

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度再易字第28號

再審原告 賈克勤
訴訟代理人 涂榮廷律師
再審被告 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

上列當事人間確認優先購買權不存在事件，再審原告對於中華民國112年5月31日本院112年度上易字第63號確定判決提起再審，經本院於112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、再審原告主張：本院民國112年度上易字第63號確定判決（下稱原確定判決）認坐落屏東市○○段000000○000000地號土地（下分稱1374-1、1375-2地號土地）為門牌號碼屏東市○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之建築基地及法定空地，而有民法第838條之1之適用。惟民法第425條之1、第838條之1等規定其立法目的著重土地與房屋間之利用關係，與建築法第11條係著重於建築管理，二者規範不同，原確定判決未先行審究系爭房屋與何地號土地存在法定租賃權或法定地上權？面積若干？竟以建築法第11條之規定，據以認定屬法定空地之系爭1374-1地號土地為基地，再審被告得優先購買，其適用法規顯有錯誤。又原確定判決既無不得依民法第425條之1、第838條之1之規定，確認法定租賃或地上權範圍範圍之情，僅以建築法第11條所規定所需建築基地為準，做

01 為認定再審被告得行使優先購買權之範圍之依據，與上開2
02 法條之立法意旨及最高法院106年度台上字第1622號、107年
03 度台上字第1427號、108年度台上字第2350號判決意旨相違
04 背，適用法規顯有錯誤，爰依民事訴訟法第496條第1項第1
05 款規定，提起本件再審之訴。聲明：(一)原確定判決關於駁回
06 再審原告請求確認再審被告就1374-1地號土地無優先購買權
07 之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，再審被告之上訴駁回。(三)再
08 審及前審訴訟費用由再審被告負擔。

09 二、再審被告則以：原確定判決已以目的解釋之方法，闡明法定
10 空地為建築基地之一部份，而有土地法第104條之適用。又
11 再審被告因執行事件自同一土地及房屋所有權人拍定取得系
12 爭房屋，致土地與房屋分屬不同人所有，自有民法第838條
13 之1之適用，應視為就1374-1地號土地已有地上權之設定，
14 而得主張優先購買權。原確定判決無何違背法令或適用法規
15 顯有錯誤之處等語資為抗辯。答辯聲明：再審之訴駁回。

16 三、再審原告主張原確定判決適用建築法第11條，與民法第425
17 條之1、第838條之1之立法意旨及最高法院106年度台上字第
18 1622號、107年度台上字第1427號、108年度台上字第2350號
19 判決意旨相違背，而有民事訴訟法第496條第1項第1款之再
20 審事由，惟為再審被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

21 (一)按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤
22 者，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與
23 司法院現尚有效及大法官會議之解釋，顯然違反者而言，含
24 消極之不適用法規，顯然影響裁判者，但不包含漏未斟酌證
25 據、判決理由不備、判決理由矛盾、取捨證據及認定事實錯
26 誤之情形在內（司法院釋字第177號解釋、最高法院60年台
27 再字第170號、63年台上字第880號原判例、92年度台上字第
28 320號判決意旨參照）。

29 (二)本件再審原告主張原確定判決適用建築法第11條有違反最高
30 法院106年度台上字第1622號、107年度台上字第1427號、10
31 8年度台上字第2350號判決意旨，姑不論原確定判決是否真

01 有違背上開最高法院判決意旨，縱有違背，因上開判決非屬
02 司法院現尚有效及大法官會議之解釋，故再審原告依此認原
03 確定判決有適用法規顯有錯誤之情，顯有誤會，尚無所據。

04 (三)又按本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所
05 應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分
06 割、移轉，並不得重複使用，建築法第11條第1項、第3項定
07 有明文。而就第3項之規定依其立法意旨雖係為利建築管
08 理。但法定空地之留設，亦在維護建築物便於日照、通風、
09 採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等
10 公共利益，與建築物所有人有密不可分之關係，若任意將法
11 定空地移轉登記為非建物所有人所有，除將使權利關係複雜
12 化外，亦有增加違反公共利益情事發生之虞。故土地法第10
13 4條關於基地出賣時，就地上權人得優先購買之範圍，於解
14 釋上應及於為建物之公共利益所留設之法定空地。此與民法
15 第425條之1第1項前段、第838條之1第1項之規定，係為解決
16 土地及其土地上之建築物，原同屬於一人所有，後因讓與或
17 拍賣致異其所有時，其間之法律爭議而設之意旨並無違背之
18 處。

19 (四)查：系爭房屋坐落之基地為1375地號土地，1374-1地號土地
20 則為系爭房屋之法定空地，而系爭房屋及上開土地原均為訴
21 外人盧榮章所有。又系爭房屋地下室逃生口使用1374-1地號
22 土地0.14平方公尺，系爭房屋磚造牆壁之一部分則占用1375
23 -2地號土地0.19平方公尺等情，為兩造於前審所不爭執。另
24 依系爭房屋之使用執照所載：系爭房屋於68年4月18日竣工，
25 建築地點為1373、1374、1375地號土地，法定空地面積18.0
26 5平方公尺(原審卷第41頁)。而1374-1地號土地，面積18平
27 方公尺，68年8月16日分割自1374地號土地，為1375地號上
28 建物部分法定空地；1375-2地號土地，面積1平方公尺，108
29 年10月1日分割自1375地號土地，此亦有土地登記謄本可參
30 (原審卷第51頁、第59頁)。是依上開所載，1374-1地號土
31 地，係在系爭房屋領取使用執照後分割自1374地號土地，其

01 不僅有部分面積為系爭房屋地下室逃生口使用，其面積又全
02 為系爭房屋之法定空地，揆諸前揭法條規定及說明，系爭房
03 屋所使用之建築基地位置、法定空地位置、面積均屬明確，
04 為免原同屬於一人所有之系爭房屋與1374-1地號土地因強制
05 執行之拍賣異其所有，使權利關係複雜化，並有影響公共安
06 全、居住環境品質之虞，再審被告於經拍賣取得系爭房屋之
07 所有權時，就1374-1地號土地自應視為有地上權之設定，與
08 民法第838條之1之規定並無違背，從而，原確定判決依此認
09 再審被告依土地法第104條之規定，於1374-1地號土地出售
10 時，有優先購買權，自無違誤。再審原告指摘原確定判決適
11 用建築法第11條有違民法第425條之1、第838條之1之規定，
12 容有誤會，不足為採。

13 四、綜上所述，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款規
14 定，提起本件再審，求為廢棄原確定判決關於駁回再審原告
15 請求確認再審被告就1374-1地號土地無優先購買權之部分，
16 並駁回再審被告該部分之上訴，為無理由，應予駁回。

17 五、據上論結，本件再審之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
20 民事第六庭

21 審判長法 官 魏式璧
22 法 官 徐彩芳
23 法 官 楊國祥

24 以上正本證明與原本無異。

25 本件不得上訴。

26 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
27 書記官 曾允志