

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第211號

原告 許重村

訴訟代理人 許東源

被告 許俊龍

訴訟代理人 吳任偉律師

朱怡瑄律師

上列當事人間請求確認優購權事件，本院於民國113年10月29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：被繼承人許再法為坐落高雄市路○區○○段000地號土地（應有部分：全部，下稱系爭土地）所有權人，許再法去世後，由兩造及其他繼承人共同繼承，系爭土地因未辦理繼承登記，經改制前高雄縣政府列冊管理，管理期滿後由改制後高雄市政府地政局移請財政部國有財產署南區分署（下稱南區分署）公開標售，南區分署則委託台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）為標售程序，嗣由訴外人林興隆得標，兩造均向金服公司優先承購，經高雄市路竹區公所調解兩次不成立。兩造雖均為許再法之繼承人，然系爭土地及其上如附圖編號128（1）所示房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）皆由原告使用、維護、修繕，並於系爭房屋內放置農具設備、停放貨車，更曾於民國105年間委請訴外人許龍宗修繕系爭房屋屋頂，原告自為系爭土地之使用人。被告則已搬離多年，並未居住在系爭房地，亦從未使用、修繕及維護系爭房地，卻爭執原告對系爭土地之優先承購權，原告自有提起本件確認之訴，以確認原告就系爭土地之優先承購權存在之確認利益，爰提起本訴請求確認原告就系爭土地有優先購買權存在。聲明：確認原告

01 就系爭土地有優先購買權存在。

02 二、被告則以：因許再法之子即訴外人許重紳先於許再法去世，
03 故許再法去世後，許重紳一房係由許重紳之子女即被告與訴
04 外人許智明、許淑媚、許淑芳（下合稱許重紳之子女）代位
05 繼承。系爭房地為許再法之全體繼承人共同共有，而許再法
06 之全體繼承人曾協議，由許重紳之子女分得系爭房地，許重
07 紳之子女則同意登記為被告單獨所有，被告現亦居住於系爭
08 房地附近，平日均會返回系爭房地查看、巡視、使用，並利
09 用如附圖編號128所示水泥地（下稱系爭水泥地）通行、停
10 車，是被告方為系爭房地之合法使用人，原告主張並無理由
11 等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

12 三、不爭執事項：

13 （一）系爭土地現登記之所有權人為許再法。

14 （二）因許再法之繼承人未就系爭土地辦理繼承登記，經改制前
15 高雄縣政府列冊管理，管理期滿後由改制後高雄市政府地
16 政局移請南區分署公開標售，南區分署則委託金服公司為
17 標售程序，嗣由林興隆得標。原告、被告分別於112年8月
18 3、22日向金服公司聲明就系爭土地有優先購買權。

19 （三）系爭土地上，現有系爭房屋、系爭水泥地及編號128（2）
20 所示空地（下稱系爭空地）坐落。

21 （四）系爭房地現為許再法之全體繼承人共同共有。

22 四、本院得心證理由：

23 （一）按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼
24 承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公
25 告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾
26 期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸
27 責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間
28 為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼
29 承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署
30 公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於
31 標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超

01 過五年者，於標售後以五年為限。依第二項規定標售土地
02 或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其
03 他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權
04 人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視
05 為放棄，土地法第73條之1第1至3項定有明文。次按土地
06 法第73條之1第3項所謂之合法使用人，係指基於物權或債
07 權等合法使用權源占有不動產而言，而依民法第940條規
08 定，占有土地僅占有人對於該土地有事實上管領力為已
09 足，與有無積極利用土地係屬二事（最高法院111年度台
10 上字第2390號民事判決意旨參照）。職是，土地法第73條
11 之1第3項所謂「使用範圍」應指對於土地有事實上管領力
12 之範圍而言，至繼承人、合法使用人或其他共有人就其
13 「使用範圍」是否有積極利用之事實，則非所問。經查：

- 14 1、系爭土地經南區分署委託金服公司於112年7月25日標售，
15 由林興隆得標，原告、被告分別於112年8月3日、22日向
16 金服公司聲明優先購買，業據本院依職權調閱南區分署標
17 售卷宗核閱無誤（審訴限閱卷第7至166頁），兩造均係於
18 法定期限內聲明優先購買系爭土地，堪予認定。
- 19 2、許再法於95年11月25日去世，其繼承人為三子許重慶一房
20 （85年11月25日去世，其長子許茂生亦於89年4月29日去
21 世，故由其次子許斌、長女許惠美、孫即許茂生之子許健
22 民、許景茗與孫女即許茂生之女許鈺雯代位繼承）、五子
23 即原告、六子許重紳（因許重紳早於許再法去世，由許重
24 紳之子女代位繼承）、七子許重富、長女莊許月娥、次女
25 詹許秀梗繼承，許再法之配偶早於許再法去世，許再法其
26 餘早於許再法離世之子女亦無直系血親卑親屬，均非許再
27 法之繼承人，有被告向金服公司聲明優先購買時提出之繼
28 承系統表、戶籍謄本可稽（審訴限閱卷第79至81、83至10
29 8頁），是許再法現存之繼承人為許重慶一房（即許斌、
30 許惠美、許健民、許景茗、許鈺雯）、許重紳一房（即許
31 重紳之子女）、原告、許重富、莊許月娥、詹許秀梗，系

01 爭房地為渠等共同共有。

02 3、證人許顏金花（即許重紳之配偶、被告之母）到院證稱，
03 許再法之全體繼承人曾協議許再法所遺不動產，由許重
04 慶、許重村、許重紳、許重富四房抽籤分配，當初是在原
05 告的家裡抽籤，在場的有原告的家屬，與許重慶的媳婦即
06 許茂生之配偶許宋辛季、女兒許鈺雯，伊則代表許重紳之
07 子女到場，許重富因為要上班，所以讓其他人先抽，剩下
08 最後一支籤給他。當初講好是許重慶一房先抽，他們抽到
09 祖祠坐落50幾坪的建地，原告第二個抽，他抽到路竹區竹
10 園里北極殿對面面積不詳的建地，我則抽到系爭房地和祖
11 墳坐落的土地，許重富則抽到祖厝坐落的60幾坪建地，時
12 間很久了，忘記是什麼時候抽籤的，莊許月娥、詹許秀梗
13 也同意這樣分配，抽完籤之後，被告就有在使用系爭房
14 地，但是原告有跟伊協調說要在系爭房地停車，基於兄弟
15 之間的情誼，伊有讓原告停車，原告要放東西的話，也會
16 讓他放，伊在系爭房地內亦有放置物品等語（本院卷第35
17 8至361頁）。證人許健民（即許再法之曾孫、許重慶之
18 孫）亦到院證稱，許再法的全體繼承人有協議用抽籤的方
19 式，分配許再法所遺不動產，是原告通知大家回去協議分
20 配，因為抽完籤之後，原告不認同抽籤的結果，大家也不
21 願意破壞親戚感情，系爭房地就空置在那裡，大家都在該
22 處停車使用；許再法所遺不動產要被標售前，本來有協議
23 要照原本抽籤的結果繼承，但原告又反悔，部分被政府標
24 售，有人標得之後，要主張優先購買權的親戚就去優先購
25 買，依伊的認知，因為許再法的遺產還沒有處理完，是許
26 再法的全體繼承人在使用系爭房地，伊在系爭土地旁邊有
27 興建鐵皮車庫停車，也會使用系爭水泥地通行，伊認為大
28 家都可以使用系爭房地，所以也沒有反對原告把車子停在
29 系爭土地上，伊也有拿東西放置在系爭房地的權利等語
30 （本院卷第316至319頁）。許顏金花、許健民之證述，情
31 節大致相符，原告訴訟代理人亦陳稱確實有原告、許顏金

01 花、許健民的妹妹（即許鈺雯）就許再法所遺不動產抽籤
02 這件事，只是伊不清楚抽籤結果，原告也不太記得了等語
03 （本院卷第319、361頁），許再法之全體繼承人曾協議以
04 抽籤方式分配許再法所遺不動產，並由許重紳之子女抽得
05 系爭房地乙節，堪信為真，被告此部分抗辯，應屬可採。
06 許再法之全體繼承人既以抽籤方式決定將系爭房地分歸許
07 重紳之子女，應認許再法之全體繼承人已協議將對於系爭
08 房地之占有移轉予許重紳之子女，許重紳之子女方為對系
09 爭房地有事實上管領力之人，依前揭最高法院民事判決意
10 旨，系爭房地應為許重紳之子女之使用範圍，且不以有積
11 極利用之事實為必要。

12 （二）又按建物坐落之土地為建物所有權人或事實上處分權人占
13 有使用，為實務向來之見解，此由請求拆屋還地訴訟中，
14 需以建物所有權人或事實上處分權人為被告，而非以建物
15 承租人為被告即明。原告雖主張其於系爭房屋內放置農具
16 設備、停放貨車，於105年間亦有委請許龍宗修繕系爭房
17 屋屋頂之事實，然縱原告主張為真，亦僅能認其有使用系
18 爭房屋之事實，尚無法以此推認其有使用系爭土地之情，
19 況許顏金花已證述係原告與其協調後，始同意原告於系爭
20 房地停車，基於兄弟情誼，也會讓原告在系爭房屋放置物
21 品等語（本院卷第360頁），亦難認原告對於系爭房地有
22 事實上管領力，原告此部分主張，難認可採。

23 （三）據此，被告方為對系爭房地有事實上管領力之人，而為系
24 爭房地之使用人，至被告是否有積極利用系爭房地之事
25 實，則非所問，原告則非系爭房地之使用人，依土地法第
26 73條之1第3項本文規定，被告對系爭土地始有優先購買
27 權，原告主張其對系爭土地有優先購買權，洵屬無據。

28 五、綜上所述，原告提起本件確認之訴，請求如訴之聲明所示，
29 為無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

03 民事第三庭 法 官 呂明龍

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09 書 記 官 洪嘉鴻

10 附圖：高雄市○○地○○路○○地○○○○○○○○00○○○○路○○

11 ○○○00000號複丈成果圖。