

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度重上字第272號

上 訴 人

即被上訴人 謝彰安

謝頤銀

共 同

訴訟代理人 林世祿律師

被上訴人即

上 訴 人 陳松棟

訴訟代理人 林志忠律師

鄭家旻律師

被上訴人即

上 訴 人 黃義彬

訴訟代理人 謝秉錡律師

複 代理人 黃暉筑律師

被 上訴人 許崇賓律師即謝文聯之遺產管理人

上列當事人間請求確認優先購買權事件，本院裁定如下：

主 文

本件應再開辯論及再開準備程序。

理 由

一、按法院於言詞辯論終結後，宣示判決前，如有必要得命再開言詞辯論，民事訴訟法第210條定有明文。

二、兩造尚應就下列事項為陳述及提出攻擊防禦方法：

- (一)臺灣彰化地方法院104年度司執字第30774號執行事件如附表一所示執行標的，是否包含謝彰安、謝頤銀主張法定租賃關係存在如附表二編號C1、C2、C3、E3所示建物（兩造應陳報

01 附表二編號C1、C2、C3、E3所示建物現況及現場照片)？

02 (二)土地法第104條規定「基地出賣時，地上權人、典權人或承
03 租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權
04 人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
05 前項優先購買權人，於接到『出賣通知』後10日內不表示
06 者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第
07 三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人」。經
08 查，執行法院定105年4月28日進行第一次拍賣、105年5月19
09 日進行第二次拍賣，均將拍賣公告送達謝彰安、謝頤銀；陳
10 松棟於105年5月19日進行第二次拍賣時就附表一所示執行標
11 的照價承受，執行法院於105年5月19日發函通知謝彰安、謝
12 頤銀就標別二之000建號建物是否行使共有人優先承買權，
13 謝彰安、謝頤銀於105年5月24日至26日收受通知；又謝頤銀
14 於105年12月29日、106年2月9日向執行法院聲明異議請求就
15 標別一之建物不予點交或延長點交（兩造應就104年度司執
16 字第30774號執行事件卷宗聲請閱卷），謝彰安、謝頤銀是
17 否於斯時即知悉彰化縣○○鎮○○段000○○○○地號土
18 地已出賣陳松棟及拍賣條件？

19 (三)陳松棟（承當訴訟人黃義彬）對謝彰安、謝頤銀、○○○提
20 起拆屋還地訴訟，經彰化地院107年度上字第381號判決、本
21 院110年度重上更一字第67號判決及最高法院111年度台上字
22 第1481號裁定認定附表二所示結果，拆屋還地訴訟於111年6
23 月2日經最高法院裁定駁回上訴確定，謝彰安、謝頤銀為何
24 遲至113年2月5日提起本件訴訟？

25 三、爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日

27 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

28 法官 郭妙俐

29 法官 廖穗蓁

30 正本係照原本作成。

31 不得抗告。

中華民國 114 年 9 月 8 日

【附表一】

標別一： 所有權人○ ○○即謝文 聯之遺產管 理人	彰化縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍全部）
	彰化縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍全部）
	彰化縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍全部）
	彰化縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍全部）
	彰化縣○○鎮○○段00○號即彰化縣○○鎮○○路0段000巷00號房屋（權利範圍全部）
	彰化縣○○鎮○○段000○號即00建號增建（權利範圍全部）
標別二： 所有權人 ○○○	彰化縣○○鎮○○段000○號即坐落同段000、000、000、000、000地號土地之未辦保存登記建物（權利範圍1/3，共有人為謝彰安、謝頤銀）

【附表二】本院110年度重上更一字第67號判決及最高法院111年度台上字第1481號裁定認定結果：

編號	現況	坐落土地	面積	判決認定	備註
★A1	二層磚造房屋	000地號	1m ²	租賃關係存在	分割共有物歸黃義彬取得
★A2	二層磚造房屋	000地號	95m ²	租賃關係存在	分割共有物歸黃義彬取得
★B1	鐵製遮雨棚	000地號	4m ²	租賃關係存在	分割共有物歸黃義彬取得
★B2	鐵製遮雨棚	000地號	101m ²	租賃關係存在	分割共有物歸黃義彬取得
★C1	鐵皮屋	000地號	46m ²	租賃關係存在	
★C2	鐵皮屋	000地號	50m ²	租賃關係存在	
★C3	鐵皮屋	000地號	91m ²	租賃關係存在	
D	圍牆	000地號	1m ²	應予拆除	
E1	圍牆	000地號	1m ²	應予拆除	
E2	圍牆	000地號	4m ²	應予拆除	
E3	圍牆	000地號	3m ²	應予拆除	
F	圍牆	000地號	3m ²	應予拆除	