

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1382號

原告 巫梗

訴訟代理人 魏光玄律師

被告 亞炘建設股份有限公司

法定代理人 徐平圳

被告 陳來有

徐唯峰

上三人共同

訴訟代理人 許宜嫻律師

複代理人 張淑婷

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告亞炘建設股份有限公司、陳來有、徐唯峰對彰化縣○○鄉○○段000○000地號四筆土地，於民國109年5月21日國有財產署台中分署委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司標售案件(109年度第402批)之優先承買權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告於本院審理中，以民國110年2月18日民事撤回起訴狀撤回對被告黃明海、陳清福之起訴（見本院卷第157頁），被告陳清福於同日收受上開撤回狀，且於期日到場同意撤回（見本院卷第155頁），被告黃明海未曾到庭為言詞辯論，是上開2人業經撤回起訴確定，已非本件當事

01 人。

02 貳、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 原告原起訴聲明為：確認本件被告亞炘建設股份有限公司
05 （下稱亞炘公司）、陳來有、徐唯峰對彰化縣○○鄉○○段
06 000○000地號4筆土地，於109年5月21日投標案之優先承買
07 權不存在。為使訴訟標的更為明確，嗣於110年10月19日審
08 理時更正如下聲明，核係補充或更正事實上或法律上之陳
09 述，非關訴之變更追加。

10 乙、實體方面：

11 壹、原告主張：

12 一、緣原告與訴外人巫開、巫西章、巫佩如、巫嘉穎、巫文約、
13 巫新春、巫西龍等人為彰化縣○○鄉○○段000○000地號4
14 筆土地（下稱系爭4筆土地）之共有人。巫開逝世後，其就
15 系爭4筆土地之應有部分768分之252（4筆均同，下稱系爭標
16 售土地），因無人辦理繼承登記，且列冊管理期滿，故由財
17 政部國有財產署台中分署委託台灣金融資產股份有限公司
18 （下稱台灣金服公司）辦理委託標售（109年度第402批，按
19 標號為36至39號），並由第三人巫健次於109年5月21日投標
20 拍定。台灣金服公司依土地法第34條之1第7項規定通知共有
21 人行使共有人優先承買權（下稱先買權）。原告於收受通知
22 後，已於15日之先買權行使期間內即109年7月8日就向台灣
23 金服公司聲明優先承買。

24 二、台灣金服公司於109年6月23日寄發通知，通知共有人巫文約
25 行使先買權，巫文約於109年7月13日收受送達，先買權行使
26 期間為109年7月14日至同年月28日，然巫文約並未行使先買
27 權，因其於109年7月28日以買賣為原因將其應有部分移轉登
28 記予被告亞炘公司，台灣金服公司又於109年8月3日再通知
29 亞炘公司行使先承買權，並於109年8月7日送達亞炘公司，
30 亞炘公司因而於109年8月11日向台灣金服公司聲明優先承
31 買。另台灣金服公司於109年6月23日寄發通知，通知共有人

01 巫新春行使先買權，經郵政單位分別於109年6月24日、6月2
02 9日進行兩次投遞，因招領逾期退回。巫新春並未行使先買
03 權，因其於109年8月20日將其應有部分各1152分之38分別以
04 買賣為原因移轉登記予被告陳來有、徐唯峰，台灣金服公司
05 又於109年8月28日通知被告陳來有、徐唯峰行使先買權，陳
06 來有因而於109年9月2日向台灣金服公司聲明優先承買；徐
07 唯峰因而於9月3日向台灣金服公司聲明優先承買。

08 三、承上經過可知，就系爭標售土地原告已合法行使先買權，而
09 被告亞炘公司、陳來有、徐唯峰（以下合稱被告，個別被告
10 逕以姓名稱之），均係於系爭標售土地拍定後，始自前手巫
11 文約、巫新春處取得系爭土地應有部分，而成為系爭4筆土
12 地共有人，即被告應非土地法第34條之1規定之優先承買權
13 人；且依上開經過可知，巫文約、巫新春於出賣其應有部分
14 前，均已合法收受先買權通知，其等既未行使先買權，且被
15 告行使先買權時亦已逾前手先買權行使除斥期間，則基於任
16 何人不得以大於其自己所有之權利，讓與他人、余不能較讓
17 與余權利之前手立於更有利之地之法理，及優先承買權之立
18 法意旨，係為兼顧共有人權益，促進共有土地或建物之有效
19 利用，增進公共利益，然實際上仍係對共有人出賣其應有部
20 分之自由(即契約自由)進行限制，故為保障出賣應有部分之
21 共有人及其他共有人之權益，優先承買權之相關規定，自應
22 就其相關規定進行從嚴、限縮解釋，應認輾轉繼受取得共有
23 人地位之被告，不得享有優於前手之權利，並無先買權可資
24 行使。因台灣金服公司已通知被告行使先買權，被告亦向台
25 灣金服公司行使先買權，若認被告亦得優先承買，將使原告
26 所得優先承買之土地應有部分須按行使先買權人之比例而減
27 少，致原告受有損害，且此等不安之狀態可經由確認判決予
28 以除去，原告自有即受確認判決之法律上利益。為此，爰依
29 民事訴訟法第247條第1項前段規定提起本件訴訟，請求確認
30 如聲明所示。

31 四、並聲明：確認被告亞炘公司、陳來有、徐唯峰對彰化縣○○

01 鄉○○段000○○000地號4筆土地，於109年5月21日國有財產
02 署台中分署委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司
03 標售案件(109年度第402批)之優先承買權不存在。

04 貳、被告則以：

05 一、依司法院(74)廳民一字第910號研究意見、內政部78年5月2
06 2日台內地字第706359號函意旨，以拍定人取得權利移轉證
07 明書時，視為取得不動產所有權，依同一解釋，應認強制執
08 行程序於法院核發權利移轉證明書時具有共有人身分者，均
09 具有優先承買權，被告既於系爭標售土地權利移轉登記前已
10 取得共有人之資格，當依法享有優先承買之權利，原告以拍
11 定時為認定先買權人之時點，並無可採。

12 二、依台灣金服公司內部簽文可知，巫文約行使先買權期間應於
13 109年7月28日屆期，惟巫文約於期限屆至前既已將系爭土地
14 出賣予被告亞炘公司並於109年7月28日辦理移轉登記完畢，
15 且台灣金服公司另行通知亞炘公司優先承買，復經被告亞炘
16 公司於15日內即109年8月11日聲明優先購買，被告亞炘公司
17 對系爭標售土地之先買權當屬存在。又被告陳來有、徐唯峰
18 之前手即巫新春，未經合法送達先買通知書，嗣後巫新春已
19 將系爭土地於109年8月20日出賣移轉予被告陳來有、徐唯
20 峰，且台灣金服公司另於109年8月26日通知被告陳來有、徐
21 唯峰優先承買，復經陳來有、徐唯峰分別於109年8月31日、
22 9月2日聲明優先購買，被告陳來有、徐唯峰對系爭標售土地
23 之先買權當屬存在。原告主張後手應繼受前手先買權行使期
24 間，法無明文，且先買權並非債權，應有專屬性，不可轉
25 讓，即被告之先買權，係基於「共有人」之地位而來，非受
26 前手讓與而取得，當然不可能一併繼受前手時效之限制，故
27 原告本件主張應無理由等語資為抗辯。

28 三、答辯聲明：原告之訴駁回。

29 參、本件經兩造整理及簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本院
30 卷第356-357頁，本院依判決格式調整文字）：

31 一、原告與巫開、巫西章、巫佩如、巫嘉穎、巫文約、巫新春、

01 巫西龍等人為系爭4筆土地之原共有人。

02 二、原共有人巫開逝世後，因無人辦理繼承登記，故由財政部國
03 有財產署台中分署委託台灣金服公司辦理委託標售(109年度
04 第402批)。巫開所持有之系爭土地應有部分即系爭標售土地
05 於109年5月21日由第三人巫健次投標拍定。

06 三、台灣金服公司於109年6月19日通知原告行使先買權，原告於
07 15日內之法定期間(即109年7月8日)就巫開所持有之系爭土
08 地應有部份聲明行使先買權，先買聲請書於109年7月9日送
09 達台灣金服公司收受。

10 四、台灣金服公司於109年6月23日寄發通知，通知巫文約行使先
11 買權，巫文約於109年7月13日收受送達，先買權行使期間為
12 109年7月14日至同年月28日，巫文約於109年7月28日以買賣
13 為原因將其應有部分移轉登記予被告亞炘公司，台灣金服公
14 司於109年8月3日通知亞炘公司行使先買權，並於109年8月7
15 日送達亞炘公司，亞炘公司於109年8月11日行使先買權，先
16 買聲請書於同日送達台灣金服公司。

17 五、台灣金服公司於109年6月23日寄發通知予巫新春，經郵政單
18 位分別於109年6月24日、6月29日對巫新春之戶籍址進行兩
19 次投遞招領逾期退回。巫新春於109年8月20日將其應有部分
20 以買賣為原因移轉登記予被告陳來有、徐唯峰，台灣金服公
21 司於109年8月28日通知被告陳來有、徐唯峰行使先買權，陳
22 來有於109年8月31日收受，並於109年9月2日聲明優先承
23 買；徐唯峰之通知因招領逾期退回，然於9月3日聲明優先承
24 買。

25 六、兩造所提證物形式上均為真正。

26 肆、本院之判斷：

27 一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
28 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
29 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在
30 ，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高
31 法院52年台上字第1240號判決要旨參照）。查原告主張其已

就系爭標售土地行使先買權，被告就系爭標售土地之先買權不存在等語，被告則否認之，並以前詞置辯，則原告法律上地位自有受侵害之虞，且此項危險得以對於被告之確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，當有受確認判決之法律上利益。

二、上開兩造不爭執事項為兩造所不爭執，且有相關證據在卷可稽，並經本院調取台灣金服公司系爭標售土地標售案卷審閱無訛，當信屬實，本院採為裁判之基礎。

三、原告主張被告就系爭標售土地之先買權不存在，被告則否認之，並以前詞置辯。是本件兩造爭執重點厥為：被告就系爭標售土地之先買權是否存在？經查：

(一)、關於先買權人之認定時點：原告主張本件先買權人之認定時點應為「拍定時」，則被告於拍定時，並非系爭4筆土地共有人，應無先買權等語。被告則主張應為「土地移轉登記時」，則被告於系爭標售土地辦妥移轉登記時，既已成為系爭4筆土地共有人，自有先買權等語。本院酌以「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，為土地法第34條之1第7項所明定。則依土地法第34條之1第7項之文義可知，原則上先買權人應為共有人「出賣其應有部分時」，土地登記記載之他共有人。且土地買賣成立（拍定）後至辦理所有權移轉登記之間通常仍有一段時日，於此時間內共有土地隨時有移轉可能（如本件即是），如依被告主張，將因共有土地之移轉致先買權人隨之變換，致土地出售時究應通知何人行使優先購買權陷於不確定狀態，並使原出售土地之所有權人已通知先買權人行使權利之表示，因共有土地所有權移轉，需重行通知受讓人行使先買權，導致土地出售之法律關係遲遲無法確定，自非適當。被告雖援引司法院(74)廳民一字第910號函、內政部78年5月22日台內地字第706359號函、臺灣高等法院暨所屬法院 94 年法律座談會民事執行類提案第21號研討意見等資料為其見解之佐證，然觀之上開函文及研討意見意旨與本件事實並不相同，

01 自無從比附援引採為有利於被告認定。故被告辯稱先買權之
02 認定時點應為「土地移轉登記」時云云，為本院所不採。

03 (二)、承上，原則上先買權人應為共有人出賣其應有部分時，土地
04 登記記載之他共有人。惟基於土地法第34條之1第7項共有人
05 先買權規定之立法意旨，在於限制共有人數增加、簡化共有
06 關係、俾促進土地利用，發揮其經濟效益。本院認為於原共
07 有人即先買權人於得行使先買權之期間內，如已將其應有部
08 分移轉他人（受讓人）之情形下，基於他共有人對於共有人
09 出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先
10 承購之先買權，應屬附隨權利性質，不得與他共有人之所有
11 權分離之觀點，於他共有人所有權發生移轉時，亦應由受讓
12 人一併承受其先購權，始不致發生由前所有權人優先購買，
13 導致違反立法意旨之不當結果（最高法院110年台上字第135
14 7號判決意旨參照）；以及先買權之性質為形成權，其權利
15 行使期間應為除斥期間，不得由私人之意思延長、縮短，期
16 間完成即應依法發生失權之效果（最高法院80年度台上字第
17 2198號判決意旨參照）；暨基於任何人不得以大於其自己所
18 有之權利，讓與他人、余不能較讓與余權利之前手立於更有
19 利之地之法理；以及優先承買權之立法意旨，係為兼顧共有
20 人權益，促進共有土地或建物之有效利用，增進公共利益，
21 然實際上仍係對共有人出賣其應有部分之自由（即契約自由）
22 進行限制等觀點。為保障出賣應有部分之共有人及其他共有
23 人之權益，應認在原共有人即先買權人於得行使先買權之除
24 斥期間內，已將其應有部分移轉他人（受讓人）之情況下，
25 例外認為受讓人亦得繼受為先買權人，亦得行使先買權，惟
26 受讓人仍應受移轉人即原共有人原得行使先買權之除斥期間
27 之限制。且如原先買權人已受先買通知，應無須重新對受讓
28 人為先買通知重新起算先買權行使期間，以免加重出賣人
29 （含辦理拍賣之機關）之負擔，使法律關係處於不確定，嚴
30 重損害交易安全。兩造意見與本院見解不同部分，均無可
31 採。

01 (三)、基上，以本件情形而論，被告對系爭標售土地應無先買權存
02 在，茲說明如下：

03 1.被告亞炘公司係於其前手巫文約得行使先買權期間內，因買
04 賣而受讓取得巫文約之應有部分，則依前開說明，被告亞炘
05 公司於巫文約原得行使先買權之除斥期間內，固得行使先買
06 權。惟台灣金服公司於109年6月23日寄發先買通知，通知巫
07 文約行使先買權，巫文約於109年7月13日收受送達，先買權
08 行使期間為109年7月14日至同年月28日，巫文約於109年7月
09 28日以買賣為原因將其應有部分移轉登記予被告亞炘公司，
10 台灣金服公司於109年8月3日通知亞炘公司行使先買權，並
11 於109年8月7日送達亞炘公司，而亞炘公司於109年8月11日
12 行使先買權，先買聲請書於同日送達台灣金服公司，業據前
13 述。則亞炘公司雖於巫文約得行使先買權之除斥期間內受讓
14 巫文約之應有部分，而成為系爭4筆土地共有人，然巫文約
15 並未行使先買權，且亞炘公司行使先買權之時點，亦在前手
16 巫文約先買權得行使之除斥期間之後，則亞炘公司對系爭標
17 售土地之自無先買權存在。此部分原告訴請確認亞炘公司對
18 系爭標售土地之先買權不存在，當屬有據。

19 2.台灣金服公司於109年6月23日寄發先買通知予巫新春，經郵
20 政單位分別於109年6月24日、6月29日對巫新春之戶籍址進
21 行兩次投遞招領逾期退回，巫新春於109年8月20日將其應有
22 部分以買賣為原因移轉登記予被告陳來有、徐唯峰，台灣金
23 服公司於109年8月28日通知被告陳來有、徐唯峰行使先買
24 權，陳來有於109年8月31日收受，並於109年9月2日聲明優
25 先承買；徐唯峰之通知因招領逾期退回，然於9月3日聲明優
26 先承買，業據前述，並有原告所提台灣金服公司寄送通知巫
27 新春因招領逾期遭退回之信封影本在卷可稽（見本院卷第18
28 1頁）。本院觀之被告陳來有、徐唯峰與巫新春之買賣合約
29 （見本院卷第365-367頁），其上記載出賣人巫新春之地
30 址，亦同上開巫新春戶籍址，足認巫新春戶籍址應為其住所
31 地無訛。按民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思

表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」，乃採達到主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思表示，表意人無從依書面之交付，逕使相對人了解其意思表示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力。即表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院109年台上大字第908號民事裁定意旨參照）。且上開規定及見解，於觀念通知亦應類推適用。查台灣金服公司於109年6月23日寄發先買通知予巫新春，經郵政單位分別於109年6月24日、6月29日對巫新春之戶籍址進行兩次投遞招領逾期退回，則依上開說明，應認該先買通知已於109年6月24日、6月29日到達而發生效力，15日除斥期間應開始起算，則至遲於109年7月14日，巫新春之先買權除斥期間已屆滿。則本件巫新春既未行使先買權，且係於先買權除斥期間屆滿後，始於109年8月20日將其應有部分以買賣為原因移轉登記予被告陳來有、徐唯峰，應認被告陳來有、徐唯峰對系爭標售土地之並無先買權存在。此部分原告訴請確認被告陳來有、徐唯峰對系爭標售土地之先買權不存在，亦屬有據。

四、綜上所述，本件被告之抗辯均無可採，應以原告主張被告對於系爭標售土地之先買權不存在，為屬有據。從而，原告訴

01 請確認被告亞炘公司、陳來有、徐唯峰對彰化縣○○鄉○○
02 段000○000地號4筆土地，於109年5月21日國有財產署台中
03 分署委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司標售案
04 件(109年度第402批)之優先承買權不存在，為有理由，應予
05 准許。

06 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列。

09 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
11 民事第三庭 法 官 洪堯讚

12 一、以上正本係照原本作成。

13 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
14 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
17 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44
18 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
20 書記官 李盈菽