

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第84號

原告 葉青郎 住○○市○○區○○○街00號

訴訟代理人 蘇明道律師

蘇敬宇律師

王廉鈞律師

被告 莊士弘

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

鄭硯萍律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

蕭人豪律師

上列當事人間113年度訴字第84號確認優先購買權不存在事件，
於中華民國113年10月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院98年度臺抗字155號裁判意旨參照）。查，本件被告主張其對坐落「臺南市○○區○○段00地號土地，面積1,211平方公尺，登記為莊鞭所有之應有部分二分之一」之土地（下稱系爭土地）有優先承買權存在，而原告遂起訴請求確認原告之優先承買權不存在，乃確認優先承買權存在或不存在之訴訟，核屬不動產之物權或其分割或經界以外與不動產有關之事項而涉訟，依上開規定及說明，本院有管轄權，先予敘明。

01 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
02 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
03 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
04 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
05 項危險得以對於被告之確認判決予以除去者而言。經查，原
06 告主張被告對系爭土地優先購買權不存在，經被告否認。是
07 被告就系爭標售案有無具有優先購買權，致原告私法上之應
08 買權利有受侵害之危險，而此項危險得以判決除去之，原告
09 提起本件訴訟，即有確認利益。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張略以：緣被繼承人莊鞭所有「臺南市○○區○○段
12 00地號土地，面積1,211平方公尺，應有部分二分之一」之
13 系爭土地，因逾期無人辦理繼承登記，經台灣金融資產服務
14 股份有公司南部分公司（下稱台灣金服公司）辦理國有財產
15 署南區分署公告標售111年度第26批逾期未辦理繼承登記土
16 地或建物改良物第24標案標售（下稱系爭標案），原告則於
17 112年3月21日以新臺幣（下同）880,000元標得系爭土地，
18 被告於同年月22日向台灣金服公司提出優先購買權申請書，
19 以其為系爭土地共有人，且有實際使用系爭土地，主張依土
20 地法第73條之1第3項規定就系爭標售案具有優先購買權。惟
21 被告就系爭土地並無實際使用事實，依法不得主張土地法第
22 73條之1之優先購買權等語。並聲明：確認被告就系爭標售
23 案之優先購買權不存在。

24 二、被告抗辯略以：被告以其從小就住在那裏長大成人，被告雖
25 非三合院事實上所有權人、事實上處分權人，但那就是被告
26 的老家，有被告自己的房間，至少每兩個禮拜就會回去一
27 次，被告在老家種植蔬果要定期回去澆水、採收，是被告對
28 系爭土地確有實際使用之事實，是其對系爭土地有土地法第
29 73條之1第3項規定之優先購買權無訛，並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 三、得心證之理由

01 (一)按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承
02 登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼
03 承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未
04 聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請
05 人之事由，其期間應予扣除；前項列冊管理期間為十五年，
06 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
07 地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承
08 人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有
09 之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後
10 以五年為限；依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告
11 三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依
12 序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示
13 優先購買者，其優先購買權視為放棄，土地法第73條之1第1
14 項至3項分別定有明文。次按財政部國有財產署為執行土地
15 法第73條之1第2項至第5項規定之標售等作業，於行為時適
16 用之111年9月30日公布修正逾期未辦繼承登記土地及建築改
17 良物標售作業要點第8點第1項規定：「標售不動產經繼承
18 人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍主張優先購買，
19 按其檢附之證明文件無法認定，或使用範圍依第十一點規定
20 無法認定或有爭議者，主張優先購買權人應於執行機關通知
21 之期限內，以得標人為被告向法院提起確認之訴；得標人對
22 於優先購買權之存否或使用範圍有爭執者，應以主張優先購
23 買權人為被告循民事訴訟程序訴請法院審理；主張優先購買
24 權人為二人以上，對於使用範圍有爭議者，應於執行機關通
25 知期限內自行協議或向法院提起確認之訴。」。經查，本件
26 金服公司就系爭土地之拍賣案係於112年3月21日拍定由原告
27 得標，被告於拍定後30日內之112年3月22日即向金服公司主
28 張優先購買權而向金服公司申請優先購買，惟得標人即對於
29 被告之優先購買權之存否有所爭執，遂向本院提起本件訴
30 訟，程序上堪認適法，合先敘明。

31 (二)原告主張其於系爭標案標得系爭土地，而被告以其為其他共

有人就其使用範圍而向金服公司申請優先承買之事實，被告提出系爭土地之土地謄本及異動索引，且本院復依職權向金服公司調取系爭標案之原告投標單影本及被告主張優先購買權申請書影本等件到卷為證（本院卷第125至152頁），是本件被告為系爭土地之共有人，且其於原告拍得系爭土地後，依土地法第73條之1第3項之規定向金服公司主張其為共有人，而有購買權之事實，堪已認定。

(三)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段規定。經查，被告係依土地法第73條之1第3項規定，主張其為共有人，而對系爭土地有優先承買權，是被告對其有使用系爭土地之事實，並對其使用範圍負舉證責任。是以，本件就上開爭點分論如次：

1.被告確有使用系爭土地之事實：

(1)被告對於其使用系爭土地之事實，除提出系爭三合院112年5月至113年3月轉帳代繳水費繳費憑證、種植區112年5月至113年3月轉帳代繳水費繳費憑證、系爭三合院112年6月至113年4月電子帳單截圖及種植區112年6月至113年4月電子帳單截圖、電單、現場照片，系爭土地所屬莊禮里前任里長陳玉華之證明書、里長名冊、系爭房屋上之臺南市○○區○○里00號房屋稅籍證明書等件為證外，並聲請傳喚第三人陳玉華到院為證。

(2)又第三人陳玉華於113年5月15日到院為證，其證述之內容：「（提示本院卷第139頁，陳玉華提出之證明書後，問：螢幕上這份證明書是你親自簽名蓋章嗎？內容是否屬實？）答：是我簽名蓋章。內容屬實。」、「（問：你擔任里長到何時？哪一里的里長？）答：我做過四任莊禮里里長，到這任才沒有擔任里長。」、「（問：你沒有擔任莊禮里里長後，還是住在莊禮里嗎？）答：是。」、「（問：螢幕上的麻豆區莊禮段61地號你會常經過那個地方嗎？）答：會，在我們里活動中心旁邊。所以我常經過。」、「（問：你本身目前在擔任什麼工作？）答：我在搭喜宴廟會的帳篷。」、

01 「（問：你跟在地里民關係如何？）答：都很好。」、
02 「（問：你知道莊士弘的父親是何人嗎？）答：我知道，他
03 叫莊財來，我本來不是當地人，我是民國70幾年搬到這裡
04 的，我常看到他在那邊種植作物。」、「（問：以你的觀
05 察，上述土地的使用情況為何？）答：還是莊財來他們在使
06 用，如果不是莊財來就是莊士弘兄弟，或是堂兄弟回來在整
07 理、割草、種植水果蔬菜。」、「（問：你知道三合院是誰
08 在居住使用？）答：裡面有住兩戶人家，一戶是莊士弘的伯
09 母，一戶是財來，莊士弘的祖父母以前都居住在那裏。」、
10 「（問：莊士弘有在三合院出入嗎？）答：有，莊士弘的父
11 親身體變差了，他要回來照顧父親。」「（問：請看你出具
12 的證明書，你剛有說簽名印章你是簽的，這些電腦打字是誰
13 打的？）答：這不是我打的，我不會打字。」、「（問：這
14 張證明書是誰提供給你的？）答：是莊士弘給我的，所以我
15 才知道有這件事情。確實有這些事實所以我才會簽阿。」
16 「（問：你剛有說跟兩造都沒有親屬關係，那你知道這塊土
17 地上有其他共有人嗎？）答：我都不知道，我從民國70幾年
18 居住在這裡就都看到莊士弘他們一家在整理這塊土地。」、
19 「（問：你認識莊士弘多久了？）答：從他小時候就認識
20 了。」、「（問：就你了解你知道他現在居住在哪裡嗎？）
21 答：我知道在永康，但詳細地方不清楚。」、「（問：你剛
22 有說莊士弘會回來三合院照顧他父親，頻率為何??）答：
23 這我就不清楚，因為我不是一直在那裏，我要工作，我知道
24 他父親在吃標靶藥物。」、「（問：除了莊士弘還有其他人在
25 照顧他父親嗎？）答：莊財來的太太。」、「（提示本
26 院卷第51、53頁之民事準備狀原證一、原證二後，問：你剛
27 在證明書上有說你有看到莊士弘一家在系爭三合院居住或耕
28 種，你有親眼看過莊士弘居住在三合院裡？）答：他小時候
29 都住在三合院，直到長大念書結婚，後來好像有買房子，現
30 在的居住情形我不清楚，因為晚上三合院也看不清楚，莊士
31 弘周末都會回去三合院內。」、「（問：你最近一兩年有看

01 到莊士弘在三合院附近種植什麼作物或除草嗎？）答：有看
02 過。莊士弘有在這邊種植芭樂。」、「（問：除了有看過莊
03 士弘外，有看過螢幕上這個區域有其他人種作物？）答：除
04 了莊士弘外，還有他們家族的堂兄弟會在那邊種植作物、除
05 草。」、「（問：你剛說莊士弘有在這邊種植芭樂，你有親
06 眼看到他種嗎？）答：我看到他在澆水。」、「（問：你在
07 哪邊看到莊士弘在澆水？）答：我有時候要去海埔里會從活
08 動中心的前面，就是那塊地的後面開車經過。」、「（提示
09 本院卷第53頁之原證二後，問：請看螢幕上三合院，旁邊馬
10 路旁有一間民房跟空地，你知道這是誰的嗎？）答：民房是
11 莊國南的。空地是莊茂次他們家的。」、「（問：民房對面
12 紅色屋瓦是誰的？）答：是莊財來的大嫂在住的。」、

13 「（問：種植芭樂的區域在哪裡？你可以確認全部都種植芭
14 樂嗎？還是有其他作物？）答：就我所知都是種植芭樂，種
15 芭樂種很久了，不是最近才種的，有沒有種植其他東西我不
16 清楚，因為我沒做里長後就比較少去附近出沒了。」，上開
17 證述內容有本院113年5月15日言詞辯論筆錄（本院卷第93至
18 100頁）在卷可稽。是依上開證人陳玉華之證述內容，系爭
19 土地為被告成長之地，且被告之父、母則仍居住於系爭土地
20 上之三合院內，被告仍時常居住於系爭土地之三合院內，以
21 便省親及照顧其父親，而系爭土地之菜、果園，被告持續有
22 種植農作物之事實，是依證人陳玉華證述之內容，被告確有
23 持續使用系爭土地，且使用部分至少已達菜、果園及三合院
24 之全部部分之事實無訛。

25 (3)又本院復於113年9月5日偕兩造與臺南市麻豆地政事務所

26 （下稱麻豆地政）人員至系爭土地施行勘驗測量（勘驗結果
27 如附圖之麻豆地政113年8月8日法囑土地字第9000號複丈成
28 果圖，下稱複丈成果圖）。經本院法官現場勘察結果為「系
29 爭土地上之三合院後方菜、果園皆是常年種植樣貌，應非臨
30 訟搭建種植。且三合院內的祠堂有祭祀祖先，廚房、臥室皆
31 有人使用的狀態。」，此有本院勘驗測量筆錄（本院卷第21

01 3、214頁) 內容可憑, 亦可認定被告有持續使用系爭土地,
02 且使用部分至少已達菜、果園及三合院之全部部分之事實。
03 (4)至於原告以被告並非設籍系爭土地上之三合院, 系爭土地上
04 之三合院實際使用人為被告之父、母, 且系爭土地尚有被告
05 伯母居住, 而系爭土地上之農作亦有被告之堂兄弟種植, 並
06 非被告所種植云云, 藉此推翻被告之實際使用系爭土地事
07 實。惟依前開證人陳玉華之證述內容, 被告現仍頻繁居住使
08 用系爭土地之事實已如前述, 且被告之親屬非不得作為占有
09 使用系爭土地之占有輔助人而繼續使用系爭土地, 原告上開
10 所辯, 本院自難所採。是以, 本件被告使用系爭土地, 且使
11 用部分至少已達菜、果園及三合院之全部部分之事實, 已甚
12 灼然。

13 2.原告使用系爭土地之範圍, 已達系爭拍賣標的之應有部分全
14 部部分:

15 (1)按數人按其應有部分, 對於一物有所有權者, 為共有人; 各
16 共有人, 除契約另有約定外, 按其應有部分, 對於共有物之
17 全部, 有使用收益之權, 民法第817條第1項、第818條定有
18 明文。又本件拍賣之標的為系爭土地之應有部分, 而依民法
19 第818條之規定, 除契約另有約定外, 共有人得按其應有部
20 分對於共有物之全部進行使用收益, 是以本件使用範圍之認
21 定, 並非以實際使用土地之區塊認定, 而係以應有部分之比
22 例加以計算。是以, 本件被告主張對系爭標案中之應有部分
23 有優先購買權, 其實際使用範圍之計算, 應先扣除其應有部
24 分之外, 其餘使用系爭土地之比例, 方得主張優先購買
25 權。

26 (2)又系爭標案所標售者為被繼承人莊鞭就系爭土地之應有部分
27 2分之1, 而系爭土地之總面積為1,211平方公尺, 換算面積
28 則為605.5平方公尺(計算式: $1,211 \times 1/2 = 605.5$)。另被
29 告使所有之應有部分為48之2, 即50.458平方公尺外(計算
30 式: $1,211 \times 2/48 = 50.458$, 四捨五入至小數點後三位), 被
31 告使用範圍於扣除其所有之50.458平方公尺後, 需達605.5

平方公尺方得對本件拍賣標的之全部主張優先承買權。又本件被告實際使用系爭土地部分至少已達菜、果園及三合院之全部部分，而依附圖之複丈成果圖之「編號A：菜園及果園，面積621平方公尺」、「編號C：三合院，面積217平方公尺」之面積，扣除被告所有部分之50.458平方公尺後，已逾本件標案之莊鞭之應有部分2分之1即605.5平方公尺，依前開說明，被告就系爭標案之全部均有土地法第73條之1第3項規定之優先購買權。至於原告主張被告僅就其實際使用系爭土地之區域方有優先承買權云云，惟本件拍賣之標的為系爭土地之持分，僅係系爭土地所有權之應有部分之權利，並非具體劃定之區域，原告上開主張，實無理由；且倘依原告之主張割裂拍賣，此情形將致土地極度零碎化，此情顯與前開民法共有及土地法極力維持土地完整性之立法意旨相悖，本院礙難採納。

(四)從而，被告就系爭標案中莊鞭所有之全部土地應有部分，均有土地法第73條之1第3項規定之優先購買權存在，故原告訴請確認被告就系爭標售案優先承買權不存在，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求確認被告就系爭標售案之優先購買權不存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。本件為原告敗訴之判決，是本件訴訟費用應原告負擔。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 侯明正

以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
02 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
05 書記官 陳惠萍