# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第61號

上　訴　人　林均達即林永祥

000000000000000000

訴訟代理人　王正明律師

被　上訴人　李秋生

訴訟代理人　陳振吉律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國112年11月17日臺灣彰化地方法院111年度訴字第457號第一審判決提起上訴，本院於113年6月25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：伊於民國110年5月27日以新臺幣（下同）145萬8,000元得標訴外人台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司（下稱台金公司）所辦理財政部國有財產署中區分署（下稱國產署中區分署）逾期未辦繼承登記之○○縣○○鄉○○段000地號、面積728.43平方公尺土地（下稱系爭土地）的標案。而訴外人即被上訴人之父○○固為系爭土地原所有權人○○之繼承人之一，惟○○已於108年間入住東明護理之家，並未實際使用系爭土地如原審卷一第66頁之110年7月16日勘測圖（下稱勘測圖）所示A、B、C、D部分、面積570.60平方公尺土地（面積以彰化縣二林地政事務所《下稱二林地政》110年9月23日複丈測量為準），○○依土地法第73條之1規定，不得就上開範圍土地主張優先購買權。且○○於109年1月31日經鑑定失智程度為中度，並無能力同意被上訴人代為委任代書○○○辦理上開範圍土地之優先購買權。詎被上訴人逕代○○委任○○○申請優先購買權，二林

地政就○○優先購買部分轉載為○○鄉○○段000地號、面積570.60平方公尺土地（下稱000地號土地），另剩餘部分轉載為000之0、157.83平方公尺土地（下稱000之0地號土地）。○○於辦理優先購買權期間過世，被上訴人主張其分割繼承取得○○就000地號土地之優先購買權，致使伊在私法上之地位有受侵害之虞，為此求為確認被上訴人就000地號土地之優先購買權不存在之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認被上訴人對000地號土地之優先購買權不存在。

二、被上訴人則以：系爭土地原為訴外人即伊之祖母○○所有，其上如勘測圖所示A、B、C建物（合稱系爭建物）係○○經○○同意後出資興建。勘測圖所示A建物設有公廳，長年供奉○○之先祖，勘測圖所示A建物係○○居住，勘測圖所示B、C建物係供○○存放農具使用，勘測圖所示D部分為三合院之庭院空地，縱○○於110年申請優先購買權時係在安養中心，○○並未拋棄系爭建物及勘測圖所示D部分土地之事實上管領力，○○仍為勘測圖所示A、B、C、D部分、面積570.60平方公尺土地（即000地號土地）之使用人。○○有同意伊代為委任○○○辦理系爭土地優先購買權之相關事宜。又○○過世後，○○之全體繼承人同意由伊單獨繼承取得系爭建物，亦同意伊單獨繼承取得○○本於土地法第73條之1第3項規定就000地號土地之優先購買權等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項及爭點：

㈠兩造不爭執事項（見本院卷第79至80頁、第102頁、第302頁）：

1.系爭土地原為○○所有，惟○○過世後，其繼承人遲未辦理繼承登記，於87年8月15日由彰化縣政府代管，於15年管理期間屆滿後，彰化縣政府移請國產署中區分署，委託台金公司以101年度第401批第23標號標售案（下稱系爭標案），依

土地法第73條之1之規定，辦理公開標售。經上訴人以145萬8,000元得標。

2.○○之配偶即被上訴人之祖父○○○早於61年10月31日過世，而○○為○○之三男，於○○過世後並未拋棄繼承。

3.勘測圖所示A建物中有○○設立公廳，供奉○○祖先牌位。系爭建物占用系爭土地。

4.○○○有以○○名義，於系爭土地（面積728.43平方公尺）決標後10日內具狀以土地法第73條之1第3項規定主張優先購買權。

5.○○於優先購買程序進行中之110年9月15日逝世。○○於過世前為未受禁治產或監護宣告之成年人。○○為○○之繼承人，被上訴人為○○之繼承人。

6.○○之繼承人於110年10月20日就○○遺產為分割協議，就系爭建物協議分割由被上訴人繼承（見原審卷一第121頁）。

7.勘測圖編號A、B、C、D使用系爭土地範圍，經二林地政於110年9月23日派員辦理複丈測量後，面積為570.60平方公尺。二林地政並於110年11月11日將系爭建物及勘測圖D庭院空地實際使用範圍外土地自系爭土地分割而出，編為000之0地號、面積157.83平方公尺土地。

㈡爭點（見本院卷第81頁、第196頁、第303頁）：

○○依土地法第73條之1規定，對000地號土地有無優先購買權，而得由被上訴人繼承？

1.○○在申請優先購買權時，有無實際使用系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分土地（即000地號土地）？

2.○○有無同意被上訴人代為委任證人○○○辦理系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分土地（即000地號土地）優先購買權之相關事宜？○○有無同意的能力？

四、本院之判斷：

㈠按土地法第73條之1第3項規定，未辦理繼承登記而列冊管理之土地或建築改良物，依第2項列冊管理期間為15年，逾期

仍未聲請登記者，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項原因而公開標售之土地或建築改良物，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍，依序有優先購買權。本條規定之優先購買權人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體公同共有人之公同共有權利，自無需由公同共有人共同為之，與公同共有人權利行使無涉（最高法院109年度台上字第1546號民事判決意旨參照）。次按土地法第73條之1第3項所謂之合法使用人，係指基於物權或債權等合法使用權源占有不動產而言。又依民法第940條規定，占有土地僅占有人對於該土地有事實上管領力為已足，與有無積極利用土地係屬二事。原審竟以依系爭土地之現況，難認有積極利用之情事，遽認上訴人並無占有使用系爭土地之事實，並有未合（最高法院111年度台上字第2390號、107年度台上字第333號民事判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地原為○○所有，○○於84年1月19日過世，○○為○○繼承人之一乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項1.2.），並有地籍異動索引、○○之戶籍資料、繼承系統表可佐（見原審卷一第37頁、第107頁；本院卷第241頁）。是○○自得依繼承人之資格，就其使用系爭土地之範圍，主張優先購買權（見原審卷一第50頁、第159至161頁），合先敘明。

2.○○於110年間申請優先購買時，仍實際管領使用系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分土地：

依證人即○○女兒○○○於本院證稱：○○從系爭建物興建好之後，到○○住進護理之家前，是居住使用勘測圖所示A建物(三合院)，並使用勘測圖所示B、C磚造倉庫及D庭院空地。洪素是○○的親戚，是得到○○同意使用A（三合院）左邊房屋。縱使○○於108年4月15日住進安養機構，於○○110年9月15日過世前，第三人、陌生人未得○○同意，

仍不能進入使用系爭建物及D庭院空地。勘測圖所示A建物的正身有放○○的祖先牌位等語（見本院卷第199至201頁），核與證人即五俊村村長○○○於本院證稱：伊從小居住在這個村子，中間有出外過，擔任村長從108年開始。伊於110年7月16日有一起去現場參與勘測。伊小時候認識○○，也認識○○、李秋生。伊小時候就知道○○一家使用的範圍。○○住進護理之家之前，○○居住使用勘測圖所示A建物(三合院)，並使用勘測圖所示B、C倉庫，及使用勘測圖所示D庭院空地。縱使○○於108年4月15日住進安養機構，於○○110年9月15日過世前，其他第三人、陌生人未得○○同意，仍不能進入使用系爭建物及D庭院空地。勘測圖所示A建物的正身，有放○○的祖先牌位等語（見本院卷第202至205頁）情節相符，並有A建物正身中間為公廳之照片、B倉庫堆置雜物及農具之照片、C倉庫堆置農用工具、鋤頭及打掃物品之照片、D庭院空地停車之照片可佐（見原審卷一第113至116頁；本院卷第119至125頁），足認○○於000年0月間申請優先購買時，並未拋棄對系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分土地（即000地號土地）之占有，其仍事實上管領占有使用000地號土地。從而，○○就系爭土地之管領使用範圍（即000地號土地），依土地法第73條之1第3項規定，有優先購買權。

㈡上訴人雖主張○○並無同意被上訴人代為委任證人○○○辦理系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分優先購買權之相關事宜之能力，並類推適用民法第15條之1，主張○○行使優先購買權之行為不生效力云云（見本院卷第303頁），然查：

1.○○於過世前為未受禁治產或監護宣告之成年人乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項5.）。而被上訴人經本院當事人訊問結稱：○○的身心障礙是手腳不方便發的。失智是輕微的，有吃藥。優先購買權申請書與110年5月27日委任狀上委任欄○○之印文，是用○○印章蓋用的，該印章是○○拿給

伊的，伊再交給代書用印。伊於110年間有去探望○○，護理人員有時會用視訊讓○○跟伊通話。伊之前有跟○○報告過要把房子坐落土地買回來，○○聽得懂伊在說什麼，身體意識狀況清楚，○○有同意伊來處理，伊再請代書○○○處理。○○○於110年7月16日合法代理○○，前往會勘現場執行代理人職務等語（見本院卷第102頁、第106至107頁、第109頁），核與證人○○○於本院證稱：○○住進護理之家後，伊曾探望過○○。伊去探望○○時，○○之神智仍算清楚。○○領有肢體障礙手冊。○○過世前半年，精神狀況還不錯，都認得人。○○有同意李秋生代為委任○○○代書辦理優先購買000地號土地事宜等語（見本院卷第201頁、第205至206頁）大致相符，並有東明護理之家113年5月17日函文檢附李秋生110年1月7日至110年4月29日之探視記錄單可佐（見本院卷第147至157頁），可認○○有同意被上訴人代為委任他人辦理系爭土地如勘測圖所示A、B、C、D部分土地之購買事宜，○○○為○○之代理人。

2.上訴人主張○○之身心狀況應類推適用民法第15條之1，主張○○行使優先購買權行為不生效力云云（見本院卷第302至303頁），然○○並未經輔助或監護宣告，非受輔助宣告之人，並未置輔助人，於法律上屬完全行為能力人，自得為有效之意思表示。上訴人未能舉證有何立法漏洞之情事而應類推適用民法第15條之1輔助或監護宣告制度，其主張○○行使優先購買權行為不生效力，應屬無據。

3.系爭標案於110年5月27日公開標售並拍定，台金公司於110年5月31日收受○○提出優先購買權申請書，有會勘報告、優先購買權資格及所檢附文件檢核表、優先購買權申請書、委任狀可佐（見原審卷一第50頁、第53頁、第159至161頁）。從而，○○就系爭土地之使用範圍（即000地號土地），已依土地法第73條之1第3項規定，在決標後30日內合法行使其優先購買權。

㈢○○依土地法第73條之1規定對000地號土地之優先購買權，已由被上訴人繼承：

被上訴人主張其為○○之繼承人，已分割繼承取得○○就000地號土地之優先購買權乙節，核與證人○○○原審證稱：辦到一半，○○過世，被上訴人繼承等語（見原審卷一第222頁），及證人○○○於本院證稱：○○全體繼承人同意系爭建物分歸由被上訴人繼承，且同意由被上訴人分歸繼承取得○○依土地法第73條之1的優先購買權等語明確（見本院卷第201頁），並有戶籍謄本、繼承公告、110年10月20日遺產分割協議書、113年6月19日協議書在卷可佐（見原審卷一第117至121頁；本院卷第295頁），故被上訴人已分割繼承取得○○依土地法第73條之1規定就000地號土地之優先購買權。從而，上訴人確認被上訴人就000地號土地之優先購買權不存在，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人就000地號土地之優先承買權不存在，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　9　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　吳崇道

法　官　高士傑

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　林賢慧

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　9　　日