

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第451號

原告 鉅輝鋼鐵股份有限公司

法定代理人 蔡毅駿

訴訟代理人 朱容辰律師

被告 高倉物流股份有限公司

法定代理人 陳榮昭

被告 勤美股份有限公司

法定代理人 林廷芳

訴訟代理人 金玉瑩律師

馬傲秋律師

共同

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，於民國110年4月7日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告高倉物流股份有限公司應將其所有桃園市○鎮區○○段○○○○號土地如附圖所示E部分土地於民國一○七年三月二十八日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為被告勤美股份有限公司所有。

確認原告就被告勤美股份有限公司所有坐落桃園市○鎮區○○段○○○○號土地如附圖所示E部分土地，就上揭土地上定著物得使用期限內，有地上權之法律關係存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：「(一)被告高倉物流股份有限公司（下稱高倉公司）應將其名下桃

園市○鎮區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地
稱系爭1046、1072、1087、1088地號土地，重測○○○鎮區
○○段東勢小段38-30、38-29、38-31、38-32地號土地
）於民國107年3月28日以買賣為登記原因之所有權移轉登
記（下稱系爭移轉登記）塗銷，回復登記為被告勤美股份有
限公司（下稱勤美公司）所有。（二）確認原告對於系爭1046、
1072、1087、1088地號土地之法定地上權存在。（三）願供擔保
，請准宣告假執行。」，嗣於民國109年8月21日具狀向本
院變更聲明為：「被告高倉公司應將其名下系爭1087地號土
地之系爭移轉登記塗銷，回復登記為被告勤美公司所有。（二）
確認原告對於系爭1087地號土地之法定地上權存在。（三）願供
擔保，請准宣告假執行。」，核屬減縮應受判決事項之聲明
，依上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）緣訴外人金陵鋼鐵股份有限公司（下稱金陵公司）前經本
院以97年度司執字第13161號執行事件（下稱系爭13161
號執行事件）分別拍賣其所有桃園市○鎮區○○段0000地
號土地（下稱系爭1071地號土地，重測前為東勢段東勢小
段38-4號地號土地）及部分坐落其上之同段554建號（下
稱系爭554建號房屋，重測前為東勢段東勢小段4648號建
號房屋）即門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○ ○○ 號之未
保存登記房屋。而其中系爭1071地號土地拍定後，原告即
以訴外人春虹建設股份有限公司（下稱春虹公司）於本院
97年度13711號強制執行事件（下稱系爭13711號執行事
件），自金陵公司拍定買受坐落重測前桃園市○鎮區○○
段東勢小段28-23、28-81、28-82、28-83、28-87、
28-88、28-89、28-235地號土地（下合稱系爭28-23地
號等土地）及門牌號○○○區○○路○○○ 號建物（建號：
3234），再轉賣予原告，原告復於本院99年度司執字第
00000號強制執行事件（下稱系爭87805號執行事件），

01 拍定買受門牌號○○○區○○路○○○號建物（建號：298
02 、4649）及坐落基地，且上開326號建物及與建物為一體
03 之廠房設備延伸至系爭1071地號土地為由，依土地法第
04 104條向本院聲明有優先購買權存在，雖遭金陵公司否認
05 有此權利，然業經臺灣高等法院以103年度重上字第374
06 號判決確認原告之優先購買權存在確定，並繳納價金取得
07 系爭1071地號土地所有權。另就系爭554建號房屋部分，
08 原告亦以系爭554建號房屋坐落之部分基地為上開東勢小
09 段28-23地號土地為由，聲明有優先購買權存在，在臺灣
10 高等法院以104年度重上字第675號判決確認原告之優先
11 購買權存在確定後，原告亦繳納價金取得系爭554建號房
12 屋之事實上處分權。

13 （二）而依臺灣高等法院104年度重上字第675號判決主文之記
14 載，系爭554建號房屋坐落系爭1046、1071、1072、1087
15 、1088地號土○○鎮區鎮○段○○○○號土地（下稱系爭
16 255地號土地），然因原建物部分改建、拆除，經桃園市
17 平鎮地政事務所100年度查封系爭554建號房屋位置圖
18 套繪而成之109年4月1日測法字第6000號複丈成果圖（
19 下稱附圖），顯示系爭554建號房屋現況僅有如附圖所示
20 E部分上之工作物坐落系爭1087地號土地，而因系爭1046
21 、1072、1087、1088地號土地係被告勤美公司於101年間
22 拍定而自金陵公司買受，產生土地及其上建物同屬一人，
23 因拍賣而所有人各異之情形，原告依民法第838條之1第
24 1項規定，對系爭1087地號土地自有法定地上權。

25 （三）至系爭554建號房屋現況雖非占有系爭1087地號土地全部
26 ，然基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權，
27 為土地法第104條第1項所明定，而所謂同樣條件自指買
28 賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等條件均相同
29 ，是被告勤美公司於107年3月間將系爭1087地號土地出
30 賣予被告高倉公司，本應通知具有優先購買權之原告確認
31 是否以相同條件購買系爭1087地號土地，惟被告勤美公司

01 捨此不為，經原告表明依法行使優先購買權，其與被告高
02 倉公司仍拒不理會，而完成系爭移轉登記，爰依民法第
03 838 條之1 第1 項、土地法第104 條第2 項規定，提起
04 本件訴訟等語。並聲明：如減縮後之聲明所示。

05 二、被告則以：臺灣高等法院104 年度重上字第675 號判決雖記
06 載系爭554 建號房屋坐落系爭1046、1071、1072、1087、
07 1088、225 地號土地，然此係因該案當事人對上情不爭執，
08 並非經實際複丈測量。而本件平鎮地政事務所製作之附圖，
09 已可見僅有如附圖所示E 部分工作物坐落系爭1087地號土地
10 ，遑論附圖所示E 部分土地上工作物為原告用以輸送吊運鋼
11 筋之天車（橋式起重機）橋架，且該天車業經廢棄，非原告
12 所有系爭554 建號房屋之結構或成分，原告自不因該廢棄天
13 車橋架坐落系爭1087地號土地，即對系爭1087地號土地取得
14 地上權；況且，系爭554 建號房屋係由春虹公司於99年5 月
15 間在系爭13161 號執行事件中經拍定取得所有權後，再由春
16 虹公司出賣予原告，依春虹公司99年6 月25日陳報本院民事
17 執行處之點交設備明細及配置圖面所示，春虹公司明確標示
18 系爭554 建號房屋座落範圍僅在系爭1071地號土地上，並無
19 占用系爭1087地號土地，足證附圖所示E 部分土地上之工作
20 物，係原告購得系爭554 建號房屋後，自行增設之工作物，
21 其主張對系爭1087地號土地取得法定地上權，更非有據；退
22 步言之，縱認原告就系爭1087地號土地存在法定地上權，範
23 圍應僅及於附圖所示E 部分土地，原告得主張優先購買權之
24 範圍亦僅及於附圖所示E 部分土地，否則其所有工作物僅占
25 用23.35 平方公尺之土地，卻能對面積為1,120.01平方公尺
26 之系爭1087地號全部主張法定地上權及優先購買權，此等解
27 釋全然悖離民法第838 條之1 及土地法第104 條之立法目的
28 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
29 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、查，金陵公司前經本院以系爭13161 號執行事件分別拍賣其
31 所有系爭1071地號土地及部分坐落其上之系爭554 建號房屋

。而其中系爭1071地號土地拍定後，原告即以春虹公司於系爭13711 號執行事件中，自金陵公司拍定買受系爭28-23 地號等土地及門牌號○○○區○○路○○○ 號建物（建號：3234），再轉賣予原告，原告復於系爭87805 號執行事件拍定買受門牌號○○○區○○路○○○ 號建物（建號：298 、4649）及坐落基地，且上開326 號建物及與建物為一體之廠房設備延伸至系爭1071地號土地為由，依土地法第104 條向本院聲明有優先購買權存在，並經臺灣高等法院以103 年度重上字第374 號判決確認原告之優先購買權存在確定，並繳納價金取得系爭1071地號土地所有權。另就系爭554 建號房屋部分，原告亦以系爭554 建號房屋坐落之部分基地為上開東勢小段28-23 地號土地為由，聲明有優先購買權存在，並在臺灣高等法院以104 年度重上字第675 號判決確認原告之優先購買權存在確定後，繳納價金取得系爭554 建號房屋之事實上處分權。另被告勤美公司亦於101 年5 月22日向本院民事執行處拍定金陵公司所有之系爭1046、1072、1087、1088地號土地，並於102 年2 月5 日登記為被告勤美公司所有，復在未通知原告行使優先購買權下，即於107 年3 月28日以買賣為原因將系爭1046、1072、1087、1088地號土地移轉登記為被告高倉公司所有。另經本院會同桃園市平鎮地政事務所以100 年度查封系爭554 建號房屋位置圖套繪而成之附圖，顯示系爭1087地號土地如附圖所示E 部分土地上存在天車橋架此工作物等情，有上開判決、土地及建物登記謄本、異動索引表、權利移轉證書、附圖在卷可稽（見本院重訴字卷一第23-44 頁、第75-97 頁、第115-131 頁、第241 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）附圖所示E 部分土地上工作物為原告取得系爭554 建號房屋時即存在，且為系爭554 建號房屋之成分：

1.查，觀諸原告提出之系爭554 建號房屋不動產權利移轉證書（見本院重訴字卷一第43-44 頁），於系爭554 建號房

01 屋基地坐落土地欄即記載為系爭1046、1071、1072、1087
02 、1088、225地號土地，佐以本院民事執行處於系爭
03 13161號執行事件中委託台灣金融資產服務股份有限公司
04 （下稱台灣金服公司）拍賣系爭554建號房屋，台灣金服
05 公司之拍賣通知就系爭554建號房屋之使用情形欄即載明
06 ：「依4648建號建物測量成果圖，該建物有部分佔用鄰地
07 38-23、38-24、38-25、38-31、28-52、28-23、28
08 -235地號土地，此部分法律關係由拍定人自理。」，有拍
09 賣通知附卷可考（見本院重訴字卷一第171-172頁），足
10 見原告主張附圖所示E部分工作物，係其取得系爭554建
11 號房屋時即存在乙節，尚有所本，已足令本院產生附圖所
12 示E部分土地上工作物為原告取得系爭554建號房屋時即
13 存在之優勢心證。

14 2.至被告雖以春虹公司99年6月25日陳報本院民事執行處點
15 交設備明細及配置圖面（見本院重訴字卷二第38-44頁）
16 ，抗辯附圖所示E部分土地上之工作物，係原告購得系爭
17 554建號房屋後，自行增設之工作物等語，然觀以上開圖
18 面並無比例尺或廠房坐落土地位置及面積之詳細記載，即
19 可知上開圖面並非經具備測量專業之政府機關或民間單位
20 測繪而成，其精細度就廠房點交而言或許即為已足，但尚
21 不足作為認定系爭554建號房屋確切坐落土地及面積之依
22 據，且被告復未提出其他足以推翻附圖所示E部分土地上
23 工作物為原告取得系爭554建號房屋時即存在之反證，是
24 附圖所示E部分土地上工作物為原告取得系爭554建號房
25 屋時即存在，自屬堪以認定

26 3.又被告雖另抗辯附圖所示E部分土地上工作物非原告所有
27 系爭554建號房屋之結構或成分云云，然經互核兩造提出
28 之現場照片（見本院重訴字卷一第197頁、卷二第94頁）
29 ，可見附圖所示E部分土地上工作物與建物屋頂相連，自
30 為建物之成分，是被告上開抗辯，亦非可採。

31 （二）原告僅就系爭1087地號土地中如附圖所示E部分土地存在

法定地上權，其得主張優先購買權之範圍亦僅及於附圖所示E部分土地：

- 1.按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。民法第838條之1定有明文。又民法第838條之1立法理由明揭：「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，宜將土地及其建築物，併予查封、拍賣……如未併予拍賣，致土地與其建築物之拍定人各異時，因無從期待當事人依私法自治原則洽定土地使用權，為解決基地使用權問題，自應擬制當事人有設定地上權之意思，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益，爰明定此時視為已有地上權之設定。惟其地租、期間及範圍，宜由當事人協議定之；如不能協議時，始請求法院以判決定之……」，可見立法者並未預設土地及其上建築物原同屬一人所有，嗣後因所有權之轉讓導致土地及建築物所有人各異時，建築物所有人得不問建築物坐落土地範圍、位置，就土地所有人取得之全部土地均取得法定地上權，否則不可能認為地上權之範圍宜由當事人協議定之，協議不成方由法院定之。再者，從上揭立法理由可知，民法第838條之1係為確保土地及其上建築物原同屬一人所有，嗣後因所有權之轉讓導致土地及建築物所有人各異時，該建築物所有人仍能占有土地，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益，是在當事人無法協議訂定地上權範圍時，原則即應以建物具體坐落範圍作為法定地上權效力之範圍，方符民法第838條之1之立法目的且不致過度限制土地所有人之財產權利。
- 2.次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，僅將土地或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，於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，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限，最高法院102年台上字第1508號判決意旨可資參照，而上開判決先例雖係針對民法第425條之1所為闡釋，但民法第425條之1及第838條之1之規定本質既均在確保土地及其上建築物原同屬一人所有，嗣後因所有權之轉讓導致土地及建築物所有人各異時，該建築物所有人仍能占有土地，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益，於本件審究原告依民法第838條之1存在之法定地上權範圍，自得予以援引。

3.查，本件系爭554建號房屋及系爭1087地號土地，原均屬於金陵公司所有，因先後拍賣而拍定人各異，導致土地所有人及建物所有人分別為被告勤美公司及原告，依上揭規定，原告主張對系爭1087地號土地存在法定地上權，自屬有據；惟就其存在法定地上權之範圍部分，本院審酌系爭554建號房屋拆除改建後遺留之工作物既僅佔用如附圖所示E部分，面積為23.35平方公尺之土地，且佔用位置為系爭1087地號土地邊角，是原告如能主張對面積為1,120.01平方公尺之系爭1087地號全部存在法定地上權，不僅逾越民法第838條之1規定立法目的，且對所有人即被告勤美公司之財產權侵害過甚，自非允當，是本件原告就系爭1087地號土地僅有如附圖所示E部分土地存在法定地上權，且該地上權應於上揭土地上定著物滅失時消滅可堪認定，原告逾此部分之請求，於法無據，不能准許。

4.再按基地出賣時，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，民法第104條第1項亦有明文。而基地出賣時地上權人「依同樣條件優先購買之權」，是否係指不問地上權人擁有地上權之範

圍為何，均得對全部出賣之土地主張優先購買權，法律亦無明文規定。惟考量土地法第104條優先購買權之立法目的，係為使土地之利用與其所有權歸併於一個主體，藉以發揮土地之利用價值。故所謂基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權，除該基地有不能分割之情形外，地上權人之優先承購權，應限於地上權範圍內之基地，最高法院107年台上字第558號判決亦同此旨。本件原告就系爭1087地號土地僅有如附圖所示E部分土地存在法定地上權，既如前述，原告復未提出或舉證證明有何不能將如附圖所示E部分土地分割由其單獨承購之理由，依上揭說明，其自僅得對如附圖所示E部分土地主張優先購買權，對系爭1087地號土地其餘部分尚無主張優先購買之權利。

5. 末按前項優先購買權人，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2項復有明文。本件被告勤美公司將系爭1087地號土地如附圖所示E部分土地出賣予被告高倉公司時，既未對原告為出賣之通知，其與被告高倉公司之所有權移轉登記行為自不得對抗原告，從而，原告依土地法第104條第2項規定請求被告高倉公司應將系爭1087地號土地如附圖所示E部分土地之系爭移轉登記塗銷，回復登記為被告勤美公司所有，即屬有據；逾此部分之請求，於法無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第838條之1第1項、土地法第104條第2項規定，請求被告高倉公司將系爭1087地號土地如附圖所示E部分土地之系爭移轉登記塗銷，回復登記為被告勤美公司所有，並訴請確認原告對系爭1087地號土地如附圖所示E部分土地，就上揭土地上定著物得使用期限內，有地上權之法律關係存在，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又強制執行法第130條既明定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有

01 同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務
02 人已為意思表示」，則本件如許宣告假執行，將使意思表示
03 之效力提前發生，與法條規定不合，是原告對此類意思表示
04 之請求聲請宣告假執行，於性質上並不適當，亦為法所不許
05 ，自應予以駁回。

06 六、本件事證已臻明確，原告雖聲請本院向桃園市平鎮地政事務
07 所函調系爭1046、1072、1087、1088地號土地於107年3月
08 28日之移轉登記資料及命被告提出系爭1046、1072、1087、
09 1088地號土地買賣契約書，以查明被告買賣上開土地之條件
10 ，然本件原告訴之聲明既未請求確認其存在優先購買權，遑
11 論其並無權就系爭1046、1072、1088地號土地主張優先購買
12 權，就系爭1087地號土地之優先購買權亦僅限於如附圖所示
13 E部分土地，其上開證據調查之聲請，與本案結果無關聯性
14 ，自無調查之必要；另被告雖亦聲請本院函請桃園市建築師
15 公會就附圖所示E部分土地上之定著物鑑定該定著物為何物
16 ？是否仍具通常效用？是否仍為系爭554建號房屋之結構或
17 成分，如予以拆除是否影響系爭554建號房屋之結構安全？
18 然如附圖所示E部分土地上定著物既與建物相連，依法自屬
19 建築物之成分，從而被告上開鑑定之聲請，亦與判決結果無
20 關而無必要。另兩造間其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審
21 酌後，對本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明
22 。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
24 段。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 20 日
26 民 事 第 二 庭 法 官 蕭 淳 尹

27 以上正本係照原本作成

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 5 月 20 日
31 書 記 官 鄧 文 琦

