臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第512號

原　　告　蕭建坤
訴訟代理人　沈泰基律師
　　楊淳淯律師
被　　告　李月芬地政士（即被繼承人林秋月之遺產管理
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　劉文森
被　　告　蕭建榮即蕭建烽
被　　告　捷寶光電股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼法定代理人　蕭明梓
000000000000000000
被　　告　峯德電器有限公司
000000000000000000
兼法定代理人　蕭明梓
000000000000000000
參加人　張瑞文
000000000000000000
　　簡崧英
000000000000000000
　　羅王美蘭
000000000000000000
　　劉政德
000000000000000000
　　姚淑禎
上五人共同
訴訟代理人　林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，經本院於民國113年3月20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、按先順序繼承人均拋棄其繼承權時，由次順序之繼承人繼承。其次順序繼承人有無不明或第四順序之繼承人均拋棄其繼承權者，準用關於無人承認繼承之規定，民法第1176條第6項定有明文。次按繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於1個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明；無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定為公示催告，民法第1177條、第1178條第2項分別定有明文。復按對於他人而為原告或被告，例如：遺產管理人就遺產、破產管理人就破產財團、失蹤人之財產管理人就失蹤人之財產為起訴或被訴者，當事人欄應表明其為遺產管理人、破產管理人或財產管理人，以表示其非以自己名義起訴或被訴（最高法院94年度台上字第2365號民事裁判意旨參照）。經查，訴外人財政部中區國稅局前以被繼承人林秋月尚積欠民國106年度綜合所得稅，然被繼承人林秋月於107年5月4日死亡後，其法定繼承人均已拋棄繼承，且其親屬會議未於法定期限內選定遺產管理人為由，向本院聲請選任遺產管理人，經本院家事法庭於107年12月19日以107年度司繼字第3045號民事裁定選任李月芬地政士為被繼承人林秋月之遺產管理人等情，有本院107年度司繼字第3045號民事裁定在卷可稽（見本院卷第387至388頁），自堪信為真實。是以，原告以李月

芬地政士為被告，並表明其為被繼承人林秋月之遺產管理人而提起本件訴訟，自屬適法，先予敘明。

二、又按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定，公司法第24條、第25條、第26條之1分別定有明文。另按公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第8條第2項、第322條第1項前段分別定有明文。復查，被告捷寶光電股份有限公司由臺中市政府於111年5月13日以府授經登字第1110795599號函廢止登記在案，當時被告公司登記董事僅有1人即其董事長蕭明梓等情，有臺中市政府112年9月20日府授經登字第11207593560號函及公司變更登記表等影本在卷可稽（見本院卷第171至176頁），自堪信為真實。且被告捷寶光電股份有限公司公司迄未向本院聲報清算人就任及清算完結乙節，有本院111年8月8日中院平民字第1110056654號函在卷可佐（見本院卷第29頁）。綜上，足認被告捷寶光電股份有限公司於清算範圍內，視為尚未解散，具有當事人能力，並應以其董事長蕭明梓為清算人即其法定代理人，併予敘明。

三、另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條第1項亦有明定。又查，原告起訴主張其就本院107年度司執字第87878號清償債務執行事件（下稱系爭執行事件）於112年6月14日第3次拍賣公告（即本判決之附件，下稱系爭拍賣公告）所示編號2土地（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，下稱系爭207地號土地）、編號3土地（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，下稱系爭206地號土地）、編號4土地（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，下

稱系爭208地號土地），及編號1建物（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地及系爭206、207地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路00○000號建物，下稱系爭編號1建物）、編號2建物（即坐落系爭207地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路00○000號建物，下稱系爭編號2建物）、編號3建物（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地及系爭206、207、208地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路00○000號建物，下稱系爭編號3建物），有優先承買權，並於「民事起訴狀」將系爭執行事件於112年6月14日第3次拍賣系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物之拍定人張瑞文、簡崧英、羅王美蘭、劉政德、姚淑禎列為受告知訴訟人，經本院將「民事起訴狀」繕本送達張瑞文、簡崧英、羅王美蘭、劉政德、姚淑禎後，張瑞文、簡崧英、羅王美蘭、劉政德、姚淑禎於113年3月13日提出「民事陳述意見狀」並表明參加本件訴訟及輔助被告等情（見本院卷第399至402頁），於法並無不合，爰列為本件參加人。

四、被告蕭明梓、蕭建榮即蕭建烽、捷寶光電股份有限公司、峯德電器有限公司等人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）因系爭拍賣公告之備註欄記載：「一、上開不動產8宗合併拍賣，請投標人分別出價。二、拍賣最低價額合計新台幣：99,296,000元，以總價最高者得標。…」等語，及本院民事執行處於112年6月14日以中院平107司執九字第87878號函通知原告聲明願否依同樣條件優先承買如附件系爭拍賣公告所示編號1土地（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，下稱系爭203地號土地），及編號4建物（即坐落臺中市○○區○○○段000地號土地及系爭203地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路00○000號建物，下稱系爭編號4建物）、編號5建物（即坐落臺中市○○區○○

○段000地號土地及系爭203地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路00○000號建物，下稱系爭編號5建物），故原告於112年6月26日向本院民事執行處具狀聲明行使優先承買權，並同時表明所謂「同一價格、條件」應係得就系爭拍賣公告所示全部土地及建物一併承購，且聲明願就系爭拍賣公告所示全部土地及建物一併承購，另聲明異議主張：「鈞院就112年5月17日中院平107司執九字第87878號第三次拍賣公告附表所示之編號之1至3所示之建物及編號2至4所示之土地應通知聲明異議人行使優先承買權。並聲明就拍賣公告附表所示之8宗不動產，全部均願以同一價格、條件優先承買。」等語，堪認原告就系爭拍賣公告所示全部土地及建物，已依拍定之同一價格、同樣條件，合法行使優先承購權，故受告知訴訟人即參加人於112年6月14日系爭執行事件第3次拍賣程序之拍定效力，不得對抗原告。然本院民事執行處卻於112年7月4日以107年度司執字第87878號裁定否定原告對系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物有優先承買權，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，得以確認判決除去，具有確認之利益。（二）因系爭拍賣公告將系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3、4、5建物合併拍賣，並以總價最高者得標，拍定人應受此合併拍賣條件之拘束，受告知訴訟人即參加人亦係以同一標單合併標買而拍定，故於行使優先承購買權時，所謂「同一價格、條件」，亦應受合併拍賣條件之拘束，原告應對系爭拍賣公告所示全部土地及建物均有優先承買權。（三）原告雖非系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物之共有人，然因原告對於系爭203地號土地具有法定租賃權，且系爭203、207、206、208地號土地均為農牧用地，依法不得再細分，及該4筆土地彼此相鄰，並有搭建圍牆、設置警衛室進行單一出入口管制，及系爭編號4、5建物為廠區之辦公室，及系爭編號1、2、3建物為生產線廠房，用以經營工廠，故如附件系爭拍賣公告所示全部土

地及建物，使用上結合為一體，應為一體觀察，具使用上不可分，為使基地與其上房屋同歸一人所有，以盡經濟效用，土地法第104條規定優先承買權之標的物，應擴及系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，為此爰依民法第425條之1、土地法第104條、土地法第34條之1、土地法第34條之1執行要點第11點第1款前段規定提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告就如附件系爭拍賣公告所示系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有優先承買權。

二、被告李月芬地政士（即被繼承人林秋月之遺產管理人）則以：（一）系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，與系爭203地號土地及系爭編號4、5建物，二者之間不適用土地法第104條、民法第425條之1規定，自不宜擴大優先承買權之範圍。（二）土地法第34條之1第4項係針對共有人出賣其應有部分，並非出賣共有物全部（三）原告主張將農地當工業用地使用，不僅違法且污染農地等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告蕭明梓、蕭建榮即蕭建烽、捷寶光電股份有限公司、峯德電器有限公司等人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、參加人陳稱：原告僅以系爭拍賣公告之備註欄記載記載系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3、4、5建物合併拍賣乙節，即主張其就系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有優先承買權，於法無據等語。

五、本院之判斷：

（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益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而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年臺上字

第1240號民事裁判意旨參照）。經查，原告主張其就如附件系爭拍賣公告所示系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有優先承買權等情，為被告所否認並以前詞置辯，足見原告對系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有無優先承買權乙節，於兩造之間已有爭執，而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，是以，原告提起本件訴訟，核有確認利益，先予敘明。

（二）原告固主張：因系爭拍賣公告將系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3、4、5建物合併拍賣，並以總價最高者得標，拍定人應受此合併拍賣條件之拘束，故於行使優先承購買權時，所謂「同一價格、條件」，亦應受合併拍賣條件之拘束。且系爭203、207、206、208地號土地彼此相鄰，並有搭建圍牆、設置警衛室進行單一出入口管制，及系爭編號4、5建物為廠區之辦公室，及系爭編號1、2、3建物為生產線廠房，用以經營工廠，使用上結合為一體，應為一體觀察，具使用上不可分，為使基地與其上房屋同歸一人所有，以盡經濟效用，土地法第104條規定優先承買權之標的物，應擴及系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物。為此爰依民法第425條之1、土地法第104條、土地法第34條之1、土地法第34條之1執行要點第11點第1款前段規定，請求確認原告就系爭拍賣公告所示系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有優先承買權等情，惟查：

1. 按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構

造上及使用上已具獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院100年度台上字第4號民事裁判意旨參照）。

2. 次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定有明文。

3. 復按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條定有明文。

4. 又按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出

賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第2項、第3項、第4項分別定有明文。再按部分共有人依本法條第1項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買，土地法第34條之1執行要點第12點第1款前段定有明文。及依土地法第34條之1執行要點第11點規定：「十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：（一）提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。（二）他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。（三）他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：1.他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。2.他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。3.他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。4.他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。（四）以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。」。

5.另按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位。故出賣人於出賣時所應踐行之程序，例如依法應將買賣條件以書面通知有優先承買權之人，使其表示意願等等，固無妨由拍賣機關為之踐行，但此究非強制執行法第

12條所謂執行時應遵守之程序，縱令執行法院未經踐行或踐行不當，足以影響有優先承買權之人權益，該有優先承買權之人亦祇能以訴請救濟，要不能引用該條規定為聲請或聲明異議（最高法院49年台抗字第83號民事裁判意旨參照）。準此，合併拍賣充其量僅為買賣雙方之買賣條件，並非創設法定優先承買權。

6. 查系爭203、207、206、208地號土地之所有權人為被告蕭明梓、蕭建榮即蕭建烽與被繼承人林秋月，及系爭編號1、5建物之所有權人均為被告捷寶光電股份有限公司，及系爭編號2建物之所有權人為被告蕭明梓，及系爭編號3建物之所有權人為被告峯德電器有限公司，及系爭編號4建物之共有人為原告與被告蕭明梓、被繼承人林秋月。且本院民事執行處以原告為系爭編號4建物之共有人，及對於系爭編號4建物坐落基地即系爭203地號土地，依民法第425條之1規定有法定租賃權，以及系爭編號5建物無獨立出入口，僅能從系爭編號4建物之大門口出入並依內部樓梯上下樓，具有使用上不可分性為由，於112年6月14日以中院平107司執九字第87878號函，通知原告聲明願否依同樣條件優先承買系爭203地號土地及系爭編號4、5建物等情，業經本院依職權調閱本院107年度司執字第87878號執行卷核閱屬實，並有該函文影本附卷可佐（見本院卷第39至42頁），自堪信為真實。

7. 查系爭拍賣公告已分別記載系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3、4、5建物之最低拍賣價格，且其備註欄記載：上開土地及建物合併拍賣，請投標人分別出價。及系爭編號5建物無獨立出入口，僅能從系爭編號4建物之大門口出入並依內部樓梯上下樓，具有使用上不可分性，系爭編號4建物共有人有優先承買權，並應就系爭編號4、5建物一併承買。及系爭編號4建物共有人，因對於系爭編號4建物坐落基地即系爭203地號土地，依民法第425條之1規定有法定租賃權，故依土地第104條規定對於

系爭203地號土地亦有優先承買權。及應買人應注意如建物共有人行使優先承買權時，可能僅取得建物共有人行使優先承買權後剩餘之標的等語，業經本院依職權調閱本院107年度司執字第87878號執行卷核閱屬實，並有系爭拍賣公告影本附卷可佐（見本院卷第35至37頁），自堪信為真實。

8. 參以，原告自承其非系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物之共有人乙節（見本院卷第186頁）。綜上，足認原告並非系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物之所有權人或共有人，且遍查全卷並無任何證據顯示原告已取得系爭207、206、208地號土地之地上權、典權或租賃權，則原告就系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，應無適用民法第425條之1、土地法第104條、土地法第34條之1、土地法第34條之1執行要點第11點、第12點規定之餘地。而系爭拍賣公告之備註欄內記載系爭203、207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3、4、5建物合併拍賣乙節，揆諸前揭說明，充其量僅為買賣條件，並非創設法定優先承買權。況依原告主張系爭編號4、5建物為廠區之辦公室，系爭編號1、2、3建物則為生產線廠房等情，可見系爭編號1、2、3建物之構造上及使用上均具有獨立性，並未依附於系爭編號4、5建物，揆諸前揭說明，系爭編號1、2、3建物應屬獨立建物，則原告主張前情，尚非可採。

（三）從而，原告請求確認其就系爭207、206、208地號土地及系爭編號1、2、3建物，有優先承買權，為無理由，應予駁回。

（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之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　8　　日

民事第六庭　法　官　賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　楊思賢