臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第797號

原　　告　王敏哲
　　王豐升
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　黃斐瑄律師
被　　告　潛鎢規劃行銷有限公司
000000000000000000
法定代理人　紀宇牧
000000000000000000
被　　告　財政部國有財產署南區分署
000000000000000000
法定代理人　黃莉莉
訴訟代理人　何旭苓律師
複　代理人　蘇哲萱律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國112年7月5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：

㈠原告王敏哲之父、原告王豐升之祖父王天仁前於民國52年2月18日以其所有重測前高雄市○○區○○段00000地號土地（重測後仕興段319-2地號土地，下逕稱地號）與重測前高雄市○○區○○段00000地號土地（重測後仕興段320地號土地，下稱系爭土地）交換使用，並與系爭土地代表負責人即許長記公業管理代管者許文淵簽立土地交換承諾書（下稱系爭承諾書），性質上乃互為租賃之關係。嗣王天仁死亡後，王天仁之繼承人即王豐升之父王秀正於88年4月24日，再與

許長記宗祠會代表人許茂雄簽立協議書，確認系爭承諾書之效力（下稱系爭協議書）。而王天仁簽立系爭承諾書後，即在系爭土地上興建門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱87號房屋），王敏哲及訴外人王國修亦依據系爭承諾書在系爭土地興建門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱89號房屋）。87號房屋現為王豐升所有，89號房屋則為王敏哲所有，原告均為系爭土地之合法使用人。

㈡因許初之繼承人就許初所遺系爭土地應有部分230400分之144，及如附表所示各被繼承人就系爭土地之應有部分，始終未辦理繼承登記，被告財政部國有財產署南區分署（下稱國財署南區分署）遂委託訴外人臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）代為公開標售，其中許初所遺系爭土地應有部分230400分之144由被告潛鋁規劃行銷有限公司（下稱潛鋁公司）標得，其中如附表所示系爭土地應有部分由王豐升標得。然原告為系爭土地之合法使用人，王敏哲就許初所遺系爭土地應有部分230400分之144具優先購買權，臺灣金服公司卻拒絕王敏哲行使優先購買權；而王豐升就如附表所示土地本具有優先於系爭土地共有人之優先購買權，臺灣金服公司卻不同意王豐升提出之優先購買權申請。

㈢為此，爰依土地法第73條之1、第104條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認王敏哲就許初所遺系爭土地應有部分230400分之144之優先購買權存在。㈡確認王豐升就如附表所示被繼承人所遺系爭土地（應有部分各如附表所示）之優先購買權存在。

二、被告方面：

㈠潛鋁公司則以：許初係44年11月28日死亡，系爭承諾書為52年2月28日所簽訂，無從授權許文淵簽訂系爭承諾書，且許初與許長記宗祠會並無任何法律關係。再財團法人仕隆許長記祭祀公業係89年11月30日核准成立，而系爭承諾書、系爭協議書係在其核准成立前之52年2月28日及88年4月24日所簽訂，王敏哲並無許初所遺系爭土地應有部分230400分之144

範圍之合法使用權，自無優先購買權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈡國財署南區分署則以：87、89號房屋是否為王天仁興建、是否占用系爭土地尚屬未明。伊亦否認系爭承諾書及系爭協議書之真正，況許文淵、許茂雄並無就系爭土地與王天仁、王秀正簽立系爭承諾書及系爭協議書之權利，原告顯非系爭土地之合法使用人，原告主張其等就系爭土地有優先購買權，自無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠王天仁為王敏哲之父、王豐升之祖父，王秀正為王豐升之父。

㈡王天仁於88年2月6日死亡，王敏哲、王秀正為其繼承人。

㈢89號房屋為王敏哲、王國修所興建。87號房屋現為王豐升所有，89號房屋則為王敏哲所有。

㈣許初之繼承人就許初所遺系爭土地應有部分230400分之144，及如附表所示各被繼承人就系爭土地之應有部分，始終未辦理繼承登記，國財署南區分署遂委託臺灣金服公司代為公開標售。許初所遺系爭土地應有部分230400分之144 由潛鋁公司標得，如附表所示系爭土地應有部分由王豐升標得。

㈤許文淵從未登記為許長記宗祠會或祭祀公業之管理人。

四、本院之判斷：

㈠按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過5年者，於標售後以5年為限。依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告30日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範

圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後10日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄；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，111年6月22日修正公布前之土地法第73條之1第1至3項、第104條第1項前段分別定有明文。次當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟第277條定有明文。又積極確認之訴，應由原告就其主張法律關係存在之原因事實，負舉證之責。經查，原告主張系爭承諾書、系爭協議書性質上係就土地互為租賃之法律關係，其等本於系爭承諾書、系爭協議書使用系爭土地，就系爭土地有優先承購權乙節，為被告所否認，自應由原告就其等為系爭土地合法使用人之事實負舉證之責。

㈡原告主張系爭土地自總登記時起之所有權人，均為許長記祭祀公業之派下員，又王天仁前與許長記祭祀公業之代表人許文淵簽立系爭承諾書，以王天仁所有重測前365-1地號土地交換系爭土地之使用，王秀正復於王天仁死亡後，與許長記宗祠會代表人許茂雄簽立系爭協議書以確認系爭承諾書之效力等語，並提出系爭承諾書、系爭協議書、許長記族譜等件為證（見審訴卷第217-221頁、本院卷第171-203頁）。惟查：

1.證人許茂雄證稱：伊86年接任許長記宗祠會會長，89年間有成員捐出土地，才成立財團法人仕隆許長記祭祀公業，由伊擔任第一屆的董事長。許長記宗祠會跟許長記祭祀公業成員一樣，伊管理的時候，許長記宗祠會的土地在臺南歸仁大潭，許長記祭祀公業的土地在高雄橋頭仕豐，許長記宗祠會沒有管理橋頭仕豐的土地，跟系爭土地沒有關係。伊接任許長記宗祠會會長之後，宗祠會或伊均未管理系爭土地，伊不清楚許文淵管理時之情形。許長記宗祠會原由許文淵管理，許文淵交給伊時，叫伊跟王天仁之子王秀正重新寫契約，伊寫完之後，要跟許文淵拿所有權狀，許文淵說沒有，只拿給

一本200多位共有人之名冊給伊看，伊就跟王秀正說伊沒有權利負責這200多人，重寫的契約不算。以前系爭土地之共有人有請許文淵繳稅金及管理，後來土地有價值了，就沒有再請許文淵繳稅金及管理。伊不知道許文淵如何管理系爭土地，伊認識許初，但不瞭解許初或其子孫有無系爭土地應有部分（見本院卷第408-415頁）。雖自其證稱許長記宗祠會原由許文淵管理，許文淵交接時有請其與王秀正重新簽約，及系爭土地之共有人有請許文淵繳稅金及管理等節，可知許文淵曾有實際管理系爭土地之行為。然證人許茂雄亦證稱其不知道許文淵如何管理系爭土地，也不瞭解許初或其子孫有無系爭土地應有部分等語，既證人許茂雄不知許初為系爭土地共有人之一，亦不清楚許文淵管理系爭土地之權限，即難以證人許茂雄所稱系爭土地之共有人有請許文淵繳稅金之情節，推認許初或其繼承人曾同意許文淵或許長記宗祠會管理系爭土地，更難認許文淵或許長記宗祠會管理系爭土地係經系爭土地全體共有人同意。是證人許茂雄上開證述並不足證明許文淵或許長記宗祠會有代表系爭土地共有人簽立系爭承諾書之權限。證人許茂雄復已明確陳證其86年接任許長記宗祠會會長之後，其與宗祠會均未管理系爭土地，且其沒有代表系爭土地200多名共有人之權利，則許茂雄、許長記宗祠會亦均無代表系爭土地共有人簽立系爭協議書之權。

2.又財團法人仕隆許長記祭祀公業係於89年12月5日設立登記，有臺灣法人網查詢資料附卷可參（見審訴卷第294頁），依高雄市政府民政局112年3月22日回函暨檢附89年11月1日財產清冊，上開祭祀公業之財產為位在高雄市橋頭區仕興段之9筆土地，不包括系爭土地在內（見本院卷第221、233頁），足知系爭土地並非上開祭祀公業之財產，原告又未能提出其他證據證明許文淵或許長記宗祠會有代系爭土地共有人管理系爭土地之權限，則其等無權代理系爭土地共有人所簽立之系爭承諾書、系爭協議書對該地共有人不生效力，原告持系爭承諾書、系爭協議書主張其曾與許長記宗祠

會交換系爭土地，並興建87、89號房屋，就系爭土地有租賃關係，為土地之合法使用人，具有優先購買權等語，即屬無據。

3.原告雖主張關於祭祀公業名下財產，有年代久遠、人物全非，難以查考之問題，應以證明度減低之方式，減輕原告舉證責任等語。惟原告之被繼承人為系爭承諾書、系爭協議書簽立之當事人之一，原告對於該等書面是否有效成立之舉證，較諸被告易取得相關證據，並未處於較不利被告之地位。且許長記宗祠會會長、財團法人仕隆許長記祭祀公業董事長許茂雄尚得到庭就宗祠會及祭祀公業管理土地之情形作證，並無年代咸亙久遠，人物全非，遠年舊物，每難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題，自無減低證明度之餘地。原告此部分抗辯，洵屬無據。

五、綜上所述，原告依土地法第73條之1、第104條第1項規定，請求確認王敏哲就許初所遺系爭土地應有部分230400分之144之優先購買權存在，及王豐升就如附表所示被繼承人所遺系爭土地之優先購買權存在，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　許慧如

法　官　許家菱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　劉國偉

附表：

編號	標號	被繼承人	應有部分
1	06	許水生	3360/230400
2	07	許清心	640/230400
3	08	許登崇	960/230400
4	09	許文錦	1440/230400
5	10	許　含	1920/230400
6	11	許　胡	1440/230400
7	12	許麗美	960/230400
8	13	許松根	1622/230400
9	14	許懷璧	191/34560