

臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度上字第271號

上訴人 吳珠玲
訴訟代理人 林重仁律師
被上訴人 何佳瑋
洪在明

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國108年9月3日臺灣雲林地方法院第一審判決（107年度訴字第601號）提起上訴，本院於109年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由
甲、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年度台上字第1031號判決意旨參照）。本件上訴人主張其就原審法院107年度司執字第13626號強制執行事件（下稱本件執行）已拍定之坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○段00000000000地號土地（下稱系爭土地）及同段000-00地號土地，就系爭土地有依同樣條件優先購買之權，為原審法院民事執行處所不採，則上訴人就系爭土地是否有優先購買權存在已有爭執，如不訴請確認，其在私法上之地位將有受侵害之危險，參諸前開說明，上訴人提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，應堪認定。

二、被上訴人何佳瑋經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 乙、實體方面：

02 一、上訴人主張：(一)系爭土地為被上訴人何佳瑋所有，何佳瑋於
03 民國（下同）100年7月18日取得系爭土地時係訴外人科毅工
04 程有限公司（下稱科毅公司）股東，遂提供系爭土地予科毅
05 公司建築辦公室、廠房（指一層組合屋及鋼構鐵皮棚架，原
06 門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村0000000號，現整編為雲
07 林縣○○鄉○○村○○○路○段○○○巷○○號，下稱系爭建物
08 ）作為營業使用，何佳瑋並與科毅公司協議若日後科毅公司
09 停止營業不再使用地上物時，同意地上物所有權讓渡予何佳
10 瑋。嗣科毅公司於102年10月間經營不善而自系爭建物遷出
11 ，上開協議科毅公司停止營業不再使用地上物之條件即成就
12 ，何佳瑋取得系爭建物事實上處分權。因何佳瑋與科毅公司
13 積欠伊逾新台幣（下同）2,000萬元，伊遂於102年10月25日
14 與何佳瑋、科毅公司（法定代理人陳君傑）三方協議，由何
15 佳瑋將系爭建物及屋內設備以800萬元讓渡予伊，抵銷其中
16 800萬元債務，再於102年10月29日由伊與何佳瑋協議債權餘
17 額為1,400萬元。伊雖於102年10月25日與何佳瑋、科毅公司
18 同時簽訂三式讓渡書，讓與方有記載何佳瑋、科毅公司，頂
19 受方亦有記載上訴人、富有公司之別，但均係為確保伊得從
20 何佳瑋或科毅公司取得系爭建物之事實上處分權，其真意均
21 係以伊為系爭建物權利之受讓主體，以實現伊之債權。(二)系
22 爭土地於原審法院本件執行進行第三次拍賣時，由被上訴人
23 洪在明得標，伊知悉上情後，於107年10月16日具狀向執行
24 法院聲明行使優先承買權，執行法院認為形式上難以認定伊
25 有民法第425條之1及土地法第104條規定之優先購買權，拒
26 絕伊優先承買。系爭建物雖係未辦理保存登記之建物，無從
27 依所有權登記認定所有人為何人，然系爭建物除前地主即訴
28 外人蘇麟貴所留下之電錶由何佳瑋繼續使用外，水、電皆係
29 何佳瑋所申請，並於106年12月15日變更為伊名義。系爭建
30 物與系爭土地原均屬何佳瑋所有，伊於102年10月25日取得
31 系爭建物事實上處分權，依民法第425條之1第1項規定，伊

01 與何佳瑋就系爭土地已成立法定租賃關係，且系爭土地出賣
02 時，不因系爭建物未辦理保存登記而影響伊依土地法第104
03 條規定之優先購買權，是系爭土地因本件執行拍賣時，伊自
04 得依土地法第104條第1項之規定行使優先購買權。原審為伊
05 敗訴之判決，尚有未洽，為此，提起上訴。並聲明：1.原判
06 決廢棄。2.確認上訴人就原審法院本件執行拍賣之系爭土地
07 有優先購買權存在。3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔
08 。

09 二、洪在明則以：(一)上訴人陳稱何佳瑋及科毅公司積欠上訴人逾
10 2,000萬元，卻協商由何佳瑋一人償還，有違常理。若上訴
11 人與何佳瑋間之債務為2,000萬元，何佳瑋以讓渡系爭建物
12 抵銷其中800萬元債務，為何尚積欠1,400萬元，差距200萬
13 元，金額不相吻合。且何佳瑋拆除地上農舍提供系爭土地給
14 科毅公司使用，以科毅公司使用期間（102年1月3日至同年
15 10月25日）最高租金計算為112,123元，並採最有利農舍所
16 有權人重估造價之殘值210,728元（依67年5月31日取得使用
17 執照至102年1月3日約34年計算），何佳瑋最高損失僅為
18 322,851元，然系爭建物及機具設備讓渡估價竟高達800萬元
19 ，顯不相當，亦不合理。(二)科毅公司與富有起重工程有限公
20 司（下稱富有公司）間確有債務，有支付命令為證，科毅公
21 司於停止營業前，即因處理公司債務，將系爭建物、機器設
22 備等地上物讓渡予富有公司，上訴人與何佳瑋、科毅公司係
23 先後書立三式讓渡合約書，系爭建物於第一次讓渡即由科毅
24 公司讓渡予富有公司，已由富有公司取得事實上處分權，何
25 佳瑋並無權將系爭建物讓渡予上訴人。嗣後之讓渡均與系爭
26 建物無關，(三)由內政部地政司全球資訊網查詢系爭建物之門
27 牌雲林縣○○鄉○○村○○○路○段○○○巷○○號，係坐落在
28 000-0地號上；000-0地號土地前所有權人即蘇麟貴所留下之
29 電錶（電號：00-00-0000-00-0）由何佳瑋繼續使用，上訴
30 人所提出之全部證物，均無涉000-0地號土地，無從證明對
31 000-0地號土地有優先購買權存在，上訴人僅提出000-0地號

土地之用電證明，並非提出系爭建物之用電證明。且上訴人陳稱於102年10月25日自何佳瑋受讓系爭建物，卻遲至106年12月15日系爭土地即將被拍賣前，才辦理000-0地號土地之用電過戶，動機可議。況系爭建物仍由何佳瑋設籍使用中，實難證明上訴人已取得系爭建物之事實上處分權。(四)又000-0地號土地上搭蓋簡單之鋼構鐵皮棚架，南側、東側下方無牆壁，000-0地號土地上興建的是組合式房屋，均係易於遷移之臨時性建物，系爭建物遷移只需遷移費用，不減損其價值，不同於永久性房屋拆除即損壞。另鋼構鐵皮棚架非四面均有牆壁，與房屋之建築有別。上訴人以系爭土地上有簡易附著鋼構鐵皮棚架、組合式房屋等建物或工作物，即主張具土地法第104條第1項規定之優先購買權，恐有誤解等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.上訴駁回。2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、被上訴人何佳瑋經合法通知，未於本院言詞辯論期日到場，惟據其於原審陳述略以：伊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伊。102年10月25日伊與科毅公司均有書面同意將系爭建物及機械設備讓渡予上訴人及上訴人擔任負責人之訴外人富有公司，作為債務之抵銷。系爭土地原地上建物由雲林縣○○鄉公所核發之(67)(麥)鄉營使字第000號房屋使用執照、蘇麟貴名義申請之電費單2份、伊名義之水費及電費單據，均係伊所交付，用以證明有讓渡系爭建物事實上處分權之情事。惟上訴人有無提起確認之訴之法律上利益，及系爭土地有無優先購買權存在仍有爭議等語，資為抗辯。

四、兩造不爭執事項

(一)原審法院民事執行處於107年10月3日進行何佳瑋所有之系爭土地(權利範圍均為全部)及同段000-00地號土地之第三次拍賣程序，上開三筆土地由洪在明以最高標總價8,062,000

元拍得。

(二)系爭土地上現有門牌號碼為雲林縣○○鄉○○村○○○路○○○巷○○號之系爭建物(含一層鐵皮組合屋及鋼骨鐵皮棚架)，門牌整編前為同鄉○○村○○○0-000號(原審卷第203-205頁)。

(三)系爭建物由訴外人科毅公司出資興建。

(四)上訴人於107年10月16日具狀向原審法院民事執行處聲明其就已拍定之系爭土地，有依同樣條件優先購買之權，並提出原證5讓渡合約書原本、原證6借據及本票影本為證(107年度司執字第13626號卷三第78-84頁，原審卷第127-129頁、第51-55頁)，原審法院民事執行處以上訴人所提出之上開書證，形式上尚難認已成立民法第425條之1之租賃關係及符合土地法第104條之優先購買權，通知上訴人應另行提起訴訟解決。

五、得心證之理由

(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，土地法第104條第1項定有明文。又土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將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時，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，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制，為民法第425條之1第1項所明定。本件上訴人主張其於102年10月25日自何佳瑋受讓系爭建物之事實上處分權，依民法第425條之1第1項之規定，於系爭土地成立法定租賃關係，並依土地法第104條第1項之規定，對拍定之系爭土地有優先購買權，既為洪在明否認，並以前詞置辯，則本件首應審究者為，上訴人是否自何佳瑋受讓而取得系爭建物之事實上處分權？上訴人就系爭土地是否具備民法第425條之1第1項所定之法定租賃權而具有土地法第104條第1項之優先購買權？

01 (二)上訴人是否取得系爭建物之事實上處分權？

02 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，
03 民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證，係指就爭訟
04 事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若
05 所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其
06 主張為真正。本件上訴人主張其已取得系爭建物事實上處分
07 權乙情，固為何佳瑋於原審所不爭執，但為洪在明所否認，
08 自應先由上訴人就此有利於己之事實，負舉證之責任。

09 2.經查：

10 (1)上訴人雖提出水費通知單、電費繳費通知單（繳費憑證）
11 、收到登記單回條、敬告用戶書、其與何佳瑋102年10月
12 29日借據、何佳瑋為發票人之本票2紙、廠房及辦公室租
13 賃契約3份等為證（見原審卷第33-45、51-55、479-489頁
14 ），惟水費通知單只能證明門牌號碼雲林縣○○鄉○○村
15 ○○○路○段000巷00號所使用之自來水，是何佳瑋所申
16 請；電費繳費通知單、收到登記單回條及敬告用戶書均僅
17 能證明000-0地號土地上電號000000000000之電錶用電戶原
18 為何佳瑋申請，於106年12月15日辦理過戶，用電戶變更
19 為上訴人名義，電號000000000000、000000000000電錶之用
20 電戶於107年間是蘇麟貴名義；而102年10月29日之借據及
21 本票2紙，充其量僅能證明上訴人與何佳瑋協議後，何佳
22 瑋自101年9月4日起至102年10月29日止共積欠上訴人1,40
23 0萬元債務，由何佳瑋簽發面額各400萬元及800萬元之本
24 票交付上訴人及另提供不動產設定第二順位抵押權以擔保
25 之事實；至於廠房及辦公室租賃契約亦僅能證明上訴人將
26 系爭建物分別出租訴外人吳東昇、林麗華即佑尚昇機械工
27 程行、杰森實業有限公司之事實，均無從據以證明上訴人
28 已取得系爭建物之事實上處分權，而為有利於上訴人之認
29 定。

30 (2)上訴人起訴時另提出讓渡合約書為證（見原審卷第47-49
31 頁，下稱讓渡合約書A1），用以證明上訴人自何佳瑋受讓

01 系爭建物之事實，其上記載之讓與方為何佳瑋，頂受方為
02 吳珠玲，以積欠款800萬元轉讓辦公室宿舍廠房地址：雲
03 林縣○○鄉○○村0000000號（即系爭建物整編前之門
04 牌）及合約書附件之設備，轉讓日期：102年10月25日，
05 見證人：永澤科技工程有限公司，該合約書立書人欄何佳
06 瑋部分僅為印刷字體，無簽名、印文，上訴人嗣於原審10
07 8年1月22日辯論期日，始提出內容相同之讓渡合約書，立
08 書人欄何佳瑋下已有何佳瑋之印文（見原審卷第127-129
09 頁，下稱讓渡合約書A2）。然訴外人台中商業銀行股份有
10 限公司聲請假扣押何佳瑋所有系爭土地及000-00地號土地
11 ，原審民事執行處人員於102年12月11日至現場查封時，
12 上訴人陳稱：何佳瑋及其科毅公司因積欠伊及富有公司款
13 項，所以系爭建物頂讓給伊及富有公司等語（見原審卷第
14 181-183頁），並當場提出讓渡合約書2份為證（見原審卷
15 第185-191頁），其中一份讓渡合約書所記載之讓與方為
16 科毅公司，頂受方為富有公司，見證人為訴外人永澤科技
17 工程有限公司，均蓋有公司大、小章（見原審卷第185-18
18 7頁，下稱讓渡合約書B），另一份讓渡合約書所記載之讓
19 與方則係何佳瑋、頂受方為富有公司，立書人欄頂受人卻
20 記載為上訴人，並無見證人（見原審卷第189-191頁，下
21 稱讓渡合約書C），與上訴人起訴時所提出之讓渡合約書
22 A1（見原審卷第47-49頁）皆不一致，並經本院依職權調
23 取原審法院102年度司執全助字第157號執行卷查明屬實。
24 上訴人雖主張上開讓渡合約書讓與方與頂受方之記載雖有
25 不同，但均係為確保上訴人得從何佳瑋或科毅公司取得系
26 爭建物之事實上處分權，其真意均係以上訴人為系爭建物
27 權利之受讓主體云云，然而，關於為抵償800萬元債務而
28 讓與系爭建物及設備之讓渡合約書，前後出現上述四種版
29 本，不僅內容相互矛盾，讓渡系爭建物之事實上處分書究
30 係科毅公司所有，或何佳瑋所有？究竟是抵償何人積欠之
31 800萬元債務？及受讓人究係上訴人，抑或富有公司？權

01 利義務關係混沌不明，實屬有疑。

- 02 (3) 證人即科毅公司法定代理人陳君傑於原審108年6月11日言
03 詞辯論時結證陳述：科毅公司由伊於97年5月2日設立，何
04 佳瑋同時為股東，因為公司在○○有標到工作，需要廠房
05 、辦公室、宿舍，所以由科毅公司出資興建系爭建物，屬
06 於科毅公司的資產，目前在結算申報上還有記載，科毅公
07 司有跟富有公司借錢，何佳瑋是科毅公司總經理，好像跟
08 上訴人也有一些借貸關係，科毅公司於102年10月30日停
09 業，當初有與何佳瑋做一個協議，因為他私人出這塊土地
10 ，地上物都歸何佳瑋所有，當時系爭土地上有一個豬舍，
11 因為需要廠房所以就整個拆除。科毅公司於102年經營不
12 善，所以這部分還沒有做任何的轉移。何佳瑋與上訴人或
13 科毅公司與富有公司，本來就有讓渡的行為，我們同意這
14 些讓渡的行為，科毅公司及何佳瑋與上訴人有債務的問題
15 ，因為公司經營不善，所以有做同意讓渡的行為。伊印象
16 當時是科毅公司讓渡給富有公司，因為當時科毅公司與富
17 有公司有一些債權債務，何佳瑋與上訴人也有一些債權債
18 務，所以何佳瑋也有做一個讓渡的行為。廠房本身是空的
19 ，第一次讓渡給富有公司，後來因為廠房施工之後有一些
20 吊車、機具、辦公室的電腦等資產，好像是因為金額部分
21 不足，需要將廠房裏面的機器設備一併讓渡，所以才做第
22 二次的讓渡，這樣債權人才認為足以清償他的債權，是清
23 償科毅公司積欠富有公司的債務。據我所知科毅公司有欠
24 富有公司債務，有跟富有公司週轉一些資金，有請何佳瑋
25 跟富有公司調度錢，是先處理廠房的部分，後來再處理機
26 械設備，當初是講好廠房及設備部分都屬於富有公司所有
27 ，因為欠他們錢，他們認為這樣才足夠等語（見原審卷第
28 544-547頁），並提出102年1月3日協議書為證（見原審卷
29 第553頁）。其次，原審法院曾於108年2月13日勘驗現場
30 ，門牌雲林縣○○鄉○○○路○段○○○巷○○號圍牆內有一
31 層鐵皮組合屋、二層鐵皮組合屋及鋼骨鐵皮棚架，000-0

01 地號上有一層鐵皮組合屋及二層鐵皮組合屋，000-0地號
02 上則有鋼骨鐵皮棚架。一層鐵皮組合屋有三間辦公室、男
03 廁、女廁及員工宿舍，其中一間辦公室由上訴人所經營之
04 富有公司使用，其餘二間辦公室閒置中，鋼骨鐵皮棚架內
05 之機械設備上噴有不同公司名稱，應係由不同公司在使用
06 等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見原審卷第155-
07 163頁），並經陳君傑於原審作證時，指明第159頁下圖、
08 160頁上圖、161頁下圖、162頁上、下圖、163（筆錄誤繕
09 為106）頁上圖現場照片（即現場照片編號②、③、⑥至
10 ⑨所示一層組合屋、鋼骨鐵皮棚架）是科毅公司出資興建
11 之系爭建物（見原審卷第543頁），則依證人陳君傑上開
12 證言，科毅公司是因積欠富有公司債務，在富有公司要求
13 下，第一次協議將廠房（即系爭建物）讓渡給富有公司，
14 後來因抵償金額不足，始再將廠房內的機具及辦公室電腦
15 設備等資產做第二次的讓渡，明確證述讓渡的對象是富有
16 公司，以抵償科毅公司積欠富有公司之債務。

- 17 (4) 依陳君傑提出前述102年1月3日協議書，立協議書人為何
18 佳瑋與科毅公司，記載「茲因何佳瑋名下所有之雲林縣○
19 ○鄉0000000段000-0、000-0土地權利範圍全部及
20 其上本有雲林縣○○鄉○○村0000000號農舍，同意將
21 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
22 興建辦公室、員工宿舍及鋼構棚架廠房之用。若日後科毅
23 工程股份有限公司停止營業不再使用上開地上物時，則為
24 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
25 遭拆除之損失，同意將上開地上物之所有權讓渡予何佳瑋
26 。為恐口說無憑，特立本協議書為證。」（見原審卷第55
27 3頁），綜合證人陳君傑之證言及協議書內容，可知系爭
28 建物係科毅公司出資興建，科毅公司於102年1月3日與何
29 佳瑋達成協議，由何佳瑋提供系爭土地供科毅公司興建系
30 爭建物，作為科毅公司之辦公室、員工宿舍及廠房使用，
31 若科毅公司「停止營業」不再使用系爭建物時，科毅公司

01 同意將系爭建物之所有權讓予何佳瑋，用以補償何佳瑋提
02 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
03 受之損失。復參酌證人陳君傑於原審證述：當下公司面臨
04 經營不善的時候，有債權的人很急，希望公司給他一些擔
05 保，所以就會逼著何佳瑋給他一些承諾，因為科毅公司是在
06 在10月30日經營不善宣布倒閉，在此之前的一個禮拜有點
07 兵荒馬亂，很多債權人需要有些證明，這些白紙黑字內容
08 是一樣的等語（見原審卷第547頁），足認科毅公司在停
09 止營業之前，即因面臨債權人急於催討債務，致何佳瑋在
10 情急下書立相同內容的讓渡合約書交付債權人以應急，此
11 應為前述102年10月25日讓渡合約書會出現A1、A2、B、C
12 四個版本的緣故，上述四份合約書書立日期均係在科毅公
13 司尚未停止營業之前，應債權人之要求而為，非在102年
14 10月30日科毅公司停止營業之後，而陳君傑已明確證述，
15 科毅公司為抵償積欠富有公司債務，第一次即已將系爭建
16 物讓渡予富有公司，斯時科毅公司尚未停止營業，系爭建
17 物應仍屬科毅公司所有，何佳瑋並未取得系爭建物事實上
18 處分權，自無權將系爭建物讓渡予上訴人。再佐以何佳瑋
19 於107年11月27日提出民事陳報狀予原審民事執行處時（
20 見原審卷第513-514頁），於該書狀亦記載「一、雲林縣○
21 ○鄉○○○段○○○○段000000000000000000地號土地
22 （以下簡稱系爭土地）財產所有人為陳報人（即何佳瑋）
23 所有。由於陳報人擔任債務人科毅公司總經理一職，而科
24 毅公司在○○鄉承攬有工程，需廠房及宿舍以為營運，故
25 徵得陳報人之同意，因此由科毅公司在系爭土地上興建廠
26 房及員工宿舍。惟為免日後有所謂租金及其它權利之糾葛
27 ，故陳報人與科毅公司約定若該地上物科毅公司不再使用
28 時，則需將所有權讓渡予陳報人。…三、100年10月間（應
29 係102年10月間之誤載），富有起重公司及其負責人吳珠
30 玲對於已到期之債權要處理，故始書立讓渡合約書做為抵
31 償債務之處理。但因彼時科毅公司尚未決定結束營業，故

01 基於上開約定尚未成就，故分別由陳報人與吳珠玲；科毅
02 公司與富有起重公司書立讓渡合約書，以為讓渡之證明」
03 ，所陳述之內容與證人陳君傑及上開102年1月3日協議書
04 所載相符，並經本院調取原審法院107年度司執字第13626
05 號執行卷查閱無訛。又系爭建物為未辦理所有權保存登記
06 之建物，不得移轉所有權，僅能讓與事實上之處分權，因
07 此當科毅公司於102年10月25日將系爭建物讓渡予富有公
08 司時，富有公司即取得系爭建物之事實上處分權，何佳瑋
09 自無權再將系爭建物讓渡予上訴人。

10 3.從而，上訴人爰引讓渡合約書A2主張其自何佳瑋受讓系爭建
11 物時，科毅公司已停止營業，系爭建物之事實上處分權業已
12 歸屬何佳瑋，其已自何佳瑋受讓取得系爭建物之事實上處分
13 權乙節，與上述事證不符，尚非有據。

14 (三)上訴人就系爭土地是否成立民法第425條之1第1項之租賃關
15 係？

16 1.按土地法第104條關於基地或房屋優先購買權之規定，旨在
17 使房屋與基地之所有權合歸於一人所有，使法律關係單純化
18 ，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。故必須對於基地有地上權
19 、典權或租賃關係之存在，始有該條優先購買權之適用。而
20 民法第425條之1第1項所定土地所有人與房屋所有人成立租
21 賃關係之前，必須土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而
22 僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時
23 或先後讓與相異之人之情形，始有其適用。又土地及其土地
24 上之房屋同屬一人所有，須以該房屋於土地或房屋讓與時業
25 已存在為要（最高法院94年度台上字第551號、102年度台上
26 字第1508號裁判要旨參照）。

27 2.科毅公司於102年10月25日將系爭建物讓渡予富有公司時，
28 富有公司即取得系爭建物之事實上處分權，何佳瑋並未取得
29 系爭建物之事實上處分權，斯時系爭土地固為何佳瑋所有，
30 但系爭建物之事實上處分權已歸屬於富有公司，則系爭建物
31 與基地即非屬同一人所有，不符合民法第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，上訴人既未取得系爭建物之事實上處分權，是其主張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，上訴人並未受讓取得系爭建物之事實上處分權，自無就系爭土地成立民法第425條之1第1項所定之租賃關係，則其依土地法第104條第1項之規定主張就本件執行拍定之系爭土地有依同樣條件優先購買權，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 吳 森 豐
法 官 孫 玉 文
法 官 林 逸 梅

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
書 記 官 鄭 信 邦

01 【附註】

02 民事訴訟法第466條之1：

03 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
04 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
06 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
07 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 民事訴訟法第466條之2第1項：

09 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
10 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。