

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1474號

上訴人 謝志宏

0000000000000000

林盈君

王俊雄

0000000000000000

許麗香

王志強

共同

訴訟代理人 鄒易池律師

上訴人 杜麗芳

0000000000000000

被上訴人 張雅雅

蔡雪貞

共同

訴訟代理人 蘇意淨律師

呂偉誠律師

複代理人 劉緒倫律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國111年7月29日臺灣士林地方法院110年度訴字第364號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認上訴人就財政部國有財產署北區分署委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理之109年度第110批標號第41號標售案件之黃武佩琴所有臺北市○○區○○段○○段00000○號建物（整編前門牌號碼臺北市○○區○○○路00巷00弄0號地下室，整編後臺北市○○區○○○路0段00巷00弄0號地下室）之優先承買權存在。第一、二審訴訟費用由被上訴人張雅雅負擔百分之九十九、蔡雪

01 貞負擔百分之一。

02 事實及理由

03 一、上訴人於原審依土地法第73條之1第3項、第104條、物權編
04 施行法第8條之5第2項、第5項規定擇一請求判准如主文第2
05 項所示。在本院審理中，基於其等為主文第2項所示地下室
06 合法使用人之同一基礎事實，依土地法第73條之1第3項規
07 定，追加備位之訴，請求判准上訴人分別就臺北市政府地政
08 局土地開發總隊民國113年6月18日北市地發繪字第11370150
09 79號函附鑑定圖（下稱附圖）所示各別部分有優先承買權存
10 在，被上訴人對上訴人追加備位之訴程序上無意見（本院卷
11 三）293頁），依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1
12 項第2款規定，應予准許。

13 二、上訴人主張：伊等為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00
14 巷00弄0號、9之1號、11號、11之1號集合式住宅（下稱系爭
15 大廈）之區分所有權人，上訴人王俊雄、許麗香、王志強
16 （下稱王俊雄等3人）共有11號1樓房屋〈即臺北市○○區○
17 ○段○○段○○○○段○00000○號建物〉，上訴人林盈
18 君、謝志宏、杜麗芳（下各稱其名、與王俊雄等3人合稱上
19 訴人）各為9號1樓、9之1號1樓、11之1號1樓房屋（即同段2
20 0672、20673、20675建號建物，合稱系爭4戶房屋）所有權
21 人。伊等與9號地下室（即同段20671建號建物，下稱系爭地
22 下室）之所有權人黃武佩琴及其繼承人黃文元間，就系爭地
23 下室有使用借貸契約關係存在，伊等為系爭地下室之合法使
24 用人，並繼續和平使用系爭地下室超過20年迄今。茲因黃文
25 元未辦繼承登記，系爭地下室遭財政部國有財產署北區分署
26 （下稱北區分署）委託台灣金融資產服務股份有限公司（下
27 稱金服公司）以109年度110批逾期未辦繼承登記土地或建築
28 改良物第41標案標售（下稱系爭標案），經被上訴人以新臺
29 幣（下同）251萬1100元拍定得標（張雅雅、蔡雪貞權利範
30 圍各99/100、1/100），伊等依土地法第73條之1第3項等規
31 定申請優先購買系爭地下室（謝志宏、林盈君、王俊雄、許

麗香、王志強、杜麗芳各以應有部分1/4、1/4、1/12、1/12、1/12、1/4維持分別共有），竟遭拒絕等情。爰依土地法第73條之1第3項、第104條、物權編施行法第8條之5第2項、第5項等規定，擇一求為確認如主文第2項所示之判決。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並依土地法第73條之1第3項追加備位之訴】並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認如主文第2項所示。追加備位之訴聲明：確認王俊雄等3人就系爭標案如附圖編號D及D+1所示部分、謝志宏就附圖編號A所示部分、林盈君就附圖編號B所示部分、杜麗芳就附圖編號C所示部分之優先承買權存在。

三、被上訴人則以：對於上訴人及其等前手與黃武佩琴及其繼承人黃文元間就系爭地下室有使用借貸契約關係存在，上訴人為系爭地下室之合法使用人等情不爭執等語。並答辯聲明：上訴及追加備位之訴均駁回。

四、法院之判斷：

(一)按土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於3個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。前項列冊管理期間為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。繼承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之權利；土地或建築改良物租賃期間超過5年者，於標售後以5年為限。依第2項規定標售土地或建築改良物前應公告3個月，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。但優先購買權人未於決標後30日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。土地法第73條之1第1項至第3項分別定有明文。又該條第3項所稱「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者而言（最高法院107年度台上字第333號判決意旨參照）。

(二)查上訴人主張黃武佩琴於67年1月間經第一次保存登記為系爭4戶房屋及系爭地下室之所有權人後，陸續出售系爭4戶房屋，9號房屋遞次移轉予訴外人郭丁方蕙、吳篤亮、丁美惠、林盈君所有（99年11月24日登記取得），9號之1房屋遞次移轉予訴外人陳俊武、謝志宏所有（76年3月3日登記取得），11號房屋遞次移轉予訴外人王大焜、王俊雄等3人共有（99年至108年陸續登記取得），11號之1房屋遞次移轉予訴外人孫淑娟、杜麗芳所有（85年7月8日登記取得），系爭地下室所有權人黃武佩琴（86年12月24日歿）或其繼承人黃文元同意上訴人及其等前手使用系爭地下室，上訴人與黃武佩琴、黃文元間先後就系爭地下室有默示之使用借貸契約關係存在，上訴人及其等前手已繼續和平占有使用系爭地下室超過20年迄今，並持續繳納系爭地下室歷年房屋稅，嗣因黃文元未辦繼承登記，經北區分署委託金服公司以系爭標案標售系爭地下室，被上訴人於109年9月1日以251萬1100元拍定得標（張雅雅、蔡雪貞權利範圍各99/100、1/100），上訴人於109年9月8日依投標須知第12條第1項規定向金服公司申請優先購買系爭地下室遭拒，乃於30日內提起本件確認訴訟等事實，為被上訴人所不爭執（本院卷(三)39至41、294頁），復有系爭4戶房屋及系爭地下室之建物登記資料、權利異動索引及建築改良物勘測成果表（原審卷(一)434至436頁、原審卷(二)242至256、268至295頁、本院卷(一)79至83、165至170、181至185、199至206、217、333至341、441至454頁、本院卷(二)55頁）、北區分署113年9月11日函送系爭標案公告、投標、得標、上訴人優先購買申請書及起訴狀等資料（原審卷(一)132至134頁、本院卷(二)263、297、300、307至317、331、343至347、541至543、605至617頁）、系爭地下室房屋稅繳款證明（原審卷(一)90至124頁、本院卷(二)453至469頁）、上訴人歷來使用系爭地下室之照片（原審卷(一)386至424頁、本院卷(一)343至391、403至409頁）為證，且經本院履勘現場並製有勘驗筆錄、示意圖及現場照片可憑（本院卷(二)

5至61頁），並有臺北市政府地政局土地開發總隊113年6月18日函及附圖可佐（本院卷(二)95、97頁）。

(三)又杜麗芳與其前手孫淑娟就11號1樓房地簽立之不動產買賣契約書第15條約定：「該標的物地下室約20坪，係他人所有，乙方（孫淑娟）將其使用權交付甲方（杜麗芳）使用，甲方並按期分擔繳納該地下層之房屋稅並借用之」等語（原審卷(二)142至156頁），可徵上訴人主張系爭4戶房屋之所有權人確有長年使用系爭地下室並轉讓使用權予後手繼續使用之情，並非虛妄。另系爭大廈於91年間因訴外人日商華大成營造工程股份有限公司台灣分公司（原名日商華大成營造工程股份有限公司台北分公司，下稱華大成營造公司）興建毗鄰「國泰天母購物中心」時造成損害，經臺北市政府工務局以89建字第099、160建照工程損鄰事件（下稱系爭損鄰事件）受理並召開協調會議，華大成營造公司就系爭損鄰事件，與受損戶丁美惠（即林盈君前手）、謝志宏、王大焜（即王俊雄等3人前手）、杜麗芳分別簽立和解書，和解書記載上開4人分別為9號1樓及B1、9之1號1樓及B1、11號1樓及B1、11之1號1樓及B1之權利人等旨（原審卷(二)116至119頁），可見系爭4戶房屋之所有權人確有長年合法使用系爭地下室之權利外觀。綜上以觀，系爭4戶房屋之第一手承購人向黃武佩琴買受系爭4戶房屋時，即併取得系爭地下室之使用權，作為居家空間使用，系爭4戶房屋之所有權人已和平繼續占有使用系爭地下室並繳納房屋稅超過20年，不曾遭黃武佩琴、黃文元、系爭大廈其他住戶或第三人爭執否認其等使用權限，且被上訴人對於上訴人基於使用借貸法律關係合法使用系爭地下室乙節已不爭執（本院卷(三)294頁），則上訴人主張與黃武佩琴、黃文元間就系爭地下室有默示之使用借貸契約關係存在乙節，應堪採信。

(四)從而，上訴人主張其等基於與黃武佩琴、黃文元間之使用借貸法律關係，為系爭地下室之合法使用人，且現時實際占有使用系爭地下室等情，應屬可採，則其等依土地法第73條之

01 1第3項規定，在系爭標案決標後30日內，向金服公司表示優
02 先購買系爭地下室之意，表明由謝志宏、林盈君、王俊雄、
03 許麗香、王志強、杜麗芳各以應有部分1/4、1/4、1/12、1/
04 12、1/12、1/4維持分別共有，並請求確認就系爭標案系爭
05 地下室之優先承買權存在，為有理由。又本院既依土地法第
06 73條之1第3項規定為有利上訴人之判決，則上訴人就同一聲
07 明另依土地法第104條、物權編施行法第8條之5第2項、第5
08 項等規定所為主張，及在本院追加備位之訴部分，即不再論
09 斷，併此敘明。

10 五、綜上所述，上訴人依土地法第73條之1第3項規定，請求確認
11 就系爭標案系爭地下室之優先承買權存在，為有理由，應予
12 准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨
13 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
14 改判如主文第2項所示。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
16 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
17 列，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第7
19 8條、第85條第1項但書，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日
21 民事第四庭

22 審判長法 官 傅中樂

23 法 官 陳彥君

24 法 官 廖慧如

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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

01 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
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

04 書記官 呂 筑