臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第651號

01
02
03 原 告 吳桂芬
04 訴訟代理人 楊永吉律師
05 被 告 黃耀觀
06 訴訟代理人 劉嘉堯律師

07 上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國113
08 年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 確認原告就台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司代為標售
11 112年度第401批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標號第30
12 標，坐落彰化縣○○鄉○○段○000地號、面積232.05平方公尺
13 土地，權利範圍二分之一之優先購買權存在。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告負擔二分之一，其餘由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 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
19 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所
20 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
21 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
22 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
23 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
24 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨
25 參照）。查本件訴外人財政部國有財產署中區分署依土地法
26 第73條之1第2項及逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售
27 作業要點之規定，委託台灣金融資產服務股份有限公司中
28 部分公司（簡稱台金公司中部分公司）標售彰化縣○○鄉○○
29 ○段000地號土地（下稱系爭土地）開標後由訴外人吳孟欽
30 得標，原告於法定期間就系爭土地之全部主張優先購買權，
31 惟被告亦同此主張，並否認原告之優先購買權。故原告對上

01 開土地是否存在優先購買權發生爭執，如不訴請確認，原告
02 民法上財產狀態即有不安之狀態，且此不安之狀態，得以確
03 認判決加以確定，原告提起本件確認之訴，即有確認利益，
04 合先敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)系爭土地原為被繼承人吳秋麥所有，民國60年初，吳秋麥
08 因原配偶黃深坤早逝，迫於經濟壓力，於是帶著其與原配
09 偶所生之子女黃耀泉、黃耀治、被告黃耀觀及養女黃桂香
10 離開彰化大城北上找工作，因而結識原告之父親吳阿鈞，
11 並生下原告及姐姐吳季蓁，68年間因原告父親吳阿鈞經營
12 之便當店及住家遭遇祝融，當時雖有分配到國宅，惟吳秋
13 麥卻希望能返回彰化大城，吳阿鈞愛妻心切，遂決定舉家
14 遷移至彰化大城，並買下系爭土地及坐落於其上之建物

15 (下稱系爭建物，門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○路
16 000號)，惟當時因吳秋麥與原配偶所生之子黃耀泉、黃耀
17 治、被告黃耀觀及養女黃桂香選擇繼續留在北部，不願一
18 同返回彰化大城，故而吳阿鈞便在新北市(原台北縣)購
19 買房屋供其等居住，門牌號碼為新北市○○區○○路○
20 段00號，此後，黃耀泉、黃耀治、被告黃耀觀及養女黃桂
21 香便未曾再返回彰化。嗣吳阿鈞又在系爭地上增建附圖兩
22 側建物並鋪設前方柏油路面(下稱系爭建物增建部分)，
23 是坐落於系爭土地之建物、增建部分原均屬吳阿鈞所有，
24 而吳阿鈞於離世前並將系爭土地上之建物及增建部分贈與
25 原告，凡此均有原告之姊吳季蓁得出庭作證說明。

26 (二)嗣吳秋麥逝世後，因家族間糾紛，系爭土地一直未辦理繼
27 承登記，致系爭土地遭財政部國有財產署中區分署委託台
28 金公司中部分公司拍賣，經訴外人吳孟欽以新台幣(下
29 同)276萬元得標，原告便於30日內本於系爭土地繼承人
30 及系爭建物、增建部分事實上處分權人之身分依土地法第
31 73條之1就系爭土地之全部申請優先購買，詎被告亦以繼

01 承人身分向台金公司中部分公司佯稱其為系爭建物及增建
02 部分之出租人，間接占有系爭土地，並提出偽造之租賃契
03 約為證，主張得依土地法第73條之1就系爭土地之全部申
04 請優先購買，因兩造之主張相互衝突，台金公司中部分公
05 司遂要求應進行訴訟程序以確認兩造應由何人取得土地法
06 第73條之1優先購買權，爰依法提起本案訴訟。

07 (三)查原告為系爭建物及增建部分之事實上處分權人，原告目
08 前雖未居住於其內，就系爭建物及增建部分應認係系爭土
09 地之實際使用人，並以此為實際使用範圍依土地法第73條
10 之1第3項主張優先購買權，以避免往後他人取得系爭土地
11 而產生土地所有權與使用權分離之情形。至於被告非系爭
12 建物及增建部分之事實上處分權人，自不得主張其就系爭
13 土地有實際使用，至於其向台金公司中部分公司所提供之
14 租約，姑且不論該租約之真假，被告以事實上處分權人自
15 居並與第三人簽訂租約，乃屬違法出租，承租人有權對其
16 提起詐欺告訴外，原告亦得向其請求占用系爭建物及增建
17 部分之不當得利，被告當然不得以此主張土地法第73條
18 之1之優先購買權自明。

19 (四)土地法第73條之1第3項將繼承人、合法使用人及共有人分
20 別列舉，並未限定繼承人、共有人應如同使用人須有合法
21 之使用權源即明。是本案原告係以系爭土地繼承人之身分
22 就系爭土地實際使用範圍行使優先購買權，無論原告就系
23 爭土地是否有合法使用權源均不影響原告之優先購買權。

24 (五)查系爭土地上3棟建物，除中間建物非原告父親吳阿鈞生
25 前所興建，其餘二棟建物，全為吳阿鈞協同二名子女所興
26 建，系爭土地為吳阿鈞出資購買，緣68年間吳阿鈞帶妻小
27 返回彰化定居，當時系爭土地上只有中間建物，因居住空
28 間不足，吳阿鈞便自行購買磚塊、混凝土，帶同二名子女
29 即原告與訴外人吳季蓁(原告之姐姐)，徒手一磚一瓦蓋
30 了左側建物(目前建物似有改建已非當初原樣)，系爭土
31 地原本為台糖所有，72年間台糖釋出系爭繼承人共同共

01 有，或為原告單獨所有。

02 (六)原告自68年即長久數十年居住於系爭建物，目前雖已搬離
03 ，難謂非實際使用人，被告則從未一同居住於系爭建物，
04 退萬步言，房屋所有人或事實上處分權人如具有繼承人等
05 身分時，不論其本身有無居住在該房屋內，以及有無將房
06 屋出租或出借他人使用，就房屋占用位置應可認係土地之
07 實際（占有）使用人，並得就其實際使用範圍主張優先購
08 買權，此要為上開法條之文義解釋及目的解釋上所當然。
09 又該房屋之借用人或承租人，既無土地所有權與使用權分
10 離之問題，自無主張優先購買權之餘地等情。並聲明：1.
11 確認原告就彰化縣○○鄉○○段000地號土地所有權全部
12 有優先購買權存在。2.訴訟費用由被告負擔。

13 二被告則以：

14 (一)原告雖謂系爭土地上增建附圖兩側建物並鋪設前方柏油路
15 面，是坐落於系爭土地上之建物、增建部分原均屬吳阿鈞
16 所有，而吳阿鈞於離世前並將系爭土地上之建物及增建部
17 分贈與原告，凡此均有原告之姊吳季蕤得出庭作證說明等
18 語，然系爭土地之建物依照本院卷第61頁所附彰化縣政府
19 地方稅務局房屋稅籍證明書所載，起課年月為56年1月，
20 當時吳秋麥仍與黃深坤（58年6月16日死亡）婚姻關係存
21 續中，尚未與吳阿鈞交往，何來系爭建物係由吳阿鈞所
22 建？且上開房屋稅籍證明書所示之納稅義務人為吳秋麥，
23 並非吳阿鈞，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權
24 或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上
25 係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且
26 於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房
27 屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上
28 處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義
29 務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該
30 未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保
31 存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方

01 法之一，故原告空言系爭建物其增建附圖兩側之建物及柏
02 油路面皆屬吳阿鈞所有乙節，顯屬不實，原告雖為繼承
03 人，但就系爭土地並無實際使用之事實，且原告就系爭土
04 地具有如何之占用使用之事實，並未舉證以實其說，徒言
05 主張其就系爭土地具有優先購買權，顯與法有違，並無理
06 由。

07 (二)系爭建物於吳秋麥生前即將該建物事實上處分權讓與並交
08 付被告，並由被告出租他人收取租金，期間屋頂漏水亦由
09 被告請富郎企業社加以修繕，並給付30萬5000元修繕費
10 用，顯然可見被告對於系爭建物有事實上管領之力，依民
11 法第940條、第941條規定，被告為系爭建物之間接占有
12 人，再者，建物之基地，通常可認為係建物所有人(或事
13 實上處分權人)所支配。故建物所有人或事實上處分權
14 人，就建物基地具有事實上管領力，屬占有該土地之人。
15 足見被告始為系爭標售土地之優先購買權人，而原告並未
16 實際占有使用系爭土地，自不具優先購買權等語置辯。並
17 聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)彰化縣政府移請國財署彰化辦事處辦理標售112年度第401
20 批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，經該署委託台金
21 公司中部分公司辦理，公告附表第30標號坐落彰化縣○○
22 鄉○○段○○000地號、面積232.05平方公尺土地全部，登
23 記所有權人(即被繼承人)為吳秋麥。上開土地於111年1
24 0月11日公開標售，由訴外人吳孟欽以276萬元得標，兩造
25 均以其為吳秋麥之繼承人身分，並對土地上之系爭建物有
26 事實上處分權為由，於法定期間內分別向台金公司中部分
27 公司主張各自對土地之全部有優先承買權。

28 (二)系爭土地上有門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路000號
29 如附圖所示編號A(一層磚造)、B(一層磚造)、C(一
30 層鐵皮車庫)等建物，上開建物房屋稅起課年月為56年1
31 月，課稅面積103.10平方公尺，原門牌號碼為大城鄉東城

01 村中平路20號，房屋稅籍登記表上「所有人、典權人或管
02 理人」記載為黃吳秋麥，納稅義務人亦為吳秋麥。

03 (三)吳秋麥原配偶為黃深坤，二人育有四名子女黃耀觀（即被
04 告）、黃耀治、黃耀泉、黃采晶，黃深坤於58年6月16日
05 死亡，吳秋麥嗣再與吳阿鈞結婚，二人育有二女吳季蓁、
06 吳桂芬（即原告），吳阿鈞於88年11月24日死亡，吳秋麥
07 於91年8月1日死亡。

08 四得心證之理由：

09 (一)按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼
10 承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公
11 告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地
12 政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其
13 期間應予扣除。前項列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請
14 登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有
15 財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權
16 者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃
17 期間超過5年者，於標售後以5年為限。依第2項規定標售
18 土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、合法使用人或
19 其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買
20 權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視
21 為放棄。土地法第73條之1第1項、第2項、第3項定有明
22 文。而財政部國有財產署依土地法第73條之1規定，就未
23 於法定期限內辦理繼承登記之土地或建築改良物，公告及
24 列冊管理，並於逾15年之管理期間，仍未聲請登記而為公
25 開標售之行為，性質上亦同為私法上之買賣；又依同條第
26 2項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、
27 合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買
28 權。其立法目的，避免土地所有權與使用權分離，而杜紛
29 爭之立法目的相同，始在辦理未辦理繼承登記之土地標售
30 時，賦予繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍
31 依序有優先購買權，此為上開法條之文義解釋及目的解釋

01 上所當然。

02 (二)查系爭土地上有門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路000
03 號如附圖所示編號A（一層磚造）、B（一層磚造，工作
04 室）、C（一層鐵皮車庫）等建物，原告主張編號B（一層
05 磚造）為其父吳阿鈞於85年所蓋，編號C（一層鐵皮車
06 庫）建物為其父吳阿鈞於68年所蓋，編號A建物原告不知
07 何人所興建；被告則辯稱：編號A（一層磚造）、B（一層
08 磚造）建物為吳秋麥所蓋，編號C（一層鐵皮車庫）建物
09 為承租人吳生發所蓋，被告將上開編號A建物出租予訴外
10 人蔡清旺、編號B建物出租予訴外人張廖寶嬌，編號C（一
11 層鐵皮車庫）建物是將土地出租予吳生發搭建車庫使用云
12 云。經查：

13 1.系爭土地上之建物原門牌號碼為大城鄉東城村中平路20
14 號（後整編為大城鄉東城村南平路325號），房屋稅起
15 課年月為56年1月，課稅面積103.10平方公尺等情，此
16 有彰化縣地方稅務局北斗分局113年6月11日彰稅北分一
17 字第1136305980號函所附房屋稅籍證明書、稅籍登記表
18 及房屋平面圖（見本院卷第59、61、63、64頁）在卷可
19 稽，其課稅面積雖與台金公司中部分公司委託佳宏不動
20 產估價師事務所進行勘查，其中查估作業表所附土地勘
21 （清）查表及建物勘測圖中編號A之地上物面積142.95
22 平方公尺非完全相符，此有金服中部分公司113年7月4
23 日（113）台金中字第1130000027號函附標售案相關資
24 料附卷可憑，惟該勘測結果僅附圖所示編號A建物之所
25 在位置、面積，與房屋稅籍平面圖之建物尚屬相符，因
26 此附圖所示編號A部分建物即為自56年1月即辦理房屋稅
27 籍登記之大城鄉東城村中平路20號（後整編為大城鄉東
28 城村南平路325號）房屋，實可認定。

29 2.按房屋納稅義務人雖並非必為房屋所有權人，然房屋稅
30 籍登記或變更仍不失為權利歸屬之佐證。附圖所示編號
31 A建物，原稅籍登記為吳秋麥，被告主張為吳秋麥所興

01 建，原告則謂不知何人所建，既然房屋稅籍登記人為吳
02 秋麥自可認定係吳秋麥所興建，對該未保存登記建物有
03 所有權及事實上處分權無訛。

04 3. 又查，原告固主張附圖所示編號B（一層磚造）為其父
05 吳阿鈞於85年所蓋、編號C（一層鐵皮車庫）建物為其
06 父吳阿鈞於68年所蓋，由伊及其父吳阿鈞、其妹吳季蓁
07 興建云云，惟其僅提出證人即其妹吳季蓁為佐證，吳季
08 蓁依原告所述為其親姊妹又係一同興建編號B、C建物之
09 人，則吳季蓁之證詞必定有偏頗之虞，證明力殊嫌薄
10 弱，實無傳訊之必要，此外原告復未提出其他證據以實
11 其說，其主張礙難採信；另被告辯稱：編號C（一層鐵
12 皮車庫）建物，是其將土地出租吳生發，由吳生發所搭
13 建云云，惟查，依被告提出其與吳生發簽訂之租賃契約
14 書，其中記載租賃標的係出租住○○○鄉○○村○○路
15 000號、汽車停車位1個，約定之出租標的顯非土地，亦
16 非出租土地讓吳生發興建地上車庫，被告所述已屬可
17 疑，何況系爭土地為吳秋麥所有，其死亡後該土地即由
18 全體繼承人繼承，被告並未提出經全體繼承人同意其將
19 共同共有之土地，出租予他人在土地上興建地上物之佐
20 證，實難認定編號C（一層鐵皮車庫）建物為吳生發所
21 興建，；蓋編號A建物既為吳秋麥所興建已如前述，編
22 號B、C建物，一為工作室、一為車庫，可認係為增加編
23 號A建物使用效益之附屬建物，且坐落於土地所有權人
24 吳秋麥之土地上，兩造均無法證明渠等各自主張編號
25 B、C建物究係何時所興建及何人所興建，因此附圖所示
26 編號A、B、C等未保存登記建物，應屬吳秋麥所有，並
27 由吳秋麥之全體繼承人因繼承而共同共有取得，洵堪認
28 定；另編號A、B、C建物前方空地（即附圖所示編號D部
29 分），依上開佳宏不動產估價師事務所進行勘查之現場
30 照片所示，D部分空地係編號A、B、C建物前方庭埕，用
31 以對外通行之必經處所，亦即上開建物必定要使用編號

01 D部分範圍之空地以助其效用，編號A、B、C建物既為吳
02 秋麥之全體繼承人共同共有，則編號D部分空地亦應屬
03 全體繼承人之使用範圍，亦堪認定。

04 4.另查，被告雖提出其與第三人蔡清旺、張廖寶嬌、及吳
05 生發之租賃契約為據，主張系爭土地全部由其使用，惟
06 各該契約均為住宅租賃契約書，租賃標的均為租賃住○
07 ○○○鄉○○村○○路000號房屋，顯然被告係將被繼
08 承人吳秋麥之房屋出租他人使用，並非系爭土地，而被
09 告出租被繼承人吳秋麥之房屋，復未經全體繼承人同
10 意，對其他繼承人自不生合法之效力，難謂屬合法使
11 用，而本件係標售被繼承人之土地，並非建物，附圖所
12 示編號A、B、C建物為吳秋麥之全體繼承人共同共有，
13 編號D空地又為輔助上開建物，做為通常使用，則應認
14 系爭土地為全體繼承人所使用，並非被告一人單獨使用
15 至明。綜上所述，兩造均主張其各自有單獨使用系爭土
16 地之全部，顯無足採。其二人均為吳秋麥之繼承人，並
17 共同使用系爭土地之全部，雙方主張其各自就系爭土地
18 之全部有優先購買權，為無可採。

19 (三)再按逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點

20 (下稱標售作業要點)第11點第1、2項、第12點規定，「
21 本條第三項所稱使用範圍，繼承人或其他共有人使用者，
22 以其實際使用範圍為準。合法使用人使用者，應以登記或
23 契約約定為準；登記或契約約定不明者，依現場實際使用
24 範圍認定；使用範圍有重複時，以物權登記先後順序及物
25 權優於債權之原則認定之。前項使用範圍需辦理複丈、分
26 割者，得由國有財產署代位申請。前點所稱使用範圍如僅
27 為土地或建物之一部分，且經優先購買權人表示優先購買
28 者，應依下列方式處理：(一)依法得分割者，除非屬優先購
29 買權之使用範圍部分由得標人承購外，應依各優先購買權
30 人使用範圍辦理分割後，按其使用範圍由各優先購買權人
31 承購。但優先購買權人有二人以上，且經協議合併承購

01 者，得依其協議辦理。(二)依法不得分割者，應由優先購買
02 權人及得標人協議由一人單獨或共同承購，其為共同承購
03 者，應協議各人之承購持分。」。查系爭土地之地目為
04 建，此有舊式土地登記簿謄本在卷可按（見本院卷第97
05 頁），無依法不得分割之情事，依前開作業要點規定，吳
06 秋麥之繼承人於法定期間內主張有優先購買權者僅兩造二
07 人，其二人均為吳秋麥之繼承人，又共同共有地上建物，
08 係共同使用系爭土地之全部，實不得謂就系爭土地之全部
09 各自有優先購買權存在，是兩造以繼承人身分主張有優先
10 購買權，其權利範圍應各僅為2分之1，洵堪認定。

11 (四)從而，原告請求確認其就台灣金融資產服務股份有限公司
12 中部分公司代為標售112年度第401批逾期未辦繼承登記土
13 地或建築改良物標號第30標，坐落彰化縣○○鄉○○段○
14 000地號、面積232.05平方公尺土地全部，其僅權利範圍
15 二分之一具有優先購買權存在，為有理由，應予准許；逾
16 此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

17 五本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
19 明。

20 六訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
22 民事第二庭 法官 黃倩玲

23 以上正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
25 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
27 書記官 謝志鑫