

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度訴字第601號

原告 吳珠玲
被告 何佳瑋
訴訟代理人 王叡齡律師

被告 洪在明

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，本院於民國108年8月20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

一、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○段00000地號、面積2,478平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱363-2地號土地）及同段363-5地號、面積2,618.5平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱363-5地號土地，上開二筆土地合稱系爭土地）為被告何佳瑋所有，被告何佳瑋於民國100年7月18日取得系爭土地時係訴外人科毅工程有限公司（下稱科毅公司）股東，遂提供系爭土地予科毅公司建築辦公室、廠房（指一層組合屋及鋼構鐵皮棚架，原門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村0000000號，現整編為雲林縣○○鄉○○村○○○路○段○○○巷○○號，下稱系爭建物）作為營業使用，嗣因科毅公司經營不善而自系爭建物遷出，並將系爭建物及屋內設備讓予被告何佳瑋。因被告何佳瑋與科毅公司積欠原告逾新臺幣（下同）2千萬元，原告與被告何佳瑋、科毅公司三方協議，由被告何佳瑋於102年10月25日將系爭建物及屋內設備以800萬元讓渡予原告，抵銷其中800萬元債務，之後於102年10月29日由原告與被告何佳瑋協議債權餘額為1,400萬元。系爭土地於鈞院107年度司執字第00000號強制執行事件（下稱本件執行）進行第三次拍賣時，由被告洪在明得標，原告知悉上情後，乃於107年10月16日具狀向鈞院民事執行處聲明行使優先承買權，鈞院民事執行處

認為原告所提出之事證，於形式上難認有構成民法第425條之1及土地法第104條所規定之優先承買權，拒絕原告優先承買。系爭建物為未辦理保存登記之建物，無從依所有權登記認定所有人為何人，然依水費、電費繳費單據所載內容，除前地主即訴外人蘇麟貴所留下之電錶由被告何佳瑋繼續使用外，系爭建物之水、電皆由被告何佳瑋所申請，其中原告已於106年12月15日將被告何佳瑋所申請之用電更改為原告名義，堪認原告已取得系爭建物事實上處分權。又系爭建物與系爭土地原均屬被告何佳瑋所有，原告於102年10月25日取得系爭建物事實上處分權，依民法第425條之1第1項規定，足認原告與被告何佳瑋就系爭土地成立法定租賃關係，且於系爭土地出賣時，亦不因系爭建物未辦理保存登記而影響土地法第104條規定之優先購買權。是系爭土地遭本件執行查封拍賣時，原告得依土地法第104條第1項之規定行使優先購買權。再者，原告主張系爭土地出賣時，原告就系爭土地享有優先購買權既為鈞院民事執行處所拒絕，則原告對系爭土地是否享有優先購買權即屬不明，而有提起確認之訴之法律上利益，為此提起本件確認之訴，並聲明：確認原告就本件執行拍賣之系爭土地，有優先購買權存在。

二、被告何佳瑋辯以：被告何佳瑋同意科毅公司在系爭土地上興建系爭建物供科毅公司作為辦公室及廠房使用。科毅公司於102年10月間因經營不善而自系爭建物遷出，並依約將系爭建物及屋內設備讓渡予被告何佳瑋。102年10月25日被告何佳瑋、科毅公司均有書面同意將系爭建物及機械設備讓渡予原告及原告擔任負責人之訴外人富有起重工程有限公司（下稱富有公司），作為債務之抵銷。系爭建物由雲林縣麥寮鄉公所核發之（67）（麥）鄉營使字第082號房屋使用執照、蘇麟貴名義申請之電費單2份、被告何佳瑋之水費及電費單據，均係被告何佳瑋交予原告，用以證明有讓渡系爭建物事實上處分權之情事。惟原告有無提起本件確認之訴之法律上利益，及原告就系爭土地是否有優先購買權存在仍有爭議，

01 並聲明：原告之訴駁回。

02 三、被告洪在明辯以：

03 (一)、原告陳稱被告何佳瑋及科毅公司積欠原告逾2千萬元，卻
04 協商由被告何佳瑋一人償還，有違常理。

05 (二)、若原告與被告何佳瑋間之債務為2千萬元，被告何佳瑋以
06 讓渡系爭建物抵銷其中800萬元債務，為何尚積欠債務1,
07 400萬元，差距約200萬元，金額不相吻合。

08 (三)、讓渡合約書上並無被告何佳瑋之簽名或蓋章，且頂受人與
09 見證人之地址同為雲林縣○○鄉○○村○○0000號，電話
10 同為00-00000000，兩者顯為同財共居之人，讓渡合約書亦
11 無書立日期，均有違常理。

12 (四)、由內政部地政司全球資訊網查詢門牌號碼雲林縣○○鄉○○
13 ○村○○○路○段○○○巷○○號，結果該門牌坐落在363-5
14 地號土地上，且363-2地號土地前所有權人即蘇麟貴所留
15 下之電錶（電號：00-00-0000-00-0）由被告何佳瑋繼續
16 使用，原告所提出之全部證物，均無涉363-2地號土地，
17 無從證明原告對363-2地號土地有優先購買權存在。

18 (五)、原告僅提出363-5地號土地之用電證明，並非提出系爭建
19 物之用電證明。且原告陳稱被告何佳瑋於102年10月25日
20 讓渡系爭建物予伊，卻遲至106年12月15日系爭土地即將
21 被拍賣前，才辦理363-5地號土地之用電過戶，其動機可
22 議。況系爭建物仍由被告何佳瑋設籍使用中，實難證明原
23 告已取得系爭建物之事實上處分權。

24 (六)、363-5地號土地上搭蓋簡單之鋼構鐵皮棚架，南側、東側
25 下方無牆壁，363-2地號土地上興建的是組合式房屋，均
26 係易於遷移之臨時性建物，系爭建物遷移只需遷移費用，
27 不減損其價值，不同於永久性房屋拆除即損壞。另鋼構鐵
28 皮棚架非四面均有牆壁，與房屋之建築有別。原告以系爭
29 土地上有簡易附著鋼構鐵皮棚架、組合式房屋等建物或工
30 作物，遂認具有土地法第104條第1項規定之優先購買權
31 恐有誤解。

01 (七)、並聲明：原告之訴駁回。

02 四、兩造不爭執之事實及本件之爭點：

03 (一)兩造不爭執之事實：

- 04 1.本件執行於107年10月3日進行被告何佳瑋所有之系爭土
05 地及同段363-12地號土地之第三次拍賣程序，由被告洪在
06 明以最高標總價8,062,000元拍得系爭土地及同段363-12
07 地號土地。
- 08 2.門牌號碼雲林縣○○鄉○○村0000000號整編後門牌號
09 碼為雲林縣○○鄉○○村○○○路○段○○○巷○○號。
- 10 3.系爭建物由科毅公司所出資興建。
- 11 4.原告於107年10月16日具狀向本院民事執行處聲明其就已
12 拍定之系爭土地及同段363-12地號土地，有依同樣條件優
13 先購買之權，並提出原證5讓渡合約書原本、原證6借據
14 及本票影本為證，本院民事執行處以原告所提出之上開書
15 證，形式上尚難認已構成民法第425條之1、土地法第10
16 4條等優先購買權，通知原告應另行提起訴訟解決。

17 (二)本件之爭點：

- 18 1.原告是否已取得系爭建物之事實上處分權？
- 19 2.原告依據民法第425條之1第1項及土地法第104條第1
20 項之規定，主張其對系爭土地有優先購買權存在，是否有
21 理由？

22 五、本院之判斷：

23 (一)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
24 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
25 。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否
26 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險
27 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年度台
28 上字第1031號判決意旨參照）。本件原告主張其就本件執行
29 已拍定之系爭土地及同段363-12地號土地，有依同樣條件優
30 先購買之權，為本院民事執行處所不採，則原告就系爭土地
31 是否有優先購買權存在已有爭執，如不訴請確認，原告在私

01 法上之地位將有受侵害之危險，參諸前開說明，原告提起本
02 件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，應堪認定。

03 (二)原告是否已取得系爭建物之事實上處分權？

04 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
05 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證，係指就
06 爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而
07 言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無
08 從認定其主張為真正。本件原告主張其已取得系爭建物事
09 實上處分權乙情，固為被告何佳瑋所不爭執，但為被告洪
10 在明所否認，自應先由原告就此有利於己之事實，負舉證
11 之責任，倘若原告不能證明其已取得系爭建物事實上處分
12 權之事實為真，依前開說明，即應駁回原告之請求。

13 2.經查：

14 (1)原告雖提出水費通知單、電費繳費通知單、收到登記單
15 回條、敬告用戶書、借據、本票、廠房及辦公室租賃契
16 約等為證（見本院卷第33-45、51-55、479-489頁）
17 ，惟水費通知單只能證明門牌號碼雲林縣○○鄉○○村
18 ○○○路○段000巷00號所使用之自來水，是被告何佳
19 瑋所申請；電費繳費通知單、收到登記單回條及敬告用
20 戶書均僅能證明363-5地號土地上電號00000000000之
21 電錶原是被被告何佳瑋所申請，之後由原告單獨辦理用電
22 戶名變更為原告，電號00000000000、00000000000電
23 錶則均是由蘇麟貴所申請；借據及本票，充其量僅能證
24 明被告何佳瑋自101年9月4日起至102年10月29日止
25 共積欠原告1,400萬元債務之事實；廠房及辦公室租賃
26 契約亦僅能證明原告將系爭建物出租予訴外人吳東昇、
27 林麗華即佑尚昇機械工程行、杰森實業有限公司，均無
28 從據以證明原告已取得系爭建物之事實上處分權，而為
29 有利於原告之認定。

30 (2)原告雖另提出讓渡合約書為證（見本院卷第47-49頁）
31 ，然查原告於訴外人台中商業銀行股份有限公司聲請假

01 扣押被告何佳瑋所有系爭土地及363-12地號土地，本院
02 民事執行處於102年12月11日至現場查封時，原告陳稱
03 系爭建物已讓渡予原告及富有公司，並提出讓渡合約書
04 2份為證（見本院卷第179-191頁），其中一份讓渡合
05 約書所記載之讓與人為科毅公司，頂受人為富有公司，
06 見證人為訴外人永澤科技工程有限公司，另一份讓渡合
07 約書所記載之讓與人則係被告何佳瑋、頂受方記載富有
08 公司，頂受人卻記載為原告，並無見證人（見本院卷第
09 189-191頁），與原告起訴時所提出之讓渡合約書（見
10 本院卷第47-49頁）皆不一致，業經本院依職權調取本
11 院102年度司執全助字第157號執行卷查明屬實。則系
12 爭建物究係科毅公司所有，或係被告何佳瑋所有？究係
13 讓渡予原告，或係讓渡予富有公司？已屬有疑。

- 14 (3) 證人即科毅公司法定代理人陳君傑於本院108年6月11
15 日行言詞辯論時到庭證稱：系爭建物屬於科毅公司的資
16 產，目前在結算申報上還有記載，科毅公司於102年10
17 月30日停業，當初有與被告何佳瑋達成協議，地上物都
18 歸被告何佳瑋所有，因為科毅公司於102年經營不善，
19 所以這部分還沒有做任何的轉移。被告何佳瑋與原告或
20 科毅公司與富有公司，本來就有讓渡的行為，我們同意
21 這些讓渡的行為，科毅公司及被告何佳瑋與原告有債務
22 的問題，因為公司經營不善，所以有做同意讓渡的行為
23 。我印象當是科毅公司讓渡與富有公司，因為當時科毅
24 公司與富有公司有一些債權債務，被告何佳瑋與原告也
25 有一些債權債務，所以被告何佳瑋也有做一個讓渡的行
26 為。廠房本身是空的，第一次讓渡給富有公司，後來因
27 為廠房施工之後有一些吊車、機具、辦公室的電腦等資
28 產，好像是因為金額部分不足，需要將廠房裏面的機器
29 設備一併讓渡，所以才做第二次的讓渡，這樣債權人才
30 認為足以清償他的債權。因為科毅公司是在10月30日經
31 營不善宣布倒閉，在此之前一個禮拜有點兵荒馬亂，很

多債權人需要有些證明，這些白紙黑字內容是一樣的話，當初講好廠房及設備部分都屬於富有公司所有，因為欠他們錢，他們認為這樣才足夠等語（見本院卷第544-547頁），並提出協議書為證（見本院卷第553頁）。

(4) 協議書上記載：「茲因何佳瑋名下所有之雲林縣麥寮鄉許厝寮許厝寮小段363-2、363-5土地權利範圍全部及其上本有雲林縣○○鄉○○村000 0000號農舍，同意將上開農舍拆除並將空地提供予科毅工程股份有限公司做為興建辦公室、員工宿舍及鋼構棚架廠房之用。若日後科毅工程股份有限公司停止營業不再使用上開地上物時，則為補償何佳瑋提供土地供科毅工程股份有限公司使用及農舍遭拆除之損失，同意將上開地上物之所有權讓渡予何佳瑋。為恐口說無憑，特立本協議書為證。」（見本院卷第553頁）。

(5) 由證人陳君傑及協議書所載內容，可知系爭建物係科毅公司所出資興建，科毅公司於102年1月3日與被告何佳瑋達成協議，由被告何佳瑋提供系爭土地供科毅公司興建系爭建物，作為科毅公司之辦公室、員工宿舍及廠房使用，若科毅公司「停止營業」不再使用系爭建物時，科毅公司同意將系爭建物之所有權讓予被告何佳瑋，用以補償被告何佳瑋提供系爭土地予科毅公司使用及拆除系爭土地上原有農舍所受之損失。又科毅公司係於102年10月30日停止營業，而被告何佳瑋讓渡系爭建物予原告及科毅公司讓渡系爭建物予富有公司之讓渡合約書上記載轉讓日期為102年10月25日，斯時科毅公司尚未停止營業，系爭建物應仍屬科毅公司所有，被告何佳瑋並無權將系爭建物讓渡予原告。且證人陳君傑亦證稱科毅公司是將系爭建物及設備讓渡予富有公司，再佐以被告何佳瑋於107年11月26日提出民事陳報狀予本院民事執行處時（見本院卷第513-514頁），於該書狀亦記載：「一、雲林縣○○鄉○○○段○○○○段00000 000

000 0000000地號土地（以下簡稱系爭土地）財產所有人為陳報人所有。由於陳報人擔任債務人科毅公司總經理一職，而科毅公司在麥寮鄉承攬有工程，需廠房及宿舍以為營運，故徵得陳報人之同意，因此由科毅公司在系爭土地上興建廠房及員工宿舍。惟為免日後有所謂租金及其它權利之糾葛，故陳報人與科毅公司約定若該地上物科毅公司不再使用時，則需將所有權讓渡予陳報人。…三、100年10月間（應係102年10月間之誤載），富有起重公司及其負責人吳珠玲對於已到期之債權要處理，故始書立讓渡合約書做為抵償債務之處理。但因彼時科毅公司尚未決定結束營業，故基於上開約定尚未成就，故分別由陳報人與吳珠玲；科毅公司與富有起重公司書立讓渡合約書，以為讓渡之證明」，所陳述之內容與證人陳君傑及協議書所載相符。又系爭建物為未辦理所有權保存登記之建物，不得移轉所有權，僅能讓與事實上之處分權，因此當科毅公司於102年10月25日將系爭建物讓渡予富有公司時，富有公司即取得系爭建物之事實上處分權，被告何佳瑋即無權再將系爭建物讓渡予原告。

3.從而，原告主張其已取得系爭建物之事實上處分權，尚非有據。

(三)科毅公司於102年10月25日將系爭建物讓渡予富有公司時，富有公司即取得系爭建物之事實上處分權，被告何佳瑋並未取得系爭建物之事實上處分權，故無民法第425條之1第1項所規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情形，且原告並未取得系爭建物之事實上處分權，已如前述。是原告主張其就系爭土地有租賃關係存在，進而依據土地法第104條第1項「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」之規定，主張其就本件執行所拍定之系爭土地有優先購買權存在，即非有理。

六、綜上所述，原告依據民法第425條之1第1項及土地法第10

01 4 條第 1 項之規定，主張其就本件執行所拍定之系爭土地，
02 有依同樣條件優先購買之權，為無理由，應予駁回。
03 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
04 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
05 與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

07 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

08 民事第一庭 法官 蔡碧蓉

09 以上正本係照原本作成。

10 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（須
11 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

13 書記官 林惠鳳