臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度重上字第40號

上　訴　人　得恩機電工業股份有限公司
法定代理人　蘇雅各
訴訟代理人　李玲玲律師
被上訴人　林家澤
訴訟代理人　吳春生律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，上訴人對於中華民國107 年1 月23日臺灣橋頭地方法院105 年度重訴字第191 號第一審判決提起上訴，本院於108 年9 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

確認上訴人就臺灣高雄地方法院民國一０四年度司執字第五六四九五號強制執行事件，於一０四年十一月三十日以新臺幣壹仟捌佰陸拾壹萬貳仟元，拍定高雄市○○區○○段○○○○○號、應有部分六０００分之四六０七土地之優先購買權存在。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人蘇王雪與林慶山共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），應有部分依序為4607/6000（下稱系爭應有部分）、2786/12000。系爭土地之使用分區為農業區，非屬修正後農業發展條例（下稱農發條例）所指之耕地。蘇王雪與林慶山就系爭土地訂有分管契約，約定土地北邊由蘇王雪管理使用，蘇王雪並將其分管土地出租予上訴人，供建築工廠、倉庫及員工宿舍使用，上訴人亦於該土地上興建共用門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號如高雄市岡山地政事務所（下稱岡山地政）民國103 年12月23日複丈成果圖（附於臺灣高雄地方法院【下稱高雄地院】103 年度重訴字第340 號分割共有物之訴【下稱另案】事件卷，下稱另案附圖）所示編號1017⑴建物（333.5 平方公尺）、1017⑵建物（218.13平方公尺）、1017⑶建物（1,332.

48平方公尺）、1017⑷建物（34.82 平方公尺）未辦理保存登記之建物（下合稱系爭建物）。嗣高雄地院民事執行處（下稱執行法院）以104 年度司執字第56495 號強制執行事件（系爭執行事件）拍賣蘇王雪所有系爭土地之系爭應有部分，並由被上訴人於104 年11月30日以總價新台幣（下同）18,612,000元拍定。而上訴人為系爭土地承租人，依民法第426 條之2 第1 項及土地法第104 條第1 項規定，得主張優先購買權，惟遭否認，自有訴請確認優先購買權存在之必要等情。爰依前揭規定，聲明：確認上訴人就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買權存在。

二、被上訴人則以：否認蘇王雪與上訴人就系爭土地訂有租賃契約，且上訴人並未證明系爭建物為其出資興建而原始取得所有權。其次，上訴人自86年1 月15日起，向蘇王雪承租系爭土地，然其租期已於101 年1 月15日屆滿。嗣上訴人雖又自101 年1 月16日與蘇王雪簽訂土地租約，約定租期自同日起至116 年1 月15日止，惟執行法院早於95年6 月30日即以假扣押查封系爭土地，則依強制執行法第51條第2 項規定，蘇王雪自該日起，喪失對系爭土地之處分能力，故系爭租約無效。又縱認蘇王雪仍得出租系爭土地，然系爭土地之使用分區為農業區，上訴人於土地上興建系爭建物供作廠房之用，亦違反農地農用之強制規定；且系爭土地非建築用地，不屬土地法第104 條規定所指基地之範圍，上訴人不得依該規定主張優先購買權，故上訴人主張均屬無據等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）確認上訴人就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買權存在。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

（一）蘇王雪、林慶山共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地，權利範圍依序為4607/6000 、2786/12000。系爭土地現況如原審106 年4 月12日勘驗筆錄所載，土地使用分區為農業區，並非修正後農發條例所指之耕地。

（二）執行法院以104 年度司執字第56495 號強制執行事件，拍賣蘇王雪所有系爭土地之系爭應有部分，並由被上訴人於104 年11月30日以總價18,612,000元拍定。

（三）門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號為上訴人廠區內（坐落高雄市○○區○○段○○○

蘇王雪承租系爭土地，供上訴人建築工廠、倉庫及員工宿舍等設施之用，因僅為口頭約定，故屬不定期租賃契約（見本院卷第113 頁背面）等語，惟為被上訴人所否認。

2、上訴人陳稱：伊自70幾年間起，即向蘇王雪承租系爭土地，並與蘇王雪於86年1 月15日訂立土地租賃契約，承租系爭土地面積6,066 平方公尺，約定供上訴人建築工廠、倉庫及員工宿舍等設施，租金每月2 萬元，租期自86年1 月15日起至101 年1 月15日止。雙方並於101 年1 月16日續約，約定月租金仍為2 萬元，租期自101 年1 月16日起至116 年1 月15日止，自103 年6 月起，每月租金則變更為25,000元，惟未簽訂書面契約，僅以口頭約定，其於原審提出之上開書面租約2 份，係應執行法院要求，始由上訴人與蘇王雪於事後補作，然仍與租賃事實相符（見本院卷第59頁）等語。經查，上訴人主張上情，業據上訴人之廠長林清參於原審到庭證述：伊於76年間任職於上訴人處，即知悉上訴人之廠房所在土地，有部分是跟他人承租（見原審卷二第114 頁）等語；暨上訴人之會計曹玲珍於原審到庭證稱：伊約於93年間前往上訴人處任職，上班時即知悉上訴人有承租土地，是租用1017地號土地（即系爭土地），上訴人因承租土地，所以要幫忙繳納土地稅，稅單來都是上訴人去繳納，稅單是直接寄到上訴人處，每月租金2 萬元，後來有漲價，給付租金方式，是現金放入信封袋，交給蘇王雪兒子即訴外人蘇信仲，而蘇信仲會在1 張書寫租金2 萬元的紙條上簽收（見原審卷二第116-118 頁）等詞綦詳，復與上訴人提出支出傳票記載支付租金情形（見原審卷一第169-255 頁）大致相符，則上訴人主張其早自70幾年間起，即向蘇王雪承租系爭土地之部分土地，約定租金每月2 萬元，並自103 年間起調漲租金為每用25,000元，以供建築廠房等設施等情，即堪採信。其次，系爭土地總面積為7,901.19平方公尺，蘇王雪登記取得系爭土地之應有部分為6000分之4607，林慶山登記取得應有部分

為12000分之2786乙節，為兩造不爭執，並有第二類謄本附卷（見原審卷一第7頁）可稽，堪可認定。而依蘇王雪取得上開土地應有部分，按土地總面積換算結果約為6,066.80平方公尺（小數點以下取2位，四捨五入），則上訴人主張其與蘇王雪成立之系爭租約，承租土地面積約為6,066平方公尺（見原審卷一第134頁）乙節，並援引上訴人為向執行法院陳報承租系爭土地，而與蘇王雪事後補簽訂之書面租賃契約（見原審卷一第10-11頁），載明承租土地面積為6,066平方公尺為證，即非無據。此外，參諸上訴人主張蘇王雪早與林慶山達成分管系爭土地之協議，由蘇王雪分管系爭土地之北面，林慶山則分管南面，並先後於85年及91年間簽訂分管契約，且於高雄地院受理另案分割共有物之訴時，即以蘇王雪及林慶山原來分管之位置及範圍為分割方案，而蘇王雪分管系爭土地之位置及範圍即為出租上訴人之位置、範圍等情，亦有高雄市燕巢區公所103年12月31日高市燕區農字第10331742500號函檢附分管契約、分管草圖、104年4月14日高市燕區農字第10331742500號函檢附分管契約、分管草圖附卷（見原審卷二第163-167、168、173-174頁）、另案岡山地政104年10月19日複丈成果圖，記載系爭土地分成上下兩筆（上半部土地即編號1017⑴面積6,066.80平方公尺，依分割方案，分歸蘇王雪所有，下半部土地即編號1017面積為1,834.39平方公尺，則分歸林慶山）附卷（見原審卷一第137頁）可稽，益徵上訴人確與蘇王雪簽訂系爭租約，向蘇王雪承租其就系爭土地之分管部分，其租賃土地範圍、位置及面積，如另案岡山地政104年10月19日複丈成果圖編號1017⑴所示。至被上訴人固抗辯支出傳票記載蘇王雪20,000元（租金），應係蘇王雪領取之薪資，且有事後填載之可能（見本院卷第38頁）云云。惟上開支出傳票係曹玲珍按月製作，蘇王雪並非上訴人僱用之員工，傳票上記載蘇王雪20,000元，確屬租金性質，蘇王雪雖有以上訴人為勞

工保險之投保單，然於曹玲珍在93年間前往上訴人處任職時，蘇王雪已退保乙節，業據曹玲珍於原審證述綦詳（見原審卷二第119 頁）；而蘇王雪於91年6 月間即自上訴人退保乙節，亦據勞動部勞工保險局以107 年7 月20日保費資字第10760177990 號函檢附投保資料表函復在卷（見本院卷第119-120 頁）可稽，足見被上訴人上開抗辯，並無從採為對其有利之認定。此外，上訴人向蘇王雪承租系爭土地之期間遠逾1 年，並未以書面訂立租賃契約乙節，亦據上訴人自承無訛，堪可認定。揆諸前揭說明，應認系爭租約係屬不定期限之租賃契約。從而，上訴人主張其自70幾年間起，即向蘇王雪承租系爭土地，並先後與蘇王雪於86年1 月15日口頭訂立土地租賃契約，約定租金每月2 萬元，租期自86年1 月15日起至101 年1 月15日止；暨於101 年1 月16日口頭續約，約定月租金仍為2 萬元，租期自101 年1 月16日起至116 年1 月15日止，並自103 年6 月起，每月租金調整為25,000元，及系爭租約係屬不定期限租約性質等情，即屬有據。

（二）如是，系爭建物是否為上訴人所興建？系爭租約是否因違反查封效力而無效？

1、被上訴人固抗辯系爭建物非上訴人所興建云云。惟查，系爭建物坐落於系爭土地上，屬未辦理保存登記之建物，其占用土地位置、範圍及面積，如另案附圖編號1017⑴建物（333.5 平方公尺）、1017⑵建物（218.13平方公尺）、1017⑶建物（1,332.48平方公尺）、1017⑷建物（34.82平方公尺）所示，其中編號1017⑴建物係倉庫、編號1017⑵係外勞宿舍、編號1017⑶建物係廠房、編號1017⑷係品管室乙節，除有該複丈成果圖附卷（見原審卷二第139 頁）可稽外，並有勘驗筆錄及照片附卷（見原審卷二第153-162、188 頁正背面）可憑，堪認系爭建物均興建於上訴人向蘇王雪承租其分管系爭土地之範圍內。其次，系爭建物均坐落於上訴人向蘇王雪承租其分管系爭土地之範圍內

，且主要目的係作為倉儲，以供堆放材料、半成品，或供住宿、品管室使用乙節，亦據上訴人陳述綦詳（見本院卷第218頁背面），則上訴人主張因承租系爭土地，供建築廠房等設施之用，故搭建系爭建物，以為使用，即非無據。又門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號為上訴人廠區內（坐落高雄市○○區○○段000000000000000000000地號等筆土地上）所有上訴人建物之共用門牌乙節，為兩造不爭執，而系爭建物既坐落於系爭土地（即1017號號土地）上，足見系爭建物亦與上訴人所有位於廠區內之已辦保存登記建物共用上述門牌號碼。再者，上開門牌號碼之房屋稅籍資料顯示，納稅義務人均為上訴人，及自66年間起至97年間止，分別記載面積不同之課稅建物乙節，有稅籍資料附卷（見原審卷一第86-98頁）可稽，參以林清參於原審到庭證稱：伊係上訴人的廠長，約76年間任職上訴人處，來的隔年起造品管室及外勞宿舍，我剛到公司時，上訴人本身原來已經有廠房，大約有3至4棟。上訴人認為廠房不夠使用，要擴建，其中品管室及外勞宿舍是伊任職第2年興建，因建物是以水泥興建，故由他人興建，後來到了伊任職3至4年左右，廠房又不夠使用，再興建廠房，材料是上訴人買的，由員工自己搭蓋，因係鋼構，所以可以自己做，用剩餘的材料做，這樣比較省錢，並確認系爭建物位置（見原審卷二第113-114頁）等語；暨曹玲珍於原審到庭證述：「（到職後，有興建廠房？）有興建廠房」、「（提示原證20【即系爭建物】，哪些是證人到職後興建？）後來蓋的是最後面那邊，我了解是放材料的，至於外勞宿舍及品管室我來之前就已經蓋了。後面蓋建物的是我老闆蘇永仁決定要蓋的。」（見原審卷二第116-117頁）等詞；暨上訴人之廠房多坐落於同段1021、1022地號土地，而系爭土地因與上述土地毗連，而形成一廠區，及上訴人於系爭土地上建造之廠房，有先後興建之廠區，且以漆有藍色之柱體為分界乙節，亦經原審會同兩造勘驗

廠區無誤，有勘驗筆錄附卷（見原審卷二第188-189 頁）可稽等情相互以觀，堪認系爭建物係由上訴人所興建無訛。

2、按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。為強制執行法第51條第2 項所明定。經查，執行法院以系爭執行事件，拍賣蘇王雪所有系爭應有部分，並由被上訴人於104 年11月30日以總價18,612,000元拍定乙節，為兩造不爭執，並有不動產拍定筆錄附卷（見原審卷一第17頁）可稽，堪可認定。其次，系爭土地於95年6 月12日即經執行法院實施假扣押查封乙節（假扣押債權人即系爭執行事件債權人彰化商業銀行股份有限公司），業據被上訴人敘明綦詳，且經登記謄本其他登記事項欄記載明確（見原審卷一第7 頁），同堪認定。惟上訴人自70幾年間起，即向蘇王雪承租系爭土地，並先後與蘇王雪於86年1 月15日口頭訂立土地租賃契約，約定租金每月2 萬元，租期自86年1 月15日起至101 年1 月15日止；暨於101 年1 月16日口頭續約，約定月租金仍為2 萬元，租期自101 年1 月16日起至116 年1 月15日止，並自103 年6 月起，每月租金調整為25,000元乙節，經本院認定如上，足見上訴人與蘇王雪就系爭土地所成立之系爭租約，其租賃期間屬不定期限之租約，且係自70幾年間起，即一直延續迄今。揆諸前揭說明，足認系爭租約並非系爭土地實施查封後，由債務人即蘇王雪就系爭土地所為其他有礙執行效果之行為，即無強制執行法第51條第2 項適用之餘地。從而，被上訴人抗辯系爭租約因違反查封效力而歸於無效云云，並不可採。

（三）系爭土地是否屬土地法第104 條規定之基地？上訴人得否就系爭土地主張土地法104 條、民法第426 條之2 第1 項之優先購買權？

1、按土地法第104 條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人

之房屋出賣時，有優先購買權，旨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，並杜紛爭（最高法院65年台上字第530號判決要旨參照）；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）。被上訴人抗辯：依土地法第104條規定，所謂基地，應係指得為建築房屋使用，故係指建築用地。而系爭土地地目旱，土地使用分區為農業區，足見非屬建築用地，即無土地法第104條之適用云云。惟查，土地法第104條第1項前段規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，僅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，故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，興建有房屋者，該承租的土地，即屬土地法第104條所謂之基地，並無限於租地建屋之土地，須屬建築用地始足當之，故被上訴人抗辯上情云云，尚難採信。其次，系爭土地之土地使用分區為農業區（地目旱之登記，業據主管機關公告自106年1月起廢止，見本院卷第32頁）乙節，為兩造不爭執，並有登記謄本附卷（見原審卷一第7頁）可稽，固堪認定。惟系爭土地非屬修正後農發條例所指之耕地乙節，為兩造不爭執，有高雄市政府地政局土地開發處104年6月1日高市地發配字第10470666700號函附卷（見原審卷一第138頁）可稽，堪可認定。而系爭土地因不屬耕地，故可由非屬農業企業機構且未取得許可得承受耕地（農地）之私法人基於買賣而登記為土地所有權人乙節，並有岡山地政108年7月4日高市地岡登字第10870645200號函附卷（見本院卷第213頁）可稽，足見系爭土地可任由非屬農業企業機構且未取得許可得承受耕地之私法人基於買賣而登記為土地所有權人。至系爭土地因使用分區為農業區，依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一規定，僅得興建該附表一所

示農舍、農業產銷必要設施、編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築基地等14項建物，並不包含工廠、辦公廳舍、宿舍乙節，有高雄市政府工務局（下稱工務局）107年7月9日高市工務建字第10735608300號函暨附件與高雄市政府都市發展局（下稱都發局）107年8月9日高市都發開字第10732820600號函暨附件附卷（見本院卷第95、107-108、124-127頁）可稽，固堪認定。然依上開函示，亦可說明縱使使用分區屬於農業區之土地，依上開規定，除可供興建農舍及其他產銷必要設施外，亦得成為可供興建住宅使用之建築用地等，足徵被上訴人以系爭土地使用分區屬於農業區，遽指該土地非屬土地法第104條之基地，尚難採信。末者，上訴人向蘇王雪承租系爭土地，係供作興建倉庫、外勞宿舍、廠房及品管室乙節，如前所述，雖與工務局及都發局前揭函示得興建標的未盡相符，然仍屬租用土地，以供興建建物。而上訴人承租系爭土地，既供興建建物之用，且上訴人亦已於土地上興建系爭建物，則揆諸前開說明，該承租之土地，即屬土地法第104條所規定之基地。

2、次按土地法第104條第1項規定基地出賣時，租地建屋之承租人有依同樣條件優先購買之權，旨在使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭。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由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之適用（最高法院91年度台上字第2154號判決要旨參照）。又按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。亦為民法第426條

之2 所明定。被上訴人固抗辯：系爭建物屬於未辦保存登記之違章建築，且供人居住使用，故不得主張優先購買權（見本院卷第141 頁）云云。經查，系爭建物屬於未辦保存登記之建物乙節，已如前述。惟參酌土地法第104 條第1 項或民法第426 條之2 規範意旨，均在說明於租地建屋情形下，為使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用權限，有遭拆除，所引起之糾紛，故租地建屋之基地承租人，於出租人出賣土地時，承租人有依同樣條件優先承買之權等情相互以觀，應認基地承租人於租地建屋後，不論該搭建之建物是否辦理保存登記？是否供居住使用？承租人均得主張優先購買權，以貫徹上開法規立法意旨。至被上訴人復抗辯上訴人支付之每月租金僅2 萬元，其租金過低，暨上訴人於承租土地後，僅使用1,918.93平方公尺，約相當於上訴人承租系爭土地面積6,066 平方公尺其中3 分之1 ，應不得主張優先購買權（見本院卷第220 、250 頁）云云，然參酌前揭說明，被上訴人此部分抗辯，仍屬無據，併予敘明。

3、綜上，上訴人就系爭土地主張土地法104 條、民法第426 條之2 第1 項之優先購買權，即屬有據。

六、綜上所述，上訴人依土地法104 條第1 項前段、民法第426 條之2 第1 項規定優先購買權，請求確認上訴人就系爭執行事件拍賣系爭應有部分之優先購買權存在，為有理由，應予准許。原審判決駁回上訴人之訴，尚有未洽。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第四庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　羅培毓

法　官　李昭彥

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　108　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　黃月瞳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。