

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第96號

原告 李崇華

訴訟代理人 林啟瑩律師

複代理人 蕭郁庭律師

被告 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 利明猷

訴訟代理人 陳俊宏

訴訟代理人 富炳寰

訴訟代理人 賴盛星律師

被告 鑫盛隆股份有限公司

法定代理人 夏奕剛

訴訟代理人 張家騰

上列當事人間確認土地優先購買權存在等事件，於民國109年10月6日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求事實之基礎同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本案原告起訴之聲明為：「(一)請求確認原告就坐落桃園市○○區○○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之優先承買權存在。(二)訴訟費用由被告負擔。原告後於民國109年4月13日具狀變更確認為：(一)請求確認原告就系爭土地之優先承買權存在。(二)被告間就系爭土地於102年10月1日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。(三)被告中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託公司）就系爭土地應以與被告鑫盛隆股份有限公司（下稱鑫盛隆公司）間訂立買賣契約之同一條件，與原告訂立買賣契約，並將系爭土地之所

有權移轉登記予原告所有」，乃基於同一請求事實而擴張訴之聲明，此核與上開規定相符，應予准許，合先敘明。

二、按「確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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號判例意旨參照。查原告主張其對系爭土地有優先承買權，故訴請確認，且請求被告間就系爭土地之所有權移轉登記應予塗銷，並請求以被告間同一買賣條件，與被告中國信託公司訂立買賣契約，被告中國信託公司並應移轉系爭土地所有權登記予原告，被告則否認原告所謂之優先承買權存在，故原告於私法上之地位自有受侵害之危險，而此危險得以確認判決除去之，原告自有確認利益可提起本案之訴。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)緣系爭土地原為訴外人鄭揚欽於42年9月26日因放領移轉取得所有權，於77年6月30日（應為78年4月7日）由鄭揚欽出售予張兆麟，再由張兆麟於78年5月27日再出售予張朝翔，後再於86年6月30日出售予國產汽車股份有限公司（下稱國產公司）所有，國產公司再於94年8月22日以買賣為原因，將該土地移轉予被告中國信託公司所有；而坐落於系爭土地上、門牌號碼為桃園市○○區○○里00鄰00號房屋之建物（下稱系爭房屋）則於55年6月1日即經設定戶籍，且經桃園市復興區公所確認該房屋係於59年5月12日以前即已興建完成，故應認至少於59年5月12日以前該房屋即已經訴外人鄭揚欽所興建並坐落於系爭土地。再訴外人黃柏林於78年5月間取得系爭房屋之所有權，並於78年7月開始申請核課房屋稅稅籍，而成為房屋稅之納稅義務人。後黃柏林並於101年間原已將該建物出售予訴外人張文源，後因張文源欲毀約

，是原告於103年10月3日與黃柏林簽立「承購委託契約書」（下稱系爭承購契約書），受讓黃柏林之權利（包括優先承買權及地上權），而以542萬元取得系爭房屋之所有權，並於103年12月11日變更房屋稅籍納稅義務人為原告之名義。系爭土地後經中國信託公司委請台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金服公司）公開標售出售，並由被告鑫盛隆公司於102年10月1日拍定取得所有權。

(二)而系爭土地與系爭房地既曾同為訴外人鄭揚欽或國產公司所有，並先後經多次移轉而使土地與房屋分屬黃柏林與中國信託公司所有，黃柏林所有之系爭房屋對於中國信託公司所有之系爭土地而言，即有民法第838條之1第1項法定地上權及425條之1第1項之法定租賃權，故中國信託公司在將系爭土地委託台灣金服以拍賣程序出售予被告鑫盛隆公司時，本應依土地法第104條第1項之規定，通知系爭土地之地上權人、承租人即黃柏林行使優先承買權，惟被告中國信託公司卻未為之，該買賣契約自不得對抗黃柏林。又原告既受讓黃柏林對於系爭房屋之所有權及優先承買權，自得依法訴請確認該優先承買權之存在，並請求被告鑫盛隆公司塗銷該買賣移轉登記，請求被告中國信託公司依其與被告鑫盛隆公司所訂立之同一買賣契約條件，與原告締約，並移轉系爭土地之所有權登記。

(三)再系爭土地與系爭房地既曾同為訴外人鄭揚欽一人所有，並先後經多次移轉而使土地與房屋分屬黃柏林與中國信託公司所有，則黃柏林所有之系爭房屋對於中國信託公司所有之系爭土地而言，即有民法第425條第1項法定租賃權，故中國信託公司在將系爭土地委託台灣金服公司出售予被告鑫盛隆公司時，本應依土地法第104條第1項之規定，通知黃柏林行使優先承買權，惟被告中國信託公司卻未為之，該買賣契約自不得對抗黃柏林。又原告既受讓黃柏林對於系爭房屋之所有權及優先承買權，自得依法訴請確認該優先承買權之存在，並請求被告鑫盛隆公司塗銷該買賣移轉登記，並請求被

告中國信託公司依其與被告鑫盛隆公司所訂立之同一買賣契約條件，與原告締約，並移轉系爭土地之所有權登記。

(四)至被告雖稱原告之優先承買權利已逾時效不得再為主張，然按土地法第104條第2項所規定之優先承買權，已規定該等權利之行使期間是在出賣人通知優先承買權人10日內，但本案之出賣人即被告中國信託公司從未通知原告之前手，所以無從起算10日，自無時效消滅之情形。再依最高法院106年度台上字第1263號民事判決意旨，系爭房屋縱如被告所述現確已倒塌，然原告因該房屋所取得之優先承買權，仍不會因此而消滅。

(五)聲明如上開變更後之聲明所載。

二、被告中國信託公司答辯：

(一)系爭土地確由被告中國信託公司於102年4月30日委託第三人台灣金服公司公開標售之土地之一。然原告並非土地法第104條第1項之優先承買權人，因系爭房屋為未經保存登記之房屋，該等建物之房屋稅籍證明書僅能證明代表使用人為何人，但非不動產建物之所有權證明，是無法認定原告為系爭房屋之所有權人，自不得主張優先承買權利。再系爭土地面積為1萬5,386平方公尺，但系爭房屋是否確實坐落於系爭土地上、占有之面積為何，是否與系爭土地有使用上不可分離關係，並未見原告說明，則原告主張據以主張有優先承買權，實無所據。

(二)再原告無法證明系爭房屋與系爭土地曾為同一人所有，故亦無法依民法第425-1條、第876條第1項、第838條之1之規定，分別主張其有系爭土地之法定租賃權及地上權。又民法第425條之1之規定，係於88年4月21日始發布增訂，並於89年5月4日施行之，而該規定自亦不得適用於增訂前已興建之系爭房屋。

(三)系爭房屋應已非可供使用且已滅失，原告自無從據以主張土地法第104條第1項之優先承買權：系爭土地在被告中國信託公司持有期間，即為原始叢林，系爭房屋早已塌陷無法居住

01 使用，亦無他人占用或使用，此亦經訴外人黃柏林於原告被
02 訴違反水土保持法之鈞院105年度訴字第644號刑事案件（
03 下稱系爭刑案）中到庭證述：「系爭房屋確已年久失修，屋
04 頂垮下，無法使用」等語，故可認該房屋顯已非建築法第4
05 條所稱之建築物，已屬滅失之狀態。至原告於審理中一再主
06 張因系爭房屋所在處樹林叢生，無法尋得系爭房屋所在，卻
07 於109年10月6日當庭提出原證二十二號之系爭房屋現況照
08 片，此已有可疑，況該照片所示之房屋，係以鐵皮搭建，顯
09 與系爭房屋原狀並不相同，無法認屬系爭房屋之現狀照片，
10 是應認原告就系爭房屋還存在一情，無法證明之。

11 (四)系爭土地係於102年10月1日即已移轉所有權登記予被告鑫
12 盛隆公司，但原告於此之後之103年10月3日始取得系爭房
13 屋之使用權利，則被告二人間移轉系爭土地所有權時，原告
14 尚非該系爭房屋之權利人。亦無從主張優先承買權。

15 (五)縱認原告對於系爭土地確有優先承買權可為行使，且若黃柏
16 林所述為真，則黃柏林之優先承買權，在訴外人張朝翔於86
17 年6月30日出售系爭土地予國產公司時即已發生，但黃柏林
18 並未曾向國產汽車公司主張優先承買權，應已逾15年時效之
19 規定，而不得再為行使。

20 (六)本件原告既無從對系爭土地主張優先承買權，自亦不得據以
21 請求被告應塗銷所有權移轉登記及訂立同一條件之買賣契約
22 ，暨移轉所有權登記予原告，故聲明：原告之訴駁回。訴訟
23 費用由原告負擔。

24 三、被告鑫盛隆公司答辯：

25 (一)系爭土地原所有權人中信公司透過台灣金服公司進行公開投
26 標，被告鑫盛隆公司則因此而購入系爭土地，是若認應通知
27 優先承買人，亦應由被告中信公司為之，故以被告中信公司
28 之答辯為之。

29 (二)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

30 四、不爭執事項：

31 (一)系爭土地面積共1萬5,386平方公尺，原為訴外人鄭揚欽於

42年9月26日因放領移轉取得所有權，於78年4月7日由鄭揚欽出售並移轉登記予張兆麟，再由張兆麟於78年5月27日出售並移轉登記予張朝翔（時任國產公司之負責人），後再於86年6月30日出售並移轉登記予國產公司所有，國產公司並於87年11月3日就系爭土地設定抵押權予被告中國信託公司，後因國產公司歷經重整程序，而經臺灣臺北地方法院於92年7月14日以89年度整字第1號重整裁定之重整計畫書，將系爭土地移轉予抵押權人即被告中國信託公司，並於94年8月22日辦理移轉登記完畢；後於102年10月1日則以102年8月30日買賣之原因，登記為被告鑫盛隆公司所有等情，有該土地登記簿、土地登記第二類謄本、地籍異動索引資料表、土地登記公務用謄本、重整裁定及其計畫書附本院卷第43頁至第46頁、第107頁、第114頁至第115頁、第151頁至第175頁、第191頁至第199頁可參。

(二)系爭房屋於55年5月28日即經訴外人張阿進及其家人設立戶籍，且經桃園市復興區公所確認該房屋係於59年5月12日以前即已興建完成，後於78年5月間由訴外人黃柏林取得該房屋之事實上處分權，並於78年7月申請核課房屋稅，而成為該房屋稅納稅義務人，黃柏林並於103年10月3日與原告簽立系爭承購契約書，將該房屋之事實上處分權再轉讓原告，再由原告於103年10月10日申請更改為納稅義務人，原告再於105年9月9日申請編定門牌，此有該房屋經設籍登記之資料、系爭承購契約書、復興區公所函文、門牌證明書、房屋稅籍證明書、變更申請書附本院卷第29頁至第35頁、第97頁、第105頁、133頁至第145頁、第174頁、第461頁至第473頁、第525頁至第549頁可參。

(三)系爭土地前於87年11月3日即經設定抵押權予被告中國信託公司，嗣又於102年10月1日、102年10月2日經設定2億6,000萬元之最高限額抵押權予被告中國信託公司，此有該土地登記第二類謄本、地籍索引資料附本院卷第107頁、第155頁至159頁可參。

01 (四)原告因涉嫌在系爭土地上違法開墾，而經檢查官提起公訴，
02 並經本院於108年2月26日以105年度訴字第644號刑事判
03 決原告犯水土保持法第32條第4項以非法開發致水土流失未
04 遂罪，處有期徒刑4月在案部分（下稱系爭刑案），業經本
05 院依職權調閱該等案卷資料確認無誤。

06 五、參以兩造上開陳述，可知本案之爭點即為：(一)原告之前手黃
07 柏林於系爭土地出售予被告鑫盛隆公司時，是否可主張優先
08 承買權？原告是否有繼受該權利？(二)原告之訴是否有理由？
09 茲分述如下：

10 (一)原告之前手黃柏林於系爭土地出售予被告鑫盛隆公司時，是
11 否可主張優先承買權？原告是否有繼受該權利？

12 1.經查，被告中國信託公司確委託台灣金服公司以公開標售之
13 程序拍賣系爭土地，並經被告鑫盛隆公司拍定，而於102年
14 10月1日移轉所有權登記予被告鑫盛隆公司，已如不爭執事
15 項所載，且經本院依職權調閱該等案卷確認無誤，該等產權
16 之移轉確符合不動產因買賣、拍定移轉而生使用土地之承租
17 人、地上權人可否行使優先承買權之問題，合先敘明。

18 2.再關於土地優先承買權，於我國有諸多規定，而與本案有關
19 者，分述如下：

20 ①土地法第104條第1項、第4項規定：「基地出賣時，地上
21 權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出
22 賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以
23 登記之先後定之」、「前項優先購買權人，於接到出賣通知
24 後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先
25 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
26 購買權人」，而此規定係具有物權效力，乃具有法定利用關
27 係之優先購買權人，得請求確認其就爭執出賣之土地有優先
28 購買權，命登記名義人塗銷已為之所有權移轉登記，另由出
29 賣人依相同條件與先買權人補訂書面契約，並協同辦理所有
30 權移轉登記，並非因判決認定有優先購買權，即得逕向非登
31 記名義之出賣人訴請辦理塗銷登記。

01 ② 民法第838-1條第1項、第2項規定：「土地及其土地上之
02 建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建
03 築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期
04 間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判
05 決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同」、「前項地
06 上權，因建築物之滅失而消滅」。

07 ③ 民法第425-1條第1項規定：「土地及其土地上之房屋同屬
08 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
09 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
10 讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定【在房
11 屋得使用期限內】，有租賃關係。其期限不受第449條第1
12 項規定之限制」。

13 ④ 民法第876條第1項、第2項規定：「設定抵押權時，土地
14 及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以
15 建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定
16 ，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得
17 聲請法院以判決定之」、「設定抵押權時，土地及其土地上
18 之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，
19 如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規
20 定」。

21 3. 再按「最高法院48年台上字第1457號判例固謂：土地與房屋
22 同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無
23 地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意限於
24 賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默示房屋承買
25 人繼續使用土地。惟同院57年台上字第1303號判例亦謂：民
26 法第876條第1項之法定地上權，須以該建築物於土地設定
27 抵押時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。是適用最高
28 法院48年台上字第1457號判例，除房屋與土地須同屬一人外
29 ，尚須【以房屋具有相當之價值】為必要。否則非但有害基
30 地之利用，對社會經濟亦屬無益」、「土地及其土地上之房
31 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」，為最高法院85年度台上字第384號民事判決、102年度台上字第1508號民事判決所採之見解。是參以上見解及關於優先承買權、法定地上權、法定租賃權之相關法律上規定，可知不論房屋所有權人係基於何種法定租賃權、法定地上權之使用權人地位，而向房屋所在基地之土地所有權人主張土地法104條之優先承買權時，該先決要件即為該房屋及土地曾同為一人所有，在經拍賣、出售而分別讓與不同人所有時，房屋所有權人得否向土地所有權人主張優先承買權之適用。且在土地所有權出賣或拍定時，坐落土地上之房屋仍為存在而得使用者，房屋所有權人始有依法主張優先承買權。此意即該房屋須具相當之經濟價值為要件，始得行使之，否則光有房屋之空架，而實質上亦無繼續使用之經濟上價值，實已無使其有法定地上權、法定租賃權之實益，自亦不得使其再得行使坐落基地之優先承買權。至該優先承買權不惟房屋之所有權人可以行使，對於未辦保存登記之房屋受讓人即取得事實上處分權之人，亦得行使之。是查：

①原告主張系爭房屋與系爭土地曾為訴外人鄭揚欽所興建及所有，而屬同一人所有，並主張被告中國信託公司已於109年6月11日所提出之民事答辯二狀中自認該部分（參本院卷第335頁），但為被告所否認，且辯稱該書狀僅為引用原告之主張；惟不論被告就此是否已自認，若認系爭房屋與土地確曾同為訴外人鄭揚欽一人所有，但若系爭房屋早已不存在或無經濟價值時，自仍無土地法第104條第1項優先承買規定之適用，故本案即有先審認系爭房屋是否仍存在之問題。

②經查，參以系爭房屋之設籍資料，可知該房屋於52年5月28日即有訴外人張阿進及其家人設籍於此之情形，且經桃園市

01 復興區公所確認該房屋係於59年5月12日以前即已興建完成
02 故若自設籍時開始起算迄黃柏林於78年5月取得系爭房屋
03 事實上處分權時止，該房屋已經過26年，迄鑫盛隆公司於10
04 2年10月1日取得系爭土地所有權時，亦已經過50年，合先
05 敘明。

06 ③按本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑
07 柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，此為
08 建築法第4條所明定。是若於構造上已與上開規定不符，已
09 非足以蔽風雨，而無法達經濟上使用者，即已非屬建築物，
10 僅屬各種建築材料之組合。是查，參以訴外人黃柏林於系爭
11 刑事案件中曾到庭證稱：「（可否大致說明一下簽這份文件
12 〈系爭承購契約書〉的原因）以前早期是一位「張文源」介
13 紹的，他買來以後，他不合用要賣掉，我就介紹原告看要不
14 要這個房子，當時是一個房子，後來都沒有整理過，我就實
15 實在在講，照現狀，因為房子很久沒有去看，經過風吹雨淋
16 都沒有去整理，我就問原告你去看看，照門牌11鄰15號、3
17 、4、11號，你去看看有無合意，若是你喜歡的話，我來給
18 你代購，後來原告說願意、他需要，我們就簽這個約」、「
19 （你還記得你在跟被告簽這份承購委託契約書之前，這間房
20 子你還有在使用嗎），沒有」、「（你賣給被告時是左磚厝
21 嗎？）我記得那個房子屋頂年久失修沒有人住，已經垮下來
22 了，我賣給原告時就這樣子後，外面那個草都長得比人高」
23 、「15號我從來沒有進去過，外面看的時是有屋頂，但屋頂
24 已經垮下來一半，我不敢進去，草那麼高」、「（所以你賣
25 給被告時，你也不知道房屋的狀況變成這樣？）對，還有屋
26 頂，但是一半已經垮下來了」等語（參本院卷第16頁、第19
27 頁至第20頁），復於本院審理中亦到庭證稱：「（是否知悉
28 該建物或豬舍係於何時由何人所興建？有無編定門牌號碼？
29 有無辦理所有權保存登記？該等地上物占有該土地是否有何
30 合法權源？）我不知道是何人興建，門牌號碼為長興村11鄰
31 3、4、11、15號，我去看的時候都空空的，我沒有看到豬

01 舍…」、「（你是否有使用上開地上物〈指門牌號碼為長興
02 村11鄰3、4、11及系爭房屋〉？）沒有。原住民離開之後
03 ，就沒有人使用，我也沒有去使用，因為我住在臺北」、「
04 有一次颱風來，房子有漏水，屋頂沒有倒塌，15號房屋是公
05 司買之前就壞掉一部分，壞在屋頂，屋頂是垮下來，我上開
06 所述颱風來漏水是之後發生的事情。我修正我上開所述有漏
07 水，是指15號，其他三間都沒有漏水，都好好的」、「（是
08 否知悉上開所稱房屋屋頂已經垮一半的房屋後續是否有再毀
09 壞或經重建之情形？）都沒有去動它」、「（你前述公司在
10 收購房屋時，都是空空的，是否可以再確認？）11、3、5
11 號當時有住人，但是15號沒有住人，因為房子屋頂已經垮一
12 半，人已經走了」等語（參本院卷第488頁至第491頁），
13 可知依證人黃柏林所述伊在取得系爭房屋之事實上處分權前
14 時，該房屋即已無人使用，且房屋之屋頂即已坍塌，而其取
15 得事實上處分權之後至出售予原告前，亦未予以使用或加以
16 重建之情形，而佐以系爭房屋至黃柏林取得事實上處分權時
17 ，已經過26年，誠如前述，則該等房屋之屋頂有坍塌之情形
18 ，亦屬合理，故可認證人黃柏林就此部分所為之證述，並無
19 子虛。

20 ④再原告前因違反山坡地保育法之系爭刑事案件，先經相關機
21 關於104年11月23日會同原告前往現場會勘時，原告已自承
22 ：「我們自己的老舊房子，因颱風屋頂塌陷及屋頂進行整理
23 ，將雜草及亂丟的竹子雜草處一處理，並將屋頂（壞的）拆
24 除，並計劃回復並非所指開挖」等語（參系爭刑案他字第
25 7694號案卷第3頁之會勘紀錄），另於偵查中亦陳稱：「我
26 有該地建物之所有權，我有權利整理我的房舍，我只是去整
27 理【崩塌】的房舍，並沒有…」等語（參他字卷第37頁），
28 此確核與上開證人黃柏林所述房屋已坍塌等情相符，且原告
29 亦未就此特別說明是豬舍之屋頂倒塌，而非系爭房屋主體建
30 物倒塌，是原告訴訟代理人於本院審理中一再主張坍塌者為
31 豬舍屋頂，顯無足採。再桃園市政府水務局坡地管理科亦於

01 105 年 1 月 12 日到場會勘，並製有鑑定報告記載：「2. 依現
02 勘該地號西側原有一早期興建之土角厝及部分砌磚牆（大部
03 分已崩壞，牆高約 1 至 2 公尺），土角厝前方為一廣場平台
04 ，開挖整地地點位於土角厝正後方」等情（參他字卷第 20 頁
05 ），且大溪地政事務所亦於同日到場確認並測量關於坐落在
06 系爭土地上之倒塌房屋位置為 A 部分，面積為 137 平方公尺
07 ，經開挖整地使用範圍則 B 部分，面積為 170 平方公尺，此
08 有該複丈成果圖附上開他字卷第 17 頁可參，而參以該 A 部分
09 之形狀，確如原告所述為近似 L 型之情形，且原告亦確認該
10 部分即為系爭房屋之所在（參本院卷第 430 頁、第 487 頁）
11 ，另原告於發生刑案時所聘用之特助陳中榮亦於刑案中到庭
12 證稱：「因為經過颱風以後，我們找了很久才找到 11 鄰 15 號
13 這間房子，看到後才發現原來雜草這麼多了，而且屋頂也都
14 塌了，…」 「11 鄰 15 號房屋看起來有 3 間、去的時候，已經
15 塌了，牆也被壓垮了，中間也都是牆，但牆也是被壓垮了」
16 等語（參刑案卷第 135 頁、第 137 頁背面、第 138 頁），是
17 由此足認原告所認之系爭房屋於上開機關到場勘查及測量當
18 時仍係呈現倒塌之情形，此更佐證上開證人黃柏林所證稱該
19 房屋屋頂已坍塌一情確有所據。並因經原告所稱之颱風，而
20 使房屋毀壞、崩塌之情形更為嚴重。至原告所僱請至現場整
21 地之工人李文忠雖於上開刑案審理中到庭證稱：「只有一個
22 養豬的豬舍倒掉了，裡面有長竹子」、「該豬舍就在 15 號房
23 屋隔壁」，且當庭繪製示意圖，標示房舍及豬舍」（參系爭
24 刑案卷第 102 頁背面、第 110 頁），惟其另證稱：「至該處
25 整地時，就是看到一間舊房子，屋頂都不見了，其他都是草
26 」等語（參該案卷第 103 頁），故依證人李文忠所述，豬舍
27 應已倒掉，至於房舍則係屋頂均不見了，而將該等豬舍與房
28 屋相連，即應為上開複丈成果圖所示近似 L 型之 A 部分房屋
29 ，故依證人李文忠於該刑案中所述，仍足認系爭房屋之屋頂
30 已坍塌。且原告當時並補充稱：「證人有提到豬舍部分，其
31 實那個不是豬舍，那是廁所跟以前的廚房，只是年久失修了

，中間有稍微連起來的…」（參刑案卷第105頁背面及第106頁、第146頁），是以系爭房屋應係包括廁所、廚房均已倒掉，其他部分之屋頂則已坍塌。是綜上所述，可認系爭房屋於黃柏林購入時，房屋屋頂即有坍塌之情形，且依黃柏林前所述，伊於購得前、後均未使用該房屋，該房屋剩餘未坍塌部分亦無任何經濟價值，故該部分已非屬建築物。

⑤又原告曾於109年6月16日提出原證十五（參本院卷第387頁），為證明該照片2所示之紅磚屋即為系爭房屋，被告則當庭否認，惟該部分照片僅為原告主張房屋之一部分，無法以此認房屋於當時是否仍存在。且兩造並均以書狀（本院卷第362頁）或於當日當庭請求至現場勘驗，本院則於當庭詢問是否有系爭房屋之現場照片，原告則於當庭表示：「原告於整理屋舍時在另案遭水土保持法起訴，所以他現在不敢去動房子，房子周遭的草長的非常高，可能不太容易進入，如果被告仍然爭執，我們不反對被告的聲請，我再與當事人商量，請其想辦法拍照，並以書狀陳報」等語（參本院卷第35頁），並以書狀說明「該屋周遭現況應已雜草叢生，且蛇類出沒頻繁」等語（參本院卷第362頁），由此可認原告所主張之系爭房屋所在周遭雜草叢生且生長高度甚高，復有蛇類出沒，本不易進入確認房屋現場。嗣原告又於109年7月16日具狀稱：「原告考量人員進出安全，如不清理周遭環境，恐難拍攝系爭房屋現況，惟原告仍努力嘗試拍攝照片，並委請空拍機業者進行拍攝，無奈樹林密布而無所獲」等語（參本院卷第429頁、第430頁），是堪認該現場確不適本院偕同兩造到場勘驗。然原告既一再主張系爭房屋並無倒塌之情形，卻於上開先後多次陳述無法覓得系爭房屋所在，且本院於109年8月20日預告將於109年10月6日為言詞辯論終結後（參本院卷第519頁），原告訴訟代理人竟突然於109年10月6日當庭提出原證二十二之照片（參本院卷第569頁），且主張該照片所示房屋即為系爭房屋，並經原告整修過。然該照片顯示之狀況為牆壁及屋頂均為嶄新鐵皮之房屋，於

大門開口處旁僅有小部分舊式之土角牆壁，該土角牆壁上並有以木架加以支撐，且無法看出有原告一直主張之 L 型形狀，是該房屋是否為系爭房屋，已有可疑。縱認該房屋確為系爭房屋所在，則系爭房屋之遺跡應僅剩該小部分之土角牆壁，否則原告應會將之保留，而不以鐵皮代替，是依該照片所示，非但無法認定該房屋於訴外人黃柏林購入時、被告鑫盛隆公司取得系爭土地所有權時仍屬符合建築法第 4 條所規定之建築物，反可證本院上開認定系爭房屋在黃柏林於 78 年 5 月購得時，已呈現房屋屋頂倒塌之情形，且自此之後至鑫盛隆公司取得系爭土地所有權時，復再經過 24 年，當時該房屋之牆垣應已如上開證人所述均已坍塌，是原告根本不可能在被告中國信託公司委託台灣金服公司公開標售系爭土地，並經被告鑫盛隆公司標得時，可依上開法律規定，主張其有優先承買權。且因系爭房屋已經原告以人為方式刻意變更現況，本院更無再至現場勘驗之必要及實益，附此敘明。

⑥ 甚者，系爭房屋前經地政事務所測量所在之面積僅為 137 平方公尺，縱加計原告預計開墾而得認屬系爭房屋使用之附屬地部分面積 170 平方公尺（即上開複丈成果圖 A、B 部分），亦僅為 307 平方公尺，與之以系爭土地總面積 1 萬 5,386 平方公尺相較，僅不到 100 分之 2，若因該等占有基地甚小面積之房屋，而使房屋事實上處分權人得以對該基地所有權人於出售全部土地（而非僅出售房屋及附屬地所在基地部分）之土地所有權時，亦能取得對於全部土地之優先承買權，亦不符合優先承買權規定之法律目的，是依上開最高法院 102 年度台上字第 1508 號民事判決意旨，縱系爭房屋並無倒塌之情形，原告亦無從主張優先承買權。

⑦ 至原告復引用最高法院 106 年度台上字第 1263 號民事判決主張系爭房屋縱日後已坍塌，仍不影響原告取得系爭優先承買權。惟參以該判決內容全文實為：「按土地法第 104 條第 1 項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。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，縱然該房屋嗣後被拆除，仍不影響其原本已取得之先買權。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。又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」，即此裁判係在說明租地建屋之承租人在基地所有權人出售基地時，該所建建物仍存在未為滅失，故取得優先承買權，並在取得之後，該房屋始經拆除而不存在，則該房屋拆除部分並不影響已取得優先承買權之行使。但查，本案之系爭房屋在黃柏林出售予原告前，即已坍塌而不成為建物，縱認未予坍塌，其存在年代久遠，多有損壞，已無經濟價值，故應已不得行使優先承買權。即本案情形，並非在原告取得優先承買權後，系爭房屋始坍塌，自無從適用上開裁判意旨。

(二)原告之訴是否有理由？

依上開說明及調查，可知系爭房屋於黃柏林取得時，即已有屋頂坍塌而非屬房屋之情形，至被告中國信託公司出售系爭土地予被告鑫盛隆公司，該房屋之牆壁更一併崩塌，是黃柏林既已無建物坐落於系爭土地上，其自無從將建物之事實上處分權及依附該建物可能形成之法定租賃權、法定地上權及優先承買權一併讓與原告。況系爭房屋所在基地及附屬用地合計面積，僅將近系爭土地全部面積100分之2，原告自亦不得在系爭土地全部進行買賣轉讓交易時，主張有土地法第104條第1項之優先承買權。從而，原告仍執上詞，訴請確認其對系爭土地有優先承買權，並據以請求被告鑫盛隆公司

01 塗銷系爭土地之所有權移轉登記，以回復為中國信託公司所
02 有，再要求被告中國信託公司與之訂立同一條件之買賣契約
03 及移轉系爭土地所有權登記，均為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，原告與被告兩人其餘攻擊、防禦方法及
05 證據資料，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不
06 一一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 109 年 11 月 16 日
09 民事第三庭 法 官 林靜梅

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
14 書記官 鄭敏如