

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1431號

原告 殷淑芬

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 鍾文琪

訴訟代理人 范雨政

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

主 文

確認原告就臺灣金融資產服務股份有限公司南部公司111年第38批逾期未辦理繼承登記不動產標售案第29標號，標售標的高雄市○○區○○段○○段00000地號，面積22平方公尺，權利範圍全部之土地乙筆有優先購買權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段00000地號土地（面積22平方公尺，權利範圍1/1，下稱系爭土地），原係訴外人郭周芄蘭所有，郭周芄蘭死亡後，其繼承人遲未辦理繼承登記，故由高雄市政府於民國92年8月1日起列冊管理，列冊管理期滿即移交財政部國有財產署（下稱國產署）公開標售。國產署委託臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）標售，臺灣金服公司以111年第38批逾期未辦繼承登記不動產標售案第29標號標售系爭土地（下稱系爭標售案），經被告以新臺幣（下同）51萬4110元得標。系爭土地上有門牌號碼高雄市○○區○○街000巷0○○0號附1之未辦保存登記之建物（下稱系爭建物），而系爭建物共坐落於高雄市○○區○○段○○段000000○○000000地號土地（下分

01 別以地號稱之)及系爭土地上，其中421-16、421-36地號土
02 地於89年由國產署接管取得所有權。系爭建物最初係由訴外
03 人林新源於民國38年間向當時系爭土地所有權人即訴外人郭
04 周芄蘭承租土地所興建，嗣由原告之父即訴外人殷連發於民
05 國70年間向林新源買受取得系爭建物事實上處分權，殷連發
06 便開始繳納系爭土地租金，迭至78年因屋況老舊，在取得郭
07 周芄蘭同意後，殷連發拆除舊屋並於原地重新起造系爭建物
08 而為系爭建物所有權人，亦持續由殷連發或委託配偶即訴外
09 人殷陳美英繳納租金。時至民國94年間殷連發過世，其全體
10 繼承人均同意系爭建物所有權由原告單獨繼承，原告除另向
11 國產署承租421-16、421-36地號土地外，亦繼續委託母親殷
12 陳美英向郭周芄蘭之媳婦即訴外人郭吳惠卿繳租，以維繫系
13 爭建物立足上開3筆土地之合法權源。民國105年間殷陳美英
14 因車禍受傷入住療養院，並經法院裁定由原告監護，原告開
15 始自行繳納租金，但並未立即變更收據上承租人名義。蓋系
16 爭土地租金最初由訴外人郭宗元至租屋處收取，郭宗元去世
17 後，才由郭周芄蘭至租屋處收取租金，郭周芄蘭去世後，改
18 由郭吳惠卿繼續至租屋處收取租金，且通常是由原告以現金
19 交付同樣與郭吳惠卿有租地建屋關係之訴外人林佳儀（原
20 名林月美，即林新源之孫女），再由林佳儀一同交付租金給
21 郭吳惠卿，並將郭吳惠卿所簽署之收據轉發給各土地承租戶。
22 直至112年3月郭吳惠卿才表示系爭土地遭被告標得故不再收
23 取租金為止。是原告家族自父輩殷連發起就系爭土地與原地
24 主有租地建屋之法律關係。綜上，系爭建物最初係由林新源
25 所建並於70年讓渡予原告之父殷連發，並由殷連發配偶殷陳
26 美英繳納系爭土地之租金；殷連發於民國78年間重建系爭建
27 物後，就系爭土地仍持續向原地主承租並繳納租金，而原告
28 於民國95年間因繼承取得系爭建物所有權，自繼承就系爭土
29 地之租地建屋之法律關係，仍有民法第426之1適用。而原告
30 於知悉被告標得系爭土地後，即依土地法第104條第1項規定
31 具狀表示欲優先承買，臺灣金服公司亦函知原告向法院提出

01 確認之訴等語。為此，爰依前揭法律規定聲明求為判決：如
02 主文第一項所示。

03 二、被告則以：原告提出之地租收據皆只有承租人，並無收款
04 人，且原告主張租金係交由林新源之孫女即證人林佳儀，為
05 何不直接交由郭周芄蘭之子孫，原告並無與郭周芄蘭或其子
06 孫簽訂租賃契約，無法證明郭周芄蘭或其子孫有收取租金，
07 故原告並無優先承買權存在等語為辯。並聲明：原告之訴駁
08 回。

09 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第72至73頁）

10 （一）坐落高雄市○○區○○段○○段00000地號土地（面積22平方
11 公尺，權利範圍1/1，下稱系爭土地），原係訴外人郭周芄
12 蘭所有，郭周芄蘭死亡後，其繼承人遲未辦理繼承登記，故
13 由高雄市政府於民國92年8月1日起列冊管理，列冊管理期滿
14 即移交財政部國有財產署（下稱國產署）公開標售。

15 （二）國產署委託臺灣金服公司標售，臺灣金服公司以111年第38
16 批逾期未辦繼承登記不動產標售案第29標號標售系爭土地
17 （下稱系爭標售案），經被告以新臺幣（下同）514,110元
18 得標。

19 （三）系爭土地上有門牌號碼高雄市○○區○○街000巷0○○0號附
20 1之未辦保存登記之建物（下稱系爭建物）。系爭建物共坐
21 落3筆土地，包含高雄市○○區○○段○○段000000○○0000
22 0地號土地（下分別以地號稱之）及系爭土地上，其中421-1
23 6、421-36地號土地於89年由國產署接管取得所有權。

24 四、本院之判斷：

25 （一）原告提起本件訴訟有無確認利益？

26 按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受
27 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者，即
28 得依民事訴訟法第247條規定提起確認之訴。又所謂即受確
29 認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原
30 告在私法上地位受有侵害之危險，而此危險得以對被告之確
31 認判決除去者而言。本件原告主張其就系爭土地存有基地租

01 賃關係，系爭土地出賣時，依土地法第104條享有優先購買
02 權，為被告所否認，則原告主張其對系爭土地之優先購買權
03 存在與否，於兩造間確有不明，致原告優先購買系爭土地之
04 地位有不安之危險，而此種不安之狀態得以確認判決予以排
05 除，從而，原告提起本件確認之訴，於法尚無不合。

06 (二)原告主張就系爭土地有租賃權而得主張優先購買權存在，有
07 無理由？

08 1. 按「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件
09 優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優
10 先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權
11 人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放
12 棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約
13 者，其契約不得對抗優先購買權人。」，土地法第104條定
14 有明文。其立法意旨，在於房屋及基地如不屬於同一人所有
15 時，毋論基地或房屋之所有人，出賣其基地或房屋時，對方
16 均有優先購買其基地或房屋之權利。

17 2. 經查，證人林佳儀（原名：林月美）在本院審理時證稱：伊
18 與林新源是祖孫關係，當時林新源與地主郭周芄蘭承租土
19 地，總共在上面蓋兩間房子，後來有將其中1間房子讓與給
20 殷連發，…本來兩戶的門牌號碼都是一樣的，都是2-37號，
21 後來是殷連發為了要讓郵差送信方便的關係，就將讓與給殷
22 連發的那戶門牌號碼改為「附1」。…112-4地號土地就是當
23 初林新源蓋的讓與給殷連發那間房子的土地，…自從房屋讓
24 與給殷連發後，土地的租金都是由殷連發繳納，後來殷連發
25 過世後，就由殷淑芬的媽媽繳。…伊會幫殷家他們家轉交租
26 金給地主，都是給現金等語（見本院卷第73-71頁），另證
27 人郭吳惠卿在本院審理時則證述：伊的婆婆是郭周芄蘭，原
28 證11是伊本人親簽的「聲明書」，本來之前這筆土地是伊婆
29 婆的，一開始是伊公公收租，後來伊公公往生之後就都是伊
30 先生來高雄收租，…伊婆婆已經70幾歲身體不好，後來就交
31 給伊跟伊先生收地租。是收現金，因為殷淑芬在上班，伊每

01 次去的時間都不一定，殷淑芬會把現金交給隔壁的林佳儀
02 (原名：林月美)，然後林佳儀就順便交給伊等語(見本院
03 卷第94至97頁)大致相符，並有原告提出土地登記第二類謄
04 本、讓渡證、地租收據、空地承租租金收據、戶口名簿及存
05 證信函、郭吳惠卿聲明書、殷連發繼承系統表及戶籍謄本、
06 系爭建物分割協議書、聲明優先購買聲明狀、臺灣金服公司
07 112年5月15日函等件為證(見審訴卷第17-79、279-291頁)，
08 本院依職權調得之系爭標售案相關卷證資料、系爭建物房屋
09 稅課稅資料、系爭土地登記資料等件附卷可佐(見審訴卷第1
10 2、89-205、237至239、243-269頁)，是本件原告主張其就
11 系爭土地有租賃權之事實，應可採信。

12 3. 綜上，原告主張其就系爭執行事件中所拍賣之系爭土地有租
13 賃權而得主張優先購買權，洵屬有據。

14 五、綜上所述，原告依土地法第104條規定，請求確認原告就系
15 爭執行事件中所拍賣之系爭土地，有優先購買權存在，為有
16 理由，應予准許。

17 六、兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，
18 認與本判決之論斷不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

19 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條規定，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

22 民事第四庭法官 黃顛雯

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

27 書記官 吳翊鈴