

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1148號

原告 紀子楨
訴訟代理人 林開福律師
複代理人 張琴華
被告 蔡明松
張志銘

上二人共同
訴訟代理人 武燕琳律師
複代理人 郭蒂律師
許冰茹
武燕瑩

參加人 德鼎建設開發股份有限公司

法定代理人 林聰寶
訴訟代理人 常照倫律師
複代理人 楊孝文律師
康仁慈

上列當事人間請求代位確認優先承買權存在事件，經本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。
參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。又按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條

01 第1項亦有明定。

02 二、經查，原告起訴主張：訴外人彰化商業銀行股份有限公司前
03 向本院民事執行處聲請強制執行訴外人傅湧沼所有坐落臺中
04 市○區○○段000○000○0○000○00地號土地（下稱系爭土
05 地）所有權應有部分各5分之1，經本院民事執行處以99年度
06 司執字第103477號受理在案且進行拍賣（下稱系爭執行事
07 件），並於民國100年7月28日拍定由被告蔡明松與張志銘得
08 標。及坐落系爭土地上門牌號碼臺中市○區○○路○段000
09 號、110之1號、110之2號、110之3號、110之4號等未辦理所
10 有權登記之5層樓建物（臺中市政府工務局67中工建建字第1
11 115號建造執照記載建物編號為丙2-1一、二、三、四、五
12 層），及門牌號碼臺中市○區○○○○街00巷00號、12之1
13 號、12之2號、12之3號、12之4號等未辦理所有權登記之5層
14 樓建物（臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建造執照
15 記載建物編號為丙1-6一、二、三、四、五層），以及門牌
16 號碼臺中市○區○○○○街00巷0號、4之1號、4之2號、4之
17 3號、4之4號等未辦理所有權登記之5層樓建物（臺中市政府
18 工務局67中工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-
19 2一、二、三、四、五層），其原始起造人均為訴外人偉祺
20 建設股份有限公司，且該公司就系爭土地並無所有權應有部
21 分，自得依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，主張行
22 使優先承買權。而原告係訴外人偉祺建設股份有限公司之債
23 權人，如前揭建物未與系爭土地合併拍賣，將嚴重影響應買
24 人參與投標之意願，甚至導致流標，縱經拍定，其拍賣價格
25 亦將低落，致原告之債權無法獲得充分清償，亦即訴外人偉
26 祺建設股份有限公司就系爭土地有無優先承買權存在，將攸
27 關原告對該公司之債權可否獲得充分清償，為此原告代位該
28 公司提起本件確認之訴，請求確認訴外人偉祺建設股份有限
29 公司就系爭執行事件拍定之系爭3筆土地之所有權應有部分
30 各5之1，有優先承買權存在等情（見本院卷一第11至16
31 頁）。被告則辯稱：訴外人德鼎建設開發股份有限公司已購

01 入系爭3筆土地之所有權應有部分各5分之4，且被告蔡明松
02 於000年0月間與該公司簽訂土地買賣預定契約書，將其標得
03 系爭3筆土地之所有權應有部分各10之1出售予該公司，故訴
04 外人德鼎建設開發股份有限公司就本件訴訟有法律上利害關
05 係，請向該公司為訴訟告知等語，並提出「土地買賣預定契
06 約書」影本為證（見本院卷一第217頁）。嗣經本院將本件
07 訴訟告知訴外人德鼎建設開發股份有限公司，該公司於112
08 年7月3日提出「民事參加訴訟狀」，已表明參加本件訴訟並
09 輔助被告等情（見本院卷第339至341頁），於法並無不合，
10 爰列為本件參加人。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：（一）訴外人彰化商業銀行股份有限公司前向本
13 院民事執行處聲請強制執行訴外人傅湧沼所有系爭3筆土地
14 之所有權應有部分各5分之1，經本院民事執行處以99年度司
15 執字第103477號受理在案且進行拍賣（即系爭執行事件），
16 並於100年7月28日拍定由被告2人得標。（二）訴外人偉祺
17 建設股份有限公司在系爭土地上，建造門牌號碼臺中市○區
18 ○○路○段000號、110之1號、110之2號、110之3號、110之
19 4號等未辦理所有權登記5層樓建物（臺中市政府工務局67中
20 工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙2-1一、二、
21 三、四、五層）、臺中市○區○○○○街00巷00號、12之1
22 號、12之2號、12之3號、12之4號等未辦理所有權登記之5層
23 樓建物（臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建造執照
24 記載建物編號為丙1-6一、二、三、四、五層）、臺中市○
25 區○○○○街00巷0號、4之1號、4之2號、4之3號、4之4號
26 等未辦理所有權登記之5層樓建物（臺中市政府工務局67中
27 工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-2一、二、
28 三、四、五層，下稱系爭建物），並以原始起造人身分，取
29 得系爭建物之所有權，且該公司就系爭土地並無所有權應有
30 部分，自得依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，就系
31 爭執行事件拍定之系爭3筆土地之所有權應有部分各5之1，

01 主張行使優先承買權。(三)原告係訴外人偉祺建設股份有
02 限公司之債權人，因系爭建物如未與系爭土地合併拍賣，將
03 嚴重影響應買人參與投標之意願，甚至導致流標，縱經拍
04 定，其拍賣價格亦將低落，致原告之債權無法獲得充分清
05 償，故訴外人偉祺建設股份有限公司為提升系爭建物之價
06 值，自應就系爭土地行使優先承買權，然該公司卻怠於行使
07 其優先承買權，原告為保全其債權，自得依民法第242條規
08 定，代位訴外人偉祺建設股份有限公司提起本件確認之訴。

09 (四)系爭建物係「荔枝園公寓」社區內建物，並有領臺中
10 市政府工務局67中工建字第1115號建造執照，屬合法建
11 物，且訴外人偉祺建設股份有限公司因原始出資興建系爭建
12 物而取得所有權。又因系爭建物未辦理所有權登記，訴外人
13 偉祺建設股份有限公司縱曾將系爭建物出讓予他人，亦僅得
14 讓與事實上處分權，該公司仍保有系爭建物之所有權等語。
15 並聲明：確認訴外人偉祺建設股份有限公司就系爭執行事件
16 拍定之系爭3筆土地之所有權應有部分各5之1，有優先承買
17 權存在。

18 二、被告則以：(一)被告2人前訴請確認原告就系爭土地並無
19 優先承買權存在，經本院以100年度訴字第2441號民事判決
20 「確認被告就本院99年度司執字第103477號強制執行事件執
21 行標的中之台中市北區中清段274、274-8、274-9、274-1
22 0、274-12地號土地(權利範圍均為10分之2)，其優先承買權
23 不存在。訴訟費用由被告負擔。」後，原告提起上訴，經臺
24 灣高等法院臺中分院以104年度上更(一)字第33號民事判決
25 「上訴駁回。第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負
26 擔。」後，原告再提起上訴，經最高法院以105年度台上字
27 第1178號民事裁定「上訴駁回。第三審訴訟費用由上訴人負
28 擔。」而告確定。(二)系爭建物之建造執照業經廢止，應
29 屬違章建築，且系爭建物並未辦理保存登記，故被告否認訴
30 外人偉祺建設股份有限公司為系爭建物之所有權人，亦否認
31 該公司有事實上處分權。況系爭執行事件之強制執行程序已

01 於99年間發動，訴外人偉祺建設股份有限公司迄未聲明行使
02 優先承買權，應已發生失權效，原告自無從代位行使之。

03 (三) 訴外人偉祺建設股份有限公司已於69年間辦理解散登
04 記，且其當時現務並無本件優先承買權，縱該公司依現行法
05 得享有優先承買權，亦已逾越其清算範圍，恐不能行使優先
06 承買權，原告自無從代位行使之等語資為抗辯。並聲明：原
07 告之訴駁回。

08 三、參加人陳稱其意見同被告所述。

09 四、本院之判斷：

10 (一) 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
11 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
12 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之
13 存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀
14 態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而
15 言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，
16 即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上
17 字第1240號民事裁判意旨參照）。經查：

18 1. 原告主張：訴外人彰化商業銀行股份有限公司前向本院民
19 事執行處聲請強制執行訴外人傅湧沼所有系爭3筆土地之
20 所有權應有部分各5分之1，經本院民事執行處以99年度司
21 執字第103477號受理在案且進行拍賣（即系爭執行事
22 件），並於100年7月28日拍定由被告2人得標等情，業經
23 本院依職權調閱本院99年度司執字第103477號執行卷核閱
24 屬實，並有該執行影本附卷可佐，自堪信為真實。

25 2. 原告主張訴外人偉祺建設股份有限公司就系爭執行事件拍
26 定之系爭3筆土地之所有權應有部分各5分之1，有優先承
27 買權存在乙節，則為被告所否認並以前詞置辯，足見訴外
28 人偉祺建設股份有限公司就系爭3筆土地之所有權應有部
29 分各5之1，有無優先承買權乙節，於兩造之間已有爭執。
30 又原告主張其為訴外人偉祺建設股份有限公司之債權人，
31 該公司就系爭土地有無優先承買權存在，將攸關原告對該

01 公司之債權可否獲得充分清償等情，可見原告主觀上認其
02 在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，
03 能以確認判決將之除去，是以，原告提起本件訴訟，核有
04 確認利益，先予敘明。

05 (二) 原告固然主張：系爭建物係「荔枝園公寓」社區內建物，
06 並有領臺中市政府工務局67中工建字第1115號建造執
07 照，屬合法建物，且訴外人偉祺建設股份有限公司因原始
08 出資興建系爭建物而取得所有權。又因系爭建物未辦理所
09 有權登記，訴外人偉祺建設股份有限公司縱曾將系爭建物
10 出讓予他人，亦僅得讓與事實上處分權，該公司仍保有系
11 爭建物之所有權，自得依民法物權編施行法第8條之5第3
12 項規定，就系爭執行事件拍定之系爭3筆土地所有權應有
13 部分各5之1，主張行使優先承買權等情，惟查：

- 14 1. 按區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形
15 時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足
16 者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍
17 內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他
18 共有人，民法物權編施行法第8條之5第3項定有明文。
- 19 2. 次按未辦理登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得
20 以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較
21 之所有權人之權能，實屬無異（最高法院99年度台上字第
22 1723號民事裁判意旨參照）。復按未辦理登記建物非不得
23 為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取得事實上處分
24 權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記為由主張所
25 有權為其原始取得（最高法院91年度台上字第2154號民事
26 裁判意旨參照）。
- 27 3. 查訴外人楊秋澤前以其經法院查封拍賣取得坐落臺中市○
28 區○○段000地號土地，並已辦妥所有權登記，訴外人偉
29 祺建設股份有限公司卻無權占有該筆土地並興建房屋為
30 由，訴請偉祺建設股份有限公司拆屋還地，經本院以76年
31 度訴字第2754號受理在案，而偉祺建設股份有限公司於該

01 案審理時辯稱其興建房屋至2樓結構完成時，因發生財務
02 困難，無法繼續建蓋，嗣其解散後，有1個管理委員會續
03 行建造管理等情，並提出臺中市政府工務局67中工建建字
04 第1114、1115、1116號建造執照影本為證，嗣本院於77年
05 2月29日判決「被告應自民國七十三年六月八日起按年給
06 付原告新台幣伍拾陸萬伍仟陸佰陸拾玖元肆角。原告其餘
07 之訴駁回。訴訟費用由原告負擔四分之三，餘由被告負
08 擔。本判決第一項於原告以新臺幣柒拾參萬元供擔保後得
09 假執行，但被告如於假執行程序實施前以新臺幣貳佰拾玖
10 萬元預供擔保後免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁
11 回。」後，楊秋澤提起上訴，偉祺建設股份有限公司並辯
12 稱其已將所建造房屋即「荔枝園公寓」出售予客戶，且因
13 其發生財務困難後，係由購買戶集資續建，故其已將該房
14 屋之事實上處分權讓與各承購戶，並交由各承購戶居住等
15 情，經臺灣高等法院臺中分院以85年度上更（五）字第60
16 號受理在案且審理認為因偉祺建設股份有限公司已將其建
17 造房屋之事實上處分權讓與承購戶，故偉祺建設股份有限
18 公司就其建造房屋已無事實上處分權，並於87年11月16日
19 判決「上訴駁回。第二審及發回前第三審訴訟費用除確定
20 部分外，由上訴人負擔。」後，楊秋澤提起上訴，經最高
21 法院以89年度台上字第748號民事判決「上訴駁回。第三
22 審訴訟費用由上訴人負擔。」而告確定等情，業經本院依
23 職權調閱本院76年度訴字第2754號、臺灣高等法院臺中分
24 院85年度上更（五）字第60號、最高法院89年度台上字第
25 748號等民事卷宗核閱屬實，自堪信為真實。

- 26 4. 查訴外人偉祺建設股份有限公司前以其於67年間出資興建
27 5層樓之集合式住宅「荔枝園公寓」，並陸續以預售屋方
28 式出售，嗣於興建途中雖發生財務困難，然已與承買人協
29 調，由承買人成立自救委員會，並推選代表6人及在郵局
30 設立專戶，由該6人保管「承買人繼續支付之價金」，視
31 工程之進度繼續付款，始完成建造整個「荔枝園公寓」，

01 且因「荔枝園公寓」之全部房屋均未辦理所有權登記，故
02 其因出資興建而原始取得該房屋之所有權，原告紀子楨與
03 訴外人紀廖菊則未出資興建該房屋，不可能原始取得該房
04 屋之所有為由，訴請確認其對門牌號碼臺中市○區○○○
05 ○街00巷00號4樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字
06 第1115號建造執照記載建物編號為丙1-5四層）、臺中市
07 ○區○○○○街00巷0號4樓房屋（臺中市政府工務局67中
08 工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-4四
09 層）、臺中市○區○○○○街00巷00號2樓房屋（臺中市
10 政府工務局67中工建建字第1115號建造執照記載建物編號
11 為丙1-5二層）、臺中市○區○○○○街00○0號1樓房屋
12 （臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建造執照記載
13 建物編號為乙3-1一層）、臺中市○區○○○○街00○0號
14 1樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建造
15 執照記載建物編號為丙1-9一層）、臺中市○區○○○○
16 街00○0號1樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字第11
17 15號建造執照記載建物編號為丙1-10一層）、臺中市○區
18 ○○○○街00巷0號1樓房屋（臺中市政府工務局67中工建
19 建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-4一層）、臺
20 中市○區○○○○街00巷0號2樓房屋（臺中市政府工務局
21 67中工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-4二
22 層）、臺中市○區○○○○街00巷00號1樓房屋（臺中市
23 政府工務局67中工建建字第1115號建造執照記載建物編號
24 為丙1-5一層）之所有權、使用收益及處分權（包括事實
25 上處分權存在，及確認紀廖菊對門牌號碼臺中市○區○○
26 ○○街00巷00號4樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建
27 字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-5四層）、臺中
28 市○區○○○○街00巷0號4樓房屋（臺中市政府工務局67
29 中工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-4四
30 層）之所有權、使用收益及處分權（包括事實上處分權）
31 均不存在，以及確認紀子楨對門牌號碼臺中市○區○○○

01 ○街00巷00號2樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字
02 第1115號建造執照記載建物編號為丙1-5二層）、臺中市
03 ○區○○○○街00○0號1樓房屋（臺中市政府工務局67中
04 工建建字第1115號建造執照記載建物編號為乙3-1一
05 層）、臺中市○區○○○○街00○0號1樓房屋（臺中市政
06 府工務局67中工建建字第1115號建造執照記載建物編號為
07 丙1-9一層）、臺中市○區○○○○街00○0號1樓房屋
08 （臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建造執照記載
09 建物編號為丙1-10一層）、臺中市○區○○○○街00巷0
10 號1樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字第1115號建
11 造執照記載建物編號為丙1-4一層）、臺中市○區○○○
12 ○街00巷0號2樓房屋（臺中市政府工務局67中工建建字第
13 1115號建造執照記載建物編號為丙1-4二層）、臺中市○
14 區○○○○街00巷00號1樓房屋（臺中市政府工務局67中
15 工建建字第1115號建造執照記載建物編號為丙1-5一層）
16 之所有權、使用收益及處分權（包括事實上處分權）均不
17 存在，經本院以100年度訴字第2235號受理在案並審理認
18 為「荔枝園公寓」於67年11月23日完成至第2層樓板，及
19 於67年12月28日完成至第3層樓板，及於68年2月13日完成
20 第4層樓板，及於68年7月3日完成第5層樓板，且「荔枝園
21 公寓」初始雖由偉祺建設股份有限公司出資興建，然之後
22 偉祺建設股份有限公司已將其事實上處分權讓與他人，並
23 於101年7月5日判決「原告之訴駁回」，偉祺建設股份有
24 限公司未提起上訴而告確定等情，業經本院依職權調閱經
25 本院100年度訴字第2235號民事卷宗核閱屬實，自堪信為
26 真實。

- 27 5. 觀諸本院100年度訴字第2235號民事卷內附訴外人偉祺建
28 設股份有限公司提出臺中市政府工務局67中工建建字第11
29 15號建造執照影本之「起造人」欄雖原記載「偉祺建設股
30 份有限公司」等字樣，然其中編號丙2-1一、二、三、
31 四、五層建物，及編號為丙1-6一、二、三、四、五層，

01 以及編號為丙1-2一、二、三、四、五層建物，其「起造
02 人」欄均已變更記載為他人等情（見本院100年度訴字第2
03 235號民事卷第19至24頁）。參以，原告訴訟代理人於113
04 年5月29日本院言詞辯論期日陳稱系爭建物屬「荔枝園公
05 寓」社區內建物乙節（見本院卷二第409、410頁）。綜
06 上，足認系爭建物屬「荔枝園公寓」社區內建物，並未辦
07 理所有權登記，且「荔枝園公寓」社區內建物初始雖由訴
08 外人偉祺建設股份有限公司出資興建，然之後訴外人偉祺
09 建設股份有限公司已將其事實上處分權讓與他人，揆諸前
10 揭說明，系爭建物雖因未辦理所有權登記而無法辦理所有
11 權移轉登記，訴外人偉祺建設股份有限公司僅得以事實上
12 處分權讓與，然受讓人所取得之事實上處分權，較之所有
13 權人之權能，實屬無異，訴外人偉祺建設股份有限公司即
14 不得再以其不能登記為由主張系爭建物之所有權為其原始
15 取得，自無適用民法物權編施行法第8條之5第3項規定之
16 餘地。

17 （三）從而，原告請求確認訴外人偉祺建設股份有限公司就系爭
18 執行事件拍定之系爭3筆土地之所有權應有部分各5之1，
19 有優先承買權存在等情，為無理由，應予駁回。

20 （四）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
21 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
22 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前
24 段。

25 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
26 民事第六庭 法 官 賴秀雯

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
29 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
30 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
02 書記官 楊思賢