

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上更一字第14號

上訴人 楊本源

訴訟代理人 楊杰霖律師

被上訴人 賴易聰

訴訟代理人 楊榮富律師

複代理人 蔣志明律師

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111年5月30日臺灣臺中地方法院111年度訴字第157號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

確認被上訴人就臺灣臺中地方法院109年度司執字第132220號強制執行事件，上訴人拍定之門牌號碼臺中市○區○○路000巷00號之未辦保存登記建物（權利範圍8分之4）其中占用臺中市東區○○○段00-0地號土地面積104平方公尺部分之優先購買權不存在。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之7，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊以新臺幣（下同）11,321,019元拍定買得原審法院109年度司執字第132220號強制執行事件（下稱系爭執行事件）標的物，即如附表所示之土地（合稱系爭土地，分稱00、00-00地號土地）、門牌號碼臺中市○區○○路000巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物或00號建物，與系爭土地合稱系爭房地）。被上訴人以其為系爭土地共有

01 人，向執行法院表示優先承買。系爭房地原均為訴外人盧長
02 康、盧瓊秋共有，嗣分別移轉予不同人，伊為系爭建物共有
03 人，且系爭建物有一部分坐落於其所有之而毗鄰系爭土地之
04 同段00-0地號土地（下稱00-0地號土地，與系爭土地合稱系
05 爭3筆土地）上，一部分坐落於系爭土地上，依民法第425條
06 之1規定，伊對系爭建物依土地法第104條第1項後段及同法
07 第34條之1第4項定，有優先購買權，依同法第104條第1項前
08 段規定，對系爭土地亦有優先購買權，並優先於被上訴人依
09 同法第34條之1第4項規定之優先購買權。詎執行法院准許上
10 訴人優先購買如附表所示之系爭房地，使伊在私法上之地位
11 有受侵害之虞，爰求為確認被上訴人就如附表所示之系爭房
12 地之優先購買權不存在等語（原審判決駁回上訴人之訴，上
13 訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)確
14 認被上訴人就系爭執行事件，上訴人所拍定之系爭房地之優
15 先購買權均不存在。

16 二、被上訴人則以：系爭建物可區分為「前棟」（坐落系爭土
17 地）、「後棟」（坐落00-0地號土地），前、後棟建築年代
18 不同，構造上及使用上各自獨立，分屬不同產權。上訴人於
19 107至108年間僅向訴外人盧鴻慶、盧月薰、姚盧美玉、林素
20 霞等4人（下合稱盧鴻慶等4人，分稱其姓名），購得後棟之
21 事實上處分權，未取得前棟之事實上處分權，上訴人就系爭
22 土地無法定租賃權存在。伊為系爭土地之共有人，應有部分
23 各3分之1，依土地法第34條之1第4項規定，對系爭土地有優
24 先購買權；另依同法第104條第1項後段規定，對系爭建物前
25 棟亦有優先購買權。本件並無數優先購買權競合之情形，縱
26 有該情形，應以伊之優先購買權為優先等語置辯。並答辯聲
27 明：上訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
31 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

01 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
02 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件上訴
03 人主張其為系爭房地之拍定人和優先購買權人，因被上訴人
04 於系爭執行程序行使優先購買權，致上訴人私法上之地位有
05 受侵害之危險，且此項不明確得以確認判決予以排除，是上
06 訴人提起本件訴訟確認被上訴人無優先購買權，即有確認利
07 益，先予敘明。

08 (二)系爭執行事件就訴外人陳石溪所有如附表所示系爭房地進行
09 拍賣（執行債權人：台中商業銀行股份有限公司；執行債務
10 人：廖香蓮、陳俊伯、陳石溪之遺產管理人），系爭拍賣公
11 告及臺中市中山地政事務所105年12月8日測量之建物測量成
12 果圖（下稱系爭建物測量成果圖），記載系爭建物為一層樓
13 之未辦保存登記建物，面積285.95平方公尺，前棟B0、C0、
14 D0坐落在系爭土地上，後棟A0（拍賣公告記載104平方公
15 尺，稅籍記載面積105.35平方公尺）占用鄰地同段00-0地號
16 土地，上訴人以11,321,019元於110年10月22日得標；被上
17 訴人為系爭土地之共有人，應有部分為3分之1，經執行法院
18 通知後行使優先購買權等情，為兩造所不爭執（見本院卷第
19 72頁不爭執事項1.2.3、第322頁），並有系爭拍賣公告及
20 系爭建物測量成果圖（見原審卷第19頁、第187頁）在卷可
21 憑，復據本院調閱系爭執行事件卷宗查核屬實，堪信真實。

22 (三)系爭00、00-00地號土地（即重測前臺中市○○○段
23 000○○00地號土地）原為訴外人盧阿江所有，37年6月30日
24 以繼承登記為原因，移轉登記予盧瓊秋、盧長康2人共有；
25 嗣於50年1月10日以分割為原因登記為盧瓊秋、盧長康2人之
26 應有部分各為2分之1。另00-0地號土地（即重測前臺中市
27 ○○○段00000地號），亦於50年1月10日以分割為原因登記
28 為盧瓊秋、盧長康2人之應有部分各為2分之1。而在分割前
29 之49年12月5日，盧瓊秋及盧長康約定交換土地（見所登記
30 之原因發生日期），而於50年2月13日，盧瓊秋、盧長康將
31 系爭3筆土地應有部分為互相交換之登記，由盧瓊秋取得系

01 爭土地單獨所有權，由盧長康取得00-0地號土地單獨所有
02 權。至此，盧瓊秋與盧長康即各自取得系爭土地與00-0地號
03 土地單獨所有。又盧瓊秋旋於單獨取得系爭土地所有權之同
04 日再移轉登記予訴外人李徐玉英，李徐玉英再於同年9月27
05 日移轉登記予訴外人張賢宗，故自50年9月27日以後，系爭
06 土地與00-0地號土地分別由張賢宗、盧長康單獨所有等情，
07 為兩造所不爭執（見本院卷第318頁），並有系爭3筆土地之
08 土地登記舊簿在卷可稽（見原審卷第103至110頁）。足見系
09 爭土地與00-0地號土地，業經盧瓊秋、盧長康於50年2月13
10 日基於消滅共有關係之意思，各自取得單獨所有權，系爭土
11 地並經盧瓊秋於同日出售，已寓有將來各自處分管理之意。

12 (四)00號建物於26年12月1日即裝表供電，盧瓊秋之系爭土地應
13 有部分2分之1於49年9月16日遭查封登記時（嗣於同年10月
14 21日撤銷查封登記），00○號土地登記謄本上記載其地址為
15 上開門牌號碼等情，有臺灣電力公司台中區營業處111年4月
16 11日函，及系爭土地之土地登記舊簿在卷可稽（見前審卷第
17 119頁、原審卷第103、108頁），雖可推認當時有00號建物
18 之存在。惟因系爭建物最早之房屋稅籍資料始於57年3月7日
19 （見原審卷第91頁），最早之航照圖資料在62年9月15日
20 （見鑑定報告第36頁），故無從得知該00號建物位在系爭3
21 筆土地上之何處。參以系爭土地與00-0地號土地，已由盧瓊
22 秋、盧長康於49年12月5日約定，於於50年2月13日登記交換
23 為各自單獨所有，而改變原來土地使用權限；再佐以兩造不
24 爭執系爭建物自49年之後應有整修（見本院前審卷第348至
25 349頁），被上訴人於本院亦主張26年存在之00號建物有拆
26 除改建（見本院卷第272頁），上訴人亦主張不排除26年存
27 在之00號建物有拆除後再興建之可能（見本院卷273頁），
28 尚難認26年存在之00號建物與目前之系爭建物具備同一性，
29 自無從據以判斷系爭建物是否即僅為單一所有權客體。

30 (五)系爭建物可區分為前、後棟2個各自獨立之房屋，前、後棟
31 各為不同之所有權客體：

01 1.按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
02 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為所有權之客
03 體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或
04 其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或
05 劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使
06 用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨
07 立之經濟效用者而言（最高法院106年度台上字第941號判決
08 意旨參照）。

09 2.系爭土地與00-0地號土地，業經盧瓊秋、盧長康基於消滅共
10 有關係之意思，各自取得單獨所有權，已寓有將來各自處分
11 管理之意，已如前述。依據臺中市建築師公會112年3月20日
12 鑑定報告（下稱鑑定報告，隨卷外放），乃參照行政院農業
13 委員會林務局（現改制為農業部林業及自然保育署）自62年
14 迄88年之航照圖、現場勘驗，並攝有系爭建物多角度及室內
15 建材各項狀況之多幀照片，顯示系爭建物為一層樓之未辦保
16 存登記建物，總面積285.95平方公尺，一部分坐落於系爭土
17 地（即前棟），其北側有00○號土地上目前由被上訴人所有
18 之門牌同巷00-0號房屋；另部分面積104平方公尺坐落00-0
19 地號土地（即後棟），其北側緊鄰同地號土地上目前由上訴
20 人所有之同巷00-0號房屋，亦有系爭建物測量成果圖可稽，
21 並為兩造所不爭執（見本院前審卷第109頁、本院卷第319
22 頁）。上開前、後棟各有客廳、臥室、廚房、餐廳、浴廁，
23 各具獨立之主出入口及對外通路，前棟通往○○○000○、
24 後棟通往同路000○，前、後棟建物北端以木石磚造之共同
25 壁毗鄰，南側空地在前、後棟間留有早期圍牆水泥柱（見鑑
26 定報告第72頁）；前、後棟之屋頂形式亦不相同，前棟有1
27 個較高的屋脊，後棟則有2個較低的屋脊（見鑑定報告第58
28 頁）。再者，依上訴人與盧鴻慶等4人簽立之建築改良物所
29 有權買賣移轉契約書，購買建物坐落基地僅為00-0地號土地
30 （見原審卷第69至71頁），盧鴻慶等4人事實上亦僅將後棟
31 交付上訴人占有使用，未將前棟交付等情，為上訴人所不爭

01 執（見本院卷第318至319頁）。已可見前、後棟分別坐落不
02 同土地，並各具構造上及使用上之獨立性，而得為各別之處
03 分標的。

04 3.依本院於113年5月30日會同兩造及臺中市建築師公會黃錫洲
05 建築師至系爭房地履勘之結果，雖見後棟臥室A有一個主樑
06 延伸到前棟臥室D，屬同一根木頭，但該後棟臥室A之主樑並
07 非前棟臥室D之主樑，且前後棟主樑（屋頂最高點）無論高
08 度、位置均不同，有勘驗筆錄及照片在卷可按（見本院卷第
09 99至145頁）。且相較於後棟之材質均為土竹牆（純土
10 造），前棟之材質則僅有部分為土竹牆（純土造），其他部
11 分則為木石磚造及鋼鐵造，亦有臺中市建築師公會113年6月
12 18日部分修正鑑定書附卷可按（下稱修正鑑定報告，見本院
13 卷第159至169頁）。又前、後棟之間設有分棟牆，位置如鑑
14 定報告第15、16、18、19、21、22、24、25頁平面圖中藍色
15 虛線，及修正鑑定報告（本院卷161、163、167、169頁）平
16 面圖中藍色虛線所示等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第
17 321至322頁），均足證系爭建物前、後棟縱留有部分早年殘
18 存之建物建材，但於57年設立稅籍時，系爭建物已明顯區隔
19 出前棟與後棟，而為各自獨立及各自管理之物，加以前棟於
20 105年間再自行增建稅籍所列C0、D0部分之建物（見原審卷
21 第31頁），與後棟全然無涉，益徵系爭建物實非張賢宗與盧
22 長康共同興建之單一所有權建物。至於系爭建物之房屋稅籍
23 資料雖將前、後棟列為同一門牌，於57年3月7日記載由張賢
24 宗、盧長康共有，應有部分各2分之1（見原審卷第91頁），
25 惟此僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難僅憑稅籍登記，作為
26 房屋所有權或事實上處分權之唯一證明。綜上，前、後棟各
27 具構造上及使用上之獨立性，各為獨立之建築物，堪認各為
28 不同之所有權客體。

29 (六)系爭執行事件拍賣標的關於系爭建物之部分為前棟，不及於
30 後棟：

31 1.系爭建物之房屋稅籍資料最早雖記載由張賢宗、盧長康共

有，惟實際上為前、後棟各自獨立之建物，已如前述。而系爭土地由張賢宗於50年9月27日取得單獨所有權，嗣於69年8月19日以買賣為原因移轉予陳石溪；00-0地號土地由盧長康於50年2月13日取得單獨所有權，嗣於63年3月12日以買賣為原因移轉予訴外人盧魏密，有系爭3筆土地之土地登記舊簿在卷可稽（見原審卷第96至97、101至102、105至106頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第72至73頁不爭執事項

4.8.）。綜合系爭建物與系爭3筆土地之前揭資料，參互以觀，可認前棟（當時尚不含稅籍所列C0、D0部分）係張賢宗於57年以前於其單獨所有之系爭土地上改建或新建之獨立建物，後棟則係盧長康於57年以前於其單獨所有之00-0地號土地改建或新建之獨立建物。

2.系爭建物房屋稅籍原於57年3月7日登記為盧長康、張賢宗各應有部分2分之1，嗣由盧魏密與陳石溪各2分之1，再於89年6月27日由盧魏密之繼承人即盧鴻慶4人與陳石溪共有各2分之1，終由被上訴人於107、108年間取得盧鴻慶4人應有部分而與陳石溪共有等情，為兩造所不爭執（見原審卷第91、87至88頁，及本院卷73頁不爭執事項5.）。參以盧長康於63年3月12日將00-0地號土地以買賣為原因移轉予盧魏密，可推知系爭建物其中盧魏密之應有部分2分之1係與00-0地號土地一併來自於盧長康，其餘陳石溪之應有部分2分之1係來自於張賢宗。而系爭建物於57年實際上為前、後棟2筆獨立建物，分別由張賢宗、盧長康為所有權人，已如前述，對照系爭建物房屋稅籍資料，可知陳石溪受讓自張賢宗者為前棟，與先後為盧長康、盧魏密、盧鴻慶4人及被上訴人所有或有事實上處分權之後棟無涉。準此，系爭執行事件拍賣之標的除陳石溪所有之系爭土地應有部分外，關於系爭建物部分，實為陳石溪為事實上處分權人之前棟，與被上訴人為事實上處分權人之後棟無關。

(七)被上訴人得就系爭土地及系爭建物前棟行使優先購買權：

1.按土地法第104條第1項規定，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。又違章建築雖因違反行政上建築管理規則致無從辦理所有權移轉登記，然並非不得為交易、讓與之標的；且依土地法第104條第1項規定意旨，亦無囿限於業經保存登記（所有權第一次登記）之房屋始有其適用（最高法院89年度台上字第575號判決意旨參照）。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。民法第425條之1第1項亦有明定。另按所謂「土地及房屋同屬一人」，包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院108年度台上字第1884號判決意旨參照）；所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。

2. 承前所述，57年起系爭土地及系爭建物前棟均為張賢宗所有，符合前述「土地及房屋同屬一人」之情況。就系爭土地部分，張賢宗於69年8月19日以買賣為原因移轉登記予陳石溪，陳石溪於87年7月30日將其中所有權應有部分3分之1以買賣為原因移轉登記予訴外人張志銘，張志銘於105年10月31日將上開應有部分3分之1移轉登記予被上訴人，於系爭執行事件拍賣時，由陳石溪與被上訴人依應有部分3分之2及3分之1之比例共有等情，為兩造所不爭執（見本院卷第73頁不爭執事項8、第270頁）；系爭建物前棟部分則經張賢宗讓與事實上處分權予陳石溪，於系爭執行事件拍賣時，陳石溪為單獨事實上處分權人，與系爭建物後棟無關。惟因陳石溪在移轉系爭土地應有部分予張志銘時，未併將系爭建物前棟辦理移轉予張志銘，致系爭執行事件拍賣時，系爭土地為

01 陳石溪與被上訴人共有，系爭建物前棟事實上處分權人仍為
02 陳石溪1人，依民法第425條之1第1項規定，系爭土地與系爭
03 建物前棟之間有租賃關係存在。故被上訴人為系爭土地共有
04 人，於系爭建物前棟拍賣時，自得依土地法第104條第1項後
05 段規定，對於系爭建物前棟行使優先購買權。

06 3.又按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同
07 或單獨優先承購，同法第34條之1第4項定有明文。被上訴人
08 為系爭土地共有人，於系爭土地拍賣時，自得依上開規定，
09 對於系爭土地行使優先承購權。

10 4.上訴人雖主張其得依土地法第104條第1項前段對系爭土地行
11 使優先購買權，並得依同條項後段及同法第34條之1第4項規
12 定對系爭建物行使優先購買權。惟系爭建物前、後棟各為獨
13 立之所有權客體，已如前述，上訴人既非系爭土地所有人，
14 亦非系爭建物前棟之事實上處分權人，自無從以其為00-0地
15 號土地所有人或系爭建物後棟事實上處分權人之身分，就系
16 爭土地及系爭建物前棟行使前開優先承購權，亦對被上訴人
17 就系爭土地及系爭建物前棟得行使之優先承購權不生影響。
18 是上訴人請求確認被上訴人就系爭土地及系爭建物前棟之優
19 先購買權不存在，自屬無據。

20 (八)至於系爭建物後棟，被上訴人表明非在其行使優先購買權之
21 範圍（見本院卷第323頁），惟因系爭拍賣公告就系爭建物
22 記載之樓層面積為一層285.95平方公尺，權利範圍8分之4，
23 並未顯示系爭建物係有前、後棟各自獨立所有權客體之實際
24 狀況，致上訴人私法上之地位，有因遭誤認系爭建物為單一
25 所有權客體而受侵害之危險，就此部分仍有確認利益。又系
26 爭拍賣公告備考欄記載系爭建物「部分占用00-0地號面積
27 104平方公尺」，未引用105年系爭測量成果圖所載後棟之
28 105.35平方公尺（見原審卷第19、187頁、系爭執行卷第
29 119、444頁），是依系爭拍賣公告之記載，上訴人請求確認
30 被上訴人就上訴人於系爭執行事件所拍定之系爭建物其中占
31 用00-0地號土地面積104平方公尺部分之優先購買權不存

在，自屬有據。

(九)綜上所述，上訴人請求確認被上訴人就系爭執行事件，上訴人所拍定之系爭建物其中占用00-0地號土地面積104平方公尺部分之優先購買權不存在，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

五、據上論結：本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中	華	民	國	114	年	3	月	25	日
			民事第五庭		審判長法官		黃綵君		
					法官		高士傑		
					法官		陳宗賢		

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。被上訴人不得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 金珍華

02 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

03 附表：

04

編號	土地地號或 建物門牌號碼	面積 (平方公尺)	權利 範圍	備 註
1	臺中市○區 ○○○段00地號	246	2/3	
2	臺中市○區 ○○○段00000地 號	98	2/3	
3	臺中市○區○○ 路000巷00號	285.95	4/8	未辦保存登記。部分占用鄰 地即同段00-0地號土地，占 用面積104平方公尺。