

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第85號

上訴人 施立彥

被上訴人 簡春木

輔佐人 簡良記

上列當事人間請求核發繳款通知單事件，上訴人對於中華民國110年1月18日臺灣嘉義地方法院第一審判決（109年度訴字第545號）提起上訴，本院於110年8月12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、本件上訴人主張：伊為國有財產署南區分署（下稱國有財產署）委託臺灣金融資產服務股份有限公司南部分公司（下稱臺灣金融資服公司）於民國（下同）109年3月17日公開標售109年度第10批逾期未辦繼承登記土地及建築物，其中標號30之「嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地」（下稱系爭土地）1筆（案號為109年度國繼南寅字第10號、下稱系爭標售案）以新臺幣（下同）1,688,000元之最高得標者，被上訴人卻以繼承人之身分且有使用系爭土地為由主張其有優先購買權，並經臺灣金融資服公司審查後合於規定，惟經伊詳查相關資料，系爭土地經地政機關編列使用地類別為丙種建築用地，於73年7月1日即因無人辦繼承而由嘉義縣政府代管理至今，目前地上無建物，被上訴人亦未曾繳納年度地價稅，目前僅由被上訴人種植農作物使用，不符合地目編列的使用原則，若以當農地使用，亦無合理規模之種植生產出、管理及交易難認有使用之事實。又系爭土地近40年無人繼承，被上訴人曾至地政機關欲辦理繼承登記未准，被上訴人並非系爭土地之法定繼承人，屬非法占用，不符合土地法第73條之1第3項規定，另系爭土地編定為丙種建築用地，被上訴人自稱其於系爭土地上有種植橘子樹、檳榔等，仍屬「未開發使

01 用」狀態，乃違反土地法第73條之1第3項規定而無優先購買
02 權，爰依法提起本件確認之訴，求為確認被上訴人就系爭土
03 地無優先購買權（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
04 服提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認被上訴
05 人就嘉義縣○○鄉○○○段00000地號土地無優先購買權。

06 二、被上訴人則以：吳園係伊祖母，伊自為法定繼承人，並執有
07 原始的所有權狀，伊住處毗鄰系爭土地，且在系爭土地上有
08 建倉庫跟持續耕種水果、檳榔等作物，因伊未收到稅單，故
09 無繳納土地稅及房屋稅，然伊確為系爭土地之法定繼承人，
10 並有參與投標，雖落標，但伊已於公告期間內合法行使對系
11 爭土地之優先購買權，自屬已依法行使優先購買權等語資為
12 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)系爭土地，權利範圍全部因無人辦理繼承登記，國有財產署
15 委託臺灣金融資服公司於109年3月17日公開標售109年度第1
16 0批逾期未辦理繼承登記土地標號第30標號（即系爭標售
17 案），系爭土地並由上訴人同日以1,688,000元之最高金額
18 得標（見原審卷第67頁）

19 (二)系爭土地之原登記名義人為吳園，吳園於36年辦理土地總登
20 記時即登記為系爭土地所有權人迄今（見原審卷第155
21 頁）。

22 (三)系爭土地現由被上訴人種植農作物而使用，種植龍眼、檳
23 榔、香蕉、蓮霧等作物，其中有鐵皮造倉庫（見原審卷第71
24 至75、263頁）。

25 (四)吳園於37年8月29日死亡，吳園育有8名子女，其中長男為簡
26 明仲。簡明仲於86年3月12日死亡，被上訴人簡春木為簡明
27 仲之長男（見原審卷第161頁至第174頁）。

28 (五)被上訴人有提出聲明主張優先承買系爭土地（見原審卷第97
29 頁）。

30 (六)另就臺灣金融資服公司109年3月18日109國繼南寅字第10號
31 函（見原審卷第27、28頁）、現場照片（見原審卷第43頁至

46頁；相簿一本，外放於信封袋內）、臺灣金融資服公司辦理國有財產署委託標售109年度第10批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物投標須知（見原審卷第55頁至59頁）、國有財產署嘉義辦事處109年9月8日台財產南嘉二字第10905071730號函所附109年第10批第30標號逾期未辦理繼承登記土地案卷（見原審卷第71頁至152頁）、嘉義縣竹崎地政事務所109年9月7日嘉竹地登字第1090004153號函所附系爭土地第一類登記謄本（見原審卷第153頁至156頁）、嘉義○○○○○○○○109年9月26日嘉竹戶字第1090001964號函所附吳園繼承人戶籍資料（見原審卷第159頁至168頁、173頁）、系爭土地之所有權狀影本（見原審卷第235頁）等在卷可稽。

四、兩造爭執之事項：被上訴人是否具有土地法第73條之1第3項規定，得主張行使就系爭土地之優先購買權？

五、得心證之理由：

(一)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件上訴人參加系爭標售案，並以1,688,000元最高標得標後，被上訴人以其為系爭土地所有權人之繼承人，依土地法第73條之1第3項規定主張優先購買權，然為上訴人所否認，復因該項爭議未決，致國有財產署迄未核發權利移轉證明書（即標售證明）予上訴人，足見兩造間就被上訴人對於系爭土地有無優先購買權存有爭執，並致上訴人買受系爭土地之地位有受侵害之危險，該項危險既得以確認判決予以除去，應認上訴人提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)查國有財產署委託臺灣金融資服公司於109年2月14日公告系爭標售案，並訂同年3月17日開標，其投標須知第12點載明：「繼承人、合法使用人或其他共有人依土地法第73條之

01 1第3項規定，就其使用範圍表示優先購買時，應於決標後10
02 日內檢具保證金及相關證明文件，以書面向標售機構提出申
03 請」，嗣經開標後由上訴人以最高標得標等情，為兩造所不
04 爭執，並有系爭標售案公告、投標須知、投標單在卷可稽
05 （見原審卷第115至145頁）。依兩造不爭執之事項(五)所示，
06 被上訴人於109年3月19日主張為系爭土地之繼承人，以書面
07 向標售機構臺灣金融資服公司提出申請書行使優先購買權，
08 有該申請書上「申請人依土地法第73條之1規定之繼承人，
09 拍定後10日內主張優先購買權。」等語，有申請書、身分證
10 影本、土地使用證明書、土地所有權狀為證（見原審卷第97
11 至107頁），足認被上訴人已於上揭投標須知所定期限內行
12 使優先購買權。

13 (三)按土地法第73之1條第1項至第3項規定：「（第1項）土地或
14 建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，
15 經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三
16 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊
17 管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
18 （第2項）前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記
19 者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局
20 公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標
21 售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五
22 年者，於標售後以五年為限。（第3項）依第二項規定標售
23 土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或
24 其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權
25 人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放
26 棄。」，其立法目的係在未辦繼承登記土地或建物標售後，
27 使具有使用事實之繼承人、合法使用人或其他共有人，就其
28 實際使用範圍有優先購買權，俾使土地之使用與所有權能合
29 一，以發揮土地利用之經濟效益。是依此規定，主張優先購
30 買權之繼承人只要有占有使用之事實，不需要其使用符合法
31 令之規定，就其使用範圍，即可主張優先購買權。再按依土

01 地法第73條之1第3項規定標售土地前應公告30日，繼承人、
02 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。
03 又該條項所謂之合法使用人，係指基於物權或債權等合法使
04 用權源占有不動產者而言。

05 (四)經查：

- 06 1.按繼承，因被繼承人死亡而開始，民法第1147條定有明文。
07 查依兩造不爭執之事項(四)所示，吳園於37年8月29日死亡，
08 吳園生有8名子女，其中長男為簡明仲。簡明仲於86年3月12
09 日死亡，被上訴人簡春木為簡明仲之長男等情，有嘉義○○
10 ○○○○○○109年9月26日嘉竹戶字第1090001964號函所附
11 吳園繼承人戶籍資料在卷足憑（見原審卷第159頁至168頁、
12 173頁），自堪認此部分為真實。吳園於37年8月29日死亡，
13 簡明仲於吳園死亡即繼承系爭土地而為所有權人。嗣簡明仲
14 於86年3月12日死亡，被上訴人為簡明仲之繼承人，並自86
15 年3月12日簡明仲死亡開始繼承系爭土地，是被上訴人就系
16 爭土地具繼承人之資格，應可認定。
- 17 2.次按土地法第73條之1第3項規定，因同條第1項及第2項原因
18 而公開標售之土地或建築改良物，繼承人、合法使用人或其
19 他共有人就其使用範圍，依序有優先購買權。查本條項規範
20 目的，係為使土地之使用與所有權能合一，以利經濟效益。
21 本此，本條項所指之其他共有人，自不以分別共有人為限，
22 包括公同共有人，以公同共有人就該土地或建築改良物之所有
23 權與使用權，逐漸趨於合一之故。又本條規定之優先購買
24 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
25 係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體公
26 同共有人之公同共有權利，自無需由公同共有人共同為之，
27 與公同共有人權利行使無涉。查被上訴人既為有吳園之繼承
28 人，而取得行使優先購買權之資格，自得依土地法第73條之
29 1第3項規定行使對系爭土地行使優先購買權，縱有其他繼承
30 人存在，對系爭土地有公同共有之權利，惟亦不影響被上訴
31 人為吳園之繼承人，而有行使其取得優先購買權之資格，上

01 訴人主張須吳園所有子女均去世才由孫子女繼承云云，自屬
02 誤會，自不可採。

03 3.查依兩造不爭執之事項(三)所示，系爭土地現由被上訴人種植
04 農作物而使用，種植龍眼、檳榔、香蕉、蓮霧等作物，其中
05 有鐵皮造倉庫乙情，且經原審法院於109年11月24日會同兩
06 造至系爭土地現場勘驗屬實，上開勘驗期日上訴人並同意被
07 上訴人實際使用系爭土地確切範圍以原審卷第75頁至第83頁
08 之測量內容為本件現場狀況，對系爭土地上有種植農作物而
09 使用乙事不爭執，有原審法院勘驗測量筆錄（見原審卷26
10 3、264頁）、被上訴人提出之現場照片（見原審卷照片外放
11 卷外袋內）、及冠倫測量工程有限公司所製作國有土地勘
12 （清）查表（記載地上物使用人簡春木、地上物現況鐵皮屋
13 倉庫、種植龍眼、檳榔、香蕉、蓮霧等作物、使用本筆土地
14 面積1,224平方公尺、建物面積26平方公尺）、使用現況略
15 圖（記載土地種植龍眼、檳榔、香蕉、蓮霧等物及鐵皮造倉
16 庫）、照片、土地複丈及標示變更登記申請書（見原審卷第
17 75至83頁）在卷足按，應認被上訴人對系爭土地全部有事實
18 上管領力，而認被上訴人對系爭土地實際使用範圍為系爭土
19 地面積全部，依上開規定，被上訴人自得就系爭土地行使優
20 先購買權。至上訴人主張系爭土地為丙種建地，被上訴人種
21 植農作物不符合非都市土地使用管制規則云云，惟依土地法
22 第73條之1第1項至第3項其立法目的係在未辦繼承登記土地
23 或建物標售後，使具有使用事實之繼承人、合法使用人或其
24 他共有人，就其實際使用範圍有優先購買權，俾使土地之使
25 用與所有權能合一，以發揮土地利用之經濟效益。是依此規
26 定，主張優先購買權之繼承人只要有占有使用之事實，不需
27 要其使用符合法令之規定，就其使用範圍，即可主張優先購
28 買權，則上訴人前開主張，自不足採。

29 (五)依上，上訴人請求確認被上訴人就系爭土地無優先購買權，
30 自屬無據。

31 六、綜上所述，被上訴人既有土地法第73條之1第3項所示優先購

買權資格，且有法定期間內遵期以書面行使優先購買權，就本件系爭土地之標售應具優先購買權，則上訴人請求確認被上訴人就系爭土地無優先購買權，為無理由，應予駁回。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。

七、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，核認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 2 日

民事第五庭 審判長法官 吳森豐

法 官 孫玉文

法 官 郭貞秀

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 9 月 2 日

書記官 岑 玢

【附註】

01 民事訴訟法第466條之1：

02 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
03 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

04 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
05 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
06 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

07 民事訴訟法第466條之2第1項：

08 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
09 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。