

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第63號

上訴人 豪傑資產開發有限公司

法定代理人 郭承豪

訴訟代理人 謝勝合律師

岳忠樺律師

蘇怡慈律師

被上訴人 賈克勤

訴訟代理人 涂榮廷律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國111年12月20日臺灣屏東地方法院110年度訴字第606號第一審判決提起上訴，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人在原法院執行處110年度司執字第5582號強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，以新臺幣（下同）228萬元拍定坐落屏東市○○段000000○000000○000地號土地（下分稱某地號土地，合稱系爭土地）。惟上訴人聲稱系爭土地為其所有同段建物建號2942號即門牌號碼屏東市○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之建築基地及法定空地，依民法第425條之1、第838條之1規定，其享有優先購買權云云，致執行處准許其優先承購，影響被上訴人權益。為此，依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認上訴人就系爭執行事件標的即系爭土地之優先購買權不存在。

二、上訴人則以：上訴人係經原法院107年度司執字第18143號清償債務強制執行事件（下稱18143號執行事件），拍定取得

01 系爭房屋，系爭房屋與系爭土地原同屬訴外人盧榮章所有，
02 且系爭土地為系爭房屋之建築基地及法定空地，上訴人依民
03 法第425條之1、第838條之1規定，有土地法第104條規定之
04 優先承買權等語為辯。

05 三、原審判決確認上訴人就系爭執行事件執行標的即1374-1、13
06 75-2地號土地之優先購買權不存在，而駁回其餘之訴。上訴
07 人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
08 廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴
09 人答辯聲明：上訴駁回（至原審判決駁回被上訴人其餘請求
10 部分，未據聲明不服，已確定）。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭土地原為盧榮章所有，前經盧榮章之債權人新加坡艾星
13 有限公司台灣分公司聲請原法院以系爭執行事件查封，並委
14 託臺灣金融資產服務股份有限公司(下稱金融資產公司)以11
15 0屏金職西字第206號事件辦理拍賣，由被上訴人以228萬元
16 拍定，拍定後，上訴人執18143號執行事件核發之不動產權
17 利移轉證書及屏東縣政府建築使用執照屏府建管使（屏）字
18 第1422號影本，主張其所有系爭房屋坐落系爭土地上，有民
19 法第425條之1、第838條之1規定之適用，為土地法第104條
20 第1項規定之優先購買權人，金融資產公司乃准予優先購買
21 並通知一次繳清價金228萬元，及通知退還被上訴人價款，
22 上訴人已於110年9月14日繳清價金。

23 (二)系爭房屋原為盧榮章所有，上訴人於18143號執行事件中拍
24 定取得系爭房屋所有權，系爭房屋坐落之基地為1375地號土
25 地。1374-1地號土地為系爭房屋之法定空地；系爭房屋地下
26 室逃生口使用1374-1地號土地0.14平方公尺，系爭房屋磚造
27 牆壁之一部分占用1375-2地號土地0.19平方公尺。

28 五、查1375地號土地及系爭房屋原同屬盧榮章所有，因18143號
29 執行事件僅以系爭房屋為拍賣標的，上訴人拍定取得系爭房
30 屋之權利，致土地與建物之權利人各異，依民法第838條之1
31 第1項規定，視為上訴人就1375地號土地已有地上權之設

01 定，故上訴人就1375地號土地有土地法第104條之優先購買
02 權乙節，業經原審審認確定在案，並為兩造所不爭執。故本
03 件爭點在於：上訴人就1374-1、1375-2地號土地有無優先購
04 買權？茲就此論述如下：

05 (一)按土地法第104條第1項關於承租人優先購買權之規定，旨在
06 使基地與其上房屋同歸一人所有，以盡經濟效用，而杜紛
07 爭，故應認基地承租人所得優先購買者，係其承租用以建屋
08 之基地部分。然所謂建築基地，係指供建築物本身所占之地
09 面及其所應留設之法定空地，建築法第11條第1項定有明
10 文。違章建築雖非在建築管理之範圍，然法定空地之留設，
11 係為使建築物配置於基地上合理的位置，以利良好的通風、
12 日照、採光及防火等，增進居住環境之舒適、安全與衛生，
13 以維護公共安全與居住環境之品質。而違章建築於主管機關
14 依法拆除前，既實際上存在並提供居住使用，則必要空地之
15 留設，於違章建築而言，與合法建築應無二致，俾得完整保
16 障人民之財產權及公共安全。是以租地建屋契約之承租人於
17 土地上興建違章建築時，因無礙租地建屋之本質，本無排除
18 土地法第104條之適用，且其行使優先購買權之基地範圍，
19 除該建物本身占有部分以外，並應及於所承租為建物安全及
20 居住品質所需留設之空地（最高法院108年度台上字第2350
21 號裁判要旨參照）。

22 (二)1374-1地號土地分割自1374地號土地，且屬1375地號建物部
23 分法定空地，此觀土地登記謄本之其他登記事項欄位之記載
24 即明（訴字卷第51頁），兩造亦不爭執1374-1地號土地為系
25 爭房屋之法定空地（本院卷第94頁），則依前揭說明，法定
26 空地既屬建築法第11條規定之建築基地，為建物安全及居住
27 品質所必需留設之空地，為使基地與其上房屋同歸一人所
28 有，以盡經濟效用而杜紛爭，自有土地法第104條之適用，
29 而為上訴人得行使優先購買權之範圍。被上訴人雖稱系爭房
30 屋係於68年間取得使用執照，未與其他建築基地合併為一宗
31 土地，不適用建築法第11條規定，且該條第3項於73年11月

間始增訂，故其法定空地之移轉亦不受該規定之限制；上訴人拍賣取得系爭房屋時，拍賣公告、建物測量成果圖、權利移轉證書均載明其所坐落之基地僅1375地號土地，1374-1地號土地已有他人興蓋違章建築，足證系爭房屋與1374-1地號土地並不成立法定租賃關係；況法定空地不得任意設置地上物，系爭房屋地下室防空避難出入口占用1374-1地號土地，乃違反法令擅自占用，自不得以其違法情事主張優先占用云云。惟：

1.68年間施行有效之建築法第11條規定：本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。前項空地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。並無如73年11月7日修正後之建築法第11條第1項後段有關建築物基地應合併為一宗後，始能建築之規定。況建築法第11條所稱一宗土地，係指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地（建築技術規則建築設計施工編第1條第1款參照），而系爭房屋與其鄰側建物之外觀、建材、形式均屬相同（訴字卷第190頁照片參照），系爭房屋使用執照並記載建築地點為同段1373、1374、1375地號土地（訴字卷第41頁），足見系爭房屋與其鄰側建物為同一時期以「一宗土地」供為建築基地使用而興建之數棟連棟建物，是被上訴人辯稱1374-1地號土地當時未與其他建築基地合併為一宗土地，無建築法第11條規定適用云云，並非可採。

2.建築基地為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地而言，建築法第11條規定甚明。而上訴人或第三人縱於1374-1地號土地上設置地上物而有違反法定空地使用目的情事，此屬是否違反建築管理規章之問題；建築法日後始增訂法定空地不得與建物分離移轉，則屬限制法定空地處分權限問題；18143號執行事件之拍賣公告、建物測量成果圖、權利移轉證書未載明系爭房屋所坐落之基地包含1374-1地號土地，與系爭房屋實際之建築基地範圍為何，並無必然關連，

01 上述各項均不影響1374-1地號土地為系爭房屋法定空地而屬
02 建築基地之事實，上訴人既因18143號執行事件自原土地及
03 房屋所有權人盧榮章處拍定取得系爭房屋，而有土地及建物
04 分歸不同人所有情事，自有民法第838條之1之適用【上訴人
05 之法定代理人於原審110年12月23日言詞辯論期日已表明主
06 張就系爭土地依民法第425條之1、第838條之1有優先購買權
07 （訴字卷第80頁）】，應視為上訴人就1374-1地號土地已有
08 地上權之設定，而得主張優先購買權。被上訴人上開所辯並
09 無可採。

10 (三)1375-2地號土地位於系爭房屋所坐落之基地即1375地號土地
11 與法定空地1374-1地號土地中間（訴字卷第193號複丈成果
12 圖參照），而於108年10月間分割自1375地號土地而來，面
13 積僅1平方公尺，有其土地登記謄本可參（訴字卷第59
14 頁），是以1375-2地號土地原為系爭房屋基地1375地號土地
15 之一部，且系爭房屋磚造牆壁部分占用其上，並位於建物本
16 身所占地面基地及法定空地之間之空地，顯見亦應屬系爭房
17 屋基地及法定空地之一部，則依前揭說明，此部分土地自亦
18 有民法第838條之1之適用，是上訴人主張就1375-2地號土地
19 有優先購買權，亦屬有據。

20 (四)從而，1374-1、1375-2地號土地均屬系爭房屋之基地、法定
21 空地而有民法第838條之1之適用，上訴人主張就該部分土地
22 有優先購買權，核屬有據。被上訴人請求確認上訴人就1374
23 -1、1375-2地號土地之優先購買權不存在，為無理由，應予
24 駁回。

25 六、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人就1374-1、1375-2地號
26 土地之優先購買權不存在，為無理由，應予駁回。原審就此
27 部分為上訴人敗訴之判決，尚有未恰。上訴論旨指摘原判決
28 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄
29 改判如主文第2項所示。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

04 民事第五庭

05 審判長法官 蘇姿月

06 法官 謝雨真

07 法官 郭宜芳

08 以上正本證明與原本無異。

09 本件不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

11 書記官 陳憲修