

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第333號

原告 全富混凝土工業股份有限公司

法定代理人 劉弟科

訴訟代理人 賈俊益律師

被告 蕭樹火

洪玉珠

上一被告

訴訟代理人 林春榮律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國110年3月3日言詞辯論終結，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：

本件被告蕭樹火（下僅稱蕭樹火）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告全富混凝土工業股份有限公司（下僅稱原告公司）之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告公司方面：

(一)、原告公司前於民國78年間與蕭樹火就如附表編號1至4所示土地（下合稱系爭土地）簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自78年10月1日起至83年9月30日止，並經蕭樹火出具同意書同意原告公司在系爭土地興建混凝土廠房、水池及預拌混凝土拌合機械設備，其後每5年簽約一次，98年所簽租約，租賃期間自98年10月1日至103年9月30止。

(二)、詎蕭樹火於101年9月24日與被告洪玉珠（下僅稱洪玉珠）就系爭土地簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於101年12月3日移轉登記完畢，然蕭樹火於買賣前未依土地法第104條第1項、民法第426條之2第2項之規定，以書面通知原告公

司得依同樣條件優先購買系爭土地，蕭樹火、洪玉珠所為之買賣契約及物權行為均不得對抗原告公司；又原告公司已於109年5月11日寄發存證信函予蕭樹火表達願意優先承買之意，爰依土地法第104條第2項規定，撤銷蕭樹火、洪玉珠間就系爭土地之債權行為及物權行為，並請求塗銷蕭樹火、洪玉珠間就系爭土地所為所有權移轉登記，及蕭樹火應將系爭土地移轉登記予原告公司。

(三)、對被告抗辯所為之陳述：

1. 民法第426條之2所指之建築物及土地法第104條所指房屋之基地，當包括供營業、工作或住宅使用，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之建物而言，原告公司向蕭樹火租用之土地，其上建造之預拌混凝土廠、辦公室、控制室、水泥槽、飛灰槽、骨材庫、水計量桶、攪拌設備等建築物，均有頂蓋、樑柱或牆壁，均屬建築物，蕭樹火出租土地時即明知原告公司係為設置預拌混凝土場，並無未經同意搭建建物情事，原告公司自有優先承買權。
2. 蕭樹火於出售土地與洪玉珠時，未以書面通知原告公司，也未告知買賣條件，原告公司法定代理人劉弟科（下僅稱劉弟科）並非從事土地買賣業務之人，不知優先承買之權，係因原有租期於108年9月30日屆滿後，洪玉珠藉故調漲租金，原告公司方知依法可主張優先承買權，是原告公司並無違反誠信原則。

(四)、聲明：1. 被告應將系爭土地，於101年12月3日經臺中市雅潭地政事務所以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復為蕭樹火所有。2. 蕭樹火應按其與洪玉珠於101年9月24日所訂定之土地買賣契約之同一條件，就前項土地與原告公司訂立書面買賣契約；並於原告公司給付價金同時，將上開土地所有權移轉登記予原告公司。

二、被告方面：

(一)、蕭樹火未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述供本院參酌。

01 (二)、洪玉珠部分：

- 02 1. 租地建屋方有民法第426條之2及土地法第104條規定適用，
03 依原告公司及蕭樹火於系爭租約之記載，第1條明定甲方（
04 即蕭樹火）將其所有系爭土地，以面積594坪計算出租與乙
05 方（即原告公司）為預拌廠使用，第6條更明定非經甲方同
06 意不得搭建任何建物，足證原告公司訂定該租賃契約之目的
07 ，僅在作為預拌場使用，而不在建築房屋，至土地法所稱之
08 房屋，應僅以供個人或公眾使用之構造物，而非等同於建築
09 物，民法第426條之2亦應作相同解釋，故而原告公司主張其
10 屬租地建屋契約等語，顯屬無據。
- 11 2. 原告公司提出之建造執照，僅有第一層之露天廠房及辦公室
12 ，而使用執照，則有第一層之露天廠房及辦公室計648.26平
13 方公尺、第二層辦公室190.08平方公尺，二者已有未合，且
14 其基地包括附表編號1所示土地○○○區○○○段○○○○○號
15 土地（重測後○○○區○○○段○○○○○號，下稱107地號土地）
16 ，其中107地號土地係劉弟科與其子楊沛峰共有，而標記「
17 廠房」二字之二層樓辦公室，係位在107地號土地上，非坐
18 落於系爭土地上，至露天廠房即水泥桶槽、飛灰桶、爐石桶
19 、攪拌設備、輸送帶等，均非民法第426條之2及土地法104
20 條第1項所稱之房屋，原告公司自不得享有優先購買權。
- 21 3. 又系爭買賣契約簽立時，原告公司之法定代理人劉弟科亦在
22 場目睹買賣價金議定及簽約，而蕭樹火於101年12月3日將系
23 爭土地以買賣為原因移轉與洪玉珠後，劉弟科與楊沛峰亦於
24 103年10月24日將其共有之107地號、臺中市○○區○○段○○
25 ○○號土地（下稱292號土地）以買賣為原因移轉予洪玉珠，
26 上開二筆土地完成所有權移轉登記前，原告公司已於103年9
27 月29日就系爭土地與洪玉珠訂立土地租賃契約書，租期自10
28 3年10月1日至108年9月30日止。故縱令原告公司依法享有優
29 先購買權，劉弟科既已知悉系爭土地買賣條件，且劉弟科、
30 楊沛峰與洪玉珠就107地號、292地號土地訂立買賣契約、原
31 告公司與洪玉珠就系爭土地、107地號、292地號土地訂立土

地租賃契約書，均足使被告相信原告公司不行使優先購買權，原告公司竟在上開租約到期後，違約拒將承租土地返還洪玉珠，嗣於洪玉珠對原告公司訴請拆除地上物並請求返還土地後，始主張其有此優先購買權，顯有違誠信原則。

4. 聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第433頁）：

(一)、系爭土地原為蕭樹火所有，並出租予原告公司，租賃契約書如原證1（見本院卷第25-37頁）。

(二)、蕭樹火於101年9月24日與洪玉珠訂立買賣契約，將系爭土地出售予洪玉珠，並於101年12月3日移轉登記完畢，買賣契約書如被證7（見本院卷第279-283頁）。

(三)、蕭樹火未曾以書面通知原告公司上開第二項買賣之事。

(四)、洪玉珠與劉弟科及其子於103年9月29日就107地號土地、292地號土地成立買賣契約，契約書如被證11所示。

(五)、對原證2建造執照、原證3使用執照形式上真正不爭執。

(六)、自101年10月起，原告公司交付系爭土地之租金給洪玉珠，租金支票如原證20所示票號：0000000 號支票（見本院卷第383頁）。

(七)、對於本院109年度重訴字第43號判決附圖一、二無意見（見本院卷第365、367頁）。

四、得心證之理由：

(一)、原告公司主張其對系爭土地具優先承買權，得依土地法第104條、民法第426條之2規定，請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，及依系爭土地出售洪玉珠時之相同條件向蕭樹火價購系爭土地等情，為洪玉珠所否認，故而本件爭點應為：1.系爭土地是否屬土地法第104條、民法第426條之2規定之基地，而蕭樹火出售系爭土地時原告公司具優先承買權？2.原告之請求是否有理由？

(二)、系爭土地屬土地法第104條、民法第426條之2規定之基地，故而系爭土地出售時，原告公司有優先購買權：

1. 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，土地法第104條第1項定有明文。租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有權人有依同樣條件優先承買之權。民法第426條之2第1項亦有明文。上述條文之立法意旨，均在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，促進物之利用並減少糾紛（最高法院65年台上字第530號判決要旨、民法第426條之2立法理由參照）。又土地法第104條第1項所定基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，其承租人須為以建築房屋為目的，而承租該基地者，始足當之（最高法院77年度台上字第1243號裁判要旨參照）。違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取得事實上處分權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記為主張所有權為其原始取得，且違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第104條之適用。依前揭說明，土地法第104條、民法第426條之2規定之目的在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，且縱係違章建築，亦有土地法第104條適用，則承租人苟以建築房屋為目的而承租土地，並於該承租之土地上興建房屋，該承租之土地，即屬上述條文所稱之基地。

2. 依原告公司及蕭樹火所訂立之土地租賃契約書第1條「甲方（即蕭樹火）將其所有…出租與乙方（即原告）為預拌場使用而乙方承租之」所示，載明其租賃系爭土地係作為預拌場使用，第6條則約定「本租賃土地非經甲方（即蕭樹火）同意不得搭建任何建物」，嗣蕭樹火配合原告公司之需出具土地使用權同意書，供原告公司申請二層鋼架造建築物（包括露天廠房、辦公室）之建造執照之情，有土地租賃契約書、建造執照、土地使用權同意書在卷足憑（見本院卷第25-37、39、263頁），可認蕭樹火與原告公司簽約當時，對於原

告公司承租系爭土地用以興建廠房及混凝土預拌場設備確實有所認識，自屬基地租約，揆諸前開說明，原告公司主張系爭土地為民法第426條之2、土地法第104條所稱基地，應屬可採。

3. 洪玉珠雖以土地法第104條、民法426條之2規定之基地，應僅指得為建築房屋使用，不包括原告公司所興建之廠房等設備，即使廠房也是位在107地號，非在系爭土地上，其餘水泥桶、攪拌設備及輸送帶等，則非前述條文所稱之房屋，縱使位在105地號，亦無優先購買權等語。惟查，民法第426條之2、土地法第104條在使基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並無限定僅以個人或公眾使用之構造物方得適用，亦不以是否依建築法領得建築執照為標準，而應以建築程度是否達足避風雨，具有經濟上使用目的，不易移動其所在之物而言，亦不以住宅為限，鐵皮屋廠房亦足當之，苟以搭建廠房為目的而租用基地，即應享有優先購買權；又依台中市政府都市發展局函送之79建都營使字第4075號使用執照卷宗所附地籍配置圖、一樓平面圖以觀，原告公司申請建造執照時辦公室位置坐落59-9地號（重測後107地號），惟辦公室面積198.37平方公尺、樓梯面積20.22平方公尺，已逾59-9地號面積198平方公尺，可知辦公室亦坐落59地號（重測後105地號），且另案拆屋還地事件（109年度重訴字第43號）經雅潭地政事務所測量結果，59地號（重測後105地號）上辦公室使用面積亦達167.77平方公尺（見本院卷第265頁），洪玉珠亦自承蕭樹火之子蕭源承經營之工廠即在原告公司停車場旁，該工廠且為洪玉珠主張買受系爭土地之簽約所在（見本院卷第270頁），蕭樹火豈有不知原告公司增建辦公室之可能，是該辦公室雖未合法申請建築執照，既仍在系爭租賃契約承租土地範圍內，無礙其為建築物之性質，是以洪玉珠所辯尚無可採。

(二)、原告公司之請求為無理由：

1. 依土地法第104條第2項、民法第426條之2第2項規定，租地

01 建屋之出租人於出售出租之土地時，應將出賣條件以書面通
02 知承租人優先承買，否則其出賣之效力不得對抗承租人。又
03 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的
04 。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148
05 條亦有明文。再土地法第104條之立法意旨，在於使土地與
06 其上房屋同歸一人所有，以維持房屋與基地權利之一體性，
07 杜絕紛爭，並盡經濟效用，而非在使優先購買權人坐收漁利
08 ，是優先購買權人應於知悉土地所有權人出賣基地及買受人
09 並買賣條件時，在相當期限內行使其權利，若長期不行使，
10 不僅有悖於法之安定性，且如嗣後房地價格飆漲，若仍許其
11 行使優先購買權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨
12 相符，自與誠信原則有違（最高法院100年台上字第2019號
13 民事判決參照）。

- 14 2. 查蕭樹火於101年9月24日與洪玉珠訂立系爭買賣契約，將系
15 爭土地出售洪玉珠，並於101年12月3日移轉登記完畢，又蕭
16 樹火未曾以書面通知原告公司上開買賣之事等情，為兩造所
17 不爭執。惟依證人洪其財證述：蕭樹火與洪玉珠間買賣土地
18 之契約係伊所擬，簽約時直接帶到現場，蕭樹火之子蕭源承
19 先介紹伊與在場之人認識，洪玉珠由其配偶代理與蕭樹火簽
20 約，劉弟科也在場，另有2位仲介，當場伊有詢問買賣雙方
21 確認買賣標的、價金及付款方式後填載於契約，並朗讀給買
22 賣雙方聽，確認無誤後始簽約，買賣雙方都有告知土地有出
23 租，伊有告知買方買賣不破租賃，洪玉珠有詢問劉弟科何以
24 不買，劉弟科表示錢不夠沒辦法買，契約中有約定租金自10
25 月1日開始由買方收取，後來買方與原告公司有更換租約等
26 語（見本院卷第331-339頁）；證人林怡君證述：101年9月
27 24日簽約時伊在場，伊詢問蕭樹火的兒子後，始知全富水泥
28 廠老闆劉弟科也在場，伊與郭明輝分別是買、賣方的朋友等
29 語（見本院卷第424-427頁），證人郭明輝證述：101年9月
30 24日下午伊有至蕭源承工廠兼住家，伊到場時，全富公司老
31 闆及蕭樹火在場談話（當庭指認劉弟科為全富公司老闆），

01 簽約當天有議價，伊有從中協助等語（見本院卷第428-431
02 頁），互核上開證人所言，可證原告公司之法定代理人劉弟
03 科於101年9月24日蕭樹火、洪玉珠買賣系爭土地時見聞買賣
04 契約之簽立，對於買賣標的、價金自無不知之理；又原告公
05 司自承其在101年10月已交付支票供支付系爭土地租金，其
06 中101年10月之支票有更換而重新簽發以洪玉珠為受款人，
07 102年1月之支票由蕭樹火拿來更改受款人為洪玉珠，102年4
08 月、7月之支票則應洪玉珠要求重新簽發等語（見本院卷第
09 372頁），並有原告公司提出之支票影本4件可佐（見本院卷
10 第381-387頁），益證原告公司對於系爭土地出售之事知之
11 甚詳，且足以明瞭蕭樹火與洪玉珠買賣土地之內容。此外，
12 原告之法定代理人劉弟科及其子楊沛峰嗣於103年9月29日就
13 其等所有之107地號、292地號土地與洪玉珠簽立買賣契約，
14 有買賣契約書可佐（見本院卷第319-327頁），亦即自101年
15 起迄至103年間，原告公司非僅知悉其所有辦公室、廠房及
16 設備所坐落之土地均係洪玉珠所有，且對於洪玉珠取得原告
17 公司租賃之系爭土地所有權一情並無任何反對表示。

18 3. 據上，原告公司之法定代理人於101年9月24日已知蕭樹火出
19 售系爭土地之事，則原告縱因系爭租賃關係對系爭土地得主
20 張優先購買權，然其遲至109年5月11日始以存證信函主張行
21 使優先購買權，在此之前，未曾對蕭樹火為任何權利主張，
22 且依其按期給付系爭土地租金予洪玉珠之情，足徵其行為已
23 使蕭樹火信任其不再行使系爭優先購買權。故而蕭樹火雖未
24 曾依民法第426條之2規定以書面通知原告公司得行使優先購
25 買權，然原告公司既知蕭樹火、洪玉珠間出售系爭土地之事
26 實，在長達7年以上期間均未主張其權利，及至洪玉珠不願
27 出租系爭土地時，始於109年5月11日為優先購買權之主張，
28 是以本院綜合上情，認原告公司之行使優先購買權悖於法之
29 安定性，有礙交易安全，與法律規定優先購買權行使之立法
30 意旨有違，自屬違反誠信原則。從而，原告公司主張其得行
31 使優先購買權，難認可採。

五、綜上所述，本件原告公司就系爭土地雖有優先購買權存在，惟其於101年9月24日已知蕭樹火出售系爭土地之買賣條件，仍自101年9月24日迄109年5月10日間未予行使，其於109年5月11日始為優先購買權之行使，有違誠信原則，自無法准許，其請求為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
民事第五庭 法官 李蓓

以上正本係照原本製作。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
書記官 陳采瑜

附表：

編號	重測前地號	重測後地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺中縣潭子鄉頭家厝段59地號	臺中市潭子區中山段105地號	1722.60	全部
2	臺中縣潭子鄉頭家厝段59-8地號	臺中市潭子區中山段106地號	70.29	全部
3	臺中縣潭子鄉瓦瑤子段276-1地號	臺中市潭子區僑忠段293地號	58.92	全部

(續上頁)

4	臺中縣潭子鄉瓦 瑤子段276 地號	臺中市潭子區 僑忠段294地 號	104.51	全部
---	----------------------	------------------------	--------	----