

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第567號

原告 吳自宗

訴訟代理人 鄭國安律師

謝孟璇律師

張嘉琪律師

被告 陳漢郎

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 林孟儒律師

被告 台灣金融資產服務股份有限公司

法定代理人 陳美如

訴訟代理人 秦睿昀律師

呂宜桓律師

黃作鈞

參加人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 何旭苓律師

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114年12月16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

壹、程序部分

一、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且

01 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。次按所謂  
02 當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得  
03 為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。當事人是否  
04 適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在何特定  
05 當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，與為訴  
06 訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。是就確認之訴，祇須  
07 主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，  
08 對於否認其主張者提起，即具當事人適格（最高法院29年上  
09 字第1483號、40年台上字第1827號及60年台上字第4816號判  
10 決意旨參照）。查原告主張對於高雄市○○區○○段○○段  
11 000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，下  
12 稱系爭建物）有優先購買權存在，為被告所否認，則原告對  
13 系爭建物有無優先購買權即屬未明，致其私法上地位有受侵  
14 害之危險，此種不安之狀態得以確認判決除去之，依前開說  
15 明，原告自有即受確認判決之法律上利益，原告據以對被告  
16 起訴，當事人即屬適格，則被告台灣金融資產服務股份有限  
17 公司（下稱被告公司）抗辯原告所提確認之訴當事人不適格等  
18 語，自不可採。

19 二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律  
20 上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。  
21 又依同法第58條第1項規定，就兩造之訴訟有法律上利害關  
22 係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參  
23 加。而所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法  
24 或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助  
25 之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該  
26 當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其  
27 敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該  
28 第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益  
29 而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法  
30 院97年度台抗字第414號判決意旨參照）。經查，本件被告  
31 公司係受財政部國有財產署南區分署（下稱南區分署）委託

01 辦理標售逾期未辦理繼承登記之系爭建物，則南區分署將因  
02 被告公司於其法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，  
03 將致受不利益，而為有法律上利害關係之第三人，經南區分  
04 署具狀聲請參加訴訟，揆諸前揭規定，並無不合。

## 05 貳、實體部分

### 06 一、原告主張：

- 07 (一)系爭建物原為訴外人吳天再（原告之父，已歿）所有，系爭  
08 建物之基地即坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地  
09 (下稱系爭土地)則自民國61年起即登記於原告名下。吳天  
10 再於86年2月23日去世後，其繼承人迄未就系爭建物辦理繼  
11 承登記。嗣南區分署於111年間委託被告公司辦理111年度第  
12 31批逾期未辦繼承登記不動產標售案，其中系爭建物列為第  
13 34標號，並經被告陳漢郎以新臺幣（下同）101萬元得標。  
14 然被告公司標售系爭建物時，卻未將系爭建物業經決標、地  
15 主得行使優先購買權之通知寄至原告戶籍地（即系爭建物，  
16 亦為原告實際居住地），反將該通知寄至高雄市○○區○○  
17 路000號，並經郵局以「查無此地址」為由退回，嗣被告公  
18 司僅以公示送達方式登報，並於111年9月20日將系爭建物移  
19 轉登記予被告陳漢郎。被告陳漢郎登記為所有權人後，對原  
20 告提起遷讓房屋之訴，經該案法官認定原告尚未行使土地法  
21 第104條優先購買權，並據此為原告敗訴之判決（該案上訴  
22 二審，現由本院114年度簡上字第44號遷讓房屋等事件審理  
23 中）。然我國司法實務見解已就土地法第104條第2項後段  
24 「出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，  
25 其契約不得對抗優先購買權人」有一致見解，即優先購買權  
26 人得請求法院確認優先購買權存在及依同樣條件補訂書面契  
27 約、塗銷買受人之所有權移轉登記、暨由出賣人協同辦理所  
28 有權移轉登記，是原告依土地法第104條規定向被告公司行  
29 使優先購買權，並主張被告間之買賣契約不得對抗原告。
- 30 (二)又被告公司主張係依南區分署111年6月2日函辦理公告代送  
31 達，然此實非拒絕原告行使優先承買權之理由，系爭建物標

01 售當時之土地謄本雖將原告身分證字號誤載為\*EE0000000，  
02 然於113年2月15日調取系爭建物及系爭土地謄本，即可見地  
03 政機關已自行將原告身分證字號為正確更正，該等更正並非  
04 原告提出，顯係地政機關內部自行勾稽更正。而南區分署與  
05 地政事務所同為我國行政體系，行政機關間互為電子公文交  
06 換乃極為便捷之事，既然原謄本關於身分證字號之記載有明  
07 顯誤植之情，南區分署何以不詢問地政機關所有權人正確之  
08 身分證字號？南區分署當時不做任何查明，即毫無依據地稱  
09 「吳自宗無身分證字號（已歿）」，並指示被告公司直接公  
10 告代送達，該等「送達」顯非適法。被告公司亦不能謂其遵  
11 照南區分署指示相信原告「已歿」即可免去通知義務逕以登  
12 報公告之方式代為送達。關於原告身分證字號及地址均無  
13 「不能查明」乙事，除有上述地政機關可直接更正原告身分  
14 證字號乙事可資證明外，原告身為基地地主，自104年起即  
15 居住該址並設籍系爭建物、且歷年均可在戶籍地即系爭建物  
16 地址收受地價稅繳款書，南區分署標售系爭建物時亦可派員  
17 調查標售標的之使用管理情形，顯見原告之身分及地址在我  
18 國戶政、地政、稅務等機關均可輕易查詢，且原告本人亦居  
19 住在系爭建物上，並無「不能查明地址」而須以公告代為送  
20 達之情形可言。本件重點是客觀上原告確實未曾受合法送  
21 達，而非探討被告公司依南區分署指示公告登報是否有過  
22 失，亦即不論被告公司就送達程序有無過失，原告既未受合  
23 法送達，自可於嗣後提出優先承買之請求以保權益。

24 (三)又被告陳漢郎雖稱依內政部76年5月20日台內地字第503424  
25 號函「如優先購買權人之住址確無法查明，應參照民法第97  
26 條規定，以公示送達方式辦理」，惟被告公司並未踐行民法  
27 第97條及民事訴訟法相關規定向法院聲請「公示送達」，而  
28 係自行登報。上揭內政部函文顯無從作為被告公司合法送達  
29 之依據。再者，承上所述，原告之身分及地址在我國戶政、  
30 地政、稅務等機關均可輕易查詢比對，該標售案之委託人南  
31 區分署及受託人被告公司如派員至系爭建物查明現住人身

01 分，亦可輕易尋得原告之聯繫方式及地址，該標售案並無所  
02 謂不能查明地址必須以公告代送達之情形可言。出賣人即被  
03 告公司向「高雄市○○區○○路000號」寄送優先承買之通  
04 知，經郵政機關以「查無地址」退回乃不爭之事實，遇此情  
05 形，出賣人即應查明實際應受送達地而後為合法之送達，此  
06 不待言。被告陳漢郎雖辯稱被告公司已然宣稱「吳自宗無身  
07 分證字號」即可自行登報等語，然若出賣人均可不經查明優  
08 先承購權人資訊、即可一概自行登報處理，則優先承買權之  
09 規定豈非均成具文，被告該等主張顯甚無稽。

10 (四)綜上，爰依民事訴訟法第247條第1項前段及土地法第104條  
11 規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.確認原告就系爭建物有  
12 優先購買權。2.被告陳漢郎就系爭建物於111年9月20日以買  
13 賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷。3.被告公司應就系爭  
14 建物與原告訂立與南區分署委託辦理標售111年度第31批第3  
15 4標號相同條件之買賣契約，並應於原告給付價金101萬元  
16 後，將系爭建物所有權移轉登記予原告。

## 17 二、被告答辯：

18 (一)被告公司則以：

19 1.被告陳漢郎於開標日（即111年4月28日）得標系爭建物，故  
20 於同年5月12日被告公司即依土地法第104條、民法第426-2  
21 條規定及同年5月10日查調之建物謄本而製發函文通知土地  
22 所有權人是否主張優購權，然該標號之共有人或系爭土地之  
23 共有人除原告外，其餘均已通知送達。被告公司嗣於同年5  
24 月30日製發公文書函請南區分署協助查調該共有人之最新戶  
25 籍地址，俾利被告公司辦理後續優買通知書寄送事宜。南區  
26 分署則於同年6月2日函覆查無原告之身分證字號，請被告公  
27 司依契約採購需求書辦理公告代送達事宜，被告公司則於同  
28 年6月14日辦理相關公告及登報事宜，並於同年7月1日因公  
29 告期間已屆滿且無人主張優購權，進而發函請南區分署開立  
30 得標人被告陳漢郎差額繳款書在案。被告公司不僅有確實請  
31 南區分署查調未能送達之當事人即原告之戶籍地址（南區分

01 署函覆無法查調，即命本公司逕辦理公告），更有依法踐行  
02 「公告代送達」之法定送達（登報）程序，且被告公司辦理  
03 土地法第104條規定之優購通知程序，已窮盡當時所能查調  
04 之能事，檢視當時被告公司案卷內之資料更可窺悉已有完備  
05 合法送達之規定。

06 2.況且，原告並非系爭建物之承租人，亦無地上權、典權或租  
07 賃關係存在，原告依土地法第104條第1項後段規定主張優先  
08 購買權並無理由。退步言之，縱原告有土地法第104條第1項  
09 後段之優先購買權(被告否認)，然原告至遲於113年間收受  
10 被告陳漢郎另案起訴原告應遷讓房屋之起訴狀送達時，即已  
11 知悉系爭建物業經出賣，原告卻未於知悉後10日內行使其優  
12 先購買權，則依土地法第104條第2項前段規定，其主張之優  
13 先購買權亦依法應視為放棄，綜上所述，原告主張依土地法  
14 第104條規定行使優先購買權無理由等語置辯，並聲明：原  
15 告之訴駁回。

16 (二)被告陳漢郎則以：被告公司於辦理標售系爭建物時，已發函  
17 向原告地址「高雄市○○區○○路000號」為寄送，上開通  
18 知雖因「查無此地址」遭退回而無法送達，嗣經被告公司再  
19 於111年6月14日登報於全國版廣告公告之，並於111年7月1  
20 日以111國繼南丑字第031號函南區分署，表示於公告期間無  
21 人主張優先購買權。是以，被告公司未有原告之身分證字  
22 號，而無從得知原告之住居所，已該當應受送達處所不明之  
23 情形，依內政部76年5月20日台內地字第503424號函意旨，  
24 被告公司以前述方式已合法通知原告，原告主張無法行使優  
25 先購買權顯屬無據等語，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、參加人則以：原告不得依土地法第104條第1項後段為其請求  
27 權基礎，蓋土地法第104條第1項係規定於土地法第三章房屋  
28 及基地租用之相關規範內，故必須以出售之土地有土地法第  
29 三章所規定房屋及基地租用之情況為前提要件，方得主張土  
30 地法第104條第1項之優先購買權，是原告對系爭建物既無地  
31 上權、典權或租賃關係存在，自不得主張其為土地法第104

01 條之優先購買權人，本件原告所得主張之優先購買權僅限於  
02 土地法第73條之1優先購買權，而被告公司所為土地法第73  
03 條之1第3項之優先購買權公告，係依法務部98年度3月6日法  
04 律字第0980005227號函併行政程序法第75條規定辦理，以公  
05 告刊登新聞紙方式代替送達，實已完成對原告優先購買權之  
06 通知，原告自不得以其未受優先購買權之通知為本件之爭  
07 執。又縱認（假設語氣）原告得主張土地法第104條第1項後  
08 段之優先購買權，然原告至遲於113年間收受被告陳漢郎另  
09 案起訴原告應遷讓房屋之起訴狀送達時，即已知悉系爭建物  
10 業經出賣，原告卻未依法於知悉後10日內行使優先購買權，  
11 則依土地法第104條第2項規定，其所主張之優先購買權亦依  
12 法視為放棄，則原告其餘請求塗銷所有權移轉登記及訂立相  
13 同條件之買賣契約等聲請亦於法無據等語。

#### 14 四、兩造不爭執事項

- 15 (一)原告自61年8月22日起為系爭土地所有權人，系爭建物坐落  
16 於系爭土地上。
- 17 (二)系爭建物原為吳天再所有，吳天再於86年2月23日去世後，  
18 其繼承人包含原告吳自宗均未拋棄繼承，但均未就系爭建物  
19 辦理繼承登記，並經地政機關列管未辦繼承登記遺產逾15年  
20 以上，因此地政機關依法將列管之系爭建物移由參加人南區  
21 分署依土地法第73條之1規定辦理本件標售，嗣南區分署於1  
22 11年間委託被告公司辦理111年度第31批逾期未辦繼承登記  
23 不動產標售案，其中系爭建物列為第34標號，並經被告陳漢  
24 郎以101萬元得標。
- 25 (三)被告公司於標售系爭建物時，未將系爭建物業經決標、地主  
26 得行使優先購買權之通知寄至原告戶籍地（即系爭建物，亦  
27 為原告實際居住地），而係將該通知寄至系爭土地登記謄本  
28 所載地址即高雄市○○區○○路000號，並經郵局以「查無  
29 此地址」為由退回。嗣被告公司發函請南區分署協助查調原  
30 告戶籍地址資料，經南區分署函覆：經查謄本內容，吳自宗  
31 無身分證字號（已歿），請依本契約採購需求書七、(三)19

01 辦理公告等語（註：系爭建物標售當時之系爭土地登記謄本  
02 將原告身分證字號誤載為\*EE0000000），被告公司則於111  
03 年6月14日以登報方式公告代替通知，並於111年9月20日將  
04 系爭建物移轉登記予被告陳漢郎。

05 (四)被告陳漢郎於112年11月16日對原告提起遷讓房屋等訴訟，  
06 起訴狀繕本於112年12月5日寄存送達於原告住所，經本院於  
07 113年11月27日以113年度橋簡字第8 號判決被告陳漢郎勝  
08 訴，原告不服提起上訴，經本院114年度簡上字第44號案件  
09 審理中。

## 10 五、本院之判斷

11 (一)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優  
12 先購買之權；房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先  
13 購買之權，土地法第104條第1項前段、後段已有明文。土地  
14 法第104條第1項於64年7月24日修正之立法理由略為：「為  
15 配合憲法第142條及耕地三七五減租條例之規定，保護現有  
16 基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合  
17 法使用人之權益，爰參照司法院之建議，將土地法第104條  
18 修正如上」，亦即該條文旨在保障現有基地及房屋所有權  
19 人、典權人、地上權人、承租人等合法使用人之權益。又土  
20 地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，基地所有權人有依  
21 同樣條件優先購買之權，係指地上權設定人、出典人或出租  
22 人，於地上權人、典權人或承租人之房屋出賣時，有依同樣  
23 條件優先購買之權，申言之，必須房屋所有人與基地所有人  
24 間，具有地上權、典權或租賃關係為前提要件，並非任何基  
25 地所有權人均有此權利，倘基地被無權占有，尚無該條項之  
26 適用（最高法院70年度台上字第698、1538號、78年度台上  
27 字第483號、109年度台上字第1277號判決、102年度台抗字  
28 第236號裁定意旨參照）。是土地法第104條第1項前段、後  
29 段規定之適用，無論係地上權人、典權人、土地承租人於基  
30 地出賣時優先購買地上建物坐落之基地，或基地所有權人於  
31 地上建物出賣時優先購買地上建物，要皆以「地上建物與基

01 地分屬不同人所有，於基地或建物出賣時，仍基於地上權、  
02 典權或土地租賃關係，合法占有使用土地」為要件。又土地  
03 法第104條第1項優先購買權具物權之效力，該規定所示之承  
04 租人，係本於意定租地建屋契約而占有基地之情形，與民法  
05 第425條之1第1項規定推定有租賃關係有別。依民法第757條  
06 規定「物權除依法律或習慣外，不得創設」意旨，自不宜擴  
07 張解釋或類推適用各該規定於推定租賃關係之情形（本院10  
08 6年法律座談會民執類提案第14號問題(二)審查意見及結果參  
09 照）。易言之，基地所有權人於其上房屋出賣時，若欲依土  
10 地法第104條第1項後段規定主張優先購買權者，自應就基地  
11 所有權人有為房屋用地設定地上權、典權或基地所有人與房  
12 屋所有人間有租賃關係存在乙節，負舉證責任。

13 (二)經查，原告為系爭土地之共有人，為兩造所不爭執，堪信為  
14 真。然原告主張其僅須具有基地所有權人身分即可享有土地  
15 法第104條第1項後段之優先購買權，核與前揭說明意旨不  
16 符，原告復未提出證據證明系爭建物所有人與基地所有人即  
17 原告間，具有地上權、典權或租賃關係存在，難認合乎該條  
18 項規範之旨趣，則原告主張其依土地法第104條第1項規定有  
19 優先購買權等情，自無可採。原告既非土地法第104條第1項  
20 後段規定之優先購買權人，其請求確認對系爭建物有優先購  
21 買權、被告陳漢郎應塗銷所有權移轉登記及被告公司應就系  
22 爭建物與原告訂立相同條件之買賣契約，並於原告給付價金  
23 101萬元後將系爭建物所有權移轉登記予原告等節，均無理  
24 由，應予駁回。

25 六、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、土地法第104條第1  
26 項、第2項規定，請求確認原告就系爭建物有優先購買權；  
27 被告陳漢郎就系爭建物於111年9月20日以買賣為原因之所有  
28 權移轉登記應予塗銷；被告公司應就系爭建物與原告訂立與  
29 南區分署委託辦理標售111年度第31批第34標號相同條件之  
30 買賣契約，並應於原告給付價金101萬元後，將系爭建物所  
31 有權移轉登記予原告等節，均無理由，應予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
02 決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 民事第二庭 法官 翁熒雪

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

10 書記官 林孟嫻