

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第615號

原告 葉志欽
被告 富宏達建設有限公司

法定代理人 王苡蕎

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就財政部國有財產署南區分署委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理113年度第30批標號第25號標售案件葉來所有高雄市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍64000分之1160）之優先購買權存在。

訴訟費用由原告負擔十五分之一，餘由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：財政部國有財產署南區分署為辦理113年度第30批逾期未辦理繼承登記土地標售事宜，委託訴外人台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司（下稱金服公司）就訴外人葉來所有坐落於高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之權利範圍64000分之1160（下稱系爭持分）辦理第25標號之公開標售（即系爭標案），並經被告於民國113年4月30日以投標金額新臺幣（下同）991,860元最高價得標。然系爭土地全部為原告所占用，原告為系爭土地全部之合法使用人，自存在優先購買權。爰依民事訴訟法第247條、土地法第73條之1等規定提起本訴，並聲明：確認原告對系爭土地之系爭持分之優先購買權存在。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

01 述。

02 四、本院之判斷：

03 (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
04 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
05 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
06 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
07 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判
08 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
09 之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參
10 照）。經查，被告為系爭標案投標金額最高價得標人，並於
11 標售階段提出雜草清理照片及收據，主張為系爭土地之合法
12 使用人，然原告除主張其為系爭土地之合法使用人外，亦否
13 認被告為系爭土地之合法使用人，可知兩造間何人為系爭土
14 地之合法使用人，攸關何人對於系爭土地之系爭持分具有優
15 先購買權，而此種不安之狀態，得以確認判決將之除去，揆
16 諸前揭說明，原告提起本件訴訟即有確認利益。

17 (二)按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承
18 登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼
19 承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未
20 聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請
21 人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為十五年，
22 逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土
23 地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承
24 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
25 之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後
26 以五年為限。依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告
27 三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依
28 序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示
29 優先購買者，其優先購買權視為放棄。土地法第73條之1第1
30 至3項定有明文。又上開條文於89年1月26日增訂第3項優先
31 承買權之規定，列舉繼承人、合法使用人、其他共有人就其

01 「使用範圍」，依序有優先承買權，可知「合法使用人」順
02 位在「其他共有人」之前，亦即具有合法使用權源之使用人
03 不論是否為共有人，屬第2順位優先承買權，如無合法使用
04 權源之共有人，則為第3順位優先承買權。經查：

05 1.兩造均為系爭土地之共有人，系爭土地之系爭持分原為訴外
06 人葉來所有，因列冊管理期滿，經高雄市政府地政局於104
07 年12月9日以高市地政籍字第10433448800號函移請財政部國
08 有財產署公開標售，財政部國有財產署南區分署則委託金服
09 公司標售系爭土地之系爭持分，經被告以991,860元最高價
10 得標等情，有土地建物查詢資料、財政部國有財產署南區分
11 署113年1月11日函、金服公司113年4月30日開標紀錄、投標
12 單等件為證（見本院補字卷第5至34頁、第51至58頁），應
13 堪認為真實。

14 2.而原告主張被告並非系爭土地之合法使用人，原告方為系爭
15 土地之合法使用人，而有系爭土地之系爭持分之優先購買權
16 等語，業據其提出台灣電力公司高雄區營業處函、不動產租
17 賃契約書等件為證（見本院補字卷第139頁；本院卷第95至1
18 22頁），且證人即葉厝里里長葉進昌到庭證稱：我有陪同兩
19 造至現場履勘，也知道系爭土地之現場使用狀況，就我所
20 知，系爭土地就是原告占有使用，照片中所示之鐵皮屋是原
21 告的，鐵皮屋後方的空地是原告在協調處理等語（見本院卷
22 第48至49頁），核與證人洪雅玲證稱：我有跟原告承租936
23 地號土地臨路部分，後方空地都是我找人來除草，被告在本
24 件土地上確定都沒有管理使用任何部分，或以任何建物占用
25 本件土地等語（見本院卷第81至83頁），大致相符。且被告
26 經合法通知，於言詞辯論期日未到庭，亦未以書狀爭執，依
27 民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自
28 認，本院審酌原告所提出之上開證據與證人證述，以及被告
29 已視同自認等情，堪認原告上開主張為真實。從而，原告依
30 民事訴訟法第247條第1項及土地法第73條之1規定，請求確
31 認原告就系爭土地之系爭持分有優先購買權存在，洵屬有

01 據，應予准許。
02 五、綜上所述，原告請求確認就系爭土地之系爭持分之優先購買
03 權存在，為有理由，應予准許。

04 六、末按當事人不於適當時期提出攻擊或防禦方法，或遲誤期日
05 或期間，或因其他應歸責於己之事由而致訴訟延滯者，雖該
06 當事人勝訴，其因延滯而生之費用，法院得命其負擔全部或
07 一部，民事訴訟法第82條定有明文。查原告聲請傳喚證人許
08 瑞祺於本院114年10月28日言詞辯論期日到庭，惟原告經合
09 法通知，於該言詞辯論期日無正當理由未到庭（見本院卷第
10 65頁），致有無益證人旅費之產生，本院爰依上開規定，命
11 原告負擔訴訟費用如主文所示。

12 七、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

14 民事第一庭法 官 吳保任

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

19 書記官 楊惟文