

# 臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第72號

原告 呂文正

訴訟代理人 樓嘉君律師

被告 曾正龍

訴訟代理人 廖傑驊律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國108年4月30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、原告主張：原告於民國105年12月20日向訴外人五心吉企業有限公司（下稱五心吉公司，法定代理人歐庭瑜，設於高雄市○○區○○路○○○○號C棟）承租該公司所有，坐落於高雄市○○區○○路○○○○段○○○○○○號，面積2,588平方公尺，權利範圍全部之土地（下稱系爭土地），雙方約定租期自105年12月20日起至115年12月19日止（共10年），每月租金為新臺幣（下同）5,000元（下稱系爭租約），原告隨即在系爭土地上興築如附圖編號4918(1)、4918(2)所示之鐵皮屋、廁所及水塔等未辦保存登記地上物（以下合稱系爭房屋，懸掛門牌為：高雄市○○區○○路○○○ ○○號）。系爭土地嗣於106年5月間遭訴外人（即五心吉公司之債權人）和潤企業股份有限公司（下稱和潤公司）聲請強制執行拍賣取償，由本院以106年度司執字第42947號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，被告則於106年10月11日透過系爭執行事件之拍賣程序，以21,066,00元拍定取得系爭土地。惟系爭土地為農地，原告為系爭土地承租人，並在系爭土地上種植鳳梨等作物，而有自任耕作情事，依土地法第107條準用第104條第2項規定，原告即有依同一條件優先購買系爭土地之權（見本院卷(二)第37頁）。詎執行法院於被告拍定系爭土地後，竟未通知原告行使優先購買權，經原告

於106年10月11日具狀向執行法院聲明願依拍定同條件、同價格購買系爭土地，卻遭被告於106年10月19日具狀否認原告有優先購買權存在，經執行法院以106年10月20日函文通知上情，爰依該函文意旨提起本件確認訴訟等語。並聲明：確認原告就系爭土地有優先購買權存在。

二、被告則以：系爭土地原由訴外人即實際所有權人歐德強（即歐庭瑜之父）委由訴外人郭青承在其上種植農作物，避免遭稅捐稽徵機關課徵空地稅，俟106年4月25日本院106年度司執全字第252號假扣押強制執行事件（下稱系爭假扣押執行事件）查封系爭土地後，原告始於106年9月間，在系爭土地上興築系爭房屋、申設房屋稅籍、懸掛門牌，然而系爭房屋內部格局簡陋，全無浴室、廚房、冷氣機、熱水器等生活設備，顯不適於生活起居，性質上係屬臨時建物，僅在供原告虛設門牌，此由原告於系爭執行事件勘測、鑑價、拍賣期間，既未向執行法院申報承租系爭土地，拍賣公告亦無「原告對系爭土地有租賃權存在」之記載，觀之甚明。系爭租約既屬虛偽，原告即非系爭土地承租人，本件自無土地法第107條或第104條第1項之適用，原告就系爭土地要無優先購買權存在（見本院卷（一）第167頁）等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）系爭土地原由五心吉公司於100年5月31日以買賣為原因取得，並於100年6月3日辦畢所有權移轉登記，嗣於100年8月4日設定第一順位最高限額抵押權1,440萬元予新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行），於105年10月12日設定第二順位最高限額抵押權2,160萬元予一銀租賃股份有限公司（下稱一銀租賃公司），於106年3月27日設定第三順位抵押權720萬元予蘇存忠。

（二）原告以自己為納稅義務人，於106年8月間就系爭房屋申設房屋稅籍，經主管機關評定系爭房屋現值為33,800元，原告則自斯時起繳納房屋稅迄今。

01 (三)系爭房屋於106年9月21日經主管機關編立「高雄市○○區  
02 ○○路○○○ ○○ 號」門牌。

03 (四)訴外人即五心吉公司之債權人台北富邦商業銀行股份有限公  
04 司（下稱台北富邦銀行）於106年4月11日聲請假扣押五心  
05 吉公司之財產，經本院以106年度司裁全字第444號裁定於  
06 台北富邦銀行供擔保30萬元後，准許之，並經台北富邦銀行  
07 提存等值之105年度甲類第5期中央政府建設公債供擔保後  
08 （提存案號：本院提存所106年度存字第488號），於106  
09 年4月24日具狀聲請假扣押強制執行，同日本院以系爭假扣  
10 押執行事件囑託大寮地政事務所查封系爭土地，翌日辦畢查  
11 封登記，嗣於106年5月24日辦理現場指封勘測、設立查封  
12 公示牌，將上情公告周知。依查封筆錄記載，斯時系爭土地  
13 上已有建物及果樹存在。

14 (五)和潤公司於106年5月17日持本院106年5月3日106年度  
15 司執字第36992號債權憑證（下稱系爭債權憑證），聲請強  
16 制執行五心吉公司所有之系爭土地，經系爭執行事件調取系  
17 爭假扣押執行事件卷證，進行拍賣程序，依系爭執行事件卷  
18 證記載：

19 1.依不動產鑑價報告書所附現況照片顯示，鑑定人於106年6  
20 月9日前往勘察系爭土地時，其上已有系爭房屋、圍牆及鳳  
21 梨等地上物及農作物存在。

22 2.系爭土地拍賣期程如下：

23 (1)106年8月16日進行第一次拍賣，拍賣公告欄記載：

24 ①系爭土地拍定後不點交。

25 ②投標人應自行查明系爭土地實際使用情形。

26 ③系爭土地上之地上物及建物，均不在拍賣範圍內，拍定  
27 後亦不點交。

28 ④拍賣最低價額為31,320,000元。

29 ⑤保證金為6,264,000元。

30 (2)106年9月13日進行第二次拍賣，拍賣公告欄記載：

31 ①拍賣最低價額為25,056,000元。

01           ②保證金為5,012,000元。

02           ③其餘備註事項同第一次拍賣公告。

03           (3) 106年10月11日進行第三次拍賣，拍賣公告欄記載：

04           ①拍賣最低價額為20,045,000元。

05           ②保證金為4,009,000元。

06           ③其餘備註事項同第一次拍賣公告。

07           3.被告於106年10月11日上午9時30分拍賣程序，應買系爭土  
08           地，並以總價21,066,000元得標，於106年10月26日繳納得  
09           標價款完畢。

10           4.系爭執行事件辦理第一次、第二次、第三次拍賣程序前，均  
11           無任何人向本院申報有系爭土地租賃權存在。

12           5.原告於106年10月11日具狀聲明行使優先購買權，該書狀於  
13           同日下午4時26分到達本院。

14           6.被告於106年10月19日具狀就原告之前開聲明表示異議。

15           7.本院於106年10月20日函知原告應於文到10日內提起確認優  
16           先承買權存在訴訟，該通知向原告設於「高雄市○○區○○  
17           街○號」之居所送達者，於106年10月25日由訴外人即在該  
18           址營業之樂事屋資訊網股份有限公司（下稱樂事屋公司）員  
19           工代收；該通知向原告設於「高雄市○○區○○路○○○ ○○  
20           號」戶籍址送達者，則因查無此號遭退件。

21           8.原告於106年11月3日向本院提起本件訴訟，並首次提出系  
22           爭租約到院。

23           四、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。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
25           又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
26           明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，  
27           且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經  
28           法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確  
29           認判決之法律上利益。有最高法院52年台上字第1240號判例  
30           要旨足資參照。經查，原告於106年10月11日以系爭土地承  
31           租人之地位，具狀向本院聲明其就系爭執行事件之強制執行

01 標的有優先購買權存在，惟被告否認之，原告因優先購買權  
02 衍生之財產上權利致陷於不安，且該不安狀態得以確認判決  
03 除去之，揆諸前引規定及說明，堪認原告有即受確認判決之  
04 法律上利益存在，合先敘明。

05 五、本件爭點為：原告是否為土地法第107條所稱之耕地承租人  
06 ？原告就系爭土地有無前開規定所稱之優先購買權存在？茲  
07 將本院判斷分述如下：

08 (一)按「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承  
09 買或承典之權。第104條第2項之規定，於前項承買承典準  
10 用之。」土地法第107條定有明文。次按「土地法第104條  
11 1項及第107條1項，關於基地或耕地承租人之優先承買權  
12 ，即為承租人對於出租人之買賣契約訂立請求權，須以其基  
13 地或耕地有租賃關係存在為其成立之前提要件，故提起此項  
14 訴訟之原告，應先證明其基地或耕地之租賃關係存在，而始  
15 有買賣契約訂立請求權之可言。」最高法院著有44年台上字  
16 第700號判例要旨可資參照。又土地法第107條所稱耕地，  
17 係指農地及漁牧用地，觀諸土地法第106條第1、2項文義  
18 自明。準此，耕地租賃係指以「支付地租」而「耕作」他人  
19 之農地為要件，所謂「耕作」則指在他人土地上施勞務栽培  
20 農作物，以達定期收穫之目的而言。是從形式上觀察，有耕  
21 地租賃關係存在，除須合乎給付租金之要件外，更須實際從  
22 事農作始足當之。

23 (二)原告主張其為系爭土地之耕地承租人，固提出土地租賃合約  
24 書以為佐據（見本院卷(一)第7頁），惟被告否認系爭租約之  
25 真正，並辯稱：原告既未證明曾向系爭土地所有權人五心吉  
26 公司支付地租，亦未舉證有何實際從事農作情事，原告自非  
27 耕地承租人，要無土地法第107條所稱之優先承買權可資行  
28 使等語。經查：

29 1.原告與五心吉公司固於105年12月20日簽立系爭租約，約定  
30 由原告向五心吉公司承租系爭土地全部，並應1次給付該公  
31 司押金100萬元，另按月於每月5日當面交付五心吉公司租

01 金5,000元，租期則自105年12月20日起至115年12月19日  
02 止，為期10年（見本院卷(一)第7頁）等語，惟據原告自承：  
03 其於107年12月間受僱於訴外人晉全企業有限公司，擔任配  
04 管工人，在此之前則是外牆帷幕工人，105年間也曾在五甲  
05 的小吃部兼做帶班服務生，其不知系爭土地確實地段、地號  
06 、面積大小，系爭土地乃訴外人呂南興（已歿）找來的（見  
07 本院卷(二)第70、71、75頁）等語，並陳稱：「…系爭土地可  
08 改作工廠倉庫、放東西，我自己也有一些工具，我會去找一  
09 些小工程來做」、「鐵工、水電我都會，這是我以前做工學  
10 來的，小一點的工程我都可以接」等情明確，佐以證人即系  
11 爭租約保證人章國華證稱：「原告想向五心吉公司購買土地  
12 ，但五心吉公司開價過高，所以才協調先用租賃方式」等語  
13 （見本院卷(一)第121頁），可知原告係做工營生，其簽立系  
14 爭租約旨在購地，非在租地從事耕作。

- 15 2. 原告雖以系爭土地上遺有數棵果樹、鳳梨之外觀為由，主張  
16 其承租系爭土地後，確有從事農務云云。惟據證人即系爭土  
17 地原管理人郭青承證稱：「…歐德強向我的後手買下系爭土  
18 地，…當時因那塊地因填土整地不當，土地荒蕪，歐德強怕  
19 被徵收空地稅，所以要我幫他在系爭土地上種植農作物，…  
20 我當時在土地上種植鳳梨、香蕉、芭樂，法官現場履勘時看  
21 到的這些果樹，應該都是當時我和歐德強種植留下來的，…  
22 系爭房屋旁的水塔是一名呂姓男子（按：非當庭應訊之原告  
23 ）將我種植的鳳梨除去後做的，其他設備我不知道是誰做的  
24 」等語（見本院卷(二)第73頁正反面、第74頁），佐以原告針  
25 對種植鳳梨需用人力、收割數量、市場行情、出售所得等攸  
26 關「耕作」核心事項之提問，均無所悉，一概推稱委由呂南  
27 興處理（見本院卷(二)第70頁背面、第71頁）云云，原告復未  
28 提出其他積極證據證明曾在系爭土地上耕作，本件自不能排  
29 除系爭土地上之果樹、鳳梨乃原告以外之人從事農務所遺作  
30 物之可能性。另參諸系爭租約第3條前段就承租人之土地使  
31 用方式，約定：「甲方（按：指五心吉公司）同意乙方（按

：指原告）於租賃土地上搭建農舍、豬舍、雞舍、鴿舍或工具室等之生產所需建築物」等語（見本院卷(一)第7頁），觀其文義非在限制原告承租系爭土地供耕作使用，暨本院履勘系爭土地現況，其上除西北側遺有前述果樹、鳳梨外，其餘則以系爭房屋為中心，散置長圓鋤、竹掃帚、木梯、油漆罐、工具箱、鞋架、廢鐵、廢料，及10數個木格架、木條、鐵條、收納箱、水泥漆等各類營建相關雜物，至於系爭房屋屋前之洗衣機則未連接插座、水管，表面佈滿灰塵，洗衣內筒則積有沙土，無使用痕跡；系爭房屋旁之簡便廁所亦滿是沙土、馬桶內淤積泥沙，亦無使用過之跡象，而廁所水管雖連接水塔，水塔卻未連接水管，無從供水等情，有勘驗筆錄及現況照片、107年11月拍攝之景觀照片為憑（見本院卷(二)第3頁、第27頁背面至32頁，本院卷(一)第179頁背面至182頁），益徵系爭土地實際僅供作堆置建材廢料使用，系爭房屋則欠缺輔助農用之效能，遑論供作農舍使用，原告前開主張容難採信。

3. 此外，租金為租賃契約之重要條件，原告雖主張其於簽立系爭租約後，已依約給付押金及租金，並有證人章國華證述，原告於簽約當下，確實有交付100萬元押金及5,000元租金，給訴外人即歐庭瑜之夫呂錡名（見本院卷(一)第122頁）云云，惟前開證詞核與原告陳稱：「我不認識呂錡名」、「我只知道呂南興在簽約時，當著我的面點了30萬元給歐庭瑜」、「月租金…是我拿現金給呂南興，再由呂南興轉交給歐庭瑜」等語不符（見本院卷(二)第75、71、72頁），顯不足採。本院復參酌原告坦承：呂南興未曾向伊出示繳納系爭土地租金之收據，且伊自呂南興過世後，就未繳納租金（見本院卷第72頁）等語，暨原告迄未提出其他積極證據證明其確有交付押金、遵期繳納租金等一切情事，認徒憑原告之片面陳詞，尚無從認定系爭租約已經合法成立。

(二) 從而，原告未能舉證證明其與五心吉公司就系爭土地有耕地租賃關係存在，揆諸首揭規定及說明，原告就系爭土地自無

土地法第107條所稱之優先承買權存在。

六、綜上所述，原告依土地法第107條規定，主張其就系爭土地有優先購買權存在（見本院卷(二)第37頁），於法尚有未合，係無理由，應予駁回。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 30 日  
民 事 第 一 庭 法 官 賴 文 姍

以上正本係照原本作成。

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 108 年 5 月 30 日  
書 記 官 蔡 妮 君