

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第606號

原告 賈克勤

訴訟代理人 涂榮廷律師

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 郭明賢

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告就本院110年度司執字第5582號強制執行事件執行標的即坐落屏東縣○○市○○段000000○000000地號土地之優先購買權不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之29，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告係屏東縣○○市○○段000000○000000地號土地（下合稱系爭3筆土地）之拍定人（本院110年度司執字第5582號，下稱系爭執行事件），惟被告主張其對系爭3筆土地有優先購買權，經原告否認之，則被告之優先購買權存否，將影響原告能否取得系爭3筆土地，而此一法律上地位之不安狀態，得以本件確認之判決除去，是原告提起本件訴訟自有即受確認判決之法律上利益。

01 二、原告起訴主張：

02 (一)、原告係系爭3筆土地之拍定人，於拍定後，被告執本院107年
03 度司執字第18143號核發之不動產權利移轉證書及屏東縣政
04 府建築使用執照屏府建管使（屏）字第1422號影本，向本院
05 民事執行處主張其所有之建物坐落系爭3筆土地上，有民法
06 第425條之1、第838條之1規定之適用，為土地法第104條第1
07 項規定之優先購買權人等語。

08 (二)、然被告所有之屏東市○○段○號2942建物（下稱系爭建物）
09 究係坐落何筆土地上，迄今仍有不明，被告並未舉證系爭建
10 物所坐落基地範圍包含系爭3筆土地，則被告主張就系爭3筆
11 土地享有優先購買權，應屬無據。另被告亦未證明系爭建物
12 與系爭3筆土地間有意定租賃關係，被告與系爭3筆土地所有
13 人間亦未有設定地上權，故被告既非系爭3筆土地之承租人
14 或地上權人，自無土地法第104條規定之優先承買權存在。
15 為此，提起本件訴訟，並聲明：確認被告就系爭執行事件執
16 行標的即系爭3筆土地之優先購買權不存在。

17 三、被告則以：

18 (一)、系爭3筆土地分別為被告所有系爭建物（門牌號碼：屏東市
19 ○○路000號）之建物基地及法定空地，被告主張系爭3筆土
20 地符合土地法第104條、民法第425條之1及第838條之1條等
21 規定而有優先承買權，特於法定期間內聲明願依原拍定價格
22 為優先購買。於110年8月12日具狀聲明，業經台灣金融資產
23 服務股份有限公司（下稱金服公司）以110屏金職西字第206
24 號函，准予優先購買並通知一次繳清價金新臺幣（下同）22
25 8萬元，被告並於110年9月14日繳清價金，經金服公司以110
26 屏金職西字第209號函通知原告退還價款在案。

27 (二)、被告係經本院107年度司執字第18143號清償債務強制執行事
28 件，拍定取得系爭建物。系爭建物與系爭3筆土地原同屬1人
29 所有，然因上開執行事件之債權人以系爭3筆土地設有抵押
30 權，恐拍賣無實益，而未聲請拍賣系爭3筆土地，故系爭建
31 物與系爭3筆土地同屬1人所有，應屬無疑。又系爭建物坐落

01 土地應為1375地號及1375-2地號土地。1374-1地號是系爭建
02 物之法定空地，此為系爭執行事件中之拍賣公告所記載。且
03 依建築法第11條規定可知，1374-1地號是系爭建物之法定空
04 地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，故不得分
05 離移轉，是屬建築必要範圍。綜上，被告依民法425條之1
06 條、第426條之2、第838條之1條及土地法第104條規定，主
07 張優先購買權，自屬有據等語置辯。並聲明：原告之訴駁
08 回。

09 四、得心證之理由：

10 (一)、原告主張系爭3筆土地原為訴外人盧榮章所有，經訴外人即
11 盧榮章之債權人新加坡艾星有限公司台灣分公司聲請本院執
12 行處以系爭執行事件查封拍賣，由原告以228萬元拍定，於
13 拍定後，被告執本院107年度司執字第18143號核發之不動產
14 權利移轉證書及屏東縣政府建築使用執照屏府建管使（屏）
15 字第1422號影本，向本院民事執行處主張其所有之系爭建物
16 坐落系爭3筆土地上，有民法第425條之1、第838條之1規定
17 之適用，為土地法第104條第1項規定之優先購買權人等節，
18 為兩造所不爭執，並經本院調閱前開卷宗確認無訛，此節首
19 堪認定。

20 (二)、按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行
21 之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權
22 之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議
23 者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣
24 時，亦同。民法第838條之1第1項定有明文。基地出賣時，
25 地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房
26 屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順
27 序以登記之先後定之。土地法第104條第1項亦有明文。其立
28 法意旨在於房屋及基地如不屬於同一人所有時，無論基地或
29 房屋之所有人，一方出賣其基地或房屋時，他方均有優先購
30 買其基地或房屋之權利，期使基地與土地上之房屋合歸一人
31 所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。然如其基地係被占用

者，應無該條項之適用（最高法院49年台上字第1546號判決意參照）。

(三)、關於系爭建物之坐落基地：

- 1.系爭建物原為訴外人盧榮章所有，被告係於本院107年度司執字第18143號清償債務強制執行事件中拍賣取得系爭建物，而於公開拍賣以前，本院民事執行處曾會同屏東縣屏東地政事務所（下稱屏東地政）前往現場測量系爭建物（當時暫編為2930建號）。經測量後系爭建物坐落土地為屏東市○○段0000地號土地等節，有107年6月6日建物測量成果圖、屏東地政111年1月21日屏所地二字第11130078500號函存卷可考（見本院卷第103、107頁）。
- 2.本院民事執行處根據上開建物測量成果圖，於107年9月14日揭示之不動產拍賣公告，其附表已將系爭建物坐落於屏東市○○段0000地號土地乙節標示明確，嗣由被告得標買受系爭建物，經本院核發不動產權利移轉證書，其上亦清楚記載系爭建物坐落於屏東市○○段0000地號土地等情，經調閱本院107年度司執字第18143號卷宗確認屬實。由此觀之，被告於購買系爭建物當時即已知悉系爭建物之基地為屏東市○○段0000地號土地，而不包含同段1374-1、1375-2地號土地。
- 3.被告雖稱系爭建物尚有地下室，而該地下室逃生口在同段1374-1土地上，以及系爭建物主體牆面位在同段1375-2地號土地等語。經本院會同屏東地政前往現場測量，經測量後系爭建物地下室逃生口使用同段1374-1土地0.14平方公尺、系爭建物磚造牆壁使用同段1375-2地號土地0.19平方公尺等節，有屏東地政111年9月6日屏所地二字第11130974900號函附之土地複丈成果圖在卷可考（見本院卷第191至193頁）。
- 4.審酌系爭建物地下室、系爭建物主體絕大部分均坐落於同段1375地號土地，而該地下室逃生口、建物磚造牆壁使用同段1374-1、1375-2地號土地面積僅分別為0.14、0.19平方公尺，使用範圍甚微，且不影響系爭建物之獨立使用，故於建築當時應非將同段1374-1、1375-2地號土地作為系爭建物之

坐落基地，始符合常理。何況被告購買系爭建物當時亦已知悉系爭建物坐落基地僅同段1375地號土地，而未及於同段1374-1、1375-2地號土地等情，業如上述，則依前開說明，被告得援引土地法第104條主張優先購買權者，僅限於同段1375地號土地，而不包含越界占用之同段1374-1、1375-2地號土地。

5.被告再稱同段1374-1地號土地為系爭建物之法定空地，而依建築法第11條規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，因此被告得對該法定空地主張優先購買權云云。經查，法定空地固為建築基地之一部分，其主要留設目的係為防止建築用地做過份稠密使用，並使建築物便於日照、通風、採光及消防等功能，然建築法第11條僅對於應留設之法定空地為所有權能之限制（非依規定不得分割、移轉、重複使用），而非在創設建築物所有權人得積極向他人請求移轉該法定空地之權利。是以，被告逕以上開建築法規辯稱其有優先購買同段1374-1地號土地之權利，於法無據。

(四)、準此，同段1375地號土地及其上系爭建物，原同屬於訴外人盧榮章所有，嗣因強制執行時僅以系爭建物為拍賣，並由被告取得系爭建物之權利，致土地與建築物之權利人各異，依民法第838條之1第1項規定，視為被告就同段1375地號土地已有地上權之設定。又於系爭執行事件中，拍賣同段1375地號土地，因被告為法定地上權人，自有優先購買之權。至同段1374-1、1375-2地號土地，被告不符合法定地上權或法定租賃權之要件，應無優先購買之權。

五、綜上所述，原告請求確認被告就同段1374-1、1375-2地號土地之優先購買權不存在，為有理由，應予准許；至請求確認被告就屏東市○○段0000地號土地之優先購買權不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此

敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日

民事第一庭 法 官 林政斌

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日

書記官 戴仲敏