中變更為郭曉蓉，郭曉蓉並具狀聲明承受訴訟（見第159頁至第162頁），經核並無不合，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國102年間向被告國有財產署北區分署承租坐落新北市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱54、77地號土地）興建房屋，租賃期間自102年3月1日起至108年12月31日，雙方並簽訂國有基地租賃契約（下稱系爭租約）。系爭租

約第6條特約事項第4款載明：「承租之國有基地，其地上建築改良物確係承租人所有」，足見原告承租54、77地號土地後，確有於土地上興建房屋。又54地號土地於106年2月18日分割出54之1地號土地（下稱系爭土地），而原告自102年起即已承租分割前之54、77地號土地，故原告為系爭土地之承租人，並於其上興建房屋。詎被告長德資產管理顧問股份有限公司（下稱長德公司）代表人陳德義與其員工即訴外人曹國樑共同基於毀損建物之犯意聯絡，未經原告同意，於104年5月中旬某日，趁原告不及知，僱工將原告於系爭土地上興建之建物拆除致不堪使用，故原告於系爭土地上興建之建物已不存在。

(二)被告長德公司於107年間向被告國有財產署北區分署承購系爭土地，於107年4月2日繳價承購，並出具切結書表示願意承受系爭土地租賃關係。因原告為系爭土地之承租人，於被告國有財產署北區分署出售系爭土地時，依土地法第104條規定有優先購買權，被告國有財產署北區分署即應先通知原告是否依同一條件承購，竟未為通知，旋於107年5月7日將系爭土地所有權移轉登記予被告長德公司。嗣被告長德公司翻異其詞，寄發存證信函主張系爭土地之租約逾5年且未經公證，其不受民法第425條買賣不破租賃之限制，進而要求原告將系爭土地上之花圃、雜物、圍籬等物品清除，將系爭土地返還予被告長德公司，惟被告長德公司前已切結承受系爭土地與原告之租賃關係，竟又否認與原告之租賃關係，有對被告國有財產署北區分署詐欺之虞，非僅任意毀壞原告所有建物，更毀約背信於後。

(三)依最高法院103年度台上2188號判決、106年度台上字第1263號判決意旨，倘承租人曾建有房屋，嗣後因被拆除而不存在，仍無礙優先購買權之取得及行使，抑有進者，有學者甚至認為土地法第104條規定並未限制地上有房屋始有優先購買權，亦有謂土地法第104條之優先購買權，本質上係在力求土地與建物法律關係之簡化，而利於土地行政之推動，故

於基地出賣時，承租人並無任何建物，或承租人之建物業已滅失，皆無礙於基地承租人得享有優先承買權。是以，依據土地法第104條第1、2項規定及其立法理由，與最高法院65年台上字第2701號判例、106年度台上字第1307號判決、97年度台上字第2219號判決，因被告國有財產署北區分署於出售系爭土地予被告長德公司時，並未通知優先購買權人即原告，則該買賣關係及物權移轉行為不得對抗原告，原告自得請求確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並偕同辦理所有權移轉登記等語。

(四)並聲明：1.確認原告就系爭土地有優先購買權存在。2.被告國有財產署北區分署與被告長德公司於107年5月7日就系爭土地以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷。3.被告國有財產署北區分署應按其與被告長德公司所訂定之土地買賣契約之同一條件，就系爭土地與原告訂立書面買賣契約，並於原告給付價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告。4.願供擔保為假執行之宣告。

二、被告國有財產署北區分署則以：

(一)依據最高法院65年台上字第530號判例、100年度台上字第802號判決意旨，土地法第104條第1項關於承租人之優先購買權規定，係為維護土地土地上建物之存在而設，旨在使基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟之效用，則於該建物滅失時，該建物所有人及不得享有優先購買權，此與地上權之標的物為土地而非建物或其他工作物，民法第841條乃規定地上權不因其上建築物或其他工作物滅失而消滅，兩者規範目的未盡相同。原告與被告國有財產署北區分署簽訂之系爭租約第6條第4款後段記載：「且非政府機關配住之眷舍（房地）或公用財產，如有虛偽，同意無條件撤銷租約關係，及已繳納費用（使用補償金、租金、承購租賃標的之價金）不予退還，絕無異議，並願負相關民、刑事責任。」，依前後文義，乃在表示原告應負擔擔保責任之事項，即原告應保證54、77地號土地上之建物為其所有，且非政府機關

01 配住之眷舍或公用財產，如有不實，被告有行使撤銷租約及
02 沒收已付租金之權利，原告徒以系爭租約第6條第4項前段
03 約定即主張其確於系爭土地上興建房屋，並非可取。又原告
04 主張於系爭土地上搭建之房屋已遭被告長德公司僱工拆除，
05 而不復存在，則被告長德公司於105年12月7日取得新北市
06 政府工務局核發公有畸零（裡）地合併使用同意書，向被告
07 國有財產署北區分署申請承買系爭土地時，其上已無現有建
08 物存在，則被告國有財產署北區分署將系爭土地出賣予被告
09 長德公司，而未通知原告行使優先購買權，即無違背土地法
10 第104條規定之處等語，資為抗辯。

11 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保
12 免為假執行。

13 三、被告長德公司則以：

14 (一)依據最高法院65年台上字第530號判例及106年度台上字第
15 1263號判決意旨，土地法第104條優先購買權之有無，應以
16 土地上究竟有無房屋作為判斷，其判斷時點，應以土地出售
17 而得行使優先購買權之時點為斷，至於優先購買權得買受土
18 地之範圍，則應依租約範圍內按房屋坐落位置、面積而定，
19 而非以承租土地範圍為定。又依最高法院106年度台上字第
20 2335號判決意旨、最高行政法院98年度台上字第1287號判決
21 意旨，可見行使優先購買權應以相同買賣條件內容與出賣人
22 訂定契約，若依國有財產法第49條第3項規定請求讓售國有
23 非公用土地時，亦應符合畸零地核定使用法規之規定，並同
24 時提出建築主管機關核發之公司有畸零地合併使用證明書。

25 (二)被告長德公司為坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱
26 53地號土地）所有人，代表人陳德義則為同區段75、76地號
27 土地（下稱75、76地號土地）所有人，因系爭土地位處53、
28 76地號土地之間，被告長德公司依國有財產法49條第3項規
29 定，於105年12月間自新北市政府工務局取得畸零地合併使
30 用證明書，以之作為證明文件向被告國有財產署北區分署申
31 購系爭土地。是以，原告應依民事訴訟法第277條規定舉證

證明系爭土地讓售時點，原告有房屋坐落其上，且其得以同一條件出具畸零地合併使用證明書，始能主張就系爭土地有優先購買權，惟系爭土地已經認定並無建物存在，且原告亦未能提出畸零地合併使用證明書，自不符合土地法第104條優先購買權之要件。

(三)原告所有鐵皮屋因無權占用被告長德公司所有53地號土地，經雙方協商後，原告同意由被告長德公司自行拆除，被告長德公司則同意不請求不當得利。詎原告於104年5月12日拆除當日，忽至現場表示該鐵皮屋仍要作為停車之用，經告知53地號土地為被告長德公司所有後，原告始又表示不需再使用，被告長德公司當日乃將鐵皮屋拆除完畢，原告稱被告長德公司趁其不及知僱工拆除建物致不堪使用，並非屬實。後原告反悔，對被告長德公司負責人陳德義、主任曹國樑提出刑事毀損告訴，經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官以104年度調偵字第3452號為不起訴處分，期間雙方同意於新北市三重區調解委員會調解，並於104年10月30日達成調解，原告同意被告長德公司及負責人陳德義、主任曹國樑依廢棄物處理53地號土地上之物品，然被告長德公司因曾吃虧被告，百般容忍原告，後原告於107年8月31日發函表示其於53地號土地上之地上物未經其同意不得任意清理，而仍無權占有53地號土地迄今，原告稱被告長德公司對被告國有財產署北區分署詐欺，係斷章取義並非屬實等語，資為抗辯。

(四)並聲明：1.如主文第1項所示。2.願供擔保免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地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定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後10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、2項定有

01 明文。又按土地法第104條係規定租用基地建築房屋之承租
02 人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承
03 租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之
04 房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地
05 承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適
06 用（最高法院65年台上字第530號判例意旨參照）。

07 (二)原告主張其向被告國有財產署北區分署承租54、77地號土地
08 ，租賃期間自102年3月1日起至108年12月31日止，其中
09 54地號土地於其承租期間分割出系爭土地，被告國有財產署
10 北區分署並將系爭土地出售予被告長德公司，而於107年5
11 月7日完成移轉登記等語，業據其提出系爭租約、系爭土地
12 第二類登記謄本等件在卷可稽（見第21頁至第23頁），且為
13 被告所不爭執，堪認屬實。又系爭土地既於系爭租約期間分
14 割自54地號土地，可認原告與被告國有財產署北區分署就系
15 爭土地亦有租賃關係，原告為系爭土地之承租人，依前開規
16 定及說明，倘原告於被告國有財產署北區分署出賣系爭土地
17 時，於系爭土地上蓋有房屋，自可向被告國有財產署北區分
18 署主張優先購買權。然查：

19 1.原告自稱於系爭土地上興建之房屋，於104年5月中旬已經
20 被告長德公司代表人陳德義、員工曹國樑僱工拆除，姑不論
21 原告是否確有於系爭房屋上興建房屋，且遭被告長德公司拆
22 除（詳下述），縱有，被告國有財產署北區分署於107年間
23 將系爭土地出售予被告長德公司時，原告於系爭土地已無任
24 何房屋存在，即不得向被告國有財產署北區分署主張優先購
25 買權，應屬明確，原告請求確認其就系爭土地有優先購買權
26 存在，即非有據。原告雖主張依據最高法院103年度台上字
27 第2188號、106年度台上字第1263號判決見解，承租人曾建
28 有房屋，縱嗣後遭拆除仍無礙其優先購買權之行使云云，然
29 細究前開判決意旨，均係表示承租人行使優先購買權時須有
30 房屋之存在，縱房屋於其取得優先購買權後遭拆除亦不受影
31 響，此與被告國有財產署北區分署於107年間出售系爭土地

01 時，原告於系爭土地上已無建物存在，而未曾取得系爭土地
02 優先購買權之情況顯然有異，尚無從比附援引，原告此部分
03 主張，並非有據。又原告另提出學者見解，主張土地法第10
04 4條規定並無限制承租人於土地上須有房屋始能主張優先購
05 買權云云，惟此乃學者對法律解釋提出之個人意見，並無拘
06 束法院之效力，且與前開最高法院判例意旨相違，仍難認可
07 採。

08 2.至原告雖主張其所興建之房屋乃遭被告長德公司偷偷僱工拆
09 除，被告長德公司取得系爭土地悖於誠信云云。惟原告前曾
10 對被告長德公司及其代表人陳德義、員工曹國樑提起毀損告
11 訴，其所主張遭毀損者乃坐落被告長德公司所有「53地號土
12 地上」之「鐵皮車庫」，此觀新北地檢署104年度調偵字第
13 3452號不起訴處分書可明（見第173頁至第174頁），與原
14 告於本件主張坐落「系爭土地」之「房屋」並非相同，已難
15 認被告長德公司有故意拆除原告所有坐落系爭土地上房屋之
16 事實。況縱認被告長德公司亦有拆除原告所有坐落系爭土地
17 之房屋，被告長德公司係於104年5月間僱工拆除，而於10
18 5年12月間始向被告國有財產署北區分署提出承購國有非公
19 用不動產申請書，此觀被告國有財產署北區分署106年7月
20 6日台財產北處字第10640015300號函可知（見第129頁至
21 第131頁），期間相距1年有餘，無從逕認被告長德公司僱
22 工拆除之目的係為妨礙日後原告向被告國有財產署北區分署
23 承購系爭土地，原告此部分主張，仍無可採。

24 3.至原告聲請函請新北市政府工務局說明核發予被告長德公司
25 畸零地合併使用證明書之相關問題、命被告國有財產署北區
26 分署提出系爭土地申購案之全部卷證，以釐清被告長德公司
27 申購系爭土地之適法性，以及聲請向新北地檢署調閱104年
28 度調偵字第3452號卷宗、53地號土地所有權人向原告提出本
29 院102年度訴字第491號拆屋還地案件卷宗，以證明被告長
30 德公司確有拆除原告坐落系爭土地所有房屋，經核就本院前
31 開認定不生影響，認無再予調查之必要。

01 (三)綜上所述，原告就系爭土地不得主張土地法第104條之承租
02 人優先購買權，則原告併請求被告間就系爭土地之所有權移
03 轉登記應予塗銷，及被告國有財產署北區分署應按與被告長
04 德公司間之同一買賣條件，與原告訂立書面買賣契約，並於
05 原告給付價金同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告，亦
06 屬無據。

07 五、從而，原告請求確認就系爭土地有優先購買權存在，被告並
08 應塗銷及辦理系爭土地所有權移轉登記，為無理由，應予駁
09 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
10 併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
12 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
13 不一一加予論述，附此敘明。

14 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
15 如主文。

16 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
17 民 事 第 三 庭 法 官 莊 佩 穎

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日
22 書 記 官 李 瑞 芝