

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第21號

上訴人 余惠珍

訴訟代理人 傅裕仁

被上訴人 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 林秀娟

複代理人 溫嘉璉

被上訴人 陳添益

訴訟代理人 丘瀚文律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在等事件，上訴人對於中華民國113年12月3日臺灣屏東地方法院113年度訴字第185號第一審判決提起上訴，本院於114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：國產署南區分署委託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）依土地法第73條之1規定，就被繼承人陳銅名下逾期未辦繼承登記之坐落屏東市○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）標售。上訴人於民國111年5月26日以1,330,003元最高價得標，並已繳納保證金132,000元；被上訴人陳添益則於同日，以其為陳銅之繼承人，且居住○○○○地○○○段000○號建物（即門牌號碼同市○○街000號），有使用系爭土地之全部等情為由，依土地法第73條之1第3項規定行使優先購買權。然陳添益過去有否確實使用系爭土地未明，況上該建物係陳添益與陳銅之其他繼承人即陳添福、陳柳、陳秀玉、陳秀香、林陳秀金及陳燕雀等7人共同共有，依民法第1151條規定，該建

01 物分割前，各共有人並無應有部分存在，故其他繼承人是否
02 未使用上該建物，涉及陳添益得否以該建物占用該地，據而
03 對土地行使上開優先購買權，自有疑義。上訴人有確認陳添
04 益對該土地之優先購買權不存在之必要，且得先位依民法第
05 242條、第179條、第348條規定，代位國產署南區分署請求
06 陳添益將土地回復為陳銅所有，於上訴人給付餘款1,198,00
07 3元後，國產署南區分署應核發土地權利移轉證明書予上訴
08 人；備位主張如陳添益將該地移轉他人，依民法第226條、
09 第256條、第259條、第260條規定，國產署南區分署應負給
10 付不能該土地市價差額之損害賠償，上訴人請求賠償1,198,
11 003元。聲明：(一)確認陳添益就系爭土地之優先購買權不存
12 在。(二)1.先位請求：陳添益應將系爭土地移轉登記予陳銅，
13 並於上訴人再給付1,198,003元予國產署南區分署後，國產
14 署南區分署應核發土地權利移轉證明書（即標售證明）予上
15 訴人；2.備位請求：國產署南區分署應給付上訴人1,330,00
16 3元，其中132,000自111年5月26日起，所餘1,198,003元自
17 起訴狀繕本送達國產署南區分署翌日起，均至清償日止，按
18 週年利率5%計算利息。

19 二、被上訴人方面：

20 (一)國產署南區分署則以：陳添益檢附繼承相關資料，主張其為
21 陳銅之繼承人並占有土地，依土地法第73條之1第3項規定，
22 行使優先購買權時，即已審認陳添益確具優先購買權，且有
23 使用該地之全部，並無違誤。

24 (二)陳添益則以：其行使土地法第73條之1第3項所定優先購買權
25 時，非但已取得系爭土地之全體共同共有人同意，且其自68
26 年6月25日起就設籍在系爭建物，於87年6月3日陳銅死後繼
27 為戶長，居住在該建物迄今，持續使用該土地全部。又，依
28 最高法院109年度台上字第1546號判決意旨，認共同共有人
29 得單獨以其名義行使優先購買權，不須經其餘共同共有人同
30 意，故而無論陳添益是否獲系爭土地之全體共同共有人同
31 意，伊依法皆得單獨行使優先購買權。

01 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，上訴請求廢棄
02 原判決，改判如上揭聲明所示；被上訴人則請求駁回上訴。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)訟爭土地原登記為陳銅所有，惟陳銅於87年5月18日死亡
05 後，其繼承人為陳添益等7人，且未辦理系爭土地等繼承登
06 記，土地於90年8月1日由國產署代管。

07 (二)國產署南區分署委託金服公司於111年4月25日公告辦理111
08 年度第42批標售系爭土地（第9標號）。

09 (三)上訴人於111年5月26日以1,330,003元得標系爭土地，惟尚
10 未辦理所有權移轉登記。

11 (四)陳添益於111年5月26日以其為陳銅繼承人身分，依土地法第
12 73條之1第3項規定，向金服公司提出優先購買權聲請書，主
13 張對土地有優先購買權，於112年3月3日以買賣為登記原因
14 辦畢土地所有權移轉登記。

15 (五)金服公司曾會同陳添益等人於111年7月1日至系爭土地勘
16 驗，陳添益主張其使用土地全部，該土地上有加強磚造2樓
17 層建物一棟（即系爭建物）。

18 (六)上揭建物登記為陳銅所有；台灣電力公司屏東區營業處111
19 年1月6日覆函，該建物之用戶確有如數繳納109年1月至110
20 年11月電費。

21 五、本院判斷：

22 訟爭土地原所有人陳銅於87年5月18日死亡，陳添益為陳銅
23 繼承人之一，因陳銅之繼承人遲未辦理繼承登記，經彙列國
24 產署南區分署依土地法第73條之1規定委託金服公司辦理111
25 年度第42批第9號標號公開標售，於111年5月26日經上訴人
26 以1,330,003元得標，陳添益以其係繼承人且使用該筆土地
27 為由，於同日提出優先購買之聲請，為兩造不爭之事實。惟
28 對陳添益依土地法第73條之1第3項規定，主張就上訴人得標
29 之土地有優先承買權乙情，既為上訴人所否認，則陳添益就
30 其所主張之利己事實，應由其負舉證責任。

31 (一)按因同條第1項及第2項原因而公開標售之土地或建築改良

01 物，依第2項列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，
02 由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移
03 請財政部國有財產署公開標售。因同條第1項及第2項原因而
04 公開標售之土地或建築改良物，繼承人、合法使用人或其他
05 共有人就其使用範圍，依序有優先購買權。但優先購買權人
06 未於決標後30日內表示優先購買者，其優先購買權視為放
07 棄，為土地法第73條之1第3項所明定。被上訴人引最高法院
08 109年度台上字第1546號判旨所言「本條規定之優先購買權
09 人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利
10 係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體公同
11 共有人之公同共有權利，自無需由公同共有人共同為之，與
12 公同共有人權利行使無涉」，據為其行使本件之優先購買權
13 利，本就無須與其他全體共有人共同之；上訴人則以他公同
14 共有人行使土地法第73條之1的優先購買權，固無使其利弊
15 歸於公同共存全體之限制及必要，而可使行使權利之結果僅
16 歸於行使之人，固無疑義，但上該最高法院109年度台上字
17 第1546號判決之事實係主張優先承買權人以土地法第73條之
18 1所指「其他共有人」身份，主張就應有部分土地使用範圍
19 有優先購買權。而本件被上訴人陳添益係以土地法第73條之
20 1所指「繼承人」身份，主張就土地全部有優先購買權，並
21 非以土地法第73條之1「其他共有人」身份主張優先承買
22 權，且系爭土地標售範圍為全部，並非持分土地，並無土地
23 法第73條之1「其他共有人」，最高法院109年度台上字第15
24 46號民事判決與本件之基礎原因事實不同，不能比附援引為
25 辯。

26 (二)本件事實是拍賣陳銅歿後逾期未辦繼承登記之系爭土地

27 (按：土地上陳銅所遺上該建物則不在拍賣之列)，該土地
28 雖未經陳添益等繼承人辦理繼承登記，但各該繼承人已因繼
29 承而取得不動產物權（民法第759條），依民法第1151條，
30 在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，是而國
31 財署南區分署依土地法第73條之1拍賣該土地，陳添益身分

01 非但是繼承人且係共同共有人，雖另有其他共有人、繼承
02 人，然土地法第73條之1第3項所規定的人有優先購買權之規
03 範目的，係為使土地之使用與所有權能合一，以利經濟效
04 益，使就欲拍賣之土地（如要拍賣之物是建築改良物，則為
05 建築改良物）之所有權與使用權，逐漸趨於合一之故。是此
06 條規定之優先購買權人，係立法賦予其取得優先購買之資
07 格，自無需由全體繼承人、共同共有人共同為之。陳添益係
08 以繼承人身分，為優先購買之聲請，其自得單獨行使法律所
09 賦予之資格，行使權利，而無需與其他繼承人共同為之。

10 (三)陳添益有無實際使用系爭全部土地？

11 1.就依土地法第73條之1第3項規定，繼承人、合法使用人或
12 其他共有人就其使用範圍，依序有優先購買權。財政部國
13 有財產署為執行土地法第73條之1第2項至第5項規定之標
14 售作業，所訂定之「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物
15 標售作業要點」，在第11點前段規定「本條（按：土地法
16 第73條之1）第3項所稱使用範圍，繼承人或其他共有人使
17 用者，以其實際使用範圍為準」。上訴人固主張：觀諸陳
18 添益書立之繼承系統表內容，陳銅之繼承人至少有被上訴
19 人陳添益及陳添福、陳柳、陳秀玉、陳秀香、林陳秀金、
20 陳燕雀等7人，而系爭土地上有陳銅所遺上該建物坐落該
21 地上，則該建物應為陳銅之全體繼承人共同共有，該建物
22 既與系爭土地有場所上之結合，則無論繼承人本身有無居
23 住在該房屋內，就房屋占用位置，即可認係土地之實際
24 （占有）使用人，故不能認僅有陳添益有實際使用系爭土
25 地云云。查陳添益以系爭土地向由其實際使用，據而向國
26 產署南區分署行使繼承人優先購買權，經金服公司於111
27 年7月1日委託昱展測繪股份有限公司（下稱昱展測繪公
28 司）會同陳添益等人至該土地指界其使用範圍，參考昱展
29 測繪公司勘查後所出具之審認意見報告書記載：陳添益使
30 用系爭土地面積為61.00平方公尺，已達標脫面積，故可
31 全部承購等語，有優先購買權申請書、金服公司111年7月

01 20日111國繼南子字第042號函檢附審認意見報告書、勘查
02 成果報告書、土地勘（清）查表、使用現況略圖及現場照
03 片可稽（原審卷第221至225、137至151頁）。訟爭土地面
04 積61平方公尺（見土地登記公務用謄本；原審卷第299
05 頁），上該建物現仍登記為陳銅所有，依台灣電力公司屏
06 東區營業處111年1月6日回函，建物之用戶有如數繳納109
07 年1月至110年11月之電費，為兩造所不爭（不爭執事項
08 六），並有遺產稅核定通知書、屏東縣政府財稅局屏財稅
09 房字第1130012962號函檢附房屋稅課稅明細表、稅籍紀錄
10 表、房屋平面圖、建物登記謄本、台灣電力公司屏東營業
11 處屏東費核證字第111000067號函可考（原審卷第95至10
12 0、191、239、281至283頁）。陳添益現仍住居於上該建
13 物並使用土地之全部等情，並據原審法院會同兩造至該地
14 勘驗明確，該建物係鋼筋混凝土加強磚造2樓增建一樓鐵
15 皮之平房，並在房屋後方增建鐵皮供曬衣、洗衣及廚房使
16 用，有勘驗筆錄及照片可稽（原審卷第413至418頁-423至
17 440頁）。考諸陳添益自68年6月25日起即設籍在該建物，
18 於其父陳銅死亡後，由陳添益繼為戶長，繳納屏東市公所
19 之清潔規費及中華電信市話電信費等情，有證明書、陳銅
20 除戶謄本、陳添益戶籍謄本、戶役政資訊網站查詢結果、
21 清潔規費繳費通知單、繳費收據、電信費收據、陳添益莫
22 德納疫苗第2劑接種通知單、陳添益居家照片等，及屏東
23 市永城里里長張酉添出具陳添益長期居住在該處之證明書
24 （原審卷第231至233、285、361至390頁，證件存置
25 袋），足認陳添益確係長期居住在坐落訟爭土地之上該建
26 物生活，矧房屋性質上不能與土地分離而存在，足認其對
27 土地之全部，確有實際使用之事實。

28 2. 上訴人雖以陳銅所遺尚未辦理繼承登記之上該房屋，屬陳
29 銅之全體繼承人共同共有，該房屋縱占用土地全部，性質
30 上不能認係陳添益1人占有使用而已，且該房屋除陳添益
31 「設籍」外，另亦有二名繼承人陳燕雀、陳添福設籍，是

01 而不能認陳添益單獨使用系爭土地，而可單獨優先承買云
02 云。惟按土地法第73條之1第3項規定之優先購買權人，係
03 立法賦予其取得優先購買之資格，就繼承人之情形，各該
04 繼承人只要有實際使用該土地之事實，即得單獨就其所實
05 際使用的土地行使法律賦予之資格而行使其權利，該權利
06 之行使並無需得其他繼承人之同意或共同為之。本件國財
07 署南區分署依土地法第73條之1拍賣系爭土地，陳添益以
08 其為繼承人並有實際使用全部土地為由，於法律規定得行
09 使權利的期間內，行使優先購買權，合乎法律規定，國財
10 署南區分署審查後，准其以同一條件優先購買，並於其繳
11 費後移轉土地所有權予陳添益，於法無違。至於陳銅之其
12 他繼承人微論是否有無符合實際使用訟爭土地事實之該要
13 件，縱令彼等有取得優先購買權之資格，亦因未於決標後
14 30日內表示優先購買，依土地法第73條之1第3項但書規
15 定，該優先購買權即視為放棄，要無上訴人抗辯之妨碍事
16 由可言。上訴人執此置辯，要非可取。

17 六、綜上，上訴人主張上情，請求確認陳添益就系爭土地之優先
18 購買權不存在，並請求（先位）陳添益應將土地移轉登記予
19 陳銅，於上訴人給付1,198,003元於國產署南區分署後，國
20 產署南區分署應核發土地之權利移轉證明書予上訴人，備位
21 請求國產署南區分署給付（賠償）上訴人1,330,003元本息
22 均不應准許。原審因而駁回其訴及假執行之聲請，核無違
23 誤。上訴意旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
24 理由，應予駁回其上訴，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

26 民事第三庭

27 審判長法官 許明進

28 法官 張維君

29 法官 周佳佩

30 以上正本證明與原本無異。

31 本件不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
02 書 記 官 林 芊 蕙